

**Stadt Ochsenfurt  
Landkreis Würzburg**

**Nachweis des Wohnbauflächenbedarfes**

**zum  
Bebauungsplan „Dümmersberger Pfad“  
und zur 32. Änderung des Flächennutzungs-  
plans**

**ANLAGE 1**

## A Nachweis des Bauflächenbedarfs

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für den Neubau von insgesamt 48 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und 4-8 Wohnungen als Einzel- oder Doppelhäuser südlich der Altstadt von Ochsenfurt.

### Steckbrief der Gemeinde

Einwohnerzahl 2022	11.346
Einwohnerentwicklung 2011-2022	+249 (= +2,2 %)
Einordnung der Einwohnerentwicklung 2011-2022 auf Landkreis- und Regierungsbezirksebene	Stadt Ochsenfurt: +2,2 % Landkreis Würzburg: +4,6 % Regierungsbezirk Unterfranken: +2,7 %
Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Zeithorizont der Planung (2030) für die Stadt Ochsenfurt (jüngste Berechnung: 2020)	10.990 (= -306 (= -2,7 %) gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2019)
Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Zeithorizont der Planung (2030) für den Landkreis Würzburg (jüngste Berechnung: 2022)	+2,6 % gegenüber dem Bezugsjahr der Berechnung 2021
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011-2022	1.128 Geburten gegenüber 1.727 Sterbefälle = Geburtendefizit in Höhe von 599 Personen → Natürliche Entwicklung = -5,4 % der Einwohnerzahl von 2011
Wanderungsbilanz 2011-2021	8.962 Zuzüge gegenüber 8.193 Fortzüge = Wanderungsgewinn in Höhe von 903 Personen → Wanderungsgewinn = 8,1 % der Einwohnerzahl von 2011
Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Einwohner pro Wohneinheit)	2011 = 2,05 2022 = 1,97
Einstufung des Plangebiets im LEP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittelzentrum</li> <li>• Allgemeiner ländlicher Raum</li> <li>• Raum mit besonderem Handlungsbedarf (als Kreisregion)</li> </ul>
Straßenanbindung des Standorts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfernung zum Regionalzentrum Stadt Würzburg 19 km (über B 13)</li> <li>• Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle (A 7, Anschlussstelle Marktbreit) 7,6 km (über St 2418 und St 2271)</li> </ul>
ÖPNV-Anbindung des Standorts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entfernung zum Bahnhofpunkt Ochsenfurt ca. 500 Meter, mit regelmäßigen RE- bzw. RB-Verbindungen             <ul style="list-style-type: none"> <li>- nach Würzburg (27 Mal werktätlich ganzjährig)</li> <li>- nach Marktbreit (26 Mal werktätlich ganzjährig)</li> <li>- nach Ansbach (20 Mal werktätlich ganzjährig)</li> </ul> </li> </ul>

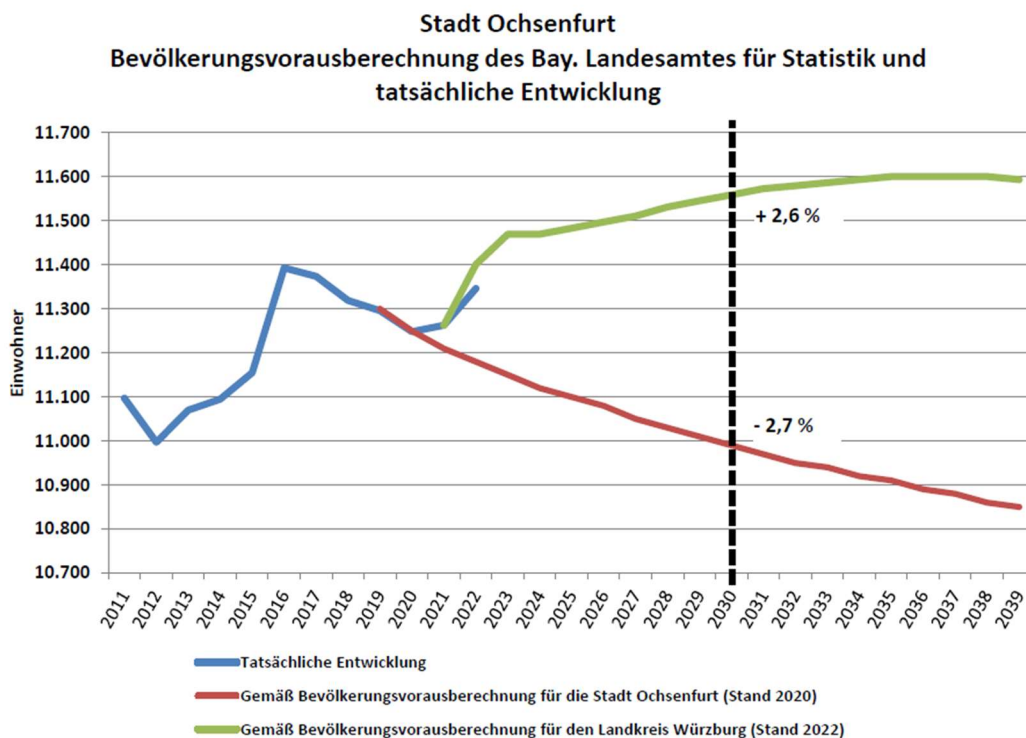
Datenquellen: Datenbank „Genesis“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik, LEP Bayern, Bayernatlas, Liniennetz und Fahrpläne der DB AG und VVM GmbH

## Bedarf an Wohneinheiten

Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in der Stadt Ochsenfurt für den Zeitraum der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans (bis 2030) wird auf der Grundlage einer angestrebten Bevölkerungsentwicklung berechnet. Diese leitet sich aus dem Ziel ab, das Infrastrukturangebot des Mittelzentrums Ochsenfurt durch eine Stärkung der Nachfrage zu erhalten. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass aufgrund einer laufenden und weiterhin andauernden Zunahme von Seniorenhaushalten künftig verstärkt kleinere Wohneinheiten nachgefragt werden (siehe auch das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Ochsenfurt aus dem Jahr 2016). Darüber hinaus ist vor dem Hintergrund der Sozialstruktur im Stadtgebiet mit einem überdurchschnittlichen Anteil einkommensschwacher Haushalte kostengünstiges und somit kompaktes Wohnen von Bedeutung.

### Entwicklung der Einwohnerzahl

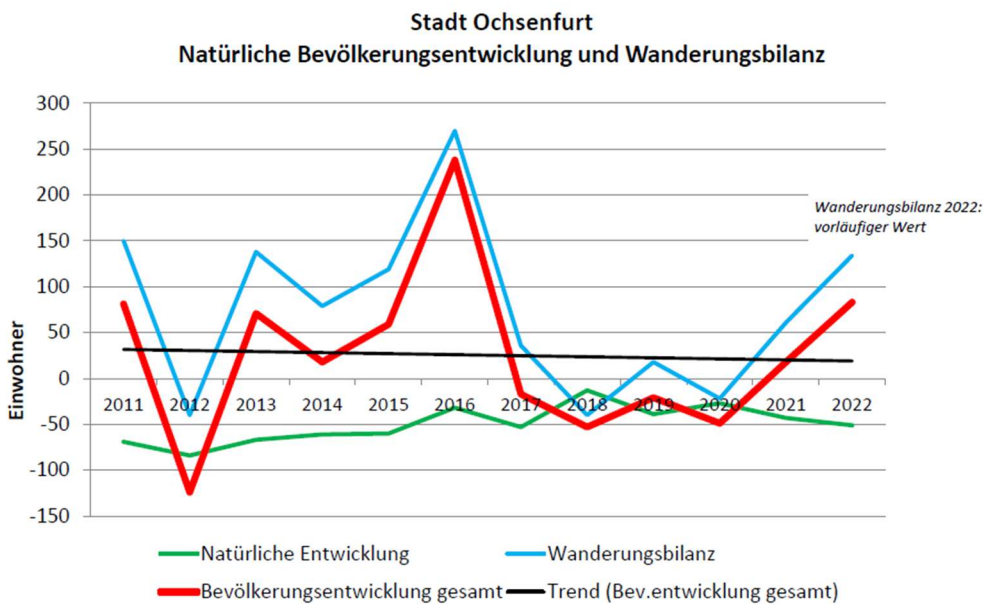
Für die Stadt Ochsenfurt liegt eine Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2020 vor. Dort wird bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungsverlust von 2,7 % ausgegangen (von 11.300 Einwohner 2019 auf 10.990 Einwohner 2030).



Datenquelle: Datenbank „Genesis“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Diese Einschätzung leitet sich offensichtlich aus der negativen Bevölkerungsentwicklung zwischen 2016 und 2020 ab. Die relativ hohe Einwohnerzahl am 31.12.2016 muss jedoch vor dem Hintergrund einer verstärkten Aufnahme von Flüchtlingen in diesem Jahr gesehen werden, die in den nachfolgenden Jahren das Stadtgebiet teilweise wieder verlassen haben, was sich in der Wanderungsstatistik nachvollziehen lässt. Im Zeitraum vor 2016 sind überwiegend positive Wanderungssalden festzustellen.

Gleichzeitig ist die gesamte vergangene Dekade durchweg von einem Geburtendefizit geprägt, das sich auf insgesamt 599 Personen summiert. Dieses Geburtendefizit ist jedoch tendenziell rückläufig. Ein leichter Anstieg des Sterbeüberschusses in allerjüngster Zeit ist vermutlich als Folge der Corona-Pandemie zu interpretieren. Generell ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Ochsenfurt eine Reihe von Senioreneinrichtungen mit Einzugsbereich auch außerhalb des Stadtgebiets beherbergt, weshalb in der Stadt Ochsenfurt auch Sterbefälle registriert werden, die sich aus der Zuwanderung Hochbetagter ergeben.



Datenquelle: Datenbank „Genesis“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik

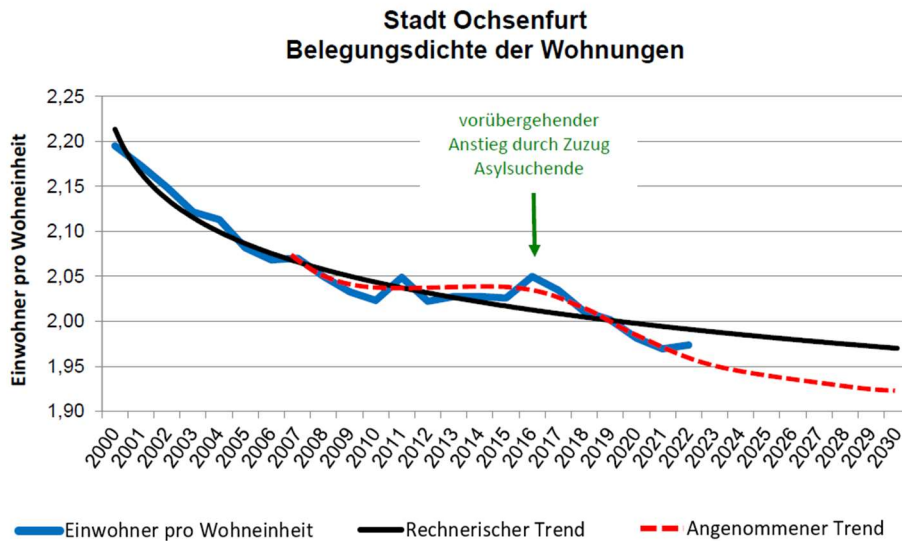
Für den gesamten Landkreis Würzburg geht das Bayerische Landesamt für Statistik von einem Einwohnerzuwachs von 2,6 % bis 2030 aus. Es entspricht dem landesplanerischen Ziel, solche Einwohnerzuwächse in einer Weise an die Infrastruktur der zentralen Orte anzugliedern, dass kurze Wege entstehen und die zentralörtlichen Versorgungsangebote durch Stärkung der Nachfrage gesichert werden. Die Stadt Ochsenfurt stellt das einzige Mittelzentrum im Landkreis Würzburg in Ergänzung zum Regionalzentrum Würzburg dar und übt eine wichtige Versorgungsfunktion für den südlichen Landkreis aus. Deshalb wird für die Stadt Ochsenfurt als Ziel eine Einwohnerentwicklung zugrunde gelegt, die mindestens dem Durchschnitt der Entwicklung im Landkreis Würzburg insgesamt entspricht.

Vor diesem Hintergrund wird der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 in drei Szenarien berechnet:

1. einem Gestaltungsszenario mit dem Ziel, einen Bevölkerungszuwachs von 2 % zu erreichen
2. einem Gestaltungsszenario mit dem Ziel, einen Bevölkerungszuwachs von 2,5 % zu erreichen
3. einem Gestaltungsszenario mit dem Ziel, einen Bevölkerungszuwachs von 3 % zu erreichen.

### Belegungsdichte der Wohnungen

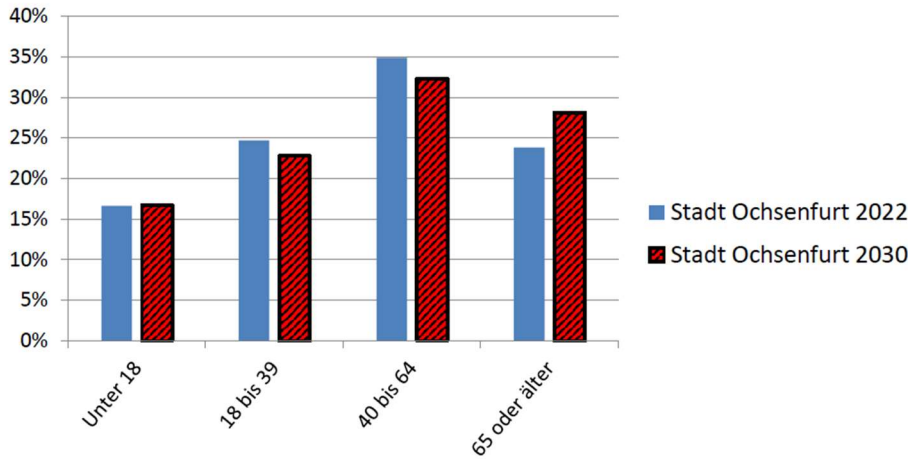
Im Verlauf der vergangenen beiden Jahrzehnte ist in der Statistik für die Stadt Ochsenfurt eine Abnahme der mittleren Belegungsdichte der Wohnungen von 2,19 Einwohnern pro Wohneinheit (2000) auf 1,97 Einwohner pro Wohneinheit (2022) zu verzeichnen.



Datenquelle: Datenbank „Genesis“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Eine zwischenzeitliche Stagnation dieser rückläufigen Entwicklung in der zweiten Hälfte der 2010er Jahre ist teilweise durch den Zuzug von Flüchtlingen bedingt. In jüngster Zeit setzt sich der Trend der abnehmenden Belegungsdichte wieder deutlich fort, was auf die aktuelle demografische Entwicklung mit einer zunehmend älteren Bevölkerung in kleineren Haushalten hinweist. Diese Entwicklung wird sich im Planungshorizont des Bebauungsplans weiter fortsetzen: In der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die Stadt Ochsenfurt wird von einer Zunahme der Einwohner ab 65 Jahren von 23,8 % auf 28,1 % ausgegangen. Dies entspricht in dieser Berechnung einer absoluten Zunahme von ca. 390 Personen. Berücksichtigt man, dass die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik konservativ angelegt ist und bei der nächsten Fortschreibung voraussichtlich nach oben korrigiert wird, ist mit einer noch höheren Zunahme der Einwohner ab 65 Jahren zu rechnen. Hieraus ergibt sich ein verhältnismäßig steigender Bedarf an kleineren gegenüber größeren Wohneinheiten.

### Stadt Ochsenfurt - Entwicklung der Altersstruktur

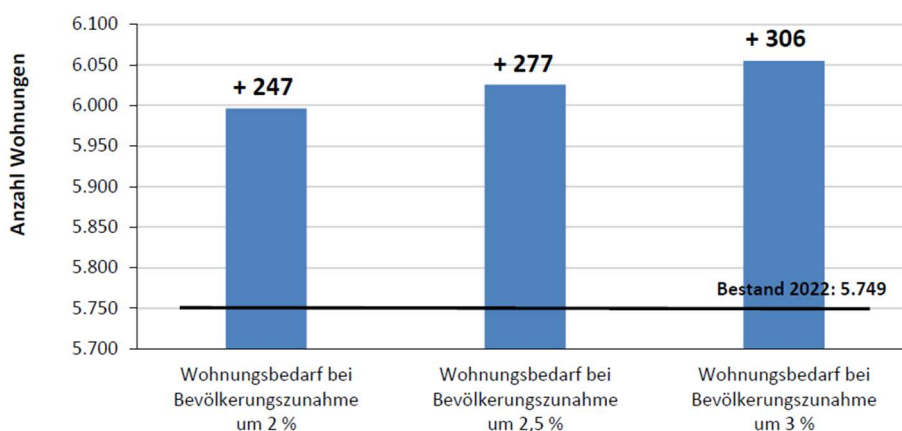


Datenquelle: Datenbank „Genesis“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Vor diesem Hintergrund wird bei der Prognose der mittleren Haushaltsgröße im Jahr 2030 nicht vom Trend über den gesamten Zeitraum ausgegangen (siehe schwarze Linie im Diagramm „Belegungsdichte der Wohnungen“ – hieraus ergäbe sich dieselbe Haushaltsgröße wie 2022), sondern von einer weiteren Abnahme bis etwa 1,93 Einwohner pro Wohneinheit (siehe rot gestrichelte Linie).

Hieraus errechnet sich in den drei Einwohnerentwicklungsszenarien für den Planungshorizont 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 247, 277 bzw. 306 Wohneinheiten. Dies entspricht in den acht Jahren von 2023 bis 2030 einem jährlichen Bedarf von 31, 35 bzw. 38 Wohneinheiten. Auch bei stagnierender Bevölkerungszahl ergäbe sich aufgrund der abnehmenden Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Bedarf von 130 Wohneinheiten bis 2030, bzw. 16 Wohneinheiten pro Jahr.

### Wohnungsbedarf der Stadt Ochsenfurt bis 2030

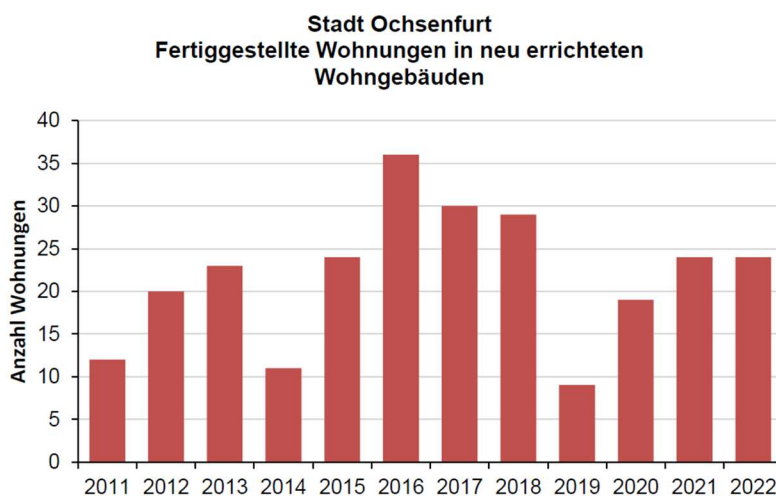


Datenquelle: Datenbank „Genesis“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Bedarf an Wohneinheiten für die Gesamtstadt:

Jahr	Einwohner	Wohnungen	Belegungsdichte EW /WE
2022	11.346	5.749	1,97
2030	11.573 (= +2,0 %)	5.996	1,93
2030	11.630 (= +2,5 %)	6.026	1,93
2030	11.686 (= +3,0 %)	6.055	1,93
2030	11.346 (= +/-0 %)	5.879	1,93

Gemäß Statistik der Baufertigstellungen wurden im Stadtgebiet Ochsenfurt in der vergangenen Dekade (2011-2022) durchschnittlich 22 Wohnungen pro Jahr in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt. Darüber hinaus wurden neue Wohnungen im Gebäudebestand hergestellt. Insgesamt kamen seit 2011 jährlich 30 Wohnungen hinzu. Somit entspricht die tatsächliche Bautätigkeit dem Wohnungsbedarf im unteren Bevölkerungsszenario, das von einer Zunahme der Einwohnerzahl um 2,0 % bis zum Jahr 2030 ausgeht. Können zusätzlich einige Leerstände pro Jahr aktiviert werden, ist das mittlere Bevölkerungsszenario mit einer Zunahme der Einwohnerzahl um 2,5 % erreichbar. In der folgenden Bilanzierung wird daher dieses mittlere Bevölkerungsszenario verwendet.



Datenquelle: Datenbank „Genesis“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Eine große Rolle spielt auch der bevorstehende Anstieg des Generationswechsels in bestehenden Immobilien, insbesondere der Einfamilienhausgebiete der 1970-er und 1980-er Jahre. Eine Reihe großer, für Familien angelegte Häuser werden nur noch von der Elterngeneration bewohnt, die mittlerweile das Seniorenalter erreicht hat. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre erreichen in den kommenden 10 Jahren sukzessive das Rentenalter, weshalb mit einem Anstieg solcher untergenutzten Immobilien zu rechnen ist. Eine Weitergabe an die jüngere Generation, ob innerhalb der Familie oder durch Verkauf, kann nur unterstützt werden, wenn für die junge, noch aktive Senioren generation in der Gemeinde oder im nahen Umfeld geeigneter Ersatzwohnraum zur Verfügung steht. Dies sind insbesondere 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit attraktivem

Außenbereich und Umfeld sowie nahe gelegener Versorgungsinfrastruktur, die einerseits genügend Raum für Aktivitäten und soziale Beziehungen bieten, andererseits gut zu erreichen und leicht zu pflegen sind. Somit kommt in den kommenden Jahren dem Geschosswohnungsbau eine besondere Bedeutung zu, da die Schaffung von Wohnungen für ein bis zwei Personen die Freigabe von Wohnungen von bis zu 6 Personen generieren kann. Im Rahmen des Bebauungsplans sind 48 Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorgesehen, die auch für jüngere Senioren mit dem beschriebenen Anforderungsprofil geeignet sind.

Der zusätzliche Wohnungsbedarf, der allein auf den Ausdehnungsbedarf aufgrund abnehmender Haushaltsgrößen zurückzuführen ist (130 Wohneinheiten), soll verhältnismäßig entsprechend der Einwohnerzahl zwischen der Kernstadt (mit Westsiedlung, Bärental und Kleinochsenfurt) und den Ortsteilen aufgeteilt werden. Somit ergibt sich ein Anteil von 64 % für die Kernstadt und 36 % für die Ortsteile. Der zusätzliche Wohnungsbedarf, der aus dem angenommenen Bevölkerungszuwachs (+2,5 %) erwächst, soll zu einem Anteil von 90 % in der Kernstadt mit Westsiedlung, Bärental und Kleinochsenfurt gedeckt werden. Für die Kernstadt errechnet sich somit folgender Wohnungsbedarf:

Einwohner-szenario	Zusätzlicher Wohnungsbedarf Gesamtstadt 2030	Zusätzlicher Wohnungsbedarf Kernstadt 2030 (Prozent)	Zusätzlicher Wohnungsbedarf Kernstadt 2030 (WE)	Belegungsdichte EW /WE
+/- 0 %	130	64 %	83	1,93
+2,5 %	277-130=147	90 %	132	1,93
<b>Summe</b>	<b>277</b>		<b>215</b>	

Bedarf an Wohneinheiten für die Kernstadt (mit Westsiedlung, Bärental und Kleinochsenfurt):

Einwohnerszenario	Zusätzlicher Wohnungsbedarf Gesamtstadt 2030	Zusätzlicher Wohnungsbedarf Kernstadt 2030 (90 %)	Belegungsdichte EW /WE
+2,0 %	247-130=118	106	1,93
+2,5 %	277-130=147	132	1,93
+3,0 %	306-130=176	159	1,93

**Insgesamt ergibt sich somit für die Kernstadt ein Bedarf von 215 Wohneinheiten bei einem Einwohnerzuwachs von 2,5 %.**

### Bestehende Potenziale für den Wohnungsbau und deren Aktivierung

Dem für die Kernstadt errechneten Bedarf stehen derzeit (Stand 2016/2019) in der Kernstadt (mit Westsiedlung, Bärental und Kleinochsenfurt) aktivierbare Potenzialflächen für etwa 111 Wohneinheiten gegenüber:

Anzahl Leerstände Kernstadt	81
Anzahl Baulücken Kernstadt	227



Summe	308
<b>Davon 24 % bis 2030 aktivierbar</b>	<b>74</b>
<b>Geschätzte Anzahl der Wohneinheiten je Potenzialfläche</b>	<b>1,5</b>
<b>Summe Anzahl Wohnungen in den aktivierbaren Potenzialflächen</b>	<b>111</b>

Datenquelle: GEK Ochsenfurt (2019) unter Verweis auf die Innenentwicklungsstudie Allianz Fränkischer Süden 2016

Erfahrungswerte aus dem Innenentwicklungsmonitoring unterschiedlicher Gemeinden zeigen, dass durchschnittlich jährlich 3 % der vorhandenen Reserven (Leerstände und Baulücken) als realistisch aktivierbar angesehen werden können. Daher wird davon ausgegangen, dass in den verbleibenden acht Jahren bis zum Ablauf des Planungshorizonts des Bebauungsplans (2030) 24 % der Potenzialflächen aktiviert werden.

#### Strategien und Maßnahmen der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale:

Die Stadt Ochsenfurt hat sich 2016 an der „Innenentwicklungsstudie Allianz Fränkischer Süden“ beteiligt und in diesem Rahmen eine Bestandsaufnahme der Baulücken, Leerstände und Leerstandsrisiken durchgeführt.

Im Rahmen der Studie wurde zudem eine Eigentümerbefragung durchgeführt. Dabei wurden 125 Eigentümer von Baulücken in der Kernstadt zu einer möglichen Verkaufsbereitschaft angeschrieben. 45 Fragebögen wurden zurückgesendet (Rücklaufquote 36 %). In 11 der zurückgesendeten Fragebögen wurde eine Verkaufsbereitschaft signalisiert (9 % der angeschriebenen Eigentümer).

In der Stadt Ochsenfurt gibt es folgende Förderungsmöglichkeiten für die Innenentwicklung:

- Förderung von Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt“ i.R.d. Städtebauförderung
- Förderung privater Maßnahmen in mehreren Ortskernen i.R.d. Dorferneuerung (Goßmannsdorf, Hopferstadt)
- Förderung i.R.d. Innenentwicklungsstrategie des Landkreises Würzburg

#### **Verbleibender Bedarf an Wohnungen und vorgesehene Deckung des Bedarfs im Plangebiet**

Aus dem Wohnungsbedarf abzüglich der voraussichtlich aktivierbaren Reserven ergibt sich nachfolgende Bilanz für den Bedarf an Wohneinheiten im Zeitraum der Umsetzung des Bebauungsplans (bis 2030).

Bedarf (Szenario „Bevölkerungszunahme um 2,5 %“)	215 WE
Aktivierbare Reserven (24 % der vorhandenen Reserven)	- 111 WE
Verbleibender Bedarf	104 WE
Baugebiet Dümmersberger Pfad	- 54 WE
<b>Bilanz (verbleibender Bedarf)</b>	<b>- 50 WE</b>

Einerseits deckt das Gebiet ca. die Hälfte des kurzfristigen Wohnungsbedarfs für die Kernstadt

Ochsenfurt. Andererseits ermöglicht das Gebiet die Errichtung von Geschosswohnungen, auch im geförderten Wohnungsbau, und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung weiter Kreise der Bevölkerung mit Wohnraum. Aufgrund der überwiegend verdichteten Bauweise wird das Gebiet flächensparend und effizient genutzt. Es werden sowohl kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse als auch familienfreundliche Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser in zentraler Lage bereitgestellt. Das Areal zeichnet sich durch seine Nähe zur Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Bahnhof) und die fußläufige Nähe zum Stadtzentrum aus. Auch der Bahnhof Ochsenfurt mit regelmäßigen Verbindungen nach Würzburg, Marktbreit und Ansbach befindet sich in fußläufiger Distanz. Mit dem Areal bietet sich der Stadt Ochsenfurt die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements zu leisten, da mit einer flächensparenden Bauweise über 50 Wohneinheiten auf ca. 1,23 ha geschaffen werden können.