

ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in		Telefon	Datum
Hauptamt	Carolin Knirsch		9745-14	13.06.2016
Registraturnummer	022.3; 621.21		Seiten 4	Anlagen 1
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung	Top
Gemeinderat	☒	☐	27.09.2016	5
Verwaltungsausschuss	☐	☐		

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Erhebung innerörtlicher Bauflächen (Baulückenkataster) - Sachstandsbericht

I. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Erhebung der innerörtlichen Bauflächen zur Kenntnis.

Vorlage bewirkt Ausgaben	☐ ja	☒ nein
Deckungsmittel sind bereit	☐ ja	☐ nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	☐ ja	☐ nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	☐ ja	☐ nein

II. Sachdarstellung und Begründung:

Im Hinblick auf eine mögliche künftige Entwicklung weiterer Wohnbauflächen hat die Gemeinde im Herbst 2015 das Büro KMB in Ludwigsburg mit der Erstellung eines Baulückenkatasters für beide Ortsteile beauftragt.

Im Baulückenkataster werden alle Bauflächen entsprechend der jeweiligen Nutzungsart (Wohnen, Mischfläche, Gewerbe) kartiert. Als Baulücken gelten dabei nur Grundstücke, die tatsächlich bebaubar sind, also z.B. im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen oder anhand der Umgebungsbebauung beurteilt werden können. Mögliche Umnutzungen z.B. von Scheunen, landwirtschaftlichen Gebäuden, oder gar Quartiersentwicklungen (wie auf dem Cramer-Wanner-Areal) etc. sind im Baulückenkataster nicht berücksichtigt.

Die ermittelten Grundstückseigentümer von Wohnbau- und Mischgebietsflächen wurden von der Verwaltung angeschrieben und sollten anhand eines standardisierten Fragebogens zurückmelden, ob sie planen, das Grundstück zu verkaufen und in welchem Zeitraum oder ob sie planen das Grundstück selber zu bebauen (Rückmeldebogen siehe Anlage).

Für beide Ortsteile wurden Baulücken mit einer **Gesamtfläche von 38.310 m²** ermittelt. Kurzfristig verfügbar sind hiervon allerdings nur 1.041 m² (2 Bauplätze).

Ergebnis für den Ortsteil Kleiningersheim:

Anzahl der ermittelten Baulücken:	19
Gesamtfläche der Baulücken:	17.047 m ²
Grundstücksgrößen:	360 – 5.268 m ²
Eigentümer, die selber planen zu bauen:	1
Kein Verkaufsinteresse/keine Rückmeldung:	11 (gesamt 11.038 m ²)
Kurzfristiges Verkaufsinteresse:	0
Mittelfristiges Verkaufsinteresse:	3 (gesamt 1.789 m ²)
Langfristiges Verkaufsinteresse:	5 (gesamt 3.406 m ²)

Ergebnis für den Ortsteil Großingersheim

Anzahl der ermittelten Baulücken:	45
Gesamtfläche der Baulücken:	21.263 m ²
Grundstücksgrößen:	247 – 893 m ²
Eigentümer, die selber planen zu bauen:	9 (gesamt 4.447 m ²)
Kein Verkaufsinteresse/keine Rückmeldung:	28 (gesamt 13.307 m ²)
Kurzfristiges Verkaufsinteresse:	2 (gesamt 1.041 m ²)
Mittelfristiges Verkaufsinteresse:	4 (gesamt 1.171 m ²)
Langfristiges Verkaufsinteresse:	2 (gesamt 1.297 m ²)

Das nun vorliegende Baulückenkataster wird verwaltungsintern laufend aktualisiert. Sobald ein Baugesuch für ein Grundstück eingeht, wird dieses aus der Liste gestrichen.

Eine Veröffentlichung der unbebauten privaten Grundstücke und die Weitergabe der Kontaktdaten der Eigentümer ist aus Gründen des Datenschutzes nicht möglich.

Weiteres Potential für innerörtliche Nachverdichtung

Weitere Potentialflächen für eine innerörtliche (Neu-)Bebauung könnten sich durch Abbruch alter Gebäude/Scheunen sowie Restflächen bereits bebauter Grundstücke ergeben. Einige Vorhaben für eine innerörtliche Nachverdichtung wurden jüngst umgesetzt oder sind in Planung. Im Bereich Wilhelmstraße/Karlstraße/Bietigheimer Straße wird auf und um das Cramer-Wanner-Areal ein neues Wohnquartier entstehen. Neben dem Gebäude WohnenPlus ist hier eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Bereits genehmigt bzw. im Bau sind folgende Vorhaben:

- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in der Wilhelmstraße
- Neubau eines Sechs-Familienhauses in der Goethestraße

Darüber hinaus sind der Verwaltung weitere Vorhaben bekannt, für die zeitnah Baugesuche eingereicht werden:

- Neubau eines Sechs-Familienhauses in der Bietigheimer Straße
- Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Brunnengasse

Ungebremste Nachfrage nach Bauplätzen in Ingersheim

So erfreulich die aktuelle Entwicklung im Hinblick auf eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung ist, so wenig kann die starke Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser befriedigt werden.

Die Verwaltung dokumentiert seit Februar 2016 die Nachfragen nach Bauplätzen. Im Zeitraum von knapp 9 Monaten (Stand: 14.10..2016) haben 70 Familien Interesse an einem Bauplatz in Ingersheim bekundet. 19 dieser Familien wohnen bereits in Ingersheim und würden gerne hier bauen oder ein Haus erwerben. Die weiteren Anfragen kommen überwiegend aus der direkten Nachbarschaft oder der Region.

Für die Mehrheit der Familien käme auch der Erwerb einer Bestandsimmobilie in Frage. 13 Familien möchten aber auf jeden Fall selber neu bauen. Eine entsprechende Immobilie zu mieten ist für die meisten Interessenten keine Option.

Gesucht werden überwiegend Grundstücke mit einer Größe von 300 bis 700 m², also für ein freistehendes Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte.

Die Bauplatzinteressenten sind überwiegend junge Familien mit einem oder zwei Kindern bzw. junge Paare, die derzeit eine Familie gründen. Vereinzelt sind auch Mehrgenerationenhäuser geplant, in die dann neben den Familien auch die Großeltern einziehen sollen.

Im gleichen Zeitraum haben sich 11 Interessenten für Mietwohnungen (2 – 5 Zimmer) bei der Gemeinde gemeldet. Eigentumswohnungen ähnlicher Größe suchen 6 Interessenten.



Volker Godel
Bürgermeister

BÜRGERMEISTERAMT · POSTFACH 9 · 74377 INGERSHEIM

«Erbengemeinschaft»
«Anrede»
«Vorname» «Eigentümer_Name»
«Straße» «Hausnummer»
«Postleitzahl_» «Ort_»

HINDENBURGPLATZ 8 – 10
74379 INGERSHEIM
TELEFON 07142 – 97 45 - 0
FAX 07142 – 97 45 - 45
HTTP://WWW.INGERSHEIM.DE
E-MAIL:
VOLKER.GODEL@INGERSHEIM.DE

VOLKER GODEL

IHR SCHREIBEN

IHR ZEICHEN

UNSER ZEICHEN
I-621.21 - BM

DATUM
12.02.2016

Erhebung von innerörtlichen Bauflächen

«Anrede_2» «Eigentümer_Name»,

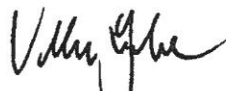
die Gemeinde Ingersheim ermittelt derzeit den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind wir verpflichtet zunächst die Verfügbarkeit bereits vorhandener innerörtlicher Potentiale zu prüfen. Dabei geht es insbesondere darum, ob und wann mit einer Bebauung vorhandener Baulücken zu rechnen ist.

Sie sind (Mit-)Eigentümer des Flurstücks **«Flurstück»**

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bis zum **29.02.2016** mitteilen könnten, ob Sie kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Bebauung des Grundstücks planen. Gerne beraten wir Sie bei Bedarf im Hinblick auf eine mögliche Bebaubarkeit.

Für Rückfragen steht Ihnen unsere Hauptamtsleiterin, Frau Carolin Knirsch gerne zur Verfügung. Sie erreichen Frau Knirsch telefonisch unter 07142/9745-14 oder per Email: carolin.knirsch@ingersheim.de.

Mit freundlichen Grüßen



Volker Godel
Bürgermeister

BANKVERBINDUNGEN:

KREISSPARKASSE LUDWIGSBURG
IBAN: DE80604500500007002104
BIC: SOLADES1LBG

RAIFFEISENBANK INGERSHEIM
IBAN: DE44600696390070573000
BIC: GENODES1RIH

SPRECHZEITEN:

Mo.-Fr.: 08.00 – 12.00 UHR
Mo.: 15.00 – 18.00 UHR

Bitte um Rückgabe bis **29.02.2016**

Absender:

Gemeinde Ingersheim
Frau Carolin Knirsch
Hindenburgplatz 10
74379 Ingersheim

Rückmeldung zu möglichen Verkaufs- oder Bebauungsabsichten zu Flurstück xxxx

- ☐ Ich/wir habe(n) kein Interesse, das Grundstück zu veräußern
- ☐ Ich/wir plane(n) kurzfristig den Verkauf des Grundstücks
- ☐ Ich/wir plane(n) mittelfristig den Verkauf des Grundstücks (in den kommenden fünf Jahren)
- ☐ Ich/wir plane(n) langfristig den Verkauf des Grundstücks (in den kommenden zehn Jahren)
- ☐ Ich/wir plane(n) das Grundstück selber zu bebauen

- ☐ Ich/wir wünschen eine Kontaktaufnahme im Hinblick auf eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks

In diesem Fall bitte Telefonnummer und/oder Emailadresse angeben:

Telefon: _____

Email: _____

Ort, Datum,

Unterschrift
