



MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 032/21

Federführung:

Referat Steuerungsunterstützung und
Grundsatzthemen

Sachbearbeitung:

Hanka Weikert

Datum:

27.01.2021

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	16.03.2021	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	18.03.2021	ÖFFENTLICH

Betreff: Sachstandsbericht Baulückenabfrage

Bezug SEK: MP 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorlage 020/20

Anlagen:

Mitteilung:

Mit der Vorlage 020/20 wurde die Verwaltung im Rahmen der Wohnbauentwicklung Ludwigsburg ermächtigt, vorhandene Baulandpotenziale im Innenbereich zu erheben, auf planungsrechtliche Bebaubarkeit zu prüfen sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer aktiv anzusprechen. Ziel ist die weitere Schaffung von Wohnraum im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung.

Bereits im Jahr 2019 wurden in einer stadtinternen Untersuchung **182** unbebaute Grundstücke in Ludwigsburg ermittelt. Davon gab es bei den planungsrechtlich bebaubaren Baulücken 109 Grundstücke mit geringen Bauhemmnissen, 63 Grundstücke mit relevanten Bauhemmnissen und 10 Grundstücke mit entscheidenden Bauhemmnissen.

In einem weiteren Schritt wurden die unbebauten Grundstücke von den Bereichsplanern des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung auf aktuelle Bauhemmnisse geprüft, von den Mitarbeitern des Bürgerbüro Bauen auf aktuelle Bauanfragen/Baufertigstellungen geprüft und mit der aktualisierten Liste der leer stehenden Wohnhäuser abgeglichen.

Insgesamt wurden in zwei Phasen 192 Eigentümerinnen und Eigentümer von 148 unbebauten Grundstücken mit einem persönlichen Brief des Oberbürgermeisters, einem Fragebogen, einer Datenschutzerklärung und einem portofreien Rückumschlag angeschrieben.

Ergebnis:

Die Rückmeldungen waren mit 47 % bezogen auf die unbebauten Grundstücke aus Sicht der Verwaltung sehr erfreulich. 82 von 192 angeschriebenen Eigentümern haben auf die Baulückenumfrage geantwortet. Dies entspricht 69 von 148 unbebauten Grundstücken. Da es für die Grundstücke oft mehr als einen Eigentümer oder eine Eigentümerin gibt, kommt es zu dieser mathematischen Differenz.

	Angeschrieben	Rückmeldungen	
	Post	Post/Telefon/Online	Prozent
Eigentümer	192	82 (davon 7 online)	43 %
Grundstücke	148	69 (davon 7 online)	47 %

Durch den Kontakt und aufgrund der guten Zusammenarbeit mit Haus und Grund Region Ludwigsburg e.V. konnten wir Vorbehalte zur Umfrage bei den Eigentümerinnen und Eigentümern im Vorfeld gemeinsam minimieren.

Gründe für die momentane Nichtbebauung der Baulücke:

Von den 69 beantworteten Fragebögen zur Baulückenabfrage gab es folgende Begründungen der Eigentümer:

- Bei ca. 40 % (27 Nennungen) Bevorratung für Erben
- Bei ca. 18 % (13 Nennungen) gab es sonstige Gründe (z.B.: bereits bebaut; kein Bauland, da Verkehrsfläche; städtebauliche Neuplanung notwendig; Erbe wird gerade geklärt)
- Bei ca. 16 % (11 Nennungen) Alterssicherung
- Bei ca. 13 % (9 Nennungen) Nutzung zur Freizeit und Garten
- Bei ca. 7 % (5 Nennungen) haben in nächster Zeit eine Verkaufsabsicht
- Bei ca. 6 % (4 Nennungen) sind die Eigentümer aktuell in Verkaufsverhandlungen oder das Grundstück wurde aktuell verkauft

Bauabsicht für die Baulücke:

Von den 69 beantworteten Fragebögen zur Baulückenabfrage gaben 26 Eigentümer an, in den kommenden Jahren eine Bauabsicht zu haben:

- Bauabsicht langfristig (über 5 Jahre) (16 Nennungen)
- Bauabsicht mittelfristig (bis 5 Jahre) (8 Nennungen)
- Bauabsicht kurzfristig (bis 3 Jahre) (2 Nennungen)

Beratungen:

Im Zuge der Umfrage gab es 10 Anfragen für eine Beratung insbesondere zu den Themen Änderung des Bebauungsplanes, Verkauf, Mikrohäuser und generelle Bebauungsmöglichkeit. Die Anfragen wurden aufbereitet und an die fachlich zuständigen Fachbereiche zur Kontaktaufnahme und Beantwortung weitergeleitet.

Dass die Stadt Ludwigsburg die Eigentümer von unbebauten Grundstücken direkt angesprochen hat, wurde im Großen und Ganzen gut aufgenommen. Es wurden aber auch Ängste wie Baugebot und Enteignung geäußert. Zwei Eigentümer weisen bereits jetzt explizit darauf hin, dass sie keine Veröffentlichung in einem Baulückenkataster wünschen.

Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt ist geplant, den wertschätzenden Dialog mit den Eigentümerinnen und Eigentümern – wie in der Beschlussvorlage 20/20 beschlossen – fortzusetzen, um ihr unbebautes Grundstück in einem öffentlichen städtischen Baulandkataster aufzunehmen. Dafür werden die Eigentümerinnen und Eigentümer angeschrieben und um Zustimmung gebeten.

FB 61 wird anschließend aus den Antworten ein Baulandkataster erstellen und veröffentlichen.

Unterschriften:

Holger Heß

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:

DI, DII, DIV, FB 17, FB 23, FB 60,FB 61



LUDWIGSBURG

NOTIZEN