

Strategiepapier zur Wohnbauflächenentwicklung in Ingelheim am Rhein

Präambel

Die Leitlinien zur strategischen Wohnbauflächenentwicklung dienen der Stadt Ingelheim am Rhein als Orientierungshilfe für die Entwicklung von Wohnbauflächen in den kommenden Jahren. Angesichts demografischer Veränderungen und der Differenzierung von Lebensstilen wird es zunehmend wichtiger Wohnraum für Bürger in möglichst allen Lebenslagen zu schaffen. Dabei ist sich die Stadt Ingelheim am Rhein der verschiedenen Charaktere der jeweiligen Stadtteile in ihrer individuellen Ausprägung bewusst und wird dies bei der Planung und Realisierung von Vorhaben und Projekten berücksichtigen.

Sollten neue Bebauungspläne im Innen- oder Außenbereich erstellt werden, um Wohnbauland zu generieren, wird geprüft, welche Festsetzungen getroffen werden müssen, um städtebaulich gut an- bzw. eingebundene Wohnbauflächen zu realisieren. Vorhaben, die im unbeplanten Innenbereich umgesetzt werden sollen, müssen sich in die Umgebung einfügen.

Folgende Ziele sollen mit den Leitlinien angestrebt werden:

- Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Einen schonenden und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden sicherstellen.
- Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Ingelheim mit Veränderungsbedarf hinsichtlich ihrer Wohnsituation (z.B. junge Menschen, die sich von zu Hause abnabeln wollen oder Ältere, die sich verändern wollen bzw. müssen) sollen auch zukünftig eine Wohnmöglichkeit in Ingelheim finden.
- Den Wohnraumbedarf für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen decken.
- Die Eigentumsquote im Wohnungsbau als Baustein der persönlichen Altersversorgung stärken sowie den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen ermöglichen.
- Sozial stabile Bewohnerstrukturen schaffen und erhalten.
- Ingelheim soll auch zukünftig attraktiv bleiben für dringend benötigte Arbeitskräfte in allen Bereichen von Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Handel, im Besonderen für die Aufrechterhaltung der sozialen Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote (Kitas, Pflegedienste u.a.).
- Ein Bevölkerungsrückgang, der die nachhaltige Sicherstellung vieler Infrastrukturangebote gefährden würde, soll vermieden werden.
- Es soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, um den Einpendlerüberschuss zu verringern.
- Die Zukunftsfähigkeit der Stadt Ingelheim als starkes und attraktives Mittelzentrum soll durch ein moderates Bevölkerungswachstum gestärkt werden.

Der Stadtrat beauftragt die Stadtverwaltung mit der Umsetzung der Ziele durch die Anwendung der formulierten Leitlinien. Über die Anwendung wird der Stadtrat regelmäßig unterrichtet. In begründeten Einzelfällen kann der Stadtrat über die angemessene Anwendung der Leitlinien nach Maßgabe einer fairen, transparenten und gleichberechtigten Partnerschaft mit allen Flächeneigentümern entscheiden.

Leitlinien:

1. Den zukünftigen Flächenbedarf wollen wir vorrangig durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen und durch eine maßvolle, im Einzelfall zu prüfende, Entwicklung im Außenbereich decken.
2. Baurecht für neue Vorhaben wollen wir in den Außenbereichen vorrangig dann schaffen, wenn die Stadt zuvor Eigentümer der Flächen ist oder ein bauwilliger Dritter/eine Gruppe bauwilliger Dritter eine Bebauung im Sinne der städtischen Vorgaben über vertragliche Regelungen gewährleisten. Im Falle des vollständigen Flächenerwerbs durch die Stadt kann die Umsetzung eines geschaffenen Baurechts durch den/die Grundstückseigentümer innerhalb von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließung auch mittels vertraglicher Regelung sichergestellt werden, wenn der Stadt bei Nichterfüllung ein einseitiges Ankaufsrecht zum Bodenrichtwert eingeräumt wird.
3. Die bestehenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete wollen wir erhalten und ggf. nachverdichten. Im Außenbereich wollen wir keine reinen Baugebiete für freistehende Einfamilienhäuser ausweisen, sondern vorrangig kompakte und verdichtete Baustrukturen schaffen.
4. Wenn die Stadt zugunsten Dritter wie zugunsten eigener Gesellschaften Baurecht im Rahmen der Bauleitplanung für Wohnnutzungen schafft, wollen wir für die neu entstehenden Wohnungen einen Anteil von 20% bis zu 50% geförderten Wohnraum umsetzen.
5. Durch Nachverdichtung im Bestand wollen wir nicht nur eine qualitative Aufwertung, sondern gleichzeitig auch eine verbesserte Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit erreichen.
6. Die Quote der Mehrfamilienhäuser wollen wir unter Beachtung der Durchgrünung deutlich steigern.
7. Wir wollen flexible Wohnformen und flexible Nutzungskonzepte umsetzen.
8. Die Regeln und Punkteliste der Grundstücksvergabeaktion wollen wir prüfen und hinsichtlich der Vergabe von Grundstücken an mehrere Bauherren/Bauherrengemeinschaften anpassen.

Das Strategiepapier ist eingebunden in eine Vielzahl unterschiedlicher Konzepte und Handlungsempfehlungen. Diese hier formulierten Ziele und Leitlinien werden unter anderem im Stadtentwicklungskonzept, im Wohnbauflächenkonzept und bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und gegebenenfalls weiter konkretisiert.