



Stadtverwaltung Hemsbach

Baulückenkataster

Erläuterungsbericht mit Steckbriefen

Stand: 06.06.2024

**Gefördert durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen
Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms
„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“**



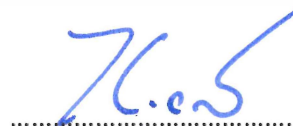
Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1. Einleitung</u>	<u>1</u>
<u>2. Ziele und Strategien der Innenentwicklung</u>	<u>1 - 2</u>
<u>3. Rechtliche Grundlagen</u>	<u>2</u>
<u>4. Definition „Baulücke“</u>	<u>2 - 3</u>
<u>5. Definition „Potenzialfläche“</u>	<u>3</u>
<u>6. Methodisches Vorgehen</u>	<u>3 - 4</u>
<u>7. Ergebnis</u>	<u>4</u>
<u>8. Weitere Vorgehensweise und (städtebauliche) Instrumente</u>	<u>4 - 6</u>
<u>9. Tabellen über die Darstellung von statistischen Daten und getroffenen Annahmen</u>	<u>6</u>
<u>10. Steckbriefe der Baulücken (aktualisiert: Juni 2024)</u>	<u>7 - 24</u>

Gender-Erklärung

In dieser Ausarbeitung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und nichtbinäre Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.



Stadt Hemsbach
Jürgen Kirchner
Bürgermeister



Kevin Kunstätter
Fachbereich 2
Planung & Technik

Hemsbach, den 06.06.2024

1. Einleitung

Der bundesweit herrschende Wohnungsmangel schlägt sich auch in kleineren Kommunen nieder. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist groß, die Flächen zur Realisierung solcher Räume sind jedoch sehr begrenzt. Gerade in Hemsbach sind diese noch knapper bemessen, da die Stadt an allen Seiten ihrer flächigen Ausdehnung an ihre Grenzen gekommen ist. Im Norden bildet die Hemsbach (Gewässer) die Gemarkungsgrenze zur Nachbarkommune Laudendach. Im Westen erstreckt sich die Bundesautobahn 5 (A5), welche eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen der Region darstellt. Der Schritt über die A5 auf das westlich gelegene Gemarkungsgebiet wurde bisher stets verworfen und liegt nicht im Interesse einer gedeihlichen Baulanderschließung der Stadt Hemsbach. Gründe hierfür sind unter anderem auch umweltrechtliche. Westlich der A5 erstrecken sich Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete. Im Süden grenzt Weinheim-Sulzbach an die Gemarkung an, während im Osten das Vorgebirge des Odenwaldes und damit verbunden Landschafts- und Naturschutzgebiete ihre Daseinsberechtigung besitzen.

Die Möglichkeiten zur weiteren Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich sind erschöpft und angesichts des Umweltbewusstseins auch nicht gewünscht. Weiterhin sollen mit dem „30-Hektar-Ziel“ der Bundesregierung weitere Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden. Dieses Ziel entstand aus der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016 und soll die Neuinanspruchnahme von Flächen für die Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung verringern.

Die Stadtverwaltung Hemsbach hat angesichts der geschilderten Problematik eine Analyse hinsichtlich bestehender Baulücken und Potenzialflächen zur Nachverdichtung im Innenbereich erstellt. Dargestellt werden dabei nur sich in Wohngebieten befindliche Flurstücke, welche eine Mindernutzung aufweisen und das Potenzial besitzen, einer Bebauung zugeführt oder nachverdichtet zu werden. Untersuchungsgebiet ist der Kernort Hemsbach. Aussagen zu Art und Umfang der möglichen Bebaubarkeit werden hierbei nicht getroffen.

Das Baulückenkataster beinhaltet grundlegende Informationen zu Lage, Nummer des Flurstücks, Größe in m², Bodenrichtwerte pro m² sowie der Gesamtwert des Grundstücks und Impressionen. Die Potenzialflächenanalyse trifft Aussagen zu den Grundstücken, die ihrer Größe und vorhandenen Bebauung nach dazu geeignet sind einer Nachverdichtung zugeführt zu werden.

2. Ziele und Strategien der Innenentwicklung

Die Erstellung eines Baulückenkatasters dient verschiedenen Aspekten, welche im Folgenden aufgeschlüsselt werden. Wohnen ist zentrales Element der Daseinsgrundfunktionen des Menschen und ermöglicht die freie Entfaltung der Persönlichkeit nach Art. 2 Abs. 1 Grundgesetz (GG). Dies ist im Hinblick auf den steigenden Wohnungsdruck durch Wohnraummangel und bezahlbarem Wohnen umso wichtiger wahrzunehmen.

Das Baulückenkataster soll durch seine Veröffentlichung dazu beitragen, neuen Wohnraum zu schaffen und zu gestalten. Weiterhin aktiviert das Baulückenkataster Potenziale, die sich im Innenbereich, innerhalb des bereits versiegelten Siedlungskörpers befinden.

Dies dient dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), denn mit Grund und Boden soll grundsätzlich sparsam umgegangen werden.

Im Zuge des Klimawandels und dem steigenden Umweltbewusstsein der Menschheit muss der unversiegelte Raum möglichst frei von Versiegelung gehalten werden, um die Folgen des Klimawandels nicht noch weiter zu verschlimmern. Die Ressource „Fläche“ ist endlich und damit nur begrenzt verfügbar. Das 30-Hektar-Ziel des Bundes will bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag verringern. Aktuell, im Jahr 2023, liegt der bundesweite Flächenverbrauch bei 55 ha pro Tag und entspricht damit ca. 82 Fußballfeldern.

Im Städtebau wird die Strategie der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ praktiziert. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum oder der Etablierung eines neuen Gewerbestandorts wird zunächst im Innenbereich des Siedlungskörpers nach Flächen gesucht, die das Potenzial besitzen, den Wohnraum oder den Gewerbestandort zu realisieren. Erst wenn diese Möglichkeit nicht mehr besteht, wird in Erwägung gezogen, den neuen Wohn- oder Gewerbestandort im Außenbereich zu realisieren, sprich freie Fläche erstmals zu versiegeln und an den bestehenden Siedlungskörper anzubinden.

3. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 200 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde sofort oder in absehbarer Zeit ein Baulandkataster veröffentlichen, welches Informationen zu Flur- und Flurstücknummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße beinhaltet, wenn der Grundstückseigentümer nicht widerspricht. Die Veröffentlichung kann in Form von Karten und Listen geschehen und muss einen Monat vorher öffentlich bekannt gemacht werden. Dabei ist auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.

Weiterhin kann die Gemeinde nach § 176 Abs. 2 BauGB den Eigentümer einer Baulücke zur Schließung dieser in Form von Bebauung durch Bescheid verpflichten (Baugebot). Die Verpflichtung kann sich auch auf Baulücken erstrecken, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Ferner kann die Gemeinde nach § 176a BauGB ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, zur Umsetzung von Maßnahmen, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen. Dabei kann es sich auch um die bauliche Nutzbarmachung von brachliegenden Grundstücksflächen handeln, die ohne Zusammenhang im Gemeindegebiet verteilt liegen. Das Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB kann sowohl Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzepts als auch Teil einer Bebauungsplanbegründung sein.

4. Definition „Baulücke“

Der Begriff „Baulücke“ wird nicht vom Gesetzgeber definiert, weswegen es in der Literatur und informellen kommunalen Konzepten eine Vielzahl an Definitionen gibt.

In dem hier vorliegenden Baulückenkataster wird eine Baulücke als Freifläche im geschlossenen Siedlungsraum definiert, die nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) sowie nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaubar ist. Dabei werden ausschließlich gänzlich mit Hauptnutzungen unbebaute Grundstücke betrachtet. Eine Bebauung durch untergeordnete, dem Wohnen oder anderen Nutzungen dienenden Nebenanlagen, steht der Eigenart der Baulücke als unbebautes Grundstück nicht entgegen.

Die Baulücke muss am Bebauungszusammenhang teilnehmen, ihre Größe ist jedoch ohne Bedeutung. Weiterhin muss das Grundstück substantiell für eine Wohnbebauung geeignet sein, daher werden lediglich diejenigen Baulücken dargestellt, für die noch kein Bauantrag vorliegt. Sämtliche andere Grundstücke, für die ein Bauantrag vorliegt, unabhängig davon, ob diese im Liegenschaftskataster als unbebautes Grundstück erscheinen, werden nicht betrachtet.

5. Definition „Potenzialfläche“

Potenzialflächen im Sinne dieses Berichts sind bereits bebaute Grundstücksflächen, die aufgrund ihrer Bebauung, Größe, Lage und ihres Zuschnitts die Möglichkeit besitzen, nachverdichtet zu werden. Für die Analyse werden alle Grundstücksflächen der Stadt Hemsbach herangezogen, die als Wohnflächen genutzt werden (können) und eine Größe von mindestens 600 m² oder mehr besitzen. Damit wird angenommen, dass die Anforderungen an den Brandschutz hinsichtlich Abstandsflächen eingehalten werden und das Grundstück substantiell noch Raum für eine Wohnbebauung bietet. Bei einer Nachverdichtung kleinerer Grundstücke kann den Anforderungen womöglich nicht mehr Rechnung getragen werden.

Grundsätzlich sind jedoch auch alle Eigentümer kleinerer Grundstücke dazu angehalten, sich mit der Möglichkeit und Machbarkeit einer Nachverdichtung auf ihrem Grundstück zu befassen.

6. Methodisches Vorgehen

Zur Identifizierung der Baulücken werden verschiedene Analyseschritte durchgeführt.

Die mindergenutzten Grundstücksflächen werden mittels Ortsbegehungen und den Informationen des Liegenschaftskatasters ausfindig gemacht und in Form von Steckbriefen katalogisiert.

Diese dienen der Anfertigung einer Übersichtskarte, welche den Kernort Stadt Hemsbach aufzeigt und die Baulücken verortet. Balzenbach, die Weschnitz-Siedlung, der Teil des Ortes, der sich ab dem oberen Mühlweg/Judenfriedhof befindet sowie der Schafhof und der Watzenhof werden hierbei nicht dargestellt. Diese befinden sich im Außenbereich der Stadt Hemsbach und sind daher nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Zusätzliche Informationen aus Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan tragen ebenfalls zur Identifizierung bei.

In einem zweiten Schritt wird nach Potenzialflächen gesucht, um tiefe und grundsätzlich großzügige Grundstücksflächen ausfindig zu machen. Hierbei wird geprüft, ob auf diesen Flurstücken die Errichtung von weiteren Gebäuden in zweiter Reihe zur Erhöhung der Wohneinheitendichte möglich ist.

Hinsichtlich der Potenzialflächen werden kategorisch alle Grundstücksflächen, die sich in Wohngebieten befinden und eine Größe von mindestens 600 m² aufweisen, ermittelt.

Wesentliches Kriterium hierbei ist, dass die bebauten Grundstücksflächen einer möglichen Nachverdichtung zugeführt werden können, ohne dabei die bestehenden Gebäude zurückbauen zu müssen. Ausnahme dabei sind jedoch etwaige Nebenanlagen wie z. B. Garagen. Für diese wird ein eventuell notwendiger Rückbau als verhältnismäßig angesehen, um die rückwärtige Erschließung von tiefen Grundstücken zu gewährleisten.

Abschließend werden die in Betracht kommenden Potenzialflächen in die bestehende Übersichtskarte der Baulücken eingepflegt, sodass am Ende eine Gesamtkarte zur Verfügung gestellt wird.

7. Ergebnis

Bei der Suche nach Baulücken in der Stadt Hemsbach wurden insgesamt 22 unbebaute Grundstücksflächen ermittelt, welche sich ausschließlich in Wohngebieten befinden. Insgesamt beläuft sich die Größe der nicht genutzten Grundstücksflächen auf 11.897 m² (1,19 ha). Die durchschnittliche Größe der betrachteten Grundstücke liegt damit bei 541 m². Für jedes der unbebauten Grundstücke wurde ein Steckbrief mit allgemeinen Informationen sowie Impressionen erstellt.

Im Zuge der Potenzialflächenanalyse wurden insgesamt 524 Grundstücke mit einer Mindestgröße von 600 m² ausfindig gemacht. Davon blieben nach eingehender Untersuchung insgesamt 30 Grundstücke übrig, für die eine Nachverdichtung in Frage kommt. Insgesamt belaufen sich die Potenzialflächen auf eine Größe von 21.871 m² (2,18 ha). Die durchschnittliche Potenzialfläche ist somit 729 m² groß. Diese Größendimensionen bieten ausreichend Fläche, um die Anzahl an Wohneinheiten, z. B. in Form einer Bebauung in zweiter Reihe oder eines Anbaus, zu erhöhen.

8. Weitere Vorgehensweise und (städtebauliche) Instrumente

Die Veröffentlichung dieser Ausarbeitung wird einen Monat vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat öffentlich bekanntgemacht. Im Zeitraum dieses Monats haben die Eigentümer die Möglichkeit die Veröffentlichung von Grundstücksinformationen generell oder in Teilen zu verneinen. Diese Baulücken werden daraufhin nicht bzw. nur in Teilen veröffentlicht. Anschließend wird der Bericht mit sämtlichen Anlagen und Plänen vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und auf der Internetseite der Stadt Hemsbach zugänglich gemacht.

Ziel ist es unter anderem, Privatpersonen zum Kauf, zum Verkauf oder zur eigenen Bebauung der nicht genutzten Grundstücke anzuregen.

Um dies zu ermöglichen, werden die Eigentümer der aufgelisteten Baugrundstücke von der Stadtverwaltung angeschrieben. Das Anschreiben soll eine appellierende Wirkung entfalten, bei der die Eigentümer angeregt werden sich mit ihrem Grundbesitz zu befassen. Außerdem wird ein Fragebogen übersandt, aus dem die Verwaltung ableiten kann, warum das Grundstück keiner Bebauung zugeführt werden soll.

Gleichzeitig wird angeboten, dass das Grundstück in die Bauplatzbörse (siehe unten) aufgenommen werden kann. Bei Interesse wird die Stadtverwaltung als Vermittler agieren und Kontaktdaten, sofern dies gewünscht wird, an eventuelle Interessenten weiterleiten.

Weiterhin wird auf der Internetseite der Stadt Hemsbach eine Bauplatzbörse eingerichtet, die die grundlegenden Informationen über Lage, Größe und Verkaufspreis der dort eingestellten Baulücken bereithält. Interessierte Bürger können dort ihr Portfolio angeben und möglichen Käufern die Suche nach Bauplätzen erleichtern. Die Verwaltung wirkt im Zuge der Veröffentlichung des Baulückenkatasters als Beratungsstelle für Anfragen in Bezug auf die Umsetzung von der Schließung einer Baulücke oder der Nachverdichtung einer Potenzialfläche. Eine umfängliche, maklerähnliche Tätigkeit der Verwaltung wird allerdings nicht erfolgen.

Außerdem bietet die Stadtverwaltung eine unverbindliche Beratung im Hinblick auf die Bebaubarkeit des Grundstückes an. Hierbei geht es vor allem um die planungsrechtlichen Aspekte; je nach Konkretheit des Vorhabens kann auch gemeinsam mit dem Baurechtsamt tiefergehend beraten werden.

Die Erfolgskontrolle wird durch den stattfindenden Dialog mit den Eigentümern sichergestellt. In regelmäßigen Abständen wird der Fortschritt des Baulückenkatasters und der damit verbundenen Intention der Nachverdichtung durch die Schaffung von neuem Wohnraum sowie der Schließung der Baulücken analysiert und aktualisiert.

Die Stadtverwaltung prüft außerdem, bei Agglomeration mehrere Baulücken oder im räumlichen Zusammenhang stehenden mindergenutzten Grundstücken, ob es hierfür städtebauliche Entwicklungskonzepte geben kann, womit, soweit erforderlich, auch die nötige baurechtliche Grundlage geschaffen werden kann. So könnte in geeigneten Fällen z.B. im Rahmen einer kooperativen Baulandentwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt, der, flankiert durch einen städtebaulichen Vertrag, die bauliche Entwicklung in bestimmten Bereichen/Quartieren ermöglicht bzw. steuert.

Ein aus dem städtebaulichen Kontext fallender Ansatz könnte auch die Einführung der Grundsteuer C sein. Ab dem Jahr 2025 sind die Gemeinden ermächtigt für baureife Grundstücke einen eigenen Grundsteuerhebesatz einzuführen. Die Stadt Hemsbach kann demnach auf die Schließung der Baulücken dahingehend hinwirken, dass sie durch das Neueinführen der Grundsteuer C einen höheren Hebesatz für die baureifen unbebauten Grundstücke ansetzt. Dies soll als Anreiz dienen, dass das Bebauen der Baulücke wirtschaftlicher für die Eigentümer wird, als das bloße Brachliegen.

Ein ähnliches Instrument, welches einen weniger kooperativen Ansatz verfolgt, ist das bereits weiter oben erwähnte Baugebot (§ 176 BauGB).

Dabei kann die Stadt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Das Baugebot kann auch auf Grundstücke außerhalb eines Bebauungsplans angewandt werden, wenn das Grundstück sich im unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB) befindet und es so zur Schließung von Baulücken kommt.

Allerdings muss hierbei immer bedacht werden, dass der Eigentümer von der Stadt die Übernahme des Grundstücks verlangen kann, wenn er glaubhaft machen kann, dass die Durchführung des Vorhabens (also der Bebauung) aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist.

9. Tabellen über die Darstellung von statistischen Daten und getroffenen Annahmen

Die verwendeten Datengrundlagen ergeben sich sowohl aus eigenen Berechnungen als auch durch die Daten des statistischen Landesamts Baden-Württemberg für die Stadt Hemsbach.

Tabelle 1: Darstellung der Gesamt- und Durchschnittswerte der Baulücken

Baulücken	
Anzahl an Flächen	22
Gesamtfläche	11.897 m ²
Gesamtwert	6.287.200 €
Ø Grundstücksgröße	541 m ²
Ø Bodenrichtwert	493 €/m ²
Ø Grundstückswert	266.713 €

Tabelle 2: Darstellung von angenommenen Bebauungen der Baulücken und Potenzialflächen

Annahme 1: Eine Wohneinheit pro Baulücke und eine Wohneinheit pro Potenzialfläche mit einer Belegungsdichte von zwei Personen pro Wohneinheit

Neue Einwohner durch Baulücken	$22 * 2 = 44$ Einwohner
Neue Einwohner durch Potenzialflächen	$30 * 2 = 60$ Einwohner
Neue Einwohner insgesamt	104 Einwohner

Annahme 2: Zwei Wohneinheiten pro Baulücke und eine Wohneinheit pro Potenzialfläche mit einer Belegungsdichte von zwei Personen pro Wohneinheit

Neue Einwohner durch Baulücken	$22 * 4 = 88$ Einwohner
Neue Einwohner durch Potenzialflächen	$30 * 2 = 60$ Einwohner
Neue Einwohner insgesamt	148 Einwohner

Annahme 3: Zwei Wohneinheiten pro Baulücke und zwei Wohneinheiten pro Potenzialfläche mit einer Belegungsdichte von zwei Personen pro Wohneinheit

Neue Einwohner durch Baulücken	$22 * 4 = 88$ Einwohner
Neue Einwohner durch Potenzialflächen	$30 * 4 = 120$ Einwohner
Neue Einwohner insgesamt	208 Einwohner

10. Steckbriefe der Grundstücke (aktualisiert: Juni 2024)

Grundstück-Nummer	1
Straße	Lessingstraße
Flurstück	4908
Grundstücksgröße	571 m ²
Bodenrichtwert	650 €/m ²
Gesamtwert des Grundstücks	371.150 €

Verortung im Raum:



Impression:

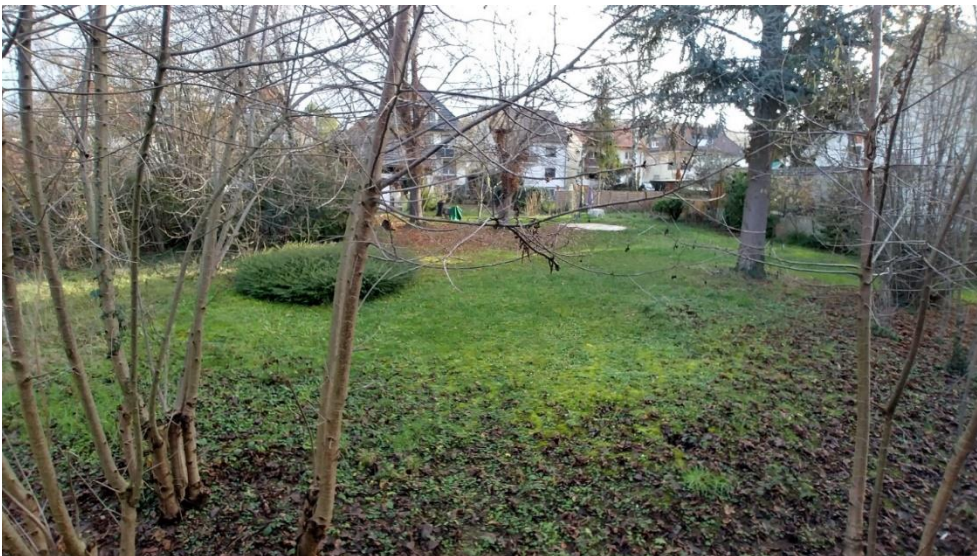


Grundstück-Nummer 2
Straße Starksäckerweg
Flurstück 2711/15
Grundstücksgröße 464 m²
Bodenrichtwert 650 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 301.600 €

Verortung im Raum:



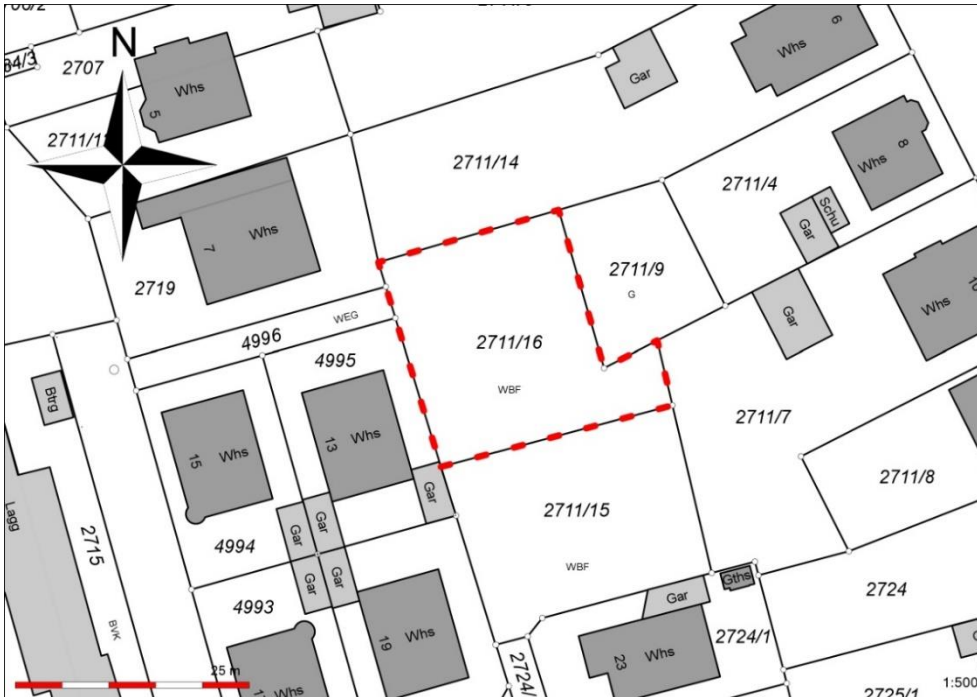
Impression:



Baulückenkataster der Stadt Hemsbach

Grundstück-Nummer	3
Straße	Starksäckerweg
Flurstück	2711/16
Grundstücksgröße	493 m ²
Bodenrichtwert	650 €/m ²
Gesamtwert des Grundstücks	320.450 €

Verortung im Raum:



Impression:



Grundstück-Nummer 4
Straße Hölderlinstraße
Flurstück 4938
Grundstücksgröße 600 m²
Bodenrichtwert 650 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 390.000 €

Verortung im Raum:



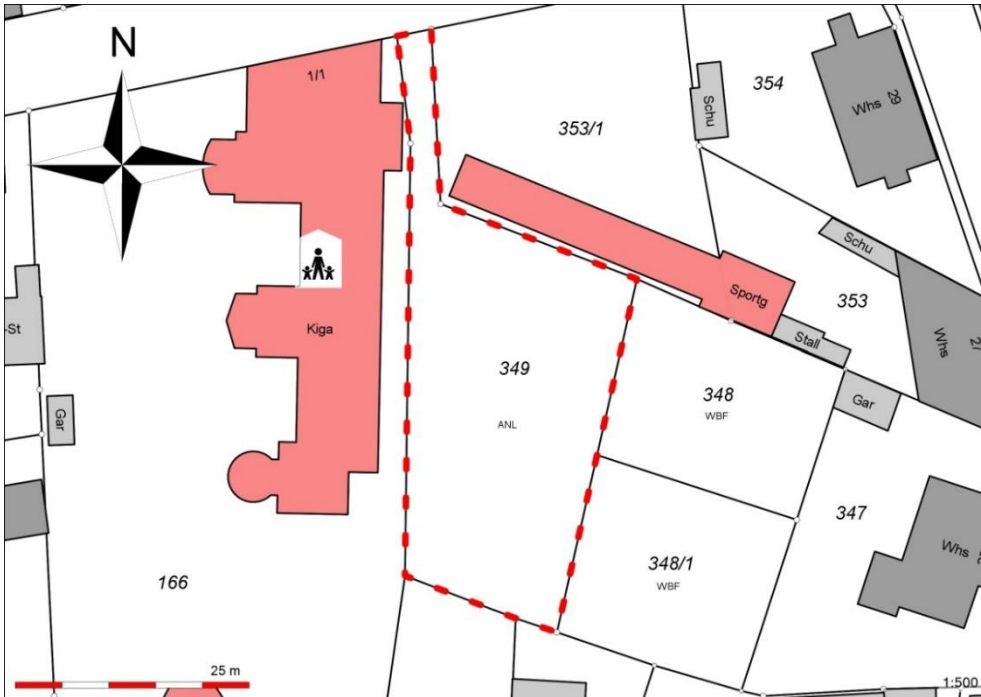
Impression:



Baulückenkataster der Stadt Hemsbach

Grundstück-Nummer	5
Straße	Gartenstraße
Flurstück	349
Grundstücksgröße	886 m ²
Bodenrichtwert	550 €/m ²
Gesamtwert des Grundstücks	487.300 €

Verortung im Raum:



Impression:



Grundstück-Nummer	6
Straße	Giselherstraße
Flurstück	3712
Grundstücksgröße	282 m ²
Bodenrichtwert	450 €/m ²
Gesamtwert des Grundstücks	126.900 €

Verortung im Raum:



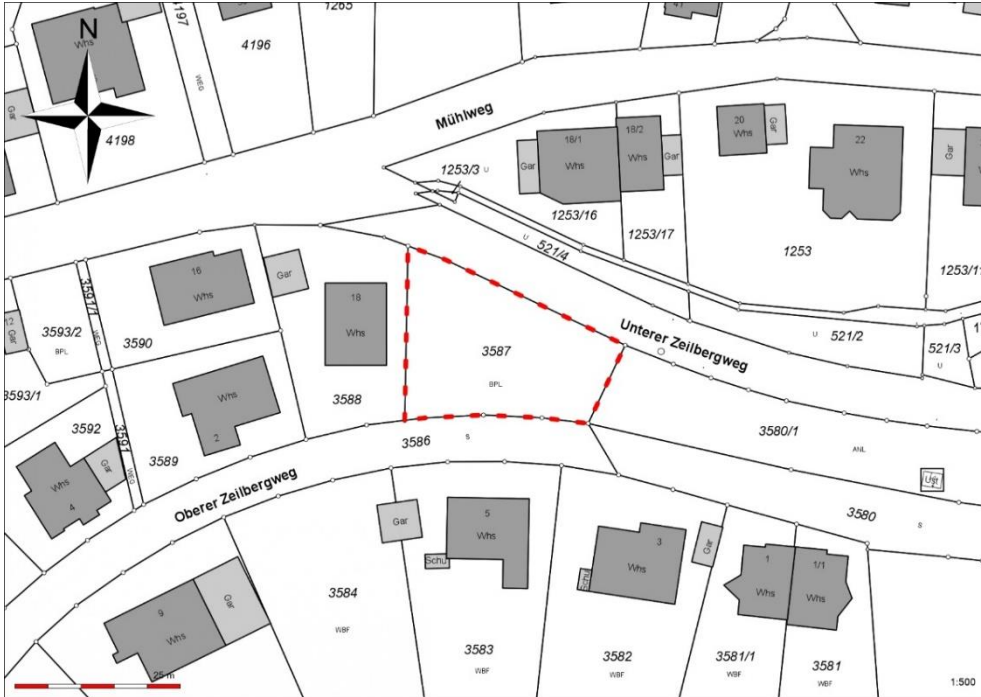
Impression:



Baulückenkataster der Stadt Hemsbach

Grundstück-Nummer 7
Straße Unterer Zeilbergweg
Flurstück 3587
Grundstücksgröße 587 m²
Bodenrichtwert 650 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 381.550 €

Verortung im Raum:



Impression:



Grundstück-Nummer	8
Straße	Auf der Au
Flurstück	1281/1
Grundstücksgröße	500 m ²
Bodenrichtwert	650 €/m ²
Gesamtwert des Grundstücks	325.000 €

Verortung im Raum:



Impression:



Grundstück-Nummer	9
Straße	Stettiner Straße
Flurstück	2697
Grundstücksgröße	369 m ²
Bodenrichtwert	450 €/m ²
Gesamtwert des Grundstücks	166.050 €

Verortung im Raum:



Impression:



Grundstück-Nummer	10
Straße	Stettiner Straße
Flurstück	2698
Grundstücksgröße	380 m ²
Bodenrichtwert	450 €/m ²
Gesamtwert des Grundstücks	171.000 €

Verortung im Raum:



Impression:



Baulückenkataster der Stadt Hemsbach

Grundstück-Nummer 11
Straße Stettiner Straße
Flurstück 2699
Grundstücksgröße 403 m²
Bodenrichtwert 450 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 181.350 €

Verortung im Raum:



Impression:



Grundstück-Nummer 12
Straße Stettiner Straße
Flurstück 2700
Grundstücksgröße 848 m²
Bodenrichtwert 450 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 381.600 €

Verortung im Raum:



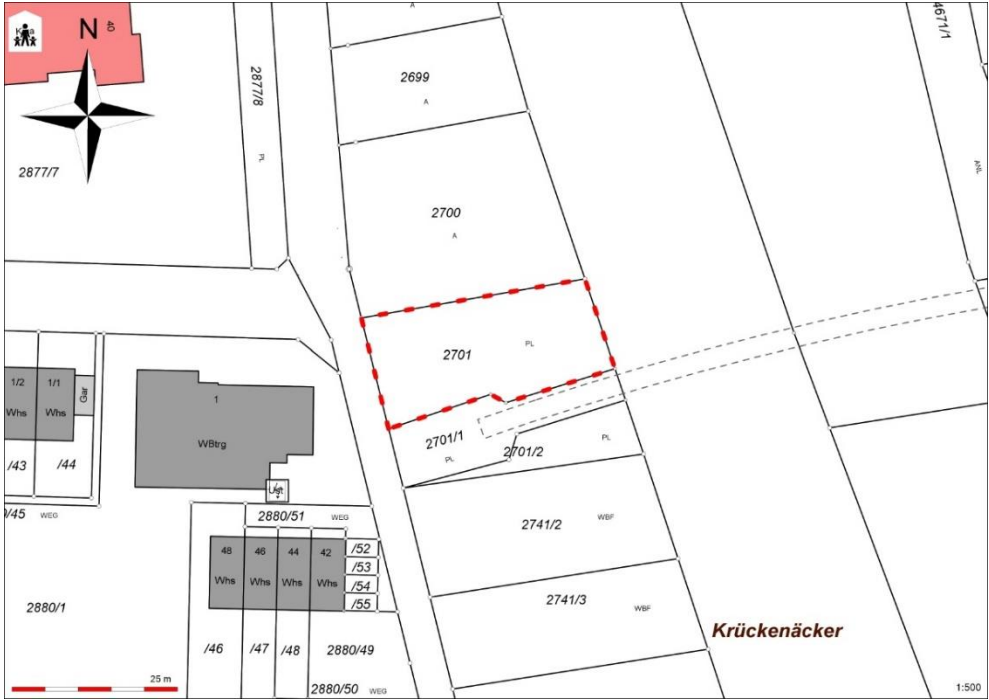
Impression:



Baulückenkataster der Stadt Hemsbach

Grundstück-Nummer 13
Straße Stettiner Straße
Flurstück 2701
Grundstücksgröße 543 m²
Bodenrichtwert 450 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 244.350 €

Verortung im Raum:

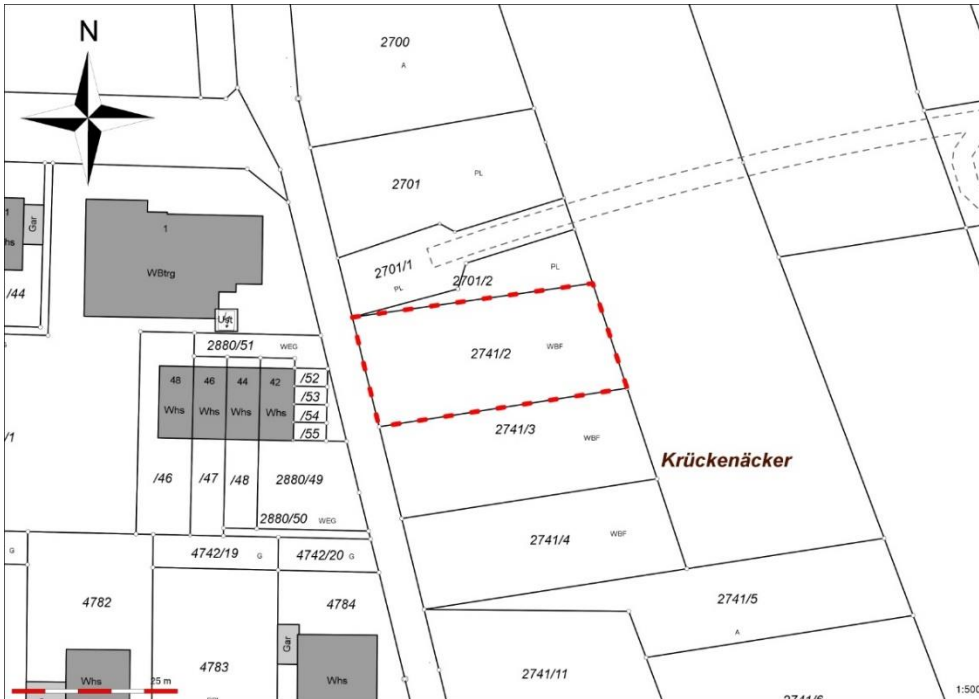


Impression:



Grundstück-Nummer 14
Straße Draisstraße
Flurstück 2741/2
Grundstücksgröße 620 m²
Bodenrichtwert 450 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 279.050 €

Verortung im Raum:



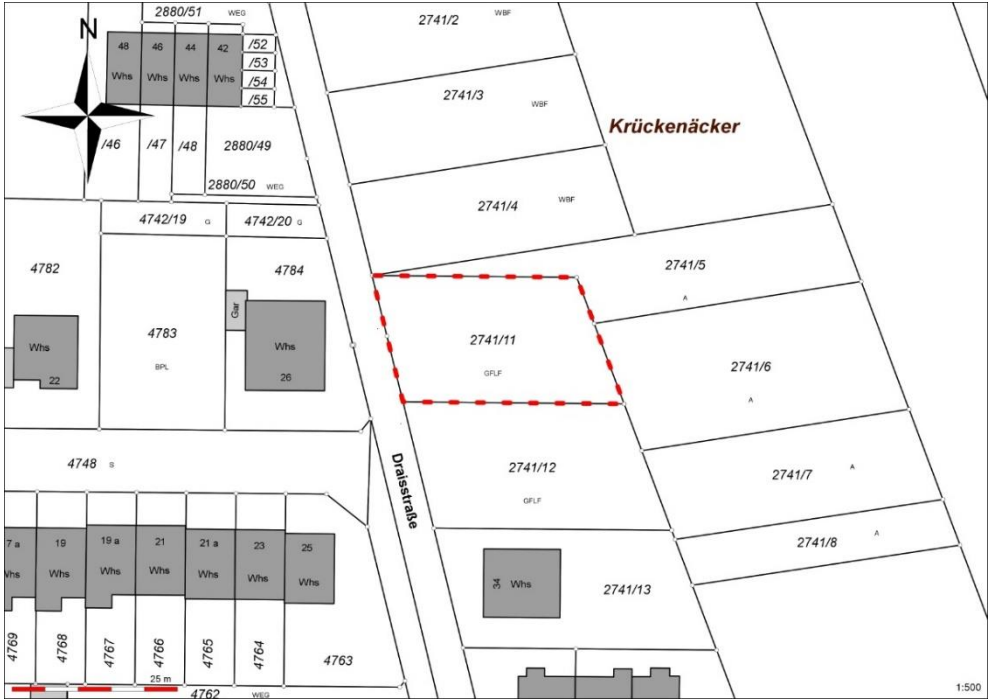
Impression:



Baulückenkataster der Stadt Hemsbach

Grundstück-Nummer 15
Straße Draisstraße
Flurstück 2741/11
Grundstücksgröße 611 m²
Bodenrichtwert 450 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 274.950 €

Verortung im Raum:



Impression:



Grundstück-Nummer 16
Straße Draisstraße
Flurstück 2741/12
Grundstücksgröße 659 m²
Bodenrichtwert 450 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 296.550 €

Verortung im Raum:



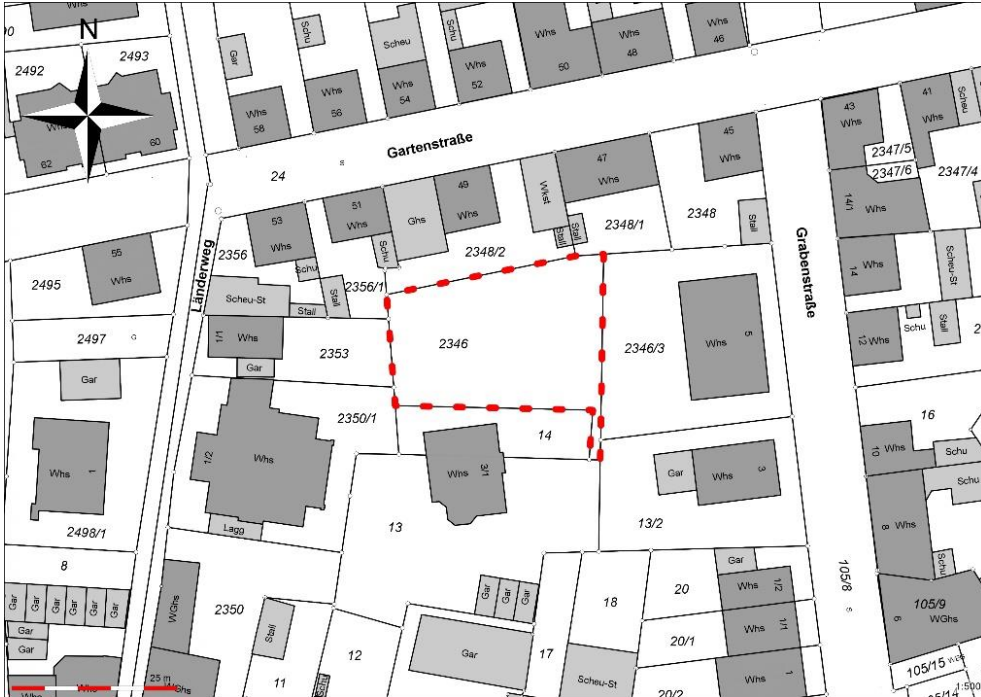
Impression:



Baulückenkataster der Stadt Hemsbach

Grundstück-Nummer	17
Straße	Gartenstraße
Flurstück	2346
Grundstücksgröße	664 m ²
Bodenrichtwert	550 €/m ²
Gesamtwert des Grundstücks	365.200 €

Verortung im Raum:

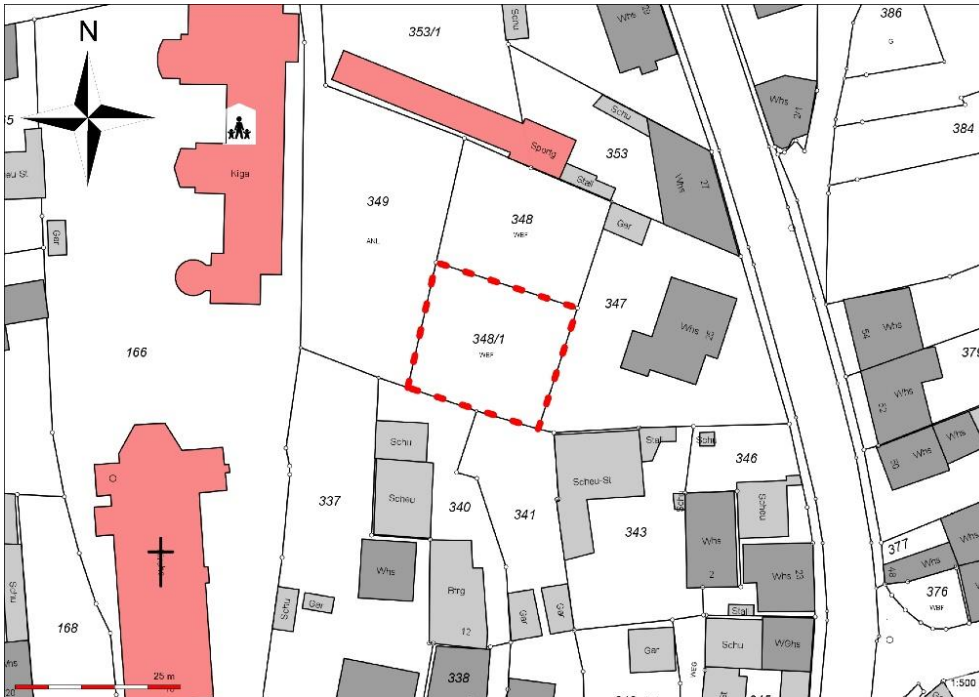


Impression:

Grundstück von öffentlicher Verkehrsfläche aus nicht einsehbar.

Grundstück-Nummer 18
Straße Bachgasse
Flurstück 348/1
Grundstücksgröße 417 m²
Bodenrichtwert 450 €/m²
Gesamtwert des Grundstücks 187.650 €

Verortung im Raum:



Impression:

