

Gemeinde Puls

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 17.07.2020
Projekt-Nr.: 19029

Auswertung der Eigentümerbefragung

Auftraggeber

Gemeinde Puls
über das Amt Schenefeld
Mühlenstraße 2
25560 Schenefeld

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Auswertung Eigentümerbefragung

Im Rahmen der Analyse der Innenentwicklungspotenziale wurde eine Veräußerungsabfrage der einzelnen Baulücken, Unternutzungen und Erweiterungsflächen empfohlen.

Aufgrund dieser Empfehlung sowie der vorliegenden Kartengrundlage, wurde in der Gemeinde Puls durch den Bürgermeister eine Eigentümerabfrage der einzelnen Flächen durchgeführt. Mit der Befragung wurde die Bereitschaft der Flächeneigentümer hinsichtlich einer Veräußerung geprüft, insgesamt wurden 20 Baulücken, 5 Unternutzungen und 7 Erweiterungsflächen abgefragt. Das Ergebnis der Eigentümerbefragung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Veräußerungsbereit		
	ja	nein	ohne Rückmeldung
Baulücken			
Gute Eignung	6	6	X
Bedingte Eignung	1	6	1
Unternutzung/ Leerstand			
	2	3	X
Erweiterungsflächen			
Gute Eignung	1	1	X
Bedingte Eignung	2	3	X

Die Veräußerungsabfrage ergab das von den 20 abgefragten Baulücken insgesamt 7 Eigentümer bereit wären, diese zu veräußern. Von diesen 7 Baulücken weisen 6 eine gute Eignung auf und eine weist eine bedingte Eignung auf, weil diese unmittelbar neben einer landwirtschaftlichen Hofstelle liegt. Des Weiteren stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt 12 Baulücken nicht zur Veräußerung bereit. Auf den 7 potentiell zu veräußerbaren Baulücken würden sich 9 Wohneinheiten realisieren lassen.

Neben den Baulücken wurde auch eine Prüfung der 5 Unternutzungen durchgeführt. Nach derzeitigem Stand kommen 2 Unternutzungen für eine potentielle Lückenbebauung / Ersatzneubauten infrage. Die weiteren 3 Gebäude stehen nicht zur Verfügung.

Des Weiteren wurde im Zuge der Eigentümerbefragung auch die Verfügbarkeit der 7 Erweiterungsflächen geprüft. Die Abfrage ergab, dass 3 Flächen zur Veräußerung bzw. zur Verfügung stehen würden und 4 nach derzeitigem Stand nicht. Von den 3 zur Verfügung stehenden Erweiterungsflächen weist lediglich eine, eine gute Eignung auf. Die 2 weiteren Flächen weisen lediglich eine bedingte Eignung auf.

Auf den 3 Erweiterungsflächen, die potentiell zur Veräußerung stehen, würden sich theoretisch 29 Wohneinheiten realisieren lassen. Von diesen 29 Wohneinheiten entfallen 15 Wohneinheiten auf die Erweiterungsfläche mit einer guten Eignung.

Die Baulücke Nr. 2, die Unternutzung a und die Erweiterungsfläche A, stehen laut Eigentümer nur als komplettes Grundstück zur Veräußerung. Somit müsste die Gemeinde, wenn sie die Erweiterungsfläche A für Bauland ausweisen wollen würde auch die Baulücke 2 und die Unternutzung a erwerben. Die Fläche weist im Bereich der vorhandenen Erschließung (Meiereistraße) noch eine bedingte Eignung durch Geruchsbelastung auf (4.900 m²). Die Größe ließe allenfalls eine abschnittsweise Erschließung zu. Vor diesem Hintergrund ist die Fläche aktuell nicht wirtschaftlich zu erschließen.

Die Erweiterungsfläche D steht zwar zur Veräußerung, jedoch ist sie durch Immissionen der Pferdehaltung sowie durch den angrenzenden Sportplatz vorbelastet. Des Weiteren ist aufgrund der im Norden befindlichen Pferdehaltung und der angrenzenden Fläche E eine Erschließung der Fläche für sich alleine ohne die Nachbarfläche nicht möglich. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist die Fläche D für die Gemeinde auch nicht realisierbar.

Die Fläche G stünde ebenfalls für eine Veräußerung zur Verfügung. Die Fläche weist keine Geruchsbelastung auf und ist bereits verkehrlich erschlossen.

Somit steht nach abschließender Prüfung der Erweiterungsflächen der Gemeinde nur die Erweiterungsfläche G zur Verfügung, auf der Fläche würden sich 6 Wohneinheiten realisieren lassen.

Die Gemeinde Puls verfügt bis zum Jahr 2030 über einen Wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 22 Wohneinheiten (siehe Kapitel 4.5 Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale). Abzüglich der 9 möglichen Wohneinheiten sowie der 2 Unternutzungen die sich auf den veräußerbaren Baulücken realisieren lassen würden, hätte die Gemeinde Puls noch 13 Wohneinheiten als verbleibende Entwicklungsmöglichkeit bis zum Jahr 2030. Deren Realisierung ist jedoch aufgrund der erhöhten Geruchsmissionen als kritisch zu erachten.