

Eigentümergefragung von Baulückengrundstücken

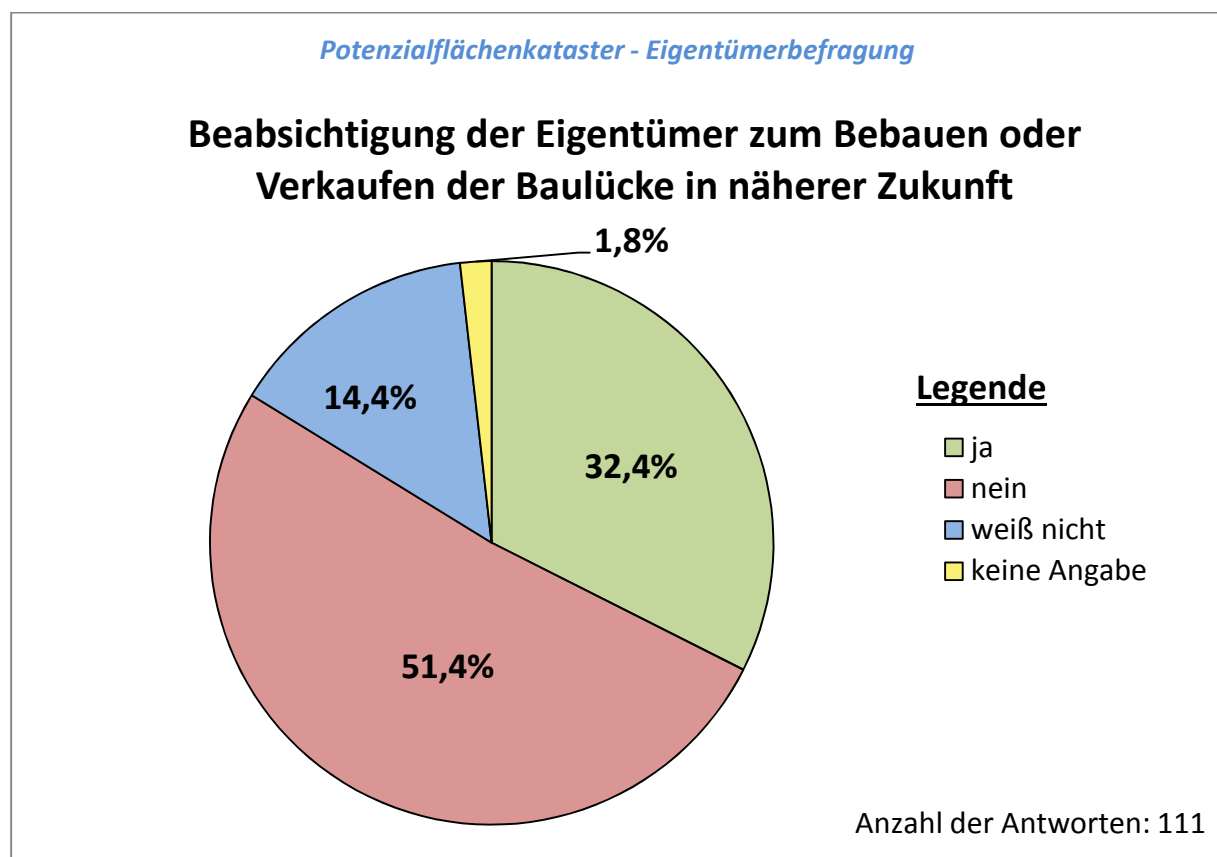
Vorgehensweise

Die Verwaltung der Gemeinde Oststeinbek hat für das gesamte Gemeindegebiet ein Potenzialflächenkataster aufgebaut. Dargestellt werden sowohl in einem Lageplan als auch in einer Datenbank (Flächenmanagementkataster) Baulücken und offensichtlich untergenutzte Grundstücke. Das Kataster wird laufend aktualisiert. Die Gemeinde verfolgt mit dem Potenzialflächenkataster das Ziel, baulich ungenutzte Grundstücke einer Wohnnutzung zuzuführen und untergenutzte Grundstücke im Sinne einer städtebaulichen und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung nachzuverdichten und damit die qualitative Innenentwicklung voranzutreiben. Für die Umsetzung dieses Zieles wurde zunächst allen Baulückengrundstückseigentümern ein Fragebogen geschickt (siehe Anlage 1).

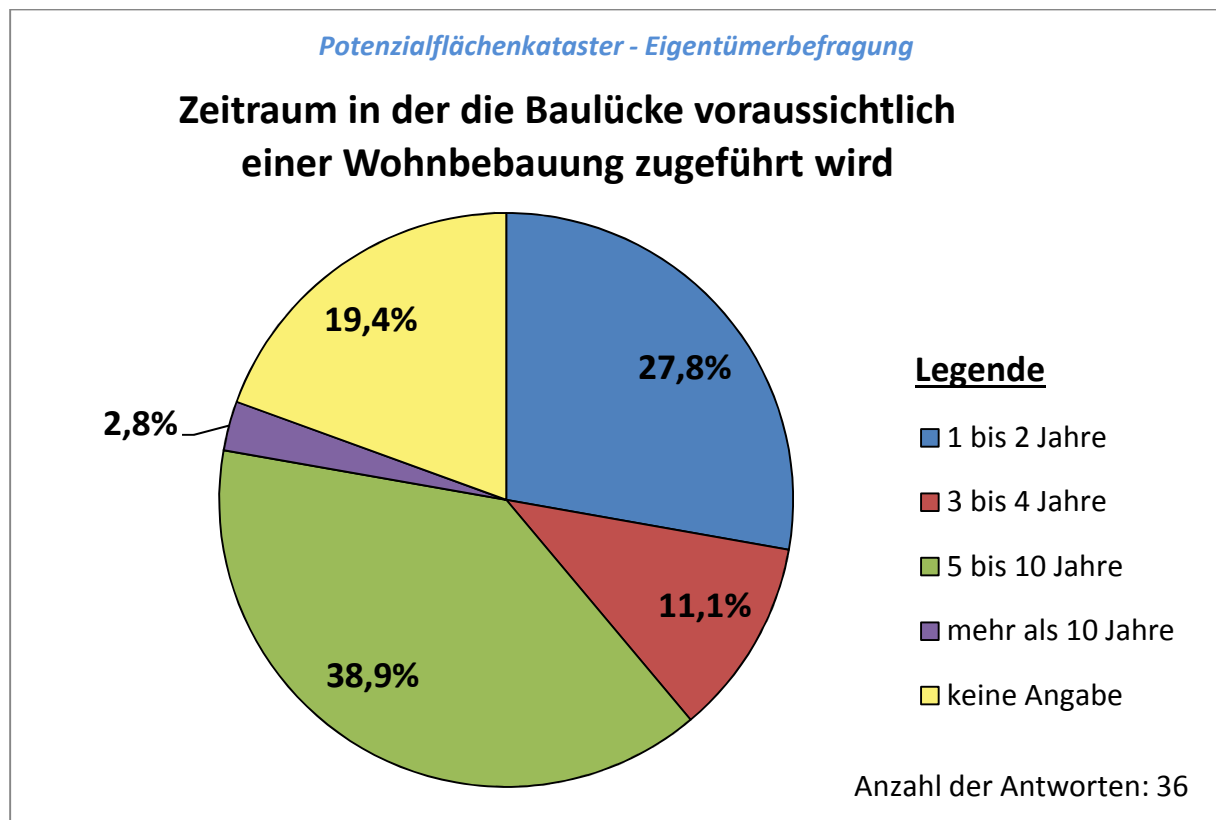
Insgesamt wurden 214 Fragebögen mit einem Anschreiben und einem Erläuterungsflyer zum Potenzialflächenkataster an die Baulückeneigentümer verschickt. Es wurden ca. vier Wochen Zeit zur Beantwortung eingeräumt. Insgesamt 111 Antwortschreiben hat die Verwaltung erhalten. Dies macht eine Rücklaufquote von 52 % aus.

Bebauungsabsicht

Zunächst wurden die Eigentümer gefragt, ob sie in näherer Zukunft beabsichtigen, das Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen und wenn ja, in welchem Zeitraum. 32,4 % (36 Eigentümer) beabsichtigen, ihre Baulücke zu bebauen oder zu verkaufen. 51,4 % (57 Eigentümer) lehnen einen Verkauf oder eine Bebauung des Grundstückes ab. 14,4 % (16 Eigentümer) sind hingegen noch unentschlossen.

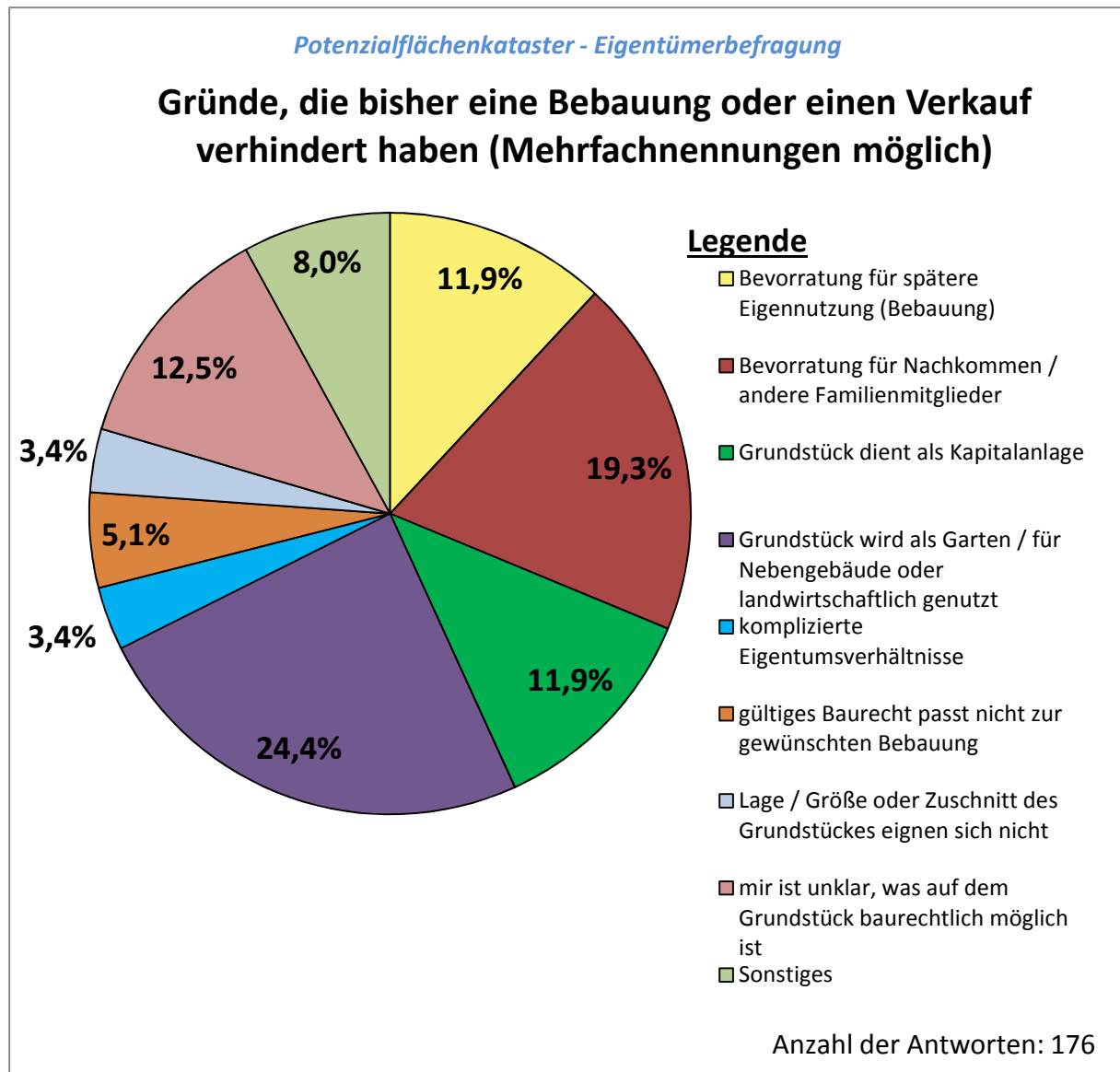


Wenn sich die Eigentümer für eine Bebauung oder einen Verkauf ausgesprochen haben, sollte der Zeitraum für eine Entwicklung bzw. einen Verkauf angegeben werden. Insgesamt haben 36 Eigentümer sich für einen Verkauf bzw. eine Bebauung ausgesprochen. Rund 11 % (7 Eigentümer) haben keine Angabe zum Zeitpunkt gemacht. Nur rund 27,8 % (10 Eigentümer) beabsichtigen, die Baulücke innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre zu bebauen. 11,1 % (4 Eigentümer) sehen einen Zeitraum von drei bis vier Jahren vor. Der größte Anteil von 38,9 % (14 Eigentümer) möchte erst in fünf bis zehn Jahren die Baulücke verkaufen oder entwickeln. 2,8 % (1 Eigentümer) plant eine Entwicklung oder einen Verkauf erst in mehr als 10 Jahren.



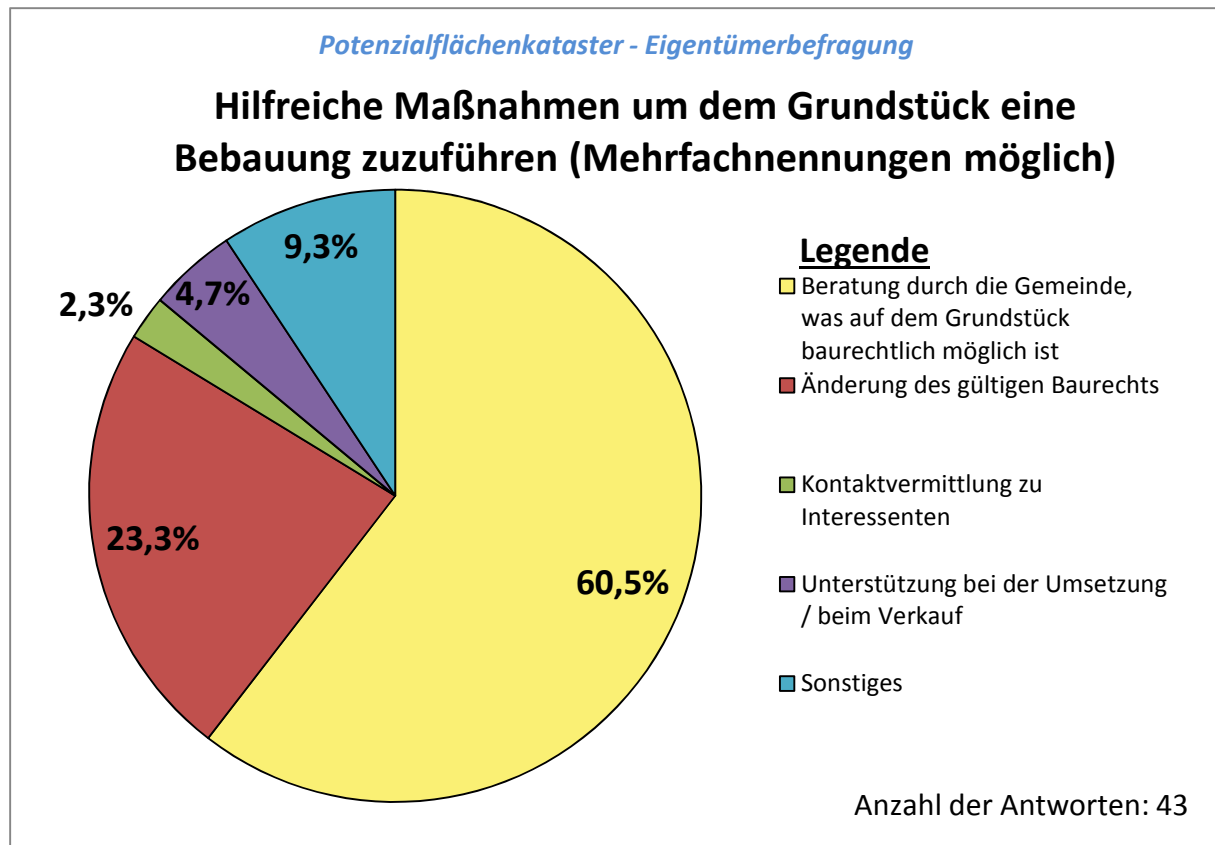
Verhinderungsgründe

Darüber hinaus sollten mit dem Fragebogen die Gründe ermittelt werden, die bisher eine Bebauung oder einen Verkauf verhindert haben. Hierfür wurden Antwortkategorien vorgegeben. Es konnten aber auch individuelle Gründe ergänzt werden. Mehrfachnennungen waren möglich. Insgesamt wurden 176 Gründe genannt. Der größte Anteil der Antworten mit 24,4 % hat als Verhinderungsgrund die Nutzung der Baulücke als Garten, für Nebengebäude oder landwirtschaftlich angekreuzt. Ebenfalls mit 19,3 % ist die Bevorratung für Nachkommen und andere Familienmitglieder ein häufig genannter Grund. 11,9 % halten das Grundstück für eine spätere Eigennutzung vor. Für ebenfalls 11,9 % dient das Grundstück als Kapitalanlage. 12,5 % ist es unklar, was auf dem Grundstück baurechtlich überhaupt möglich ist. Gerade dieser Anteil soll durch eine kostenlose Bauberatung aktiviert werden. 5,1 % nannten ebenfalls das gültige Baurecht als Hinderungsgrund für eine Entwicklung der Baulücke.



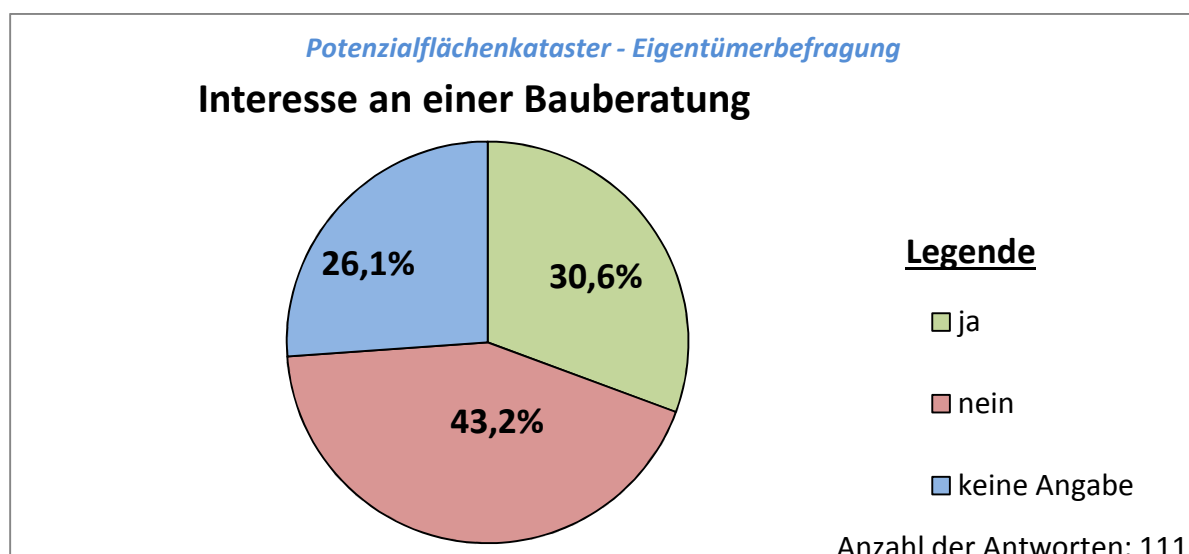
Unterstützende Maßnahmen

Im nächsten Abschnitt des Fragebogens sollten hilfreiche Maßnahmen ermittelt werden, die eine Entwicklung oder einen Verkauf der Baulücken unterstützen würde. Viele der Eigentümer haben diesen Teil des Fragebogens nicht beantwortet. Insgesamt wurden 43 Antworten gegeben. Auch hier waren Mehrfachnennungen möglich. 60,5 % halten die Beratung, was baurechtlich auf dem Grundstück möglich ist, für unterstützend. Weitere 23,3 % der Antworten sprechen sich für eine Änderung des gültigen Baurechts aus. Kontaktvermittlung zu Interessenten und Unterstützung bei der Umsetzung bzw. beim Verkauf spielen eher eine untergeordnete Rolle.



Kostenlose Bauberatung

Vielen Baulückeneigentümern ist auch nicht genau bekannt, was auf ihren Grundstücken baurechtlich möglich ist. Um den Eigentümern die baurechtlichen Möglichkeiten auf dem Grundstück zu eröffnen, sollen diese bei Interesse zu einer kostenlosen Bauberatung eingeladen werden. Rund 30,6 % der Eigentümer haben Interesse an einer kostenlosen Bauberatung. Der überwiegende Anteil mit 43,2 % hingegen nicht. Die Interessierten haben die Möglichkeit, im Fragebogen auszuwählen, ob sie selber die Verwaltung kontaktieren wollen für einen Termin oder ob die Verwaltung sie kontaktieren soll. Alle Eigentümer, die darum gebeten haben, dass die Gemeinde zu ihnen Kontakt aufnimmt, wurden bereits - wenn möglich - kontaktiert und Beratungstermine durchgeführt oder für die kommenden Wochen vereinbart.





Fazit

Im Gemeindegebiet sind insgesamt 214 Baulücken unterschiedlichster Größe und Eignung vorhanden. Doch wird sich das große Potenzial in den nächsten Jahren vermutlich nicht aktivieren lassen. Nur rund 36 Baulückeneigentümer beabsichtigen überhaupt ihre Baulücke zu bebauen oder zu verkaufen. Lediglich bei den Baulücken, die wirklich zeitnah umgesetzt werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass diese Überlegungen wirklich konkret sind. Nur rund 10 Eigentümer beabsichtigen, ihre Baulücke in den nächsten ein bis zwei Jahren zu entwickeln bzw. zu verkaufen.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist anhaltend hoch. Die 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Stormarn geht von einem Wohnungsneubaubedarf von rund 470 Wohneinheiten im Zeitraum 2015 bis 2030 aus. Dieser Bedarf kann über die Innenentwicklung und die aktuell gültigen Bebauungspläne nicht gedeckt werden.



Anlage 1

Fragebogen



Gemeinde Oststeinbek
Der Bürgermeister

Rückfragen an:

Iris Hoffmann

*Fachbereich III
Planen, Bauen und Umwelt
Tel: 040 / 713 003-66
Mail: iris.hoffmann@oststeinbek.de*

Potenzialflächenkataster

Befragung der Eigentümer von Baulückengrundstücken

Das Ausfüllen des Fragebogens ist freiwillig. Für die künftige Gemeindeentwicklung ist es sehr wichtig zu wissen, wo und welche Grundstücke für eine Bebauung in naher Zukunft verfügbar sind. Daher bin ich auf Ihre Mithilfe angewiesen. Die Ergebnisse der Fragebögen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich in anonymisierter Form veröffentlicht. Das Ausfüllen des Fragebogens nimmt ca. 5 bis 10 Minuten Zeit in Anspruch.

Grundstücks- und Eigentümerangaben					
Flurstücksnummer:		Flur:		Gemarkung:	
Eigentümer*:					
Adresse Baulücke:					

* bei größeren Eigentümergemeinschaften wird nur ein Vertreter angeschrieben. Das Ausfüllen des Fragebogens soll wenn möglich bitte in Abstimmung mit den anderen Miteigentümern erfolgen.

1. Beabsichtigen Sie in näherer Zukunft Ihr o.g. Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen?

- ja, vermutlich in den nächsten _____ Jahren
- nein
- weiß ich nicht

Anmerkung: _____

2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das o.g. Grundstück bebaut oder verkauft wird? (Mehrfachnennungen möglich)

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
- Bevorratung für Nachkommen / andere Familienmitglieder
- Grundstück dient als Kapitalanlage
- Grundstück wird als Garten / für Nebengebäude oder landwirtschaftlich genutzt
- komplizierte Eigentumsverhältnisse
- gültiges Baurecht passt nicht zur gewünschten Bebauung
- Lage / Größe oder Zuschnitt des Grundstückes eignen sich nicht
- mir ist unklar, was auf dem Grundstück baurechtlich möglich ist
- sonstiges: _____

Anmerkung: _____

3. Was wäre für Sie hilfreich und notwendig, damit Ihr Grundstück in naher Zukunft bebaut wird? (Mehrfachnennungen möglich)

- Beratung durch die Gemeinde, was auf dem Grundstück baurechtlich möglich ist
- Änderung des gültigen Baurechts
- Kontaktvermittlung zu Interessenten
- Unterstützung bei der Umsetzung / beim Verkauf
- sonstiges: _____

Anmerkung: _____

4. Haben Sie Interesse an einer kostenlosen Beratung, was auf Ihrem Grundstück baurechtlich möglich wäre? Gerne beraten wir Sie dazu kostenlos persönlich oder telefonisch.

- ja, ich habe Interesse
 - bitte kontaktieren Sie mich unter folgender Nummer / Mailadresse für einen kostenlosen Termin: _____
 - ich werde mich selbstständig im Rathaus für einen kostenlosen Beratungstermin melden (040713003-66, iris.hoffmann@mail.de)
- nein, ich habe kein Interesse

Anmerkung: _____

5. Platz für Ihre Anmerkungen und Hinweise

Bitte schicken Sie den Fragebogen bis zum **30.11.2017** an die Gemeinde Oststeinbek zurück. Packen Sie dazu den Fragebogen in den beigegefügt frankierten Rückumschlag oder geben diesen persönlich im Rathaus ab (Möllner Landstraße 20, 22113 Oststeinbek). Sie können den Fragebogen auch per Mail an iris.hoffmann@oststeinbek.de oder per Fax an 040/713003-39 senden. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!