

**Fachbereich VI
der Stadt Neumünster**

AZ: - 69 - Hö/Krö -

Drucksache Nr.: 0014/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Wasbek	09.09.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Der Bürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

**Stellungnahme der Gemeinde Wasbek zum
Landesentwicklungsplan 2009**

A n t r a g :

1. Die Gemeinde Wasbek wertet die neuen Vorgaben für die kommunale Wohnbauentwicklung im Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 als sehr restriktiv und zu unflexibel für den ländlichen Raum: Die Möglichkeiten der Wohnungsbauentwicklung sind im Zeitraum 2007 bis 2025 mit 8 % zu stark begrenzt. Gleiches gilt für die Ausweisung von Gewerbeflächen, die ebenfalls auf den örtlichen Bedarf beschränkt bleiben sollen. Die Gemeinde Wasbek kann somit voraussichtlich ohne Vereinbarungen mit der Stadt Neumünster die betreffenden Flächennachfragen künftig nicht ausreichend erfüllen. Daher wird gefordert, diese Begrenzungen aufzuheben, hilfsweise deutlich zu lockern.

2. Die Gemeinde Wasbek schließt sich den Aussagen im Arbeitspapier des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetages (SHGT) "Für einen zukunftsfähigen Landesentwicklungsplan: weniger Bürokratie - mehr Innovation" an.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

B e g r ü n d u n g :

Das Innenministerium hat im Frühjahr 2008 das Anhörungs- und Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Landesentwicklungsplanes 2009 (LEP) eingeleitet. Eine Stellungnahme der Städte, Gemeinden und Kreise kann bis zum 31.10.08 beim Innenministerium erfolgen.

Folgende wesentliche Aussagen trifft der LEP für die Gemeinde Wasbek:

1. Die Gemeinde Wasbek gehört dem Stadt- und Umlandbereich Neumünster an.
2. Die Gemeinde Wasbek liegt an der Entwicklungsachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 7 / Bundesautobahn 215 über Neumünster Richtung Kiel beziehungsweise Richtung Flensburg und Süddänemark.
3. Die Möglichkeit der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden im ländlichen Raum ist auf 8 % bis zum Zielzeitpunkt 2005 bezogen auf den Bestand an Wohneinheiten am 31.12.2006 begrenzt.
4. Die Möglichkeit der Gewerbeflächenentwicklung ist auf Deckung des örtlichen Bedarfs (gewerbliche Entwicklung und Ansiedlung ortsangemessener Betriebe sowie die Erweiterung örtlicher Betriebe) beschränkt.
5. Eine über diese Grenzen der hinausgehende Wohnbau- bzw. Gewerbeflächenentwicklung bedarf der Abstimmung mit der Stadt Neumünster, mit der für diesen Fall eine entsprechende Vereinbarung zu treffen ist. Diese Vereinbarung, z.B. als Teil eines Stadt-Umland-Konzeptes, hat zudem im Einvernehmen mit den Trägern der Regionalplanung zu erfolgen.

Der Inhalt des Entwurfs zum LEP wirkt sich insbesondere auf die Entwicklungsmöglichkeiten kleinerer Gemeinden aus, da für die kommunale Wohnbauentwicklung in diesen Teilräumen nicht nur wesentlich konkretere Ziele benannt werden, sondern für Gemeinden im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktion auch deutlich restriktivere Aussagen als im bestehenden Landesraumordnungsplan aus 1998 formuliert werden.

Das Land geht aufbauend auf die „Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein“ für den Kreis Rendsburg-Eckernförde von einem Bevölkerungsrückgang von 11.680 Einwohnern bis zum Jahr 2025 aus.

Auf dieser Grundlage wurde ein Wohnungsneubaubedarf im Kreis Rendsburg-Eckernförde von 8.470 Wohneinheiten bis 2025 ermittelt. Dieser Wohnungsneubaubedarf besteht aus Neubedarf, Ersatzbedarf und einer Mobilitätsreserve.

Hierzu wird folgendes im Entwurf zum LEP 2009 (S. 56) erläutert:

Der Neubedarf entsteht durch die Zunahme der Haushalte. Obwohl die Einwohnerzahlen im Land nur noch etwa bis zum Jahr 2011 steigen und danach zurückgehen werden, wird die Zahl der Haushalte und damit der Nachfrager nach Wohnraum bis 2020 weiter ansteigen. Dieser Anstieg resultiert vor allem aus der Alterung der Bevölkerung. Da alte Menschen in der Regel in kleineren Haushalten leben als junge, sinkt die Belegdichte, und damit kann die Zahl der Haushalte trotz sinkender Einwohnerzahlen zunächst weiter steigen.

Der Ersatzbedarf entsteht durch Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung von Wohnungen. Hierfür müssen neue Wohnungen gebaut werden.

Die so genannte Mobilitätsreserve berücksichtigt die Notwendigkeit eines Mindestbestandes an kurzfristig freistehenden Wohnungen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt.

Zur raumordnerischen Steuerung dieses Wohnungsneubaubedarfs enthält der Landesentwicklungsplan eine Vielzahl an Zielen und Grundsätzen. So sind die zentralen Orte weiterhin Schwerpunkte der Wohnbauentwicklung.

Zentrale Orte im Kreis Rendsburg-Eckernförde sind:

Mittelzentren: Rendsburg, Eckernförde

Unterzentren: Bordesholm, Gettorf, Hohenwestedt, Nortorf

Ländliche Zentralorte: Felde, Hohn, Hanerau-Hademarschen, Owschlag.

Die übrigen Gemeinden werden in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Begründet wird dieses raumordnerische Ziel hinsichtlich der Wohnungsbauentwicklung mit unmittelbarer Anpassungspflicht für die nachgeordneten Planungsträger einschließlich der kommunalen Bauleitplanung wie folgt:

Um sicherzustellen, dass der Wohnungsbau im Land vorrangig in den Schwerpunkten der Wohnungsbauentwicklung erfolgt, ist es erforderlich, in den übrigen Gemeinden die Entwicklung auf den örtlichen Bedarf zu begrenzen. Ihr möglicher Entwicklungsrahmen orientiert sich an der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose für das Land sowie an dem Anteil, der voraussichtlich in den Schwerpunkten der Wohnungsbauentwicklung gedeckt werden kann. Der im Vergleich zum Landesraumordnungsplan 1998 reduzierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den örtlichen Bedarf trägt der Tatsache Rechnung, dass der Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein im Zeitraum 2007 bis 2025 nur noch etwa halb so hoch sein wird wie in den Jahren 1995 bis 2010 (Planungszeitraum des Landesraumordnungsplans 1998). Da der Bedarf zudem in den ländlichen Räumen niedriger ist als in den Ordnungsräumen, wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen nach Raumkategorien differenziert.

Der Entwurf des LEP sieht aus diesem Grund für jede Gemeinde im ländlichen Raum und damit auch für Wasbek für einen längeren Zeitraum (2007 - 2025) nur noch ein Anwachsen des Wohnungsbestandes von 8 % vor. In den Ordnungsräumen von Hamburg, Kiel und Lübeck sind bis zu 13 % zugelassen.

Im bislang geltenden Planwerk, dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 (LROPI), war für die Gemeinden noch eine Entwicklungsperspektive von bis zu 20 % für den Zeitraum von 1995 bis 2010 festgesetzt.

Weiter wird zum raumordnerischen Grundsatz der gewünschten zeitlichen Staffelung der Wohngebietsausweisung ausgeführt:

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass einige Gemeinden ihren Entwicklungsrahmen bereits vollständig am Anfang des Planungszeitraums ausgeschöpft haben. Zukünftig sollen Gemeinden die Ausweisung und den Bau von Wohnungen möglichst über den gesamten Planungszeitraum verteilen. Damit soll sichergestellt werden, dass keine Flächenausweisungen über den Bedarf hinaus erfolgen, da sie mit erheblichen finanziellen Belastungen für die Kommunen verbunden sein können. Der örtliche Wohnungsbedarf soll außerdem zuerst auf bereits erschlossenen Flächen gedeckt werden. Gemeinden können in Ausnahmefällen von einer über den Planungszeitraum verteilten Flächenausweisung abweichen, wenn zum Beispiel nachweislich ein entsprechender Bedarf vorliegt oder wenn Gemeinden nur einen sehr kleinen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen haben und die Ausweisung ansonsten nicht wirtschaftlich wäre.

Bezüglich der gewerblichen Entwicklung von Gemeinden im ländlichen Raum werden keine exakten Höchstgrenzen wie bei der Wohnbauentwicklung formuliert, allerdings sollen diese - ausdrücklicher, als noch im gültigen Landesraumordnungsplan aus 1998 formuliert - ausschließlich den örtlichen, gewerblichen Bedarf decken. Dies bedeutet für Wasbek, dass sich Gewerbeansiedlung in Zukunft auf eine für eine ländliche Gemeinde ortsangemessene Betriebsgröße sowie auf eine Erweiterung bestehenden Betriebe beschränkt (LEP Seite 61).

Für die Gemeinde Wasbek wirkt sich diese striktere Regelung zukünftig besonders deutlich aus, da gleichzeitig die Möglichkeit, besondere planerische Funktionen für ländliche Gemeinden im Stadt-Umlandbereich auszuweisen (eine planerische „Wohnfunktion“, oder eine planerische „Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion“) ersatzlos gestrichen wurde (LEP Seite 50). Wasbek hatte bisher als Teil des Stadt-Umlandbereiches Neumünster auf der Grundlage des bisherigen Landesraumordnungsplans 1998 im Regionalplan für den Planungsraum III (K.E.R.N.-Region), Fortschreibungsstand 2000, eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion. Dies bedeutete, dass sich die betreffende Gemeinde hinsichtlich Gewerbe stärker als die übrigen, nicht eingestuften, ländlichen Gemeinden – allerdings auf der Grundlage eines auf Interessenausgleich mit den übrigen Gemeinden und dem Zentralort ausgerichteten Fachkonzeptes – entwickeln konnte. Zur Begründung der Streichung führt das Land an, dass die bisherige, offene Regelung von Funktionszuweisungen zu wenig Anreiz erzeugen, entsprechende Fachkonzepte einvernehmlich abzustimmen (LEP Seite 50).

Gemeinden innerhalb eines Stadt- und Umlandbereichs, die im baulichen Zusammenhang mit der Kernstadt stehen oder über eine leistungsfähige und tragfähige Infrastrukturausstattung verfügen, können jedoch anstelle der bisherigen, ausdrücklich zuerkannten Funktionszuweisung über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbau- oder Gewerbeflächen ausweisen, wenn sie

hierüber mit der Stadt (und möglichst mit allen anderen Gemeinden im Stadt- und Umlandbereich auch) eine Vereinbarung treffen, welche den von der Regionalplanung vorgegebenen quantitativen Rahmen zur Deckung des Bedarfs einhält (LEP S. 60). Dies kann über ein Stadt-Umland-Konzept (SUK) oder auf Basis anderer geeigneter Instrumente der interkommunalen und regionalen Kooperation erfolgen bzw. bei der gewerblichen Entwicklung auch über eine Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit; die Belange des gesamten Stadt- und Umlandbereiches sind dabei zu berücksichtigen. Auf einen Interessenausgleich zwischen Kernstadt und Umlandgemeinde(n) ist jeweils zu achten (LEP S. 63).

Für eine derartige Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus eignen sich dabei insbesondere die Gemeinden, die bisher in den Regionalplänen eine planerische Funktion haben. Da für Wasbek im Regionalplan III eine planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion konstatiert wurde, steht der Gemeinde für eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus der Weg für Vereinbarungen mit der Kernstadt Neumünster offen.

Grundsätzlich kann den Prognosen des Landes zur demographischen Entwicklung im Kreis Rendsburg-Eckernförde zwar gefolgt werden, auch wenn der Prognoserahmen bis 2025 sehr lang und daher ggf. mit einer gewissen Ungenauigkeit verbunden ist. Ebenfalls gefolgt werden kann dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht. Die Kritik gegen die oben dargestellten Vorgaben bezieht sich aber aus Sicht der Gemeinde Wasbek auf vier Punkte der Steuerung:

- Der 8 %-Rahmen erstreckt sich auf eine Laufzeit von 19 Jahren (2007 bis 2025), d.h. Wohnungsneubau von ca. 0,5 % des Wohnungsbestandes pro Jahr. Der Wohnungsbau-rahmen im Landesraumordnungsplan 1998 von 20 % erstreckte sich über einen kürzeren Zeitraum von 16 Jahren. Wasbek hat diesen Rahmen mit 16,7 % gut ausgeschöpft, weshalb zu erwarten ist, dass es bei Beibehaltung der 8 %-Grenze zu Einschränkungen in der Wohnungsbauentwicklung kommen wird.
- Auch der regionale Wohnungsmarkt im ländlichen Raum teilt sich in unterschiedliche Segmente auf. Vom „klassischen“ freistehenden Einfamilienhaus über Geschosswohnungsbau bis zum „betreuten Wohnen“ für ältere Menschen. Ebenso ist zwischen Neubaugebieten, Ersatz und Verdichtung im Bestand zu unterscheiden. Dieser sehr differenzierte Wohnungsmarkt kann in kleineren Gemeinden bei einem starren Rahmen nicht genügend abgedeckt werden.
- Durch die Reglementierung der Gewerbeflächenentwicklung wird die Gemeinde Wasbek schlechter gestellt. Ansiedlungen über den örtlichen Bedarf hinaus sind in Eigenregie nicht mehr möglich.
- Der enge Rahmen des Landesentwicklungsplans kann zwar über die Regionalplanung an den jeweiligen örtlichen Bedarf entsprechend angepasst werden, aber
 - a) nur im Einvernehmen mit der Landesplanung und
 - b) bis zur Rechtsgültigkeit des Regionalplans gilt der LEP mit seinen undifferenzierten 8 %-Vorgaben zur Wohnbauentwicklung und den Vorgaben zur Gewerbeflächenentwicklung unmittelbar. Hierzu ist anzumerken, dass eine Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III derzeit nicht absehbar ist.

Da für die Gemeinde Wasbek keine kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2025 vorliegt, kann nicht mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt werden, ob der Entwicklungsrahmen im Wohnungsbau mit 8 % zu kurz gegriffen ist. Da jedoch die Entwicklung in der Vergangenheit deutlich über 8 % lag, ist eine Einschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu befürchten. Dies gilt sinngemäß für die gewerbliche Entwicklung; bei der verkehrsgünstigen Lage der Gemeinde ist weiterhin mit einer regen Nachfrage zu rechnen. Daher sind Nachbesserungen im Landesentwicklungsplan zugunsten von Wasbek im Sinne der Antragspunkte 1. und 2. geboten.

(Nützel)
Bürgermeister

Anlagen:

- *Arbeitspapier des SHGT vom 02.06.2008 zum Landesentwicklungsplan (LEP)*