

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/4431

Alle Abg



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

**zum Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-
Westfalen (LEP NRW) in der Fassung vom 05.07.2016,
nach zweitem Beteiligungsverfahren**

Düsseldorf, 02.11.2016

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan Nordrhein -Westfalen (LEP NRW) hat der BFW Landesverband Nordrhein- Westfalen e.V. bereits zum ersten Entwurf in der Fassung vom 25.06.2013 sowie im zweiten Beteiligungsverfahren in der Fassung vom 22.09.2015 Stellung genommen. Die weitere Gelegenheit zur Stellungnahme zum überarbeiteten Entwurf wird dankend wahrgenommen.

Zu 6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Sachgerechte Ermittlung der quantitativen Flächenbedarfe für die Siedlungsentwicklung

Wir unterstützen das Ziel einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung mit Infrastrukturen, welche später auch von einer möglicherweise zurückgehenden Bevölkerung getragen werden können. In diesem Zusammenhang begrüßen wir die Entwicklung einer landesweit einheitlich anwendbaren Methode zur Feststellung des Flächenbedarfs, die gleichzeitig den Besonderheiten der regionalen Wohnungsmärkte Rechnung trägt.

Gleichwohl kritisieren wir den derzeit rein quantitativen Ansatz, der die tatsächlichen Bedarfe der ortsansässigen Bevölkerung nicht erfasst. So wird beispielsweise nicht berücksichtigt, welche Altersgruppen und welche Haushaltsformen oder auch welche Einkommensgruppen Wohnraum nachfragen. Bekanntermaßen orientiert sich jedes Wohnungsneubauprojekt an der zukünftigen Bewohnerschaft – vom Studenten-Apartment über Eigentumswohnungen für Paar, Senioren etc. bis hin zum freistehenden Einfamilienhaus. Diese qualitativen Faktoren haben jedoch einen erheblichen Einfluss auf die Art und Weise des Wohnungsneubaus und damit auch auf den Wohnflächenbedarf.

Die Kommunen sollten daher durch entsprechende Gelegenheit zur Stellungnahme bzw. eigene Gutachten, die auch den qualitativen Flächenbedarf ermitteln, in den Prozess der Flächenbedarfs-ermittlung einbezogen werden.

Siedlungsflächenmonitoring

Das Siedlungsflächenmonitoring soll Aufschluss geben über die aktuellen Flächenreserven, die tatsächliche Neuinanspruchnahme der planerischen Reserven auf FNP-Ebene und darüber hinausgehende Siedlungsraumreserven. Eine Teilmenge der planerisch verfügbaren Flächenreserven stellen die Brachflächen dar, die sich für eine bauliche Nutzung eignen und bereits als Siedlungsflächen festgelegt sind.

Bezüglich der Brachflächen bestehen Bedenken. Sofern das Instrument des Siedlungsflächenmonitorings zu einem nicht unerheblichen Anteil Flächen berücksichtigt, die zwar theoretisch zur Wohnbebauung nutzbar sind, in der Realität aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse oder mangelnder Eignung für eine Neubebauung nicht zur Verfügung stehen, gehen die Ergebnisse womöglich weit an der Realität vorbei.

Insofern wird auch hier die Auffassung vertreten, dass die Kommunen dringend in den Prozess einzubeziehen sind und das Siedlungsflächenmonitoring erweitert werden muss um kommunale Gutachten, die die tatsächliche und wirtschaftlich vertretbare Verfügbarkeit der im Hoheitsgebiet gelegenen Brachflächen analysieren.

Flächentausch

Eine aus Verbandssicht erhebliche Hürde ist das Instrument des Flächentauschs. Demnach soll die Siedlungsentwicklung - solange noch bedarfsgerechter Siedlungsraum im Regionalplan dargestellt ist - nur möglich sein, sofern an anderer Stelle ein gleichwertiger, planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich wieder als Freiraum festgelegt wird oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird. Bedenken ergeben sich aus den schon unter Punkt ‚Siedlungsflächenmonitoring‘ gemachten Gründen: je größer die potenziell verfügbare Fläche, desto eher muss eine adäquate Freifläche gefunden werden, um Siedlungsentwicklung überhaupt möglich zu machen. Ist die potenziell verfügbare Fläche durch nicht nutzbare Brachflächen quantitativ in die Höhe getrieben, entsteht ein Trugbild.

Das Instrument des Flächentauschs dürfte sich insbesondere auf die Situation der Großstädte negativ auswirken, die ohnehin zu wenig Baulandreserven haben und in den kommenden Jahren kurzfristig mehrere tausende Wohnungen alleine für bleibeberechtigte Flüchtlinge schaffen müssen. Das Abwarten langer Planungsprozesse, die bei Brachflächen bis zu 10 Jahren in Anspruch nehmen können, erscheint nicht zumutbar.

Zu Grundsatz 6.1 -2 Grundsatz Leitbild flächensparende Siedlungsentwicklung

Der Verband begrüßt ausdrücklich, dass das Ziel der flächensparenden Siedlungsentwicklung mit einem Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche von nicht mehr als 5 ha/Tag bis 2020 und langfristig ‚Netto-Null‘ zurückgestuft wurde in einen Grundsatz.

Zu Grundsatz 6.1 -6 Vorrang der Innenentwicklung

Der BFW NRW begrüßt, dass der Vorrang der Innenentwicklung, ursprünglich als Ziel formuliert, in einen abwägungsrelevanten Grundsatz zurückgestuft wurde. Dies vor dem Hintergrund, dass die Realisierung innerstädtischer Verdichtungspotenziale u.a. von Faktoren abhängen, die nicht von der öffentlichen Hand beeinflussbar sind.

Zu Grundsatz 6.1-7 Grundsatz Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

Festlegungen zur energetischen Qualität von Siedlungsbereichen im Landesentwicklungsplan lehnt der BFW NRW entschieden ab, da damit das Ziel der Raumordnung unzulässiger Weise überschritten wird. Der Landesentwicklungsplan ist ein Instrument der Raumordnung, das keinerlei Festlegungen hinsichtlich der Bauqualität oder hinsichtlich der energetischen Versorgungsqualität von Siedlungsgebieten zu treffen hat. Bezüglich des Wohnungsbaus setzen insbesondere die Energieeinsparverordnung bzw. auch zusätzliche kommunale Auflagen hohe Qualitätsanforderungen an die Art und Weise von Wohngebäuden. Weder bedarf es weiterer Richtlinien und Vorgaben durch den Landesentwicklungsplan, noch sind diese zulässig.

Zu Grundsatz 6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen

Es wird positiv bewertet, dass im Freiraum liegende Brachflächen grundsätzlich dem Freiraum wieder zugeführt werden sollen. Ausnahmsweise sollte jedoch eine Umnutzung von Brachflächen für Wohnen und/oder Gewerbe/Industrie möglich bleiben, wenn diese Flächen unmittelbar an einem Bahnhofpunkt gelegen sind.

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.
Verband der mittelständischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit bundesweit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an, davon haben 180 Mitgliedsunternehmen ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE NORDRHEIN WESTFALEN

Oststraße 55
40211 Düsseldorf
Tel.:0211/93655407

info@bfw-nrw.de
www.bfw-nrw.de

LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra

VORSTAND

Martin Dornieden
Rolf Schettler
Achim Feldmann

Anett Barsch
Gunnar Kissel
Dr. Werner Küpper
Dirk Lindner
Friederich Sahle
Dirk Salewski
Georg Wilms