

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/4161



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
An die Vorsitzende
des Innen- und Rechtsausschusses
Frau Abgeordnete Barbara Ostmeier
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel
Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Unser Zeichen bž

Datum 01.06.2020

Schriftliche Anhörung des Innen- und Rechtsausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtags zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Landesplanungsgesetzes (La-PlaG)

Gesetzesentwurf der Landesregierung - Drucksache 19/1952

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu dem bezeichneten Gesetzesentwurf Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit rund 70.000 Mitglieder in 89 Ortsvereinen. Privaten Eigentümern gehören rund 80 Prozent aller Wohnimmobilien.

1. Einleitung

Die Landesplanung ist für die Interessen der privaten Grundeigentümer, die wir als einer der größten Verbände landesweit vertreten, von großer Bedeutung. Privaten Grundeigentümern gehören die Mehrzahl der Wohnimmobilien, entweder das selbstgenutzte Eigenheim, die Eigentumswohnung oder vermietete Wohnungen. Bei den Wohngebäuden haben die privaten Grundeigentümer

T 04 31 / 66 36 - 110
F 04 31 / 66 36 - 188
Stresemannplatz 4, 24103 Kiel
info@haus-und-grund-sh.de
www.haus-und-grund-sh.de

vielfach die zentralen Lagen in den Kommunen inne. In den Ober- und Mittelzentren sind das insbesondere die nach wie vor sehr beliebten Gründerzeitviertel und in kleineren Städten und Dörfern die Lagen um das Zentrum. Die privaten Eigentümer haben eine starke Beziehung zu ihren Immobilien, weil sie entweder selbst in diesen leben oder bei vermieteten Objekten oftmals am selben Ort ihren Lebensmittelpunkt haben, anders als Investoren. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern in Gründerzeitviertel oder in Stadt- oder Dorfzentren befinden sich die Immobilien oftmals seit Generationen im Familienbesitz. Die Eigentümer hegen und pflegen diese Gebäude, auch ohne Rücksicht auf die optimale Rendite, um die Immobilien für die nächsten Generationen zu erhalten und im Wert zu steigern. Davon profitiert das unmittelbare Umfeld und die Quartiere, in denen diese Immobilien liegen. Darüber hinaus zeichnet diese Vermietergruppe eine besondere Nähe zu den Mietern aus. Die privaten Vermieter, die rund zwei Drittel aller Mietwohnungen anbieten, sind sich der Sozialpflichtigkeit des Eigentums in besonderer Weise bewusst und haben ein offenes Herz und Ohr für Schwierigkeiten ihrer Mieter. Das hat sich aktuell in der Corona-Krise gezeigt, aber auch bei Projekten der Landesregierung mit Haus & Grund Schleswig-Holstein wie zum Beispiel dem Flüchtlingspakt, der Offensive für bezahlbares Wohnen und dem Projekt „Frauen_Wohnen“.

Aus unserer Sicht ist daher von besonderer Bedeutung, dass die Landesplanung und damit einhergehend die Bauleitplanung die Belange der privaten Eigentümer berücksichtigt, um deren positiven Einfluss auf das Bild unserer Städte und Gemeinden zu erhalten.

2. Landesplanungsrat §§ 21, 22 LaPlaG

Angeichts dieser Bedeutung des privaten Grundeigentums schlagen wir vor, die Änderung des LaPlaG zu nutzen, um Haus & Grund Schleswig-Holstein per Gesetz einen Vertreter im Landesplanungsrat einzuräumen. Bislang hat unser Verband einen Sitz im Landesplanungsrat lediglich aufgrund der Regelung des § 21 Absatz 3 LaPlaG; während anderen wohnungswirtschaftliche Verbänden (vergleiche § 21 Absatz 1 Ziffer 14) ein dauerhafter Sitz eingeräumt wird. Diese Ungleichbehandlung ist nicht nachvollziehbar.

3. Stellungnahme (insbesondere zu § 13 a des Entwurfs „Zielabweichungsverfahren - Erprobung von Entwicklungsmaßnahmen, Evaluation“)

Nach unserer Erfahrung ist es in letzter Zeit zu einer Reihe von Fehlentwicklungen bei der Bauleitplanung (§ 11 LaPlaG) gekommen. Die im folgenden dargestellten Aspekte sollten seitens der Landesplanung berücksichtigt werden, wenn Gemeinden Bauleitplanung durchführen und dabei eine

Abweichung von den Zielen der Raumordnung beabsichtigen bzw. Entwicklungsmaßnahmen erproben wollen.

a. Fehlentwicklungen beim Städtebau

Die beliebtesten Wohnquartiere sind, wie dargestellt, die Gründerzeitviertel. Die typischen Mehrfamilienhäuser sind überwiegend im Eigentum privater Kleinvermieter. Diese Immobilien werden – oft schon seit Generationen – von Ihren Eigentümern gehegt und gepflegt.

Bei der Entwicklung neuer Quartiere sollten die damaligen städtebaulichen Maßstäbe, die aus unserer Sicht heute noch Gültigkeit haben, berücksichtigt werden. Das ist zum einen die Blockrandbebauung. Diese ist für den innerstädtischen Raum nach wie vor optimal, weil sich attraktive, abwechslungsreiche Straßenfronten mit Innenhöfen ergänzen, die den Bewohnern private Rückzugsmöglichkeiten eröffnen. Wenn diese Innenhöfe, wie zum Beispiel in der dänischen Stadt Aarhus, begrünt und mit Spielplätzen ausgestattet werden, bleiben diese Quartiere auch für Familien attraktiv.

Von großer Bedeutung ist bei der Blockrandbebauung die kleinparzellige Vergabe der Grundstücke. So wird gewährleistet, dass auf jedem dieser Grundstücke ein Bauherr ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen errichten kann. Das führt zu einer attraktiven Vielfalt der Bauweisen mit einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung. Derzeit gehen Städte nach unserer Erfahrung dagegen wie folgt vor: Großparzellige Grundstücke werden an einen Investor veräußert. Das führt vielfach zu einer eintönigen, unattraktiven Klötzchenarchitektur. Des Weiteren haben diese Quartiere oft Siedlungscharakter, weil eine Reihenbebauung vorgenommen wird mit unklaren Verhältnissen zwischen öffentlichen und privaten Raum. Diese Quartiere sind vielfach uniform, haben keine hohe Lebensqualität und fügen sich nicht in die historische, gewachsene Bebauung unserer Städte in Schleswig-Holstein ein. Das ist kein nachhaltiger Städtebau. Die Auswüchse einer derartig nachteiligen Stadtplanung lassen sich in den Trabantenstädten der sechziger und siebziger Jahre mit den einhergehenden sozialen Problemen beobachten.

Ein weiteres Problem stellt dar, dass sich die Städte zu wenig um Nachverdichtung bemühen bzw. kümmern. Wir plädieren für Nachverdichtung statt der Ausweisung neuer Baugebiete. Das ist aus unserer Sicht nachhaltiger, weil weniger Flächen versiegelt werden und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Dabei denken wir an

den Dachgeschossausbau, die Gebäudeaufstockung, die Lückenschließung und – nach Möglichkeit – die Bebauung von Innenhöfen. Hier kann mit vielen, kleineren Bauvorhaben viel mehr erreicht werden als mit wenigen, großen Bauprojekten, die erfahrungsgemäß eine langwierige Planungs- und Umsetzungsphase haben.

Bauvorhaben zur Nachverdichtung können und sollten regelmäßig nach § 34 Baugesetzbuch genehmigt werden. Das aufwendige Aufstellen von Bebauungsplänen für Lückenschließungen und die Bebauung von Innenhöfen halten wir nicht für notwendig, da das zu viel Zeit, Geld und personelle Ressourcen beansprucht.

Viele Städte blockieren allerdings derartige Vorhaben, da das Personal fehlt, diese Bauvorhaben zu betreuen. Das Personal wird für Großvorhaben mit deren negativen Auswirkungen (siehe oben) eingesetzt.

b. „Donut“-Effekt in Kleinstädten und Dörfern

Fehler bei der Bauleitplanung in Kleinstädten und Dörfern haben zu dem vielbeschriebenen „Donut“-Effekt geführt (vergleiche zum Beispiel: Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17, Bundesstiftung Baukultur, Seite 31 mit weiteren Nachweisen https://www.bundesstiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/78/downloads/bbk_bkb-2016_17_low_1.pdf).

Mit dem „Donut“-Effekt wird folgendes Problem beschrieben. Die Zentren der Kleinstädte und Dörfer haben zunehmenden Leerstand zu verzeichnen – insbesondere beim Einzelhandel, aber auch beim Wohnraum. Die Ursache liegt zum einen in der Ansiedlung vom großflächigen Einzelhandel im Außenbereich; typischerweise Lebensmittel-discounter und Baumärkten. Des Weiteren haben viele Gemeinden Einfamilienhaus-siedlungen im vormaligen Außenbereich ausgewiesen mit minimalen Vorgaben. Diese führte zu unstrukturierten sogenannten „Wildschweinsiedlungen“ ohne architektonische oder städtebauliche Qualitäten.

Aus unserer Sicht führt das in mehrfacher Hinsicht zu nachteiligen Folgen. Die Zersiedelung im Außenbereich versiegelt im großen Maßstab Flächen. Des Weiteren müssen diese Baugebiete aufwendig neu erschlossen werden. Weitere Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Schulen müssen für die zuziehenden Familien bereitgestellt werden. Diese werden dann aber sozusagen „von einem Tag zum anderen“ nicht mehr benötigt, weil die Altersstruktur in diesen Einfamilienhaussiedlungen oftmals homogen ist. Aufgrund der mangelnden architektonischen und städtebaulichen Qualität ist ein Wertverfall dieser Siedlungen naheliegend.

4. Wohnraumversorgung

Nach unserer Einschätzung bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in den Oberzentren und in der Metropolregion hoch. Es ist eine Aufgabe der Landesplanung, diese Herausforderung mit einzubeziehen. Die Ballungsräume werden nicht in der Lage sein, die Nachfrage nach Wohnraum allein zu befriedigen. Allerdings würde eine Erleichterung von Bauvorhaben zur Nachverdichtung (siehe oben) den Druck verringern. Um den Wohnungsmarkt insgesamt zu stabilisieren, ist es dringend notwendig, den ländlichen Raum attraktiver zu machen. Dafür muss dem beschriebenen „Donut-Effekt“ begegnet werden. Die Ortskerne müssen gestärkt werden. Hier kommt eine Umnutzung von leerstehenden Geschäften in Wohnraum in Betracht. Des Weiteren ist die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu steigern. Eine weitere Zersiedelung durch die Ausweisung von Einfamilienhaussiedlungen am Ortsrand wäre kontraproduktiv. Vielmehr ist auch im ländlichen Raum die Nachverdichtung geboten, zum Beispiel durch eine zweite Baureihe in Kleinsiedlungsgebieten und einzelne Mehrfamilienhäuser mit altersgerechten Wohnungen, um es den bisherigen Bewohnern zu ermöglichen, am Wohnort zu verbleiben. Jungen Familien sollte ermöglicht werden, Bestandsimmobilien zu erwerben und weiterzuentwickeln, um bestehende Infrastruktur besser zu nutzen.

5. Zusammenfassung

Haus & Grund Schleswig-Holstein sollte einen dauerhaften Sitz im Landesplanungsrat bekommen.

Bei der Landesplanung sind die Belange der privaten Grundeigentümer zu berücksichtigen.

Die Landesplanung sollte auf städtebauliche Qualität, die Stärkung des ländlichen Raums und die Wohnraumversorgung bei der Beurteilung der Bauleitplanung Wert legen. Nachhaltigkeit ist ein weiterer wichtiger Aspekt.

Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, stehen wir gern zur Verfügung, um unsere Stellungnahme im Ausschuss näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Blažek

Verbandsvorsitzender