



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Tel.: 069 768 039 11

Hessischer Landtag

Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung

Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

04.06.2018

Aktenzeichen: I A 2.4

Dritte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000

– Drucksache 19 / 6158 neu –

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zunächst danke ich im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland für die Möglichkeit zur Dritten Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 Stellung nehmen zu dürfen.

Ich bitte die verspätete Übersendung der Stellungnahme zu entschuldigen.

Der Unterzeichner wird auch an der Anhörung am 7.6.2018 teilnehmen.

Im Hinblick auf die Adressierung erlaube ich mir allerdings den Hinweis, dass unser Verband satzungsgemäß den offiziellen Namen führt:

**BFW Landesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.**

Auch die E-Mail-Kontakte bitte ich zu korrigieren:

info@bfw-hrs.de

Die im BFW organisierten, mittelständischen Unternehmen sind bundesweit für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus und 30 % des Baus von Gewerbeimmobilien verantwortlich.

Auch im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert. Diese mittelständischen, oft inhabergeführten Unternehmen sind eng mit ihrer Region verwurzelt. Unsere Unternehmen bauen

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Studenten- und Seniorenwohnheime aber auch Gewerbe- und Einzelhandelsflächen.
Schon seit mehr als 70 Jahren engagieren sich die im BFW organisierten Unternehmen für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
Deshalb arbeitet der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland auch in der Allianz für Wohnen in Hessen mit.

Bei der Stellungnahme zur vorliegenden Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 werden wir uns auf die Punkte konzentrieren, die für die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen offensichtlich von besonderer Bedeutung sind.

Der Schwerpunkt der Stellungnahme wird sich daher mit dem Themenkreis Stadtentwicklung und Flächenvorsorge unter Ziff. 3 des Entwurfs befassen.

Gerade weil die Festlegungen des Landesentwicklungsplanes die Träger der Regionalplanung einschließlich des Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main binden werden, haben die vorgesehenen Festsetzungen des geänderten Landesentwicklungsplanes für die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen erhebliche Bedeutung.

Zutreffend trifft der vorliegende Entwurf schon in seiner Einleitung die Feststellung, dass den Städten als Entwicklungsmotoren ein Schwerpunkt bei der Landesentwicklung zukommt.

Auch die unter Ziff. 2 des Entwurfs in Bezug genommenen Entwicklungsprognosen verdeutlichen, dass bei der Landesentwicklung in Hessen deutliche regionale Unterschiede zu erwarten sein werden. Der Entwurf geht davon aus, dass der südhessischen Ballungsraum aufgrund seiner quantitativen und qualitativen hohen Infrastrukturausstattung, seiner guten Erreichbarkeit und seiner Arbeitsplatzangebote auch weiterhin eine hohe Bevölkerungszunahme zu erwarten hat. Der Entwurf prognostiziert für den Regierungsbezirk Darmstadt sowie die Oberzentren Frankfurt, Darmstadt, Offenbach, die Landkreise Groß-Gerau, Offenbach und den Main-Taunus-Kreis eine Zunahme der Bevölkerung von rund 7,3 % gegenüber dem Basisjahr 2014.

Ein Zuwachs von prognostiziert 283.000 Personen in dieser Region führt zu der übereinstimmenden Einschätzung im Landesentwicklungsplan und der Wohnungsbedarfsprognose, den das Land Hessen vorgestellt hat.

Nach der Wohnungsbedarfsprognose, die Frau Ministerin Hinz bereits am 10.6.2016 vorstellte, müssen jährlich 20.000 Wohnungen in Hessen neu gebaut werden. Bis zum Jahr 2020 (also übermorgen) müssen nach dieser Studie jährlich 37.000 Wohnungen neu gebaut werden. Für das Rhein-Main-Gebiet lag die Prognose bei einem Bedarf von jährlich 30.000 neuen Wohnungen, die hier gebaut werden müssten.

Daher findet die vorgelegte 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 auch die Zustimmung des BFW Hessen Rheinland-Pfalz Saarland, soweit festgehalten wird, dass die Bereitstellung von Wohnraum auch weiterhin hohe Priorität für die Landesentwicklung haben wird.

Allerdings zieht der Entwurf unter Ziff. 3, nach unserer Auffassung, aus diesen Feststellungen und Fakten nicht die hieraus erforderlichen Konsequenzen!

Auch wenn Einigkeit darin besteht, dass grundsätzlich eine flächensparende, verkehrsvermeidende und energiesparende Siedlungsstruktur geschaffen werden soll, muss der Landesentwicklungsplan aus Sicht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland auch deutlicher die Konsequenzen aus der regional unterschiedlichen Entwicklung in Hessen abbilden.

Natürlich sind die Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Dies realisieren Investoren ohnehin, da Innenstadtlagen aufgrund der bestehenden, gewachsenen Infrastruktur ohnehin eine große Präferenz genießen.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen regionalen Entwicklungen halten wir als BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland jedoch die uneingeschränkte Festlegung in Ziff. 3.1-4 des Entwurfs für falsch, wonach in ganz Hessen nur ausnahmsweise zusätzliche Siedlungsfläche im Außenbereich entwickelt werden soll.

Gerade im südhessischen Ballungsraum, insbesondere im Rhein-Main-Gebiet, ist ein zentraler Kostentreiber bei der Wohnraumversorgung das knappe Angebot an bebaubaren Flächen.

Diese Knappheit der bebaubaren Flächen wurde auch von der Allianz für Wohnen als ein zentrales Problem bei der Schaffung des so genannten "bezahlbaren Wohnraums" identifiziert.

Da gerade in dem südhessischen Ballungsraum schon seit Jahren intensiv Innenentwicklung betrieben wird, sind die vorhandenen Potenziale in vielen Fällen schon in der Entwicklung oder bereits ausgeschöpft.

Nachholbedarf bei der Innenentwicklung liegt eher im ländlichen Raum.

Wenn man weiter berücksichtigt, dass die Entwicklung neuer Baugebiete im Außenbereich regelmäßig einen zeitlichen Vorlauf zwischen 5 und 10 Jahren benötigen, bis bebaubarer Flächen ausgewiesen werden können, so muss nach Auffassung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland gerade in den Ballungszentren Hessens auch die Außenentwicklung Regelcharakter erhalten.

Durch die Festlegung nur auf die Innenentwicklung als Regel und die nur ausnahmsweise Zulassung einer neuen Außenentwicklung trägt das Land selbst zu einer weiteren Verknappung bebaubarer Grundflächen in den Ballungszentren bei.

Denn je knapper bebaubare Grundstücke sind, umso teurer werden diese gehandelt.

Dieser einfachen volkswirtschaftlichen Erkenntnis sollte das Land Rechnung tragen, wenn es zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in den Ballungsgebieten beitragen will.

In dem Ballungsraum Südhessens ist die Innenentwicklung vorzunehmen, wo noch Potenziale identifiziert werden, aber gleichzeitig auch die Außenentwicklung zu fördern!

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich sollten allerdings die Grundsätze der Nachhaltigkeit und der flächensparenden Innenentwicklung umgesetzt werden. D.h., dass solche Siedlungsgebiete dort ausgewiesen werden sollten, wo bereits eine Anbindung an die Infrastruktur vorhanden ist, insbesondere eine Anbindung an den ÖPNV. Dort sollte auch eine höhere Dichte der Bebauung vorgesehen sein, um den Flächenverbrauch niedrig zu halten.

Anders als in der Begründung zu Ziff. 3.2-1 bis 3.2-6 des Entwurfs ausgeführt, sollten Mindestdichtewerte für die Bebauungsplanentwicklung verbindlich werden, die von der Regionalplanung allenfalls überschritten werden können. Hierdurch könnte der Flächenverbrauch verbindlich begrenzt werden.

Zutreffend sieht der Flächenentwicklungsplan in der vorgelegten Fassung die Wechselwirkung zwischen der Entwicklung von Wohnbebauung und der Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten.

Die Zustimmung des BFW Hessen Rheinland-Pfalz Saarland findet auch die Feststellung im Landesentwicklungsplan unter Ziff. 3.2.1, dass die Innenstädte und Ortskerne als Einzelhandelsstandorte und Ort der Begegnung erhalten werden müssen. Dies gilt insbesondere auch im ländlichen Raum. Denn nur wenn auch Mittelzentren attraktiv erhalten bleiben, wird einem weiteren Zuzug in die Ballungszentren nachhaltig entgegengewirkt.

Soweit die Begründung unter Ziff. 3.2.1-7 darauf Bezug nimmt, dass Bevölkerungsgruppen, die ihren Wohnbedarf nicht am Markt decken können unterstützt werden müssen, stimmt der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland grundsätzlich zu.

Allerdings sei die grundsätzliche Frage erlaubt, ob die Förderung dieser Personengruppe nicht besser über eine Subjektförderung erfolgt.

Die Subjektförderung ermöglicht Hilfestellungen in individuellen Notsituationen.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hat demgegenüber wiederholt kritisiert, dass durch die derzeit praktizierte Objektförderung und die hierauf ausgerichteten Förderprogramme des Landes Hessen häufig nur wohnungswirtschaftliche

Unternehmen der Kommunen oder des Landes partizipieren können, wodurch der faire marktwirtschaftliche Wettbewerb erheblich verzerrt wird.

Bei der Umsetzung von Wohnungsmarktkonzepten ist daher die Einhaltung marktwirtschaftliche Strukturen und der gleichberechtigte Zugang der am Markt agierenden Unternehmen – auch private Unternehmen – sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka
(Rechtsanwalt)