

Kooperationsvereinbarung
über die Wohnbauentwicklung in den Gemeinden Büchen und Müssen
für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus

Auf Grund des § 8 des Gesetzes über die Landesplanung in der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit 2.9 des Landesentwicklungsplanes Landes Schleswig-Holstein 2010 wird zwischen

1. der Gemeinde Büchen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Uwe Möller

und

2. der Gemeinde Müssen, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Uwe Riewesell

nach Beschlussfassungen der Gemeindevertretungen die folgende

Kooperationsvereinbarung geschlossen.

Präambel

Der Landesentwicklungsplan gibt die Möglichkeit auf, den allgemeinen Rahmen für die Wohnbauentwicklung zu überschreiten, wenn hierfür entsprechender Bedarf besteht, sich die Gemeinde für mehr Wohnungsbau eignet und eine Verständigung mit dem Zentralen Ort erfolgte. In einer kleinteiligen Bevölkerungsprognose des Amtes Büchen und der Gemeinde Büchen wurde ein ungedeckter Bedarf an kleinen barrierefreien Wohnungen und Wohnungen im unteren Preissegment aufgezeigt. Der Zuwachs an Wohneinheiten in der Gemeinde Büchen ist aufgrund der zentralörtlichen Funktion als Unterzentrum nicht begrenzt, der ungedeckte Bedarf kann von der Gemeinde Büchen zurzeit nicht gedeckt werden. In der Gemeinde Müssen stehen Flächen kurzfristig zur Verfügung. Die Gemeinde Büchen und die Gemeinde Müssen verfolgen gemeinsam das Ziel ein bedarfsgerechtes Angebot im Bereich des sozialen Wohnungsbaus an siedlungsstrukturell und städtebaulich geeigneten Standorten zur Verfügung zu stellen, um den Bedarf des Amtes Büchen abzudecken. Auf der Grundlage dieser Vereinbarung wird der Gemeinde Müssen eine Überschreitung des allgemeinen landesplanerischen Siedlungsentwicklungsrahmens gem. 2.5.2 des Landesentwicklungsplanes ermöglicht.

Rechtliche Rahmen- und Planungsgrundlagen

Der Landesentwicklungsplan (LEP - Fassung 2010) Schleswig-Holstein stellt die Gemeinde Müssen innerhalb des Systems der Zentralen Orte als eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion am Rande des Ordnungsraumes zu Hamburg dar. Bei der Gemeinde Büchen handelt es sich um ein Unterzentrum.

Im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung in den Gemeinden legt der Landesentwicklungsplan insbesondere Folgendes fest:

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen (Ziffer 2.5.2 Absatz 1 LEP2010).

Hierbei sollen insbesondere die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden und gerade Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen im ausreichenden Umfang zur Verfügung gestellt werden. Zu dieser bedarfsgerechten Entwicklung soll auch der Wohnungsneubau beitragen (Ziffer 2.5.1 Absatz 1 LEP 2010).

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Ziffer 2.5.2 Absatz 2 LEP 2010). Die Gemeinde Büchen gehört als Unterzentrum zu den Zentralen Orten.

In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum von 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden. Die Gemeinde Müssen hat ihren wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bereits ausgeschöpft (Drucksache 18/5171 – Kleine Anfrage vom 22.02.2017 Landtag SH).

Allerdings befindet sich die Gemeinde in unmittelbarer Nähe zu dem Unterzentrum Büchen. In der Gemeinde Müssen wird eine Grundschule, ein Kindergarten und verschiedene Dienstleistungen vorgehalten. Auch mittelständische Gewerbebetriebe sind dort angesiedelt. Mit einem Bahnhof im Stundentakt an der Strecke Hamburg-Berlin sowie der Anbindung an das Grundliniennetz des nichtschienengebundenen Personennahverkehrs ist die Gemeinde Müssen an die verkehrliche Infrastruktur gut angebunden.

Die Gemeinde Müssen bietet ebenfalls eine gute soziale Infrastruktur für die Integration von Flüchtlingen, Familien und Senioren. Weitere Infrastruktureinrichtungen in den umliegenden Zentralen Orten Büchen und Schwarzenbek sind mit dem öffentlichen Nahverkehr problemlos erreichbar.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind neben der Gemeinde Büchen einzigartig im Amtsgebiet.

Die Gemeinde Müssen erfüllt die Voraussetzungen, die Aufgabe der Schaffung von sozialem Wohnungsbau sowie kleinen barrierefreien Wohnungen und Wohnungen im unteren Preissegment (Singularisierung) für umliegende amtsangehörige Gemeinden überörtlich mit zu übernehmen und zu sichern.

Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung

Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein weist in seinem Bericht vom 16. November 2016 einen Bevölkerungszuwachs im Kreis Herzogtum Lauenburg bis 2030 von 4.280 Einwohnern aus.

Gemäß der Studie „Bevölkerung und Wohnungsmarkt in der Gemeinde und im Amt Büchen“ des Pestel Instituts Hannover, stellt sich heraus, dass ein ungedeckter Bedarf an kleinen barrierefreien Wohnungen und Wohnungen im unteren Preissegment von über 200 Wohneinheiten vorhanden ist.

Der anhaltende Zuwanderungsdruck auf Hamburg wird auch in den kommenden Jahren einen Zuwanderungsdruck auf das Hamburger Umland auslösen, hier insbesondere auf Gemeinden mit einer guten verkehrlichen Anbindung an Hamburg.

Kooperationsvereinbarung

§ 1 Ziel und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung

Die Gemeinde Büchen und die Gemeinde Müssen vereinbaren eine Kooperation im Bereich des sozialen Wohnungsbaus mit dem Bau von kleinen barrierefreien Wohnungen und Wohnungen im unteren Preissegment.

Die Gemeinde Müssen erklärt sich bereit, 24 Wohneinheiten ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau aus der eigenen Gemeinde, der Gemeinde Büchen und des Amtes Büchen zu verwenden. Der hierfür aufzustellende Bebauungsplan an der Büchener Straße wird die planerischen Voraussetzungen für den sozialen Wohnungsbau durch Geschosswohnungen erfüllen. Die Gemeinde Müssen verpflichtet sich einen Bebauungsplan mit den erforderlichen Festsetzungen zur Umsetzung der oben genannten Ziele aufzustellen.

§ 2 Evaluierung

Die Inhalte der Vereinbarung, insbesondere die Bevölkerungsentwicklung und der Bedarf an sozialem Wohnungsbau, werden alle 3 Jahre von den Vertragsparteien evaluiert. Einer Erweiterung der wohnbaulichen oder gewerblichen Entwicklung im Rahmen einer interkommunalen Vereinbarung stehen die Gemeinden in den Evaluierungsgesprächen offen gegenüber. Ausweitungen im Umfang der baulichen Entwicklung werden mit den Trägern der Regionalplanung abgestimmt.

§ 3 Geltungsdauer und Inkrafttreten

Die Geltungsdauer der Vereinbarung endet mit Ablauf des 31.12.2037. Bei einer Erweiterung der wohnbaulichen Entwicklung gem. § 2 dieser Vereinbarung wird die Geltungsdauer angepasst. Ihre Änderung oder Kündigung ist nur im Einvernehmen möglich.

Die Vereinbarung tritt nach Beschlussfassung der Gemeindevertretungen am Tage nach der Ausfertigung durch die Bürgermeister in Kraft.

Büchen , den

Müssen , den

Uwe Möller (Bürgermeister)

Uwe Riewesell (Bürgermeister)