



Änderungsantrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02884**
Datum: 06.07.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Dr. Inés Brock
Melanie Ranft

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	06.07.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	20.07.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Beschlussvorlage "Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 der Stadt Halle (Saale)" (VII/2021/02205)

Beschlussvorschlag:

1. Beschlusspunkt 1 wird geändert und erhält folgende Fassung:

„1. Der Stadtrat ~~bestätigt~~ **nimmt** die in der Anlage vorgelegte Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 der Stadt Halle (Saale) als Grundlage für die Ausweisung von Wohnbauflächen im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan und als Entscheidungsgrundlage für Wohnungsbauprojekte **zur Kenntnis.**“

2. Beschlusspunkte 4 und 5 werden gestrichen.

3. Beschlusspunkt 6 wird geändert und erhält folgende Fassung:

„6. Die Stadtverwaltung wird beauftragt,
- für die kurzfristig mobilisierbare Umnutzungsfläche in Bruckdorf-Nord Baurecht zu schaffen. **Bei der Planung sind im Sinne einer dichteren Bebauung Doppel- bzw. Reihenhäuser gegenüber einzelstehenden Einfamilienhäusern zu bevorzugen.**“

~~–die Entwicklung eines großflächigen Eigenheimstandorts in Lettin-Süd durch Erweiterung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklung und Realisierungsoptionen zu prüfen, –die potenzielle Umnutzungsfläche Dautzsch-Süd im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vertieft auf ihre Eignung zu prüfen und im Bedarfsfall als Ersatzfläche für solche Standorte auszuweisen, die künftig nicht mehr als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.“~~

gez. Dr. Inés Brock
Fraktionsvorsitzende

gez. Melanie Ranft
Fraktionsvorsitzende

Begründung:

Die Stadtverwaltung hat nun nach mehrmaligem Nachfragen im Rahmen der Beschlussvorlage „Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 der Stadt Halle (Saale)“ (VII/2021/02205) Informationen vorgelegt, auf deren Basis sie – nach eigener Aussage – die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen für erforderlich betrachtet. Kernaussagen darin sind:

- Im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus gibt es auf absehbare Zeit ein Überangebot, besonders durch die zahlreichen geplanten und in Aufstellung befindlichen neuen Baugebiete (Saalegärten, Thüringer Bahnhof, Merseburger Straße/Huttenstraße, Muldestraße und auch im Charlottenviertel). Die qualitativen Mängel in Teilen des vorhandenen Bestands werden dadurch mehr als kompensiert. Der aktuelle Leerstand findet in der von der Stadtverwaltung vorgelegten Beschlussvorlage keine Beachtung. Zu erwarten ist, dass dieser sich in der nächsten Zeit erhöhen wird. Aussagen über den Umgang mit leerstehenden Wohnungsbeständen finden sich im Konzept nicht
- Im Bereich der Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser wird ein größerer Bedarf, als bisher baureif, geplant oder im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, erwartet.

Die letzte Kernaussage wird damit begründet, dass es im Wanderungssaldo mit dem Saalekreis ein sichtbares aber trotzdem eher marginales Defizit in bestimmten Altersgruppen gibt (bis 18 Jahre, 30 bis 45). Diese Gruppe wird in der Untersuchung als Familien mit Kindern identifiziert, deren Abwanderung zu vermeiden ist.

Wir bedauern jeden Wegzug einer Familie aus unserer Stadt, jedoch müssen wir uns auch darüber im Klaren sein, dass wir nicht jeden und jede davon abhalten können, wenn wir eine Zunahme der Flächenversiegelung auf unserem Stadtgebiet vermeiden wollen. Die Beschlussvorlage weist hier vollkommen zu Recht auf das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung hin, bis 2030 die jährliche Versiegelung auf unter 30 ha pro Tag (rund 11.000 ha pro Jahr) zu begrenzen. Dies bedeuten, dass wir in unserer Stadt in den kommenden Jahren bis 2030 4,2 ha (bezogen auf die Fläche) bzw. rund 31 ha (bezogen auf die Einwohnerzahl) jährlich neu in Anspruch nehmen dürften. Für den Zeitraum 2022 bis 2040 wären das insgesamt rund 80 ha bzw. 589 ha. Dieser Flächenbedarf würde bei einer Verwirklichung des in der Beschlussvorlage ermittelten Bedarfs für Einfamilienhäuser weit überschritten bzw. zur Hälfte (Begründung S. 42: 300 ha) aufgebraucht. Dabei handelt sich bei den in der Vorlage benannten Zahlen nur um den Flächenverbrauch, der sich aus dem Wohnungsbau im EFH –Sektor ergeben würde. Bezieht man notwendige Flächenverbräuche für Infrastruktur wie z. B. Schulen, Straßen, Gewerbeflächen etc. mit ein, wird deutlich, dass wir uns auf einem solchen Entwicklungspfad weit von den oben benannten Zielvorgaben entfernen.

Dies alles nur, um einen in der Vorlage nur schwer prognostizierbaren Wanderungsverlust in den Saalekreis auszugleichen. In den in der Vorlage dargestellten 7 Jahren (2013 bis 2019) betrug dieser rund 2500 Einwohner*innen (geschätzt anhand der Abbildung auf S. 4 der Bedarfsermittlung). Ein Blick in die Zukunft ist hier sicher sehr schwierig, weil viele Faktoren eine solche Wanderung ins Umland beeinflussen.

Aus unserer Sicht stellt sich auch die Frage, ob die Stadt Halle bei den hiesigen Bodenpreisen mit der Konkurrenz im sogenannten „Speckgürtel“ konkurrieren kann. Unberücksichtigt bleibt auch, ob es über den Wunsch hinaus, ein freistehendes Haus im Grünen bauen zu können, auch andere Gründe gibt, in die Umlandkreise auszuwandern. Der Wanderungsverlust wird lediglich quantitativ ermittelt und mit dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus gleichgesetzt. Eine genauere Untersuchung wird nicht vorgenommen.

In der Abwägung zwischen dem Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen, der insbesondere mit Blick auf künftige Generationen im Mittelpunkt unseres Handelns stehen sollte, und den durchaus nachvollziehbaren Wünschen einiger Menschen, halten das erste Ziel für wichtiger und schlagen deshalb eine Änderung der Beschlussvorlage im Sinne dieses Zieles vor.

Der Fokus muss auf den kreativen und sparsamen Umgang mit den wenigen verfügbaren Flächen gelegt werden. Die Lösung könnte in der besseren Ausnutzung brachliegender Flächen im Innenbereich liegen. Reihenhäuser, vertikale „EFH“, kreative Blockrandbebauungen mit hohen Grünanteilen – alles verbunden mit der Möglichkeit zur Eigentumsbildung – sind nur einige Beispiele für Alternativen zum klassischen „Landschaftsfresser“ Einfamilienhaus.

Darüber hinaus ist eine Nutzungsmischung in den mit hohem Leerstand belasteten Wohngebieten wünschenswert. Durch teilweisen Rückbau und ergänzende kleinteilige Wohnbebauung sowie nicht störende Gewerbeansiedlungen kann hier eine Aufwertung gelingen. In einer „Wohnbauflächenbedarfsermittlung“ ist die Entwicklung der kritischen Wohngebieten zwingend zu betrachten und jetziger, wie künftiger Leerstand zu berücksichtigen.