BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, ORTSVERBAND ELMSHORN,
MÜHLENSTRAßE 2, 25335 ELMSHORN

Fraktion im Stadtverordnetenkollegium

Matthias Pitzer
Sonja Kindlein

Elmshorn, 11.04.2021

Gremium: **Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt**
Sitzungstermin: **15.04.2021, zum Tagesordnungspunkt Ö8**

Ergänzend zum Wohnungsmarktkonzept stellen wir folgende Anträge:

Wohnen für Alle, in einer lebendigen Stadt, mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2035

Innenentwicklung Stärken

1. Wohnraum im innerstädtischen Raum zu schaffen und die Entwicklung der inneren Stadtbereiche sind das oberste Ziel. Bei der Entwicklung von neuem Wohnraum wird sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen.
   a) Hierzu werden Baulücken und Leerstehende Objekte flächendeckend erfasst. Es werden die Gespräche zu den Eigentümern gesucht, um gemeinsame Lösungen und Unterstützungsmöglichkeiten zu finden, wenn die Grundstücke nicht in städtischer Hand sind.
   b) Es wird auch geprüft, inwieweit gewerbliche Immobilien und Flächen (die ungenutzt sind) zu Wohnzwecken umgenutzt werden können, um mehr Wohnraum zu schaffen.
   c) Es wird ein Kataster für Baulücken und ungenutzte Flächen, Leerstand und Potenzialen zur Nachverdichtung erstellt.
   d) Um die Priorität der Innenentwicklung umzusetzen, ist eine Fortschreibung des F-Planes bis 2022 vorzunehmen.
   e) Die doppelte Innenentwicklung wird verfolgt, das heißt die bauliche Innenverdichtung wird konzeptionell mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung des urbanen Grüns zusammengeführt.

Geförderter Wohnraum

2. Geförderter Wohnungsbau ist mit einer Quote von mindestens 40% bei Wohnungsbauvorhaben ab einer Einheit von 6 Wohnungen umzusetzen, davon gehen gleichmäßig zur Hälfte je auf den 1. und 2. Förderweg.

3. Um die Wohnraumversorgung für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten zu verbessern wird ab einer Größe von 20 neu zu schaffenden Wohnungen der Stadt, für eine Wohnung ein Zuweisungsrecht eingeräumt. Alternativ kann auch eine Bestandswohnung zur Verfügung gestellt werden, die sich im Besitz des Bauherrn befindet. Wenn kein Bedarf ist, kann die Stadt auf das Recht verzichten.
   b) Die Zuweisungsberechtigte Person wird, soweit es nötig ist von der Stadt oder einem sozialen Verband betreut. Geht sie unsachgemäß mit der Wohnung um, verliert sie das Wohnrecht.

Barrierefreie Wohnungen

4. Erweiternd zur LBO §52 in der aktuellen Fassung, sind Barrierearme und -freie Wohnungen bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 3 Geschossen, mit einer Quote von 40% aller Wohnungen herzustellen. Davon ist die Hälfte im geförderten Wohnungsbau zu erreichten.

Klimaneutral bauen

5. Im Einklang mit den Klimazielen werden nur noch Neubauten als Niedrigenergiehäuser errichtet.

   a) Es werden alle Fördermöglichkeiten ausgeschöpft.
   b) Die Stadt berücksichtigt die Fördermöglichkeiten und das energetische Bauen besonders in Ihrer Bauherrenberatung.

B-Pläne

6. In allen zukünftigen und bestehenden B- Plänen ist eine höhere Geschossigkeit als bisher vorzusehen. In § 34er Gebieten, ist bei gegebenem Ermessensspielraum eher die höhere Geschossigkeit zu genehmigen.

7. Es wird eine Anpassung der B-Pläne an Ökologische Standards vorgenommen. Auch wenn der Leitfaden, der Ökologischen Standards für B-Pläne noch nicht fertiggestellt ist, werden die Mitarbeiter der Verwaltung alle notwendigen Festsetzungen für den Erhalt und die Weiterentwicklung des urbanen Grüns und dem Ziel der Klimaneutralität bis 2035 in den B-Plänen berücksichtigen.

8. Um einen Gemeinwohlorientierten und ökologischen hohen Standard in der Bebauung durchzusetzen wird die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrages und die der B-Pläne im vollen Umfang zu nutzen.

Bodenbevorratung

9. Die Verwaltung wird beauftragt ein Konzept zur Bodenbevorratung und Zwischenerwerb vorzulegen. Ein Anhaltspunkt wäre das Münsteraner Modell.

Begründung

Die Stadt von der Mitte heraus denken. Das Donut-Prinzip ist in Elmshorn in einer deutlichen Form zu sehen. Wohn- und Gewerbegebiete werden in den Randbereichen neu ausgewiesen, während die Innenstadt verödet. „Leben in der Stadt, bringt Leben in die Stadt“. Mit einer Wohnraumoffensive im Zentrum der Stadt, einer urbanen Mischung aus Gewerbe und Wohnen, dem Schließen von Lücken und Aufstocken im Bestand werden zwei Ziele erreicht.

Neben der Entwicklung von Wohnraum und der Attraktivität der Stadt muss auch der Flächenverbrauch betrachtet werden. Bevor Randflächen weiter erschlossen werden, muss es das Ziel sein den Stadtkern zu beleben, wie es auch das Baugesetzbuch vorgibt (siehe §1a Absatz 2 BauGB in der Anlage).

Wenn die Innen- und Bestandentwicklung gefördert wird, wird an Standorten gebaut, die bereits infrastrukturell gut erschlossen sind. Das hilft Verkehr zu vermeiden und spart Erschließungskosten.

Es muss bezahlbarer Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger vorhanden sein und geschaffen werden. Auch für Familien mit niedrigem Einkommen, die keine Zuwendungen bekommen. Ebenfalls müssen Personen, die aus den verschiedensten Gründen Marktzugangsschwierigkeiten haben,

berücksichtigt werden. Denn eine Wohnung, ist die Grundvoraussetzung für ein eigenständiges Leben und gesellschaftliche Teilhabe.

Damit Menschen mit speziellen Bedarfen und ältere Menschen möglichst lange ein eigenständiges Leben, in eigenen Wohnungen führen können, brauchen wir ausreichend barrierearmen und barrierefreien Wohnraum. Mit einer Quote ergänzend zum §52 der LBO kann dies gefördert werden.

Beim Schaffen von neuem Wohnraum müssen die Klimaziele und der sparsame Umgang von Ressourcen mit Berücksichtigt werden. Bis 2035 brauchen wir einen Klimaneutralen Gebäudebestand. Hierbei ist auch der wirtschaftliche Aspekt zu betrachten, denn späteres Sanieren wird teurer als von Anfang an Energieeffizient zu bauen und in der Nutzung sind Wärme und Strom aus Erneuerbaren Energien günstiger. Daher sollen entsprechende Vorgaben in Bezug auf die §§ 1, 1a und 9 im BauGB (siehe Anhang) in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Durch eine gute Beratung hinsichtlich der technischen Möglichkeiten und Fördermöglichkeiten, sollen die Bauherren dabei unterstützt werden, diese Vorgaben umzusetzen.

Nur durch einen sparsamen Umgang von Flächen kann der offene Landschaftsraum geschützt werden und für die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt braucht es vielfältige Konzepte der Wohnformen und eine Aufwertung des urbanen Grüns. Mit der konsequenten Entwicklung im Innenbereich wird nachhaltig gehandelt und die Ressource Fläche geschont.

Um diese Ziele zu erreichen, müssen als Werkzeuge die Bodenbevorratung, ein neuer Flächennutzungsplan, Städtebauliche Verträge und B-Pläne sowie die Gespräche mit Eigentümern von Objekten und Flächen ausgeschöpft werden.

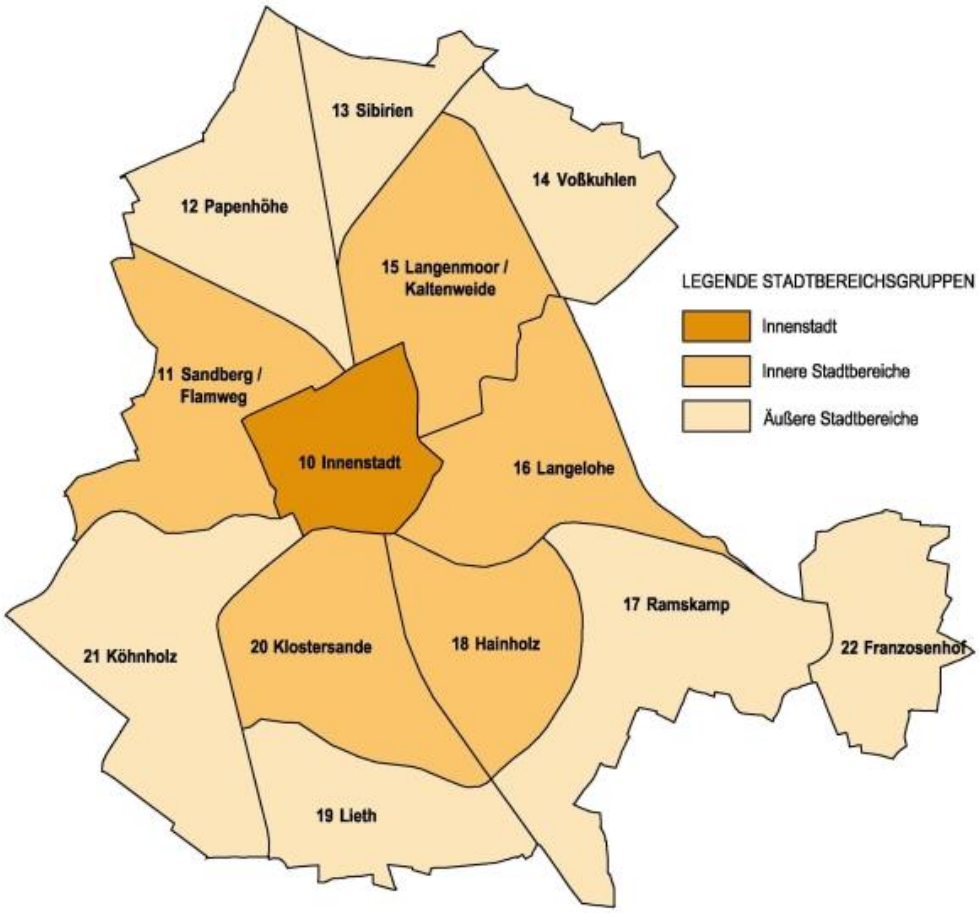
Zum Handlungsfeld 1: Es gibt eine Reihe an Flächen im Stadtgebiet die für den Wohnungsbau genutzt werden können. Die Fläche des ehemaligen Getränkehandels im Lönsweg wäre zentral und ideal für ein neues innovatives städtisches Quartier. An der Westerstraße steht der ehemalige Max-Bahr-Markt seit Jahren leer, auch dies wäre ein idealer Standort für Wohnungen und wenn es erst ab der ersten Etage wäre. Ein weiteres Areal, das Entwicklungsbedarf hat, wäre in der Kleiststraße zu finden. Dies sind nur einige Beispiele, bei denen es sich bestimmt lohnt Gespräche mit den Besitzern zu führen und Lösungen zu finden.

Sonja Kindlein für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Anlage 1
Übersicht der Stadtbereichsgruppen
Anlage 2
Auszüge aus dem BauGB und der LBO Schleswig-Holstein

Anlage 1

Übersicht der Stadtbereichsgruppen



Anlage 2
Auszüge aus dem BauGB und der LBO Schleswig-Holstein

Baugesetzbuch (BauGB)
§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (BauGB)
(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung

getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

§ 9 Inhalt des Bebauungsplans (BauGB)

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

23. Gebiete, in denen

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,

b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,

Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

§ 52 Barrierefreies Bauen

(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein. § 40 Absatz 4 gilt entsprechend. Bei Wohnungen nach Satz 1 sind die Anforderungen nach § 49 Absatz 2 barrierefrei zu erfüllen.