# Ergänzungen zur

# Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 – 2040 für Planungsausschuss am 06.07.2021

# 1. Zur Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Die soeben am 15. Juni 2021 vom Statistischen Landesamt veröffentlichte, 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt (2019 – 2035) ist eine Trendprognose. Diese unterstellt eine unveränderte Position der Stadt Halle (Saale) in der Attraktivität für Zu- und Abwanderung. Das Wanderungsgeschehen ist für die künftige Bevölkerungsentwicklung der Großstadt Halle der entscheidende Parameter. Nach der Prognose des StaLa Statistischen Landesamtes wird Halle künftig deutlich Bevölkerung verlieren und mit 226.000 Einwohner\*innen im Jahr 2035 etwa 5 % weniger Bevölkerung aufweisen als jetzt. In der Vergangenheit war es häufig so, dass die amtlichen Bevölkerungsprognosen für die Stadt Halle (Saale) zu pessimistisch waren, weil Attraktivitätsgewinne der Stadt unterschätzt wurden. Drastisch ist dies bei der benachbarten Stadt Leipzig zu beobachten, deren Trendwechsel zum ostdeutschen Wachstumszentrum lange nicht erkannt wurde.

Dem gegenüber geht die von der Stadt Halle (Saale) beauftragte teilräumliche Prognose für den Zeitraum bis 2040, die der Wohnbauflächenbedarfsermittlung zugrunde gelegt wird, von einem weiteren Attraktivitätsgewinn der Stadt aus, welcher vor 10 Jahren bereits mit der Entwicklung zur Schwarmstadt zu beobachten war. Dieser Attraktivitätsgewinn ist jedoch nur durch proaktives planerisches Handeln zu erreichen. Kommunale Entscheidungen sind verantwortlich dafür, inwieweit Halle das Potenzial ausschöpfen kann oder nicht. Auch dies lässt sich am Beispiel Leipzig beobachten.

Dieses Potenzial für eine künftig wachsende Attraktivität Halles beruht auf mehreren Faktoren:

- Der Annahme eines stärkeren Nach-Corona-Effektes in den nächsten Jahren. Die Pandemie hat die Zuwanderung aus dem Ausland und die innerdeutsche Wanderung erheblich gebremst. Viele Studierende sind beispielsweise nicht in die Großstädte gewandert, da der Universitätsbetrieb vollständig auf Online umgestellt wurde. Von der wirtschaftlichen Erholung in Europa wird das wirtschaftsstarke Deutschland wesentlich stärker profitieren, als die schwer von der Pandemie betroffenen Länder in Süd- und Osteuropa. Ähnlich wie in der Finanzkrise löst das Zuwanderung nach Deutschland aus.
- Halle befindet sich in großer räumlicher Nähe zu den beiden größten ostdeutschen Wachstumszentren Berlin und Leipzig. Da dort erste Knappheiten und beispielsweise stark steigende Wohnkosten auftreten, ist zu erwarten, dass Halle zunehmend von diesen exogenen Wachstumsimpulsen profitieren wird. Das wird sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.
- Aufgrund der fortgeschrittenen Altersstruktur des Erwerbspersonenpotenzials in der Region Halle werden sich die Chancen für die Besetzung attraktiver Arbeitsplätze für Absolventen massiv erhöhen, so dass der arbeitsmarktbedingte Fortzug aus Halle sinken wird.

• Seit ca. 5 Jahren verzeichnet Halle wieder deutliche Suburbanisierungsverluste, nachdem es mit dem Umland in den 10 Jahren davor deutliche Wanderungsgewinne gab. Dieser Trendwechsel zu Lasten der Stadt geht auf die Knappheit familiengerechter Wohneigentumsangebote in der Stadt zurück. Die Nachfrage wandert in zunehmenden Maße ins Umland vor die Tore der Stadt ab. An dieser Stellschraube der Reduzierung von Familienabwanderung mit den nachteiligen sozialen, ökologischen und fiskalischen Folgen für die Stadt kann Stadtentwicklungsplanung sehr direkt ansetzen durch Ausweitung des Wohnbauflächenangebotes. Dies hat Halle mit großem Erfolg in den 2000er Jahren schon einmal gemacht (1000-Häuser-Programm).

In der oberen Prognosevariante wird ein stärkeres kommunales Handeln zugunsten einer langfristig stabilen Stadtentwicklung angenommen, als in der Basisvariante. Maßgeblich ist dabei nicht, ob ein Bevölkerungsanstieg auf 244.000 oder 248.000 Einwohner\*innen erreicht wird, der prognostisch möglich ist, sondern ob eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung erreicht wird oder nicht.

Der wirkungsstärkste Einzelfaktor für ein kommunales Handeln zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung ist dabei eine proaktive Bauflächenentwicklung, die auf die Bedarfe der nachfragenden Haushalte reagiert.

# 2. Zur Ermittlung des Wohnungsbaubedarfs

Der Wohnungsbaubedarf 2020 – 2040 wurde im Rahmen eines Gutachtens durch das Büro Timourou im Dezember 2020 ermittelt. Bei der Ermittlung des Wohnungsbaubedarfs sind drei unterschiedliche Einflussfaktoren zu berücksichtigen:



## **Quantitative Nachfrage**

Wie viele Wohnungen in Zukunft in Halle (Saale) nachgefragt werden, hängt in erster Linie von der absoluten Entwicklung der Haushalte ab: zusätzliche Haushalte ergeben eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, während ein Rückgang an Haushalten auch die Wohnraumnachfrage sinken lässt. Das Spannungsfeld zwischen einer eher wachsenden oder schrumpfenden Nachfrageentwicklung, in welchem sich Halle (Saale) zukünftig bewegen wird, beeinflusst somit die quantitative Nachfrageentwicklung. Der sich bei einer positiven Wohnraumnachfrageentwicklung ergebende zusätzliche Bedarf muss jedoch um den Teil der Nachfrage reduziert werden, der sich auf noch leer stehende Wohneinheiten bezieht, die zunächst gefüllt werden können.

#### **Qualitative Zusatznachfrage**

Neben dem quantitativen Gesichtspunkt kann Bedarf aus der qualitativen Zusatznachfrage heraus entstehen, unabhängig schrumpfende oder wachsende davon, ob eine Nachfrageentwicklung erwartet wird. Qualitative Zusatznachfragen nach Wohnqualitäten und -formen (moderne Grundrisse und Ausstattung, altersgerechtes Wohnen, ökologische Bauweisen, besondere Wohnlagen, preiswerte Geschosswohnungen etc.) muss Rechnung getragen werden, wenn es die Wohnformen nicht oder nicht ausreichend im derzeitigen Wohnungsbestand gibt und diese sich auch nicht in jedem Fall durch Umbau und Modernisierung im Bestand schaffen lassen. Zu dieser gualitativen Zusatznachfrage zählt auch der Eigenheimbau.

#### Strategische Zusatznachfrage

Des Weiteren kann ein strategisches Zusatzangebot geschaffen werden. Dabei kann es darum gehen, mehr Zuzug zu generieren oder Wegzug zu verhindern. Ziel der Stadt Halle (Saale)ist es, durch ein größeres Angebot im Eigenheimsegment den Wegzug ins Umland insbesondere von Familien zum Bau eines Eigenheims zu reduzieren.

# **Eigenheimsegment = qualitative Zusatznachfrage + strategisches Zusatzangebot**

Die Nachfrage nach einem Eigenheim wird als eine qualitative Zusatznachfrage interpretiert, weil es sich dabei um besondere Wohnwünsche sowie Anforderungen an den Wohnraum handelt, welche im Bestand nicht erfüllt werden können. Ausschlaggebend für den Umfang der Nachfrage ist die Entwicklung der Einwohner in der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen, da dies in den meisten Fällen das Alter ist, in welchem ein bestehender Eigenheimwunsch realisiert wird. Indirekt spielt hier also auch die quantitative Nachfrage eine Rolle, da es um die künftige Anzahl der Einwohner\*innen in dieser Altersgruppe geht. Das strategische Zusatzangebot spiegelt sich in der höheren Neubauquote wider, die für diese Altersgruppe angesetzt wird. Anstatt von jährlich rund 120 Eigenheimen, wird von einem Bedarf an rund 188 Eigenheimen pro Jahr ausgegangen.

## **Mehrfamilienhaussegment = qualitative Zusatznachfrage**

Mit Blick auf die quantitative Nachfrage ist der Neubau von (Geschoss-)Wohnungen in Halle (Saale) nicht notwendig. Die Nachfrageentwicklung kann rein quantitativ von den bestehenden Wohnungsleerständen sowie vom bereits in Entwicklung befindlichen Potenzial gedeckt werden. Der **Leerstand** ist in den vergangenen Jahren leicht gesunken und umfasste 2020 noch rund 11.130 Wohnungen. Die Hälfte des Leerstands konzentriert sich in den Großwohnsiedlungen und knapp ein Drittel im Bereich der Inneren Stadt.

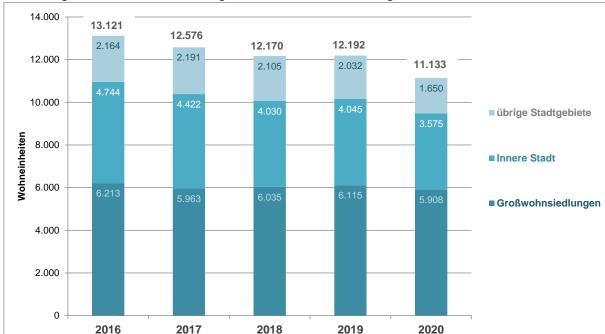


Abbildung: Leerstandsentwicklung 2016 – 2020 nach Stadtgebieten

Quelle: FB 61

Mit Blick auf die Nachfrage wird je nach Variante von 2020 bis 2040 die Anzahl der Haushalte entweder um rd. 5.000 Haushalte (Basisvariante) abnehmen oder um rd. 2.500 Haushalte (obere Variante) zunehmen. Da es sich bei dem oben genannten Leerstand im Wesentlichen um Geschosswohnungen mit einfachem Wohnwert handelt, werden trotz der Leerstandsreserve auch zukünftig neue Mehrfamilienhäuser und Einund Zweifamilienhäuser gebaut. Dieser Neubau führt zu Ausweitung Wohnungsbestandes und letztendlich des Leerstandes, sofern nicht im gleichen Ausmaß andere Wohnungen abgerissen werden.

Auch wenn in Halle (Saale) aus quantitativen Gründen der Geschosswohnungsbau nicht notwendig ist, gibt es eine Nachfrage nach neuen Wohnungen. Diese qualitative Zusatznachfrage beschreibt den Wunsch nach neuen Wohnqualitäten, wie moderne Grundrisse, hohe energetische Standards, Barrierefreiheit, zentrale Lage etc., die bisher nicht oder nicht ausreichend vorhanden sind. Ein Teil der qualitativen Zusatznachfrage betrifft den Wunsch nach modernen, zielgruppengerechten Wohnungen im Mehrfamilienhaus. Ein Teil dieser Wohnungen ist bereits vorhanden – ein weiterer Teil muss erst geschaffen werden, sei es durch Neubau, Sanierung oder Umnutzung.

Die Größenordnung dieser Nachfrage kann nur grob abgeschätzt werden, entsprechend sind die folgenden Zahlen vorrangig als Orientierungswerte zu verstehen. Gleichzeitig handelt es sich bei der Abschätzung um einen nachfrageorientierten Ansatz, sodass beispielsweise kapitalmarktorientierte Akteure zu anderen Ergebnissen kommen können.

Die qualitative Zusatznachfrage ist abhängig von der Qualität des vorhandenen Wohnungsangebotes, dem Anteil an Mehrfamilienhäusern und dem Anteil von Gruppen mit verschiedenen Wohnvorstellungen, den sogenannten Wohnkonzepten. Insbesondere Haushalte mit anspruchsvollem Wohnkonzept suchen besondere Wohnqualitäten. Das von Timourou entwickelte Schätzverfahren basiert auf anteiligen Umzugsquoten, da Umzüge innerhalb einer Stadt zu einem großen Teil wohnungsmarktbedingt sind, das heißt, Anlass für einen Umzug ist die Suche nach einer größeren, kleineren, günstigeren oder besseren Wohnung. Im Fall von Halle (Saale) wird angenommen, dass fast 1,5 % der jährlichen Umzüge im Mehrfamilienhausbereich neue Wohnungen zusätzlich nachfragen.

Im Ergebnis kann für Halle (Saale) von einer qualitativen Zusatznachfrage in den Jahren von 2020 bis 2040 von ungefähr 2.300 neuen Geschosswohnungen ausgegangen werden. Die Schätzungen auf Basis der oberen Variante und der Basisvariante unterscheiden sich dabei kaum. Im Zeitverlauf werden zu Beginn bis 2025 etwas mehr und anschließend etwas weniger Wohnungen benötigt, wobei insgesamt die Unterschiede zwischen den Zeiträumen gering ausfallen

# 3. Zum Wohnbauflächenbedarf

# 3.1 Wohnungsbaupotenzial in Entwicklung (vgl. Vorlage S. 18 – 19)

Tabelle 1: Wohnungsbaupotenzial in Entwicklung

Tabelle 1. Worldingsbaupoterizial in Entwicklung	MFH	EFH	Planungsrecht	Hinweise
im Bau	WE	WE	9	
Rathausstraße 3-4 Umnutzung von Büros in WE und Aufstockung	23	0	§ 34 BauGB	
ehemalige Poli Mitte, Kleine Klausstraße/Große Nikolaistraße, Umnutzung	45	0	§ 34 BauGB	
Alte Kaffeerösterei/Märkerstraße; Sanierung, teilweise Neubau	6	0	§ 34 BauGB	
Paulusviertel, Fischer-von-Erlach-Straße	18	0	§ 34 BauGB	
Brauerei Glaucher Straße/Böllberger Weg/Weingärten	100	0	§ 34 BauGB	
Neustadt, Scheibe C	300	0	§ 34 BauGB	
Marktcarree, Kleine Steinstraße 1, Neubau	30	0	§ 34 BauGB	
B-Plan 32.6 Heide-Süd	100	25	B-Plan	noch verfügbar
B-Plan 88.5B Maschinenfabrik Merseburger Straße (u.a., Hirschquartier") B-Plan 170.1 und 170.2 Böllberger Weg	211	0	B-Plan B-Plan	
V B-Plan 191 Papiermühle Kröllwitz	400 8	20 0	B-Plan	
B-Plan 88.2 Gießereidreieck	40	0	B-Plan	
B-Plan 145.1 Kaserne Lettin Waldstraßenviertel	0	8	B-Plan	noch verfügbar
Summe	1.281	53	D T IGHT	noon vonagbar
	1.201	- 55		
mit Baurecht	10	0	£ 24 PouCP	
Gustav-Anlauf-Straße/Leipziger Straße 6, Neubau Oleanderstraße/Steinbockgasse, Neubau in Lücke	10 12	0	§ 34 BauGB § 34 BauGB	inzwischen im Bau
Reileck, ehem. GRAVO-Druck	140	0	§ 34 BauGB	IIIZWISCHEIT IIII Dau
Helmut-Just-Straße WG Frohe Zukunft	28	0	§ 34 BauGB	
Blumenau Jugendclub	0	5	§ 34 BauGB	
Polizeipräsidium; Umnutzung in WE	96	0	§ 34 BauGB	
Schulstraße/Mittelstraße; Neubau in Lücke	8	0	§ 34 BauGB	
Schimmelstraße/Große Steinstraße, Neubau in Lücke	18	0	§ 34 BauGB	
Neustadt, Stadtvillen am Bruchsee	36	0	§ 34 BauGB	fatallan Na 000
B-Plan 13.2 Baugebiet "Spitze" Teil 2, Tuchrähmen B-Plan 15.1 Dautzsch, Reideburger Landstraße	140 0	0 20	B-Plan	uaufstellung Nr. 209
B-Plan 31.3 Wörmlitz-Pfingstanger	112	50	B-Plan	
B-Plan 31.4 Wörmlitz-Kirschberg (Ehemalige Garnison) West	120	150	B-Plan	
B-Plan 31.6 Wörmlitz-Kirschberg (Ehemalige Garnison) Ost	92	65	B-Plan	
B-Plan 73 Bennstedter Straße/Granau	32	23	B-Plan	
B-Plan 144 Bugenhagenstraße	150	0	B-Plan	
Summe	994	313		
mit Bebauungsplan in Aufstellung (oder Änderung)				
B-Plan 13.1 Baugebiet "Spitze" Teil 1, Spitze/Salzgrafenplatz	80	0		
B-Plan 36, 1. Änd. Passendorf Ost	40	0		Stadtumbaufläche
B-Plan 56 + 56.1 Tornau, Zörbiger Straße	0	70		
B-Plan 87.1 Alte Heerstraße	0	80		Stadtumbaufläche
B-Plan 88.3 "Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof"	200	0		
B-Plan 101.1 Sportparadies Böllberger Weg; Änderung in Wohnen	200	0	inzwischen in Ne	uaufstellung Nr. 208
B-Plan 128 Halle-Reideburg, Werdauer Straße	0	28		
B-Plan 143 2. Änderung Kreuzvorwerk	12	1	in Änderung	
B-Plan 145.2 Weißbuchenweg	0	24		
B-Plan 149 Am Rosengarten B-Plan 152 Sophienhafen, Südseite	0 147	40 0		
B-Plan 152 Sopnierinalen, Sudseite	10	16		
B-Plan 179 Sandbirkenweg	36	7		
B-Plan 180 Große/Kleine Brauhausstraße	150	0		
B-Plan 186 Neuragozcystraße	0	50		
B-Plan 192 Reideburg, Riesaer Straße	0	14		
B-Plan 195 Neustadt, Muldestraße	370	0		
B-Plan 196 Reideanger	0	32		
B-Plan 197 Charlottenstraße/Gottesackerstraße/Töpferplan	250	0		
B-Plan 199 Alfred-Reinhardt-Straße	0	18		
B-Plan 198 Liebenauer Straße/Huttenstraße	500	0		
B-Plan 200 Dölau, Salzmünder Straße	0	60		
Summe	1.995	440		
mit Bebauunbsplan in Prüfung/Vorbereitung				
	0	19	inzwischen bereits	0. 1
B-Plan 189 Hermann-Kussek-Straße	-			Stadtumbaufläche
B-Plan 202 Heide-Nord, II. WK, Schafschwingelweg	56	38	in Aufstellung	
B-Plan 202 Heide-Nord, II. WK, Schafschwingelweg B-Plan 207 Neustadt, V. WK Wohnen am Nietlebener Park	0	30	, , ,	Stadtumbaufläche
B-Plan 202 Heide-Nord, II. WK, Schafschwingelweg B-Plan 207 Neustadt, V. WK Wohnen am Nietlebener Park Neustadt, VI. WK westliche Teilfläche Soltauer Straße	0	30 30	in Vorbereitung	
B-Plan 202 Heide-Nord, II. WK, Schafschwingelweg B-Plan 207 Neustadt, V. WK Wohnen am Nietlebener Park Neustadt, VI. WK westliche Teilfläche Soltauer Straße Seeben, Hinter dem Gute	0 0 0	30 30 39	, , ,	Stadtumbaufläche
B-Plan 202 Heide-Nord, II. WK, Schafschwingelweg B-Plan 207 Neustadt, V. WK Wohnen am Nietlebener Park Neustadt, VI. WK westliche Teilfläche Soltauer Straße	0	30 30 39 <b>156</b>	in Vorbereitung	Stadtumbaufläche
B-Plan 202 Heide-Nord, II. WK, Schafschwingelweg B-Plan 207 Neustadt, V. WK Wohnen am Nietlebener Park Neustadt, VI. WK westliche Teilfläche Soltauer Straße Seeben, Hinter dem Gute	0 0 0	30 30 39	in Vorbereitung	Stadtumbaufläche

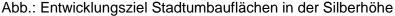
Stand: November 2020; Quellen: Angaben von Investoren, Pressemeldungen, Schätzung FB 61

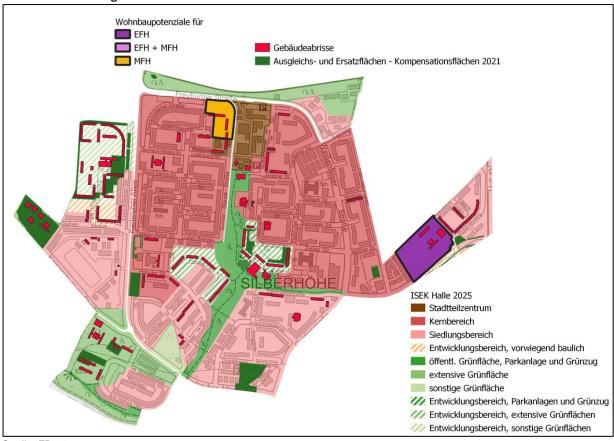
Die Übersicht zu den Wohnungsbaupotenzialen in Entwicklung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere bei den Wohnungsbauvorhaben nach § 34 konnten nur die größeren und öffentlich bekannten einfließen. Auch die Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten sowie der Verteilung zwischen MFH und EFH können sich im Zuge des Planungsfortschrittes ändern. Ziel war es, überschlägig einzuschätzen, welche Vorhaben insbesondere im Eigenheimsegment bereits in Realisierung oder Planung sind.

# 3.2 Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbestand (vgl. Vorlage S. 20 – 21)

Die **Stadtumbauflächen** in den vier Stadtumbaugebieten Heide-Nord, Neustadt, Südstadt und Silberhöhe wurden auf Potenzialflächen für Eigenheimentwicklung geprüft. Nennenswerte Potenziale für Eigenheimentwicklung gibt es nur noch in Heide-Nord und in Neustadt.

## Silberhöhe

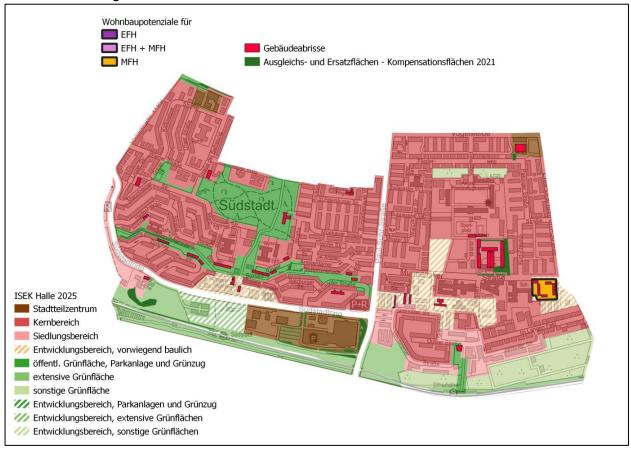




- Die Stadtumbaufläche Am Rosengarten ist bereits als Bebauungsplan Nr. 149 in Aufstellung.
- Stadtumbauflächen in zentraler Lage wurden im Sinne der "Waldstadt Silberhöhe" für Grünentwicklung ("Grüne Mitte") vorgesehen.
- Die westliche Stadtumbaufläche an der Karlsruher Allee (Teil des ehem. 7. WK) wird für das HFC-Leistungszentrum genutzt.
- Die südwestlich gelegenen Stadtumbauflächen (westlicher Teil Am Hohen Ufer) sind für Grünentwicklung vorgesehen. Dort sind bereits Ausgleichsmaßnahmen realisiert.
- Die nördliche Stadtumbaufläche an der Freyburger Straße ist für Geschosswohnungsbau bzw. gewerbliche Nutzung (als Potenzialfläche Teil des Nachversorgungszentrums Silberhöhe) geeignet.

#### Südstadt

Abb.: Entwicklungsziel Stadtumbauflächen in der Südstadt

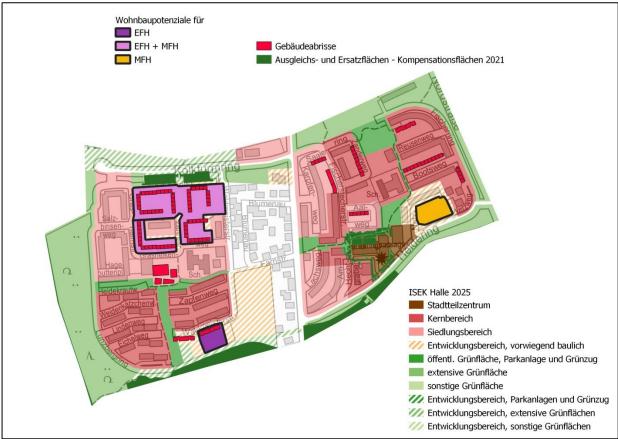


- Die zentralen Stadtumbauflächen werden als Grünflächen für den zentralen Grünzug (Südpromenade) genutzt.
- Die östliche Stadtumbaufläche an der Elsa-Brändström-Straße wurde bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut (Baugebiet "Kirschgarten" der WG Gesundbrunnen).
- Die Stadtumbauflächen an der Murmansker Straße sind für Bildungseinrichtungen und Gemeinbedarfseinrichtungen bereits genutzt bzw. vorgesehen.

#### Heide-Nord

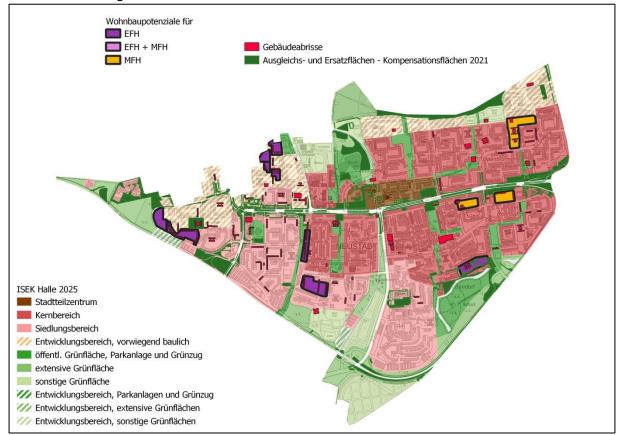
- Die Stadtumbaufläche im nördlichen Teil des 2. WK ist bereits als Bebauungsplan Nr. 202 "Schafschwingelweg" in Aufstellung.
- Die Stadtumbaufläche Waldmeisterstraße ist als EFH-Potenzial mit 12 WE erfasst.
- Die Entwicklungsfläche Waldmeisterstraße/Farnstraße ist als FNP-Potenzialfläche bereits erfasst.
- Die Stadtumbaufläche am Netzweg im 1. WK ist für Geschosswohnungsbau bzw. gewerbliche Nutzung (als Potenzialfläche Teil des Nachversorgungszentrums Heide-Nord) geeignet.
- Weitere Flächen sind nur sehr kleinteilig bzw. eignen sich nicht für EFH.

Abb.: Entwicklungsziel Stadtumbauflächen in Heide-Nord



#### Neustadt

Abb.: Entwicklungsziel Stadtumbauflächen in Neustadt



- In der Nördlichen Neustadt ist die Stadtumbaufläche Muldestraße für Geschosswohnungsbau vorgesehen (B-Plan Nr. 195).
- In der Südlichen Neustadt sind die Stadtumbauflächen an der Magistrale nur für Geschosswohnungsbau geeignet. Für die Fläche im Bereich Passendorf (ehemals B-Plan 36.1) gibt es derzeit Überlegungen für die Änderung zugunsten von Eigenheimbebauung.
- In der Westlichen Neustadt sind Teilflächen im WK IV und im WK V Nord für Eigenheimbebauung in Vorbereitung bzw. in Aufstellung. Weitere Teilflächen wurden bislang in den städtebaulichen Entwicklungskonzepten vorwiegend zur Entwicklung von Geschosswohnungsbau oder Grünflächen eingestuft. Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung städtebaulicher Planungen könnte auch ganz oder teilweise, je nach örtlicher Situation, eine Eignung für den Einfamilienhausbau in Frage kommen.

## Bilanz Nachverdichtungspotenzial im Siedlungsbestand

# • Stadtumbauflächen und Baulücken

Tabelle 2: Nachverdichtungspotenzial Stadtumbauflächen und Baulücken

	bisher		neu		
	MFH	EFH	MFH	EFH	
Stadtumbauflächen in Großwohnsiedlungen	WE	WE	WE	WE	Hinweis
Südliche Neustadt, Richard-Horn-Straße/Ernst-Barlach-Ring	160	0	160	0	
Südliche Neustadt, Andalusierstraße/Rennbahnring	112	0	112	0	
Westliche Neustadt WK VI, östlicher Teil, Lüneburger Bogen/Oldenburger	0	0	0	40	
Westliche Neustadt, WK V Nord, Charles-Dickens-Straße östlich	20	0	0	8	Option zur Umnutzung von
Westliche Neustadt, WK V Nord, Charles-Dickens-Straße westlich	32	0	0	12	MFH-Fläche oder Grünfläche
Westliche Neustadt, WK V Süd, Stollberger/Harzgeroder Straße	75	0	0	33	in EFH-Fläche
Westliche Neustadt, WK V Süd, Hettstedter Straße	0	0	0	22	
Heide-Nord, II. WK, Waldmeisterstraße	0	12	0	12	
Heide-Nord, I. WK, Heidering	20	0	20	0	
	419	12	292	127	
Baulücken der Inneren Stadt					
mobilisierbare Baulücken gemäß Baulückenerfassung	500	50	500	50	
Gesamtsumme	919	62	792	177	

Stand: November 2020; Quellen: Berechnung durch FB 61

Auf Stadtumbauflächen in der Westlichen Neustadt ist eine Erhöhung des EFH-Potenzials möglich. Ob dieses auch tatsächlich mobilisierbar ist, hängt von der Bereitschaft der Eigentümer und Bauträger und dem Interesse der Nachfragegruppen ab.

Mit Blick auf das Ziel einer verstärkten Innenentwicklung und Flächenrecycling wird von einem Innenentwicklungspotenzial auf Stadtumbauflächen und Baulücken von rund 180 WE und **ca. 10 ha** ausgegangen.

# • Umnutzungspotenzial gewerblicher und sonstiger Flächen

Bislang nicht quantifizierbar ist das Umnutzungspotenzial auf nicht mehr benötigten Gewerbeflächen oder sonstigen, nicht zu Wohnzwecken genutzten Bauflächen. Hierzu kann es keine flächengenaue Erhebung geben. Die Eignung als Eigenheimstandort kann nur theoretisch eingeschätzt werden, dabei können aber nicht künftige Veränderungen im Umfeld berücksichtigt werden. Auch kann nicht eingeschätzt werden, ob und wann entsprechende Flächen auch tatsächlich mobilisierbar wären, d. h. gegenwärtige Nutzungen entfallen.

Daher muss hier ein Schätzwert genügen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass es immer wieder nicht vorhersehbare Entwicklungen gibt, die dazu führen, dass genutzte Flächen zu potenziellen Wohnungsbauentwicklungsflächen, ggf. auch für Eigenheimbau, werden. Hier ist beispielsweise an die weitere Entwicklung der ehemaligen Porzellanfabrik Lettin zu denken.

Für die Flächenbilanz des Flächennutzungsplan gehen wir aufgrund dieser pauschalen Annahmen davon aus, dass in den Jahren 2020 – 2040 rund **20 ha im Siedlungsbestand**, die bislang für Gewerbe, Gemeinbedarf oder anderes genutzt werden, potenziell für den Eigenheimbau mobilisiert werden können.

## Fazit: Innenentwicklungspotenzial für Flächenbilanz

⇒ Es wird von einem erhöhten Innenentwicklungspotenzial (Stadtumbauflächen, Baulücken, Gewerbebrachen, sonstige Flächen) in Höhe von 30 ha ausgegangen.

## 3.3 Flächenpotenzial im Flächennutzungsplan (vgl. Vorlage S. 22-28)

Im Flächennutzungsplan von 1998 waren 431 ha Neubaufläche für Wohnen vorgesehen.

Davon sind bereits 296 ha belegt, d. h. entweder bereits baulich realisiert oder es ist ein wirksamer B-Plan vorhanden bzw. ein B-Plan ist in Aufstellung.

Es verbleiben 135 ha freie Wohnbaufläche. Davon eignen sich rund 130 ha für den Eigenheimbau und 5 ha ausschließlich für Geschosswohnungsbau.

Vgl. dazu Tabelle 2.6 auf S. 26 und Abbildung 2.7 auf S. 27 der Vorlage

Die einzelnen Flächen im FNP wurden einer ersten Prüfung unterzogen. Die endgültige Entscheidung, ob diese wieder als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Dabei werden dann die verschiedenen Nutzungs- und Schutzansprüche miteinander und gegeneinander abgewogen.

Es kann jedoch schon nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass nicht alle Flächen wieder als Wohnbauflächen in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Insbesondere die beiden Flächen in Reideburg Ost (Nr. B 23 und B 24, Vorlage S. 27) stehen aufgrund der Nähe zu Gewerbegebieten sowie der Lärmemissionen der Autobahn zur Disposition. Beide Flächen umfassen insgesamt 35 ha.

Auch eine Reihe an anderen, kleinteiligen Flächen wird nach Abwägung aller Belange voraussichtlich nicht wieder als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für diese Flächen müssen im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans ggf. Ersatzflächen gefunden werden.

# 4. Zur Wohnbauflächenbilanz für den FNP

Die in der Vorlage ermittelte **Wohnbauflächenbilanz** für das Eigenheimsegment (vgl. S. 32 bis 34) kann angepasst werden, **wenn** 

- 1. eine höhere Verdichtung auf künftigen Wohnbauflächen
- 2. ein höheres Innenentwicklungspotenzial für den Eigenheimbau und

angenommen werden.

# Varianten der Verdichtung

Für die Berechnung der Flächeneinsparung durch verdichtete Bauweise wird im Folgenden ein (gegenüber der Vorlage) vereinfachtes Verfahren vorgeschlagen. Es wird von unterschiedlichen Durchschnittswerten für Bruttobauland pro Eigenheim ausgegangen. Auf eine weitere Differenzierung der Dichtewerte für großflächige oder kleinteilige Baugebiete wird verzichtet, da es sich ohnehin um Durchschnittswerte handelt.

Es werden folgende 3 Varianten gerechnet: Die Variante "ohne Verdichtung" entspricht dem heutigen, durchschnittlichen Flächenverbrauch von 1.000 Quadratmeter Bruttobauland pro Eigenheim. Für eine mittlere Verdichtung wird von einem Bedarf von durchschnittlich 800 qm Bruttobauland pro Eigenheim ausgegangen. Bei der höheren Verdichtung sind es 700 qm.

Abbildung: Flächenbedarf nach Verdichtungsstärke

	Flächenbedarf						
durchschnittliche Bruttobaufläche pro Eigenheim	ohne Verdichtung (Ø 1.000 qm/EFH)			erdichtung qm/EFH)	hohe Verdichtung (Ø 700 qm/EFH)		
	Eigenheime in WE	Fläche in ha	Eigenheime in WE	Fläche in ha	Eigenheime in WE	Fläche in ha	
Basisvariante							
EFH-Flächen in Entwicklung*	960	96	960	96	960	96	
EHF-Innenentwicklungspotenzial	300	30	375	30	429	30	
EFH-Flächenpotenzial im FNP	1.300	130	1.365	109	1.311	92	
neu auszuweisende Fläche	140	14	0	0	0	0	
Summe	2.700	270	2.700	235	2.700	218	
Obere Variante							
EFH-Flächen in Entwicklung	960	96	960	96	960	96	
EHF-Innenentwicklungspotenzial	300	30	375	30	429	30	
EFH-Flächenpotenzial im FNP	1.300	130	1.625	130	1.857	130	
neu auszuweisende Fläche	940	94	540	43	254	18	
Summe	3.500	350	3.500	299	3.500	274	

Quelle: FB 61

#### Flächenbilanz für Obere Prognosevariante

Bezogen auf die maßgebliche Obere Variante der Bevölkerungsprognose ergibt sich folgender Wohnbauflächenbedarf für das Eigenheimsegment im neuen Flächennutzungsplan:

- ohne Verdichtung: 130 ha + 94 ha = 224 ha - mittlere Verdichtung: 130 ha + 43 ha = 173 ha - hohe Verdichtung 130 ha + 18 ha = 148 ha Für die Flächenvorsorge im Rahmen des Flächennutzungsplans soll die mittlere Variante zur Ermittlung des Flächenbedarfs herangezogen werden. Der bislang ermittelte Bedarf an zusätzlich auszuweisenden Flächen in Höhe von 73 ha reduziert sich hier um 30 ha durch das erhöhte Innenentwicklungspotenzial. Es verbleibt ein Zusatzbedarf von 43 ha.

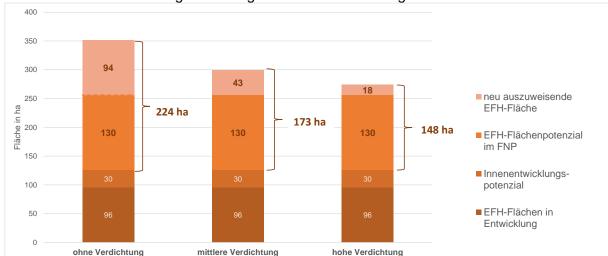


Abb.: Flächenbedarf für Eigenheimsegment nach Verdichtungsvarianten

Quelle: FB 61

#### Fazit:

- ⇒ Orientierungswert für die Flächenvorsorge im Flächennutzungsplan soll die mittlere Verdichtungsvariante sein.
- ⇒ Davon sind 130 ha im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt. Flächen, die nicht in den neuen Flächennutzungsplan übernommen werden können, müssen an anderer Stelle ersetzt werden.
- ⇒ Für rund 43 ha müssen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

# 5. Berücksichtigung alternativer Wohnformen

Alternative Wohnformen sind bereits in der Vorlage unter Handlungsempfehlungen auf den Seiten 38 und 39 benannt:

# "(8) Großflächige Eigenheimstandorte mit urbanen Qualitäten entwickeln

Neue großflächige Eigenheimstandorte sollen nur in Lagen mit Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV und mit urbanen Qualitäten entwickelt werden. Dazu gehören vor allem eine

- angemessene städtebauliche Dichte,
- die Mischung der Bau- und Eigentumsformen (u. a. Anteil an bauträgerfreien Grundstücken, Konzeptvergabe für Zielgruppen),
- bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung sowie
- hohe Standards bei der Freiraumqualität."

Die Mischung an Bau- und Eigentumsformen und somit die Ausweitung an Angeboten für alternative Wohnformen ist somit bereits Teil des Handlungsansatzes. Auf Ebene der Wohnbauflächenbedarfsermittlung sowie des Flächennutzungsplans können hierzu keine konkreteren Angaben gemacht werden. Dies wäre dann Aufgabe der weiteren Baulandmobilisierung und der Bebauungspläne.

Alternative Wohnformen wie sie beispielsweise Baugemeinschaften oder kleine Genossenschaften realisieren, werden durch die Koordinierungsstelle Baugemeinschaften der Stadt Halle (Saale) beraten und unterstützt. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass es durchaus eine relevante Größe an Interessierten gibt. Die Entwicklung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind jedoch auch mit besonderen Herausforderungen und Risiken des Scheiterns verbunden.

Es wird eingeschätzt, dass die Zielgruppen, die potenziell an **alternativen Wohn- und Eigentumsformen** interessiert ist, zwischen **5 und 10 % der Gesamtnachfrage** im Eigenheimsegment entsprechen. Bei dem jährlichen Bedarf an rund 180 neuen Eigenheimen pro Jahr würde dies 9 bis 18 Haushalten betreffen, die 2 bis 4 Baugemeinschaftsprojekten pro Jahr realisieren. Alternative Wohn- und Eigentumsformen können daher also nur einen kleinen Anteil am Eigenheimbedarf abdecken.

Bauprojekte von Baugemeinschaften gehen in der Regel mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern und somit einer deutlich höheren Dichte gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern einher. Sie eigenen sich daher für eine Wiederbebauung von Innenentwicklungspotenzialen sowie für die großflächigen neuen Eigenheimstandorte mit höherer Dichte und urbaner Qualität.

# 6. Zu den Folgen für das Lokalklima

## Klimaschutz und Klimaanpassung im Flächennutzungsplan

Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung ist es, auch unter einem verstärkten Einfluss des Klimawandels eine lebenswerte Stadt für ihre Bewohner\*innen zu erhalten und zu gestalten. Dazu gehört es, Vorsorge für eine den Bedürfnissen der Stadt und ihrer Einwohnerinnen und Einwohner entsprechende Flächenentwicklung zu betreiben.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung bedarfsgerecht in den Grundzügen darzustellen. Dies umfasst neben Bauflächen, insbesondere Wohnbauflächen und Gewerbeflächen, zum Beispiel auch Grün- und Freiflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, unter anderem auch unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans und die Darstellung neuer Bauflächen darin unterliegen einem Abwägungsprozess, in dem alle erheblichen Belange miteinander und untereinander sachgerecht abgewogen werden müssen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2011 wurden die Themen "Klimaschutz" und "Klimawandel" in der Bauleitplanung verankert. Nun ist festgesetzt, dass die Bauleitpläne "dazu beitragen [sollen], [...] den Klimaschutz und die Klimaanpassung als einen solchen Belang auch in der Stadtentwicklung zu fördern.

# Schutzgut Klima bei Flächenbewertung und Flächenauswahl

Mit der vorliegenden Wohnbauflächenbedarfsermittlung wird nachgewiesen, dass in der Stadt Halle (Saale) ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen für Eigenheime besteht. Die Deckung dieses Bedarfes im Stadtgebiet hat einen erheblichen Einfluss auf die Einwohnerentwicklung der Stadt, denn eine Bedarfsdeckung wirkt der Abwanderung Bauwilliger, das sind insbesondere Familien mit Kindern, in das Umland entgegen und trägt so zur Stabilisierung der Einwohnerzahl bei.

Die aufgrund des ermittelten Bedarfes erforderliche Ausweisung neuer Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser soll im Sinne des Flächensparziels des Bundes nach dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und mit einer höheren Verdichtung geschehen. Doch trotz aller diesbezüglichen Anstrengungen wird es unumgänglich sein, auch bisher baulich nicht genutzte Flächen einzubeziehen.

Dies wird in unterschiedlich großem Umfang Klimaauswirkungen haben. Grundsätzlich führt jegliche Bebauung zu klimarelevanten Effekten wie z. B. der Verringerung der relativen Luftfeuchtigkeit, der Erhöhung der Oberflächentemperatur und einer Beeinflussung des lokalen Windfeldes. Aber auch die Nachnutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird nachteilige Klimaauswirkungen haben, vor allem, wenn in den verdichteten und von Überwärmung besonders betroffenen Stadtbereichen nach und nach alle noch verfügbaren Baulücken und Brachflächen baulich genutzt werden.

Ziel ist daher, die Innenentwicklungspotenziale zum Schutz des Klimas nicht vollständig zu nutzen, sondern in durch Wärmeinseln belasteten Innenstadtbereichen bestimmte Freiflächen vor Überbauung zu schützen und als Klimaoasen zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln. Daher sollten als Aufgabe der Stadtentwicklung und Freiraumplanung die zu erhaltenden bzw. zu verbessernden klimatischen Ausgleichsflächen identifiziert und aktiv gesichert werden. Bei der baulichen Verdichtung in der inneren Stadt sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verminderung von klimatischen Beeinträchtigungen zu nutzen. Ziel ist eine "doppelte Innenentwicklung", die bauliche Verdichtungen in Überwärmungsgebieten möglichst nur zulassen soll, wenn die nachteiligen Klimaauswirkungen durch Dach- und Fassadenbegrünungen, grünen Höfen und Baumpflanzungen soweit möglich verringert werden.

Gerade die aus Klimaschutzgründen empfohlenen Maßnahmen für neue Baugebiete wie bessere Durchlüftung, geringere Versiegelung, niedrige Geschossigkeit und mehr Grün stehen den Zielsetzungen einer höheren Verdichtung im Sinne der Flächenersparnis in gewisser Weise entgegen.

Bei der bedarfsgerechten Auswahl geeigneter Flächen müssen deshalb alle diese genannten Aspekte berücksichtigt werden.

- ➤ Bezogen auf das Schutzgut Klima sollen möglichst Flächen ausgewählt werden, die keine oder nur geringe Auswirkgen nach sich ziehen.
- Mit geeigneten Maßnahmen, die insbesondere in den verbindlichen Bauleitplänen (den Bebauungsplänen) konkret festgesetzt werden, sollen die Eingriffe gemindert oder sogar ausgeglichen werden.
- ➤ Die Stadt will im Zusammenhang mit der Deckung des Bedarfs an neuen Gewerbeund Wohnbauflächen Ansätze ökologisch vertretbarer Entwicklungen aufgreifen (Stichworte "Gewerbegebiet der Zukunft", "klimaneutrale Baugebiete", "Gartenstadt des 21. Jahrhunderts" oder kurz "Gartenstadt21"), so dass eine nachhaltige, stadtklimatisch verträgliche bauliche Entwicklung möglich ist.

An die Wohnbauflächenbedarfsermittlung wird sich für den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan eine Flächenauswahl anschließen, um den ermittelten Bedarf zu decken. In der erforderlichen Bewertung der in Frage kommenden Flächen wird das Thema Klimarelevanz eine wichtige Rolle spielen.

## Fachbeitrag Stadtklima – Bewertung der drei großen Potenzialflächen

Die Stadt hat einen Fachbeitrag Stadtklima erarbeiten lassen, für den als eine wesentliche Grundlage die Modellierungen des Deutschen Wetterdienstes dienten, die im Rahmen von Untersuchungen zum Stadtklima in Halle zwischen 2014 und 2018 erstellt wurden. Diese Erkenntnisse schlagen sich in einer Klimafunktionskarte und einer Planungshinweiskarte als wichtige Ergebnisse des Fachbeitrages Stadtklima und Grundlage planerischen Handelns nieder.

Für die drei größeren Potenzialflächen Bruckdorf-Nord, Lettin-Süd und Dautzsch-Süd können aus dem Fachbeitrag Stadtklima folgende Aussagen abgeleitet werden:

#### **Bruckdorf-Nord**

Abb.: Klimafunktionskarte, Ausschnitt Bruckdorf



Quelle: Fachbeitrag Stadtklima

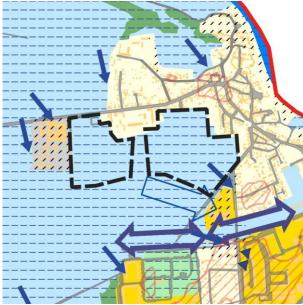
Die in Frage kommende Fläche befindet sich, bis auf einen kleinen Abschnitt im Norden, innerhalb eines Kaltlufteinzugsgebietes (lokale Kaltluftproduktion), indem auch ein lufthygienisch unbelasteter Kaltluftabfluss in Richtung Bruckdorf auftritt.

Es ist davon auszugehen, dass die bislang eindringende Kaltluft in der Ortslage Bruckdorf nach Umsetzung des Bauvorhabens abnimmt.

Bei einer weiteren Bebauung nördlich von Bruckdorf ist von einer Reduktion der mittleren Windgeschwindigkeiten entlang der Zieglerstraße in der Ortslage Bruckdorf auszugehen, was zur Verminderung des Abtransportes/Verdünnung der Verkehrsemissionen führt. Die Bebauung sollte in möglichst offener Bauweise angepasst an die lokalklimatischen Bedingungen, insbesondere hinsichtlich Gebäudeausrichtung, günstige Albedo von Dachund Fassadenflächen, Begrenzung von Versiegelungsgrad und Geschossigkeit, hohe Durchgrünung und Begrünung von Dachflächen erfolgen, auch um das Entstehen einer Wärmeinsel zu vermeiden.

#### Lettin-Süd

Abb.: Klimafunktionskarte, Ausschnitt Lettin



Quelle: Fachbeitrag Stadtklima

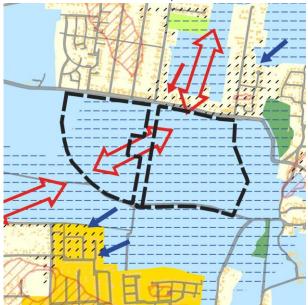
Die potenzielle Wohnbaufläche befindet sich am Rand eines relativ großen Kaltlufteinzugsgebietes, beeinflusst allerdings keine regionalen oder lokalen Luftleitbahnen bzw. Talwinde, die auf Lettin oder darüber hinaus wirksam sind. Bislang herrscht nur eine geringe Wärmebelastung in angrenzenden Gebieten vor.

Aufgrund der genannten Bedingungen ist eine Bebauung zwar immer mit einer Beeinflussung des Mikro- bzw. Lokalklimas einhergehend, allerdings ist durch die Lage der geplanten Wohnbaufläche von einer nur geringen negativen lokalklimatischen Auswirkung auf die vorhandenen Siedlungsgebiete in Lettin auszugehen - sofern eine an die lokalklimatischen Bedingungen angepasste Bebauung umgesetzt wird.

Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung einer Bebauung das Kaltluftvolumen, welches gegenwärtig östlich in die bestehende angrenzende Siedlung eindringt, abnimmt, was durch einen höheren Grünflächenanteil zum Teil kompensiert werden kann. Die Bebauung sollte in möglichst offener Bauweise angepasst an die lokalklimatischen Bedingungen, insbesondere hinsichtlich Gebäudeausrichtung, günstige Albedo von Dach- und Fassadenflächen, Begrenzung von Versiegelungsgrad und Geschossigkeit, hohe Durchgrünung und Begrünung von Dachflächen erfolgen.

#### Dautzsch-Süd

Abb.: Klimafunktionskarte, Ausschnitt Dautzsch



Quelle: Fachbeitrag Stadtklima

Die Entwicklung eines Wohngebiets auf der Fläche "Dautzsch-Süd" ist aus klimatischlufthygienischer Sicht als nachteilig zu betrachten, da sich weite Teile innerhalb eines Kaltlufteinzugsgebietes und im Bereich einer lokalen Luftleitbahn befinden. Die potenzielle Bebauung führt zu einem Verlust an Fläche mit lokaler Kaltluftproduktion und einer signifikanten Reduktion der Strömungsgeschwindigkeit in der bestehenden lokalen Luftleitbahn mit negativen lokalklimatischen Auswirkungen auf die Ortslage in Büschdorf und Dautzsch.

Klima begünstigend im Fall einer Bebauung könnte sich eine Zweiteilung des Gebietes durch einen ausreichend breiten begrünten Korridor mit einer sehr geringen Rauigkeit (z. B. Wiese) erweisen, um die Funktion der Luftleitbahn in einem gewissen Maße zu erhalten.

#### Fazit:

- ⇒ Im Ergebnis ist festzustellen, dass an allen drei Standorten in das örtliche Klima eingegriffen wird. Die Kaltluftentstehung wird eingeschränkt, der Luftaustausch behindert.
- Aus Sicht der Klimarelevanz ist die Fläche Dautzsch-Süd dabei am ungünstigsten einzuschätzen.
- ➡ Mit geeigneten Maßnahmen wie z. B. geringerer Versiegelung, niedrigerer Geschossigkeit, mehr Grün, Dachbegrünung oder alternativ Maßnahmen zur Erhöhung der Albedo können die Folgen für das örtliche Klima aber gemildert werden.
- ⇒ Diese Maßnahmen sind im Bauleitplanverfahren zu ermitteln und im Bebauungsplan festzusetzen.