



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02205**
Datum: 06.07.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.06.2021 06.07.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	29.06.2021 20.07.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.06.2021 21.07.2021	öffentlich Entscheidung

Betreff: Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 - 2040 der Stadt Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt 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.
2. Die Stadt Halle (Saale) nimmt die obere Variante der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2020 – 2040 als Grundlage für den Flächennutzungsplan. Dementsprechend wird die Flächenvorsorge für den Wohnbauflächenbedarf im Mehrfamilienhaus- und Eigenheimsegment von der oberen Prognosevariante abgeleitet.
3. Die Stadt Halle (Saale) mobilisiert prioritär Innenentwicklungsflächen, um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu minimieren. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, weitere Innenentwicklungspotenziale vertieft auf ihre Eignung zu prüfen. Dazu zählen insbesondere, nicht mehr benötigten Gewerbeflächen, Stadtumbauflächen und anderen Baubereichen, die durch Flächenrecycling als Wohnbauflächen nutzbar gemacht werden könnten.

4. Die Stadt Halle (Saale) weist im erforderlichen Umfang unter Beachtung stadtklimatischer und freiraumplanerischer Aspekte auch Flächen im Außenbereich für das Eigenheimsegment im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan aus. Dabei wird auf eine verdichtete Bauweise gesetzt, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.
5. Die Stadt Halle (Saale) strebt zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen im Eigenheimsegment auch die Entwicklung großflächiger Eigenheimstandorte an. Es sollen neue Stadtquartiere mit urbanen Qualitäten wie ÖPNV-Anbindung, infrastruktureller Ausstattung, hoher Qualität des öffentlichen Raums entstehen und dabei Ressourcen und Kosten effizient eingesetzt werden.
6. Die Stadtverwaltung wird beauftragt,
 - für die kurzfristig mobilisierbare Umnutzungsfläche in Bruckdorf-Nord Baurecht zu schaffen
 - die Entwicklung eines großflächigen Eigenheimstandorts in Lettin-Süd durch Erweiterung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklungs- 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.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

I. Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

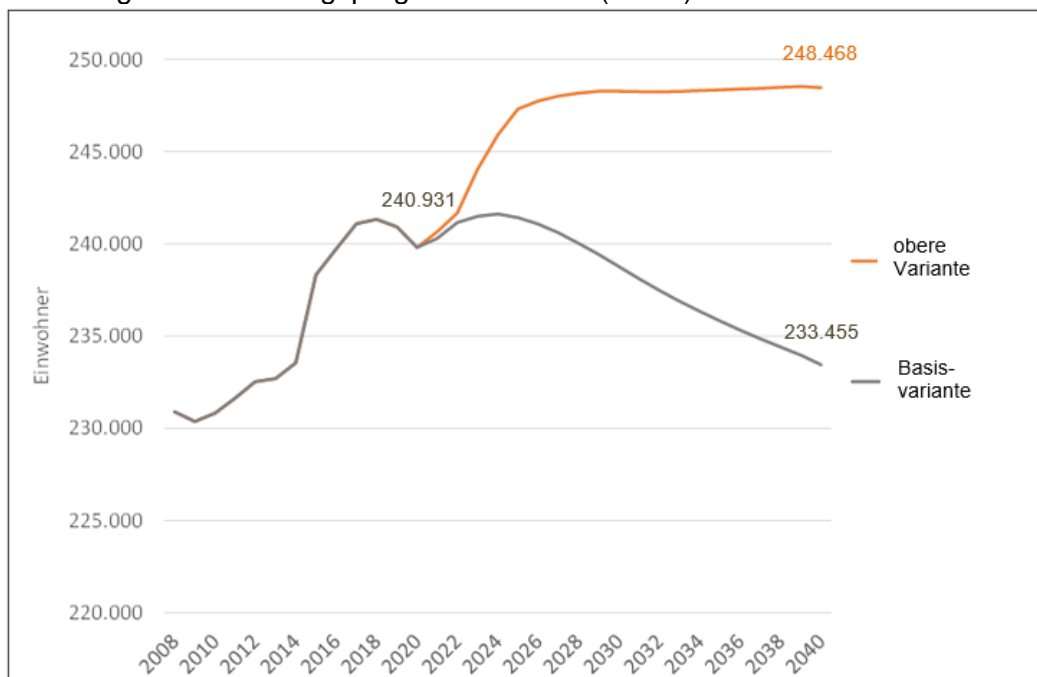
Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung 2020 -2040 bildet eine wesentliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Anhand des Wohnungsbaubedarfs soll im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan mit einem Planungshorizont bis 2040 ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Darüber hinaus ist das Ergebnis der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs eine wichtige Entscheidungsgrundlage zum Beispiel für die Bauleitplanung bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2020 - 2040

Die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der empirica ag für die Stadt Halle (Saale) vom Dezember 2020 berechnet zwei Varianten einer möglichen Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2020 bis 2040.

- Die Basisvariante prognostiziert eine leichte Bevölkerungsabnahme nach einer stabilen Phase von wenigen Jahren.
- Die obere Variante geht von höheren Zuwanderungsraten aus. Daher kann bis Mitte der 20er Jahre ein leichtes Bevölkerungswachstum erzielt werden. Daran schließt sich eine stabile Phase der Bevölkerungsentwicklung an.

Abbildung 1: Bevölkerungsprognose für Halle (Saale) 2020 - 2040



Quelle: Fachbereich Einwohnerwesen, empirica ag

Orientierung an oberer Prognosevariante als Stadtentwicklungsziel

Die Stadt Halle (Saale) soll sich in der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung an der oberen Variante der Bevölkerungsprognose orientieren. Nur dadurch kann eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung ermöglicht werden.

Beiden Prognosevarianten liegt die Annahme zugrunde, dass sich die Abwanderung in das Umland durch aktives Handeln der Stadt deutlich abschwächen wird. Die Suburbanisierung ist überwiegend durch die Eigenheimnachfrage jüngerer Haushalte geprägt, die in Halle (Saale) kein ausreichendes Angebot an geeigneten und bezahlbaren Bauflächen finden. Daher ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen für das Eigenheimsegment eine zentrale Voraussetzung für das Erreichen insbesondere der oberen Variante.

Wohnungsbaubedarf 2020 – 2040

Der Wohnbauflächenbedarf wurde auf Grundlage der neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Halle (Saale) und des daraus abgeleiteten Bedarfs an Wohneinheiten und Wohnbauflächen ermittelt. Dabei wird unterschieden zwischen dem Eigenheimsegment und dem Mehrfamilienhaussegment, da deren Entwicklung von unterschiedlichen Trends und Dynamiken bestimmt wird.

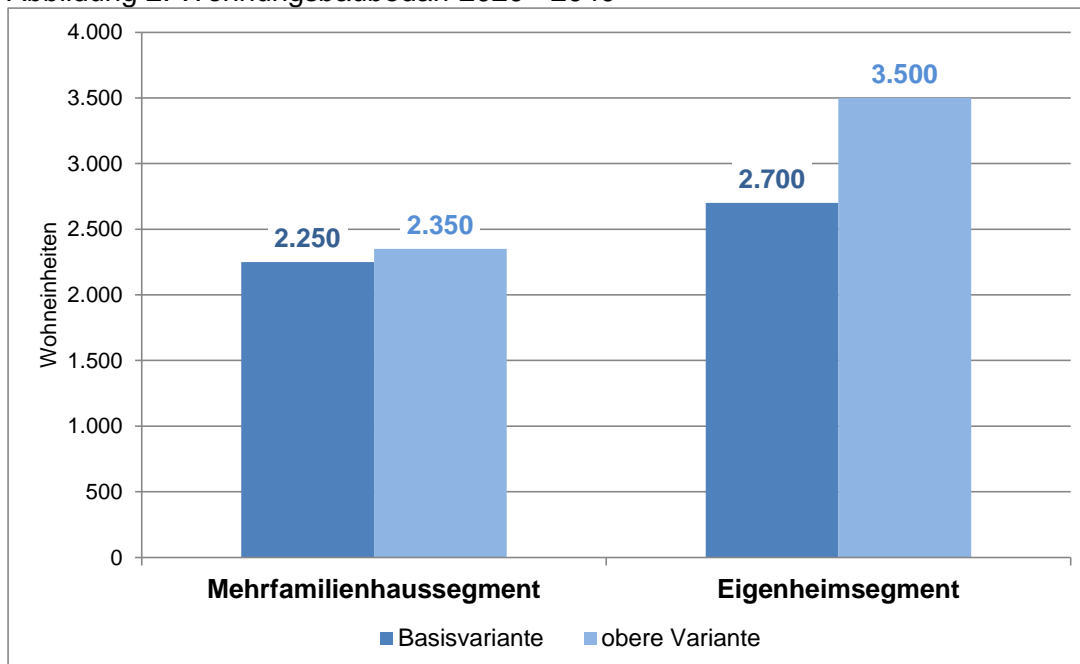
Mehrfamilienhaussegment: Bedarf gedeckt

Im Mehrfamilienhaussegment gibt es einen Wohnungsbaubedarf von rund 2.300 Wohneinheiten bis 2040. Die Ergebnisse der Prognosevarianten unterscheiden sich dabei kaum, da der Bedarf aus der qualitativen Zusatznachfrage resultiert, d.h. einer Nachfrage nach den Qualitäten von Neubauten. Diesem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment steht ein sehr großes Wohnungsbaupotenzial gegenüber, das sich bereits in Entwicklung befindet, wie z.B. durch laufende Wohnungsbauprojekte und Bebauungsplanverfahren. Der Bedarf kann daher auch langfristig gedeckt werden.

Eigenheimsegment: großer ungedeckter Bedarf

Im Eigenheimsegment entsteht ein Neubaubedarf an rund 2.700 Eigenheimen gemäß der Basisvariante und rund 3.500 Eigenheimen gemäß der oberen Variante. Diesem Bedarf steht ein deutlich geringeres Wohnungsbaupotenzial gegenüber, sei es durch laufende Bauprojekte, bestehendes Baurecht oder über aktuelle Bebauungsplanverfahren. Um den Neubaubedarf decken zu können, müssen weitere Flächen für das Eigenheimsegment angeboten werden.

Abbildung 2: Wohnungsbaubedarf 2020 - 2040



Quelle: Timourou, eigene Darstellung

Strategie zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Eigenheimsegment

Dem Flächenbedarf im Eigenheimsegment wird durch folgende Handlungsansätze begegnet:

- 1) Ausschöpfen des Innenentwicklungspotenzials
- 2) Verdichtung der Bauweise
- 3) Flächenausweisung im Außenbereich
- 4) Entwicklung kleiner Ergänzungsstandorte und neuer großflächiger Stadtquartiere

1) Ausschöpfen des Innenentwicklungspotenzials

Im Siedlungsbestand der Stadt Halle (Saale) gibt es zahlreiche Baulücken, durch Abrisse entstandene so genannte Stadtumbauflächen in den Großwohnsiedlungen sowie u. a. gewerbliche Brachflächen, die in den meisten Fällen für eine Wiederbebauung geeignet sind.

Bei Baulücken besteht in der Regel Baurecht nach § 34 BauGB. Allerdings eignen diese sich aufgrund der in der Regel durch Mehrfamilienhäuser geprägten städtebaulichen Umgebung nur in wenigen Fällen für Eigenheimbebauung.

In den Großwohnsiedlungen eignen sich vor allem Stadtumbauflächen, die im Übergang zu kleinteiligen, ehemals dörflichen Baustrukturen liegen, für den Eigenheimbau. Im V. und VI. Wohnkomplex in Neustadt sowie im II. Wohnkomplex in Heide-Nord sind bereits konkrete Pläne zur Neubebauung in Vorbereitung. Dabei handelt es sich um eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Eigenheimbau.

Aktuell werden gewerbliche Brachflächen an der Alten Heerstraße, an der Neuragoczystraße in Dölau, am Böllberger Weg sowie in den Altindustriegebieten südlich des Riebeckplatzes für Wohnungsbauvorhaben entwickelt. Für diese Flächen sind Bebauungspläne in Aufstellung bzw. in Vorbereitung. Ein weiterer Standort ist das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk östlich des Hauptbahnhofs, das zu einem multifunktionalen Quartier entwickelt werden soll.

Weitere ehemals gewerblich genutzte Brachflächen, die sich hinsichtlich ihrer Lage und Umgebung für eine Umnutzung in einen Wohnstandort eignen würden, wurden im Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung bisher nicht identifiziert. Daher wird eine vertiefte Prüfung weiterer Innenentwicklungspotenziale im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans empfohlen. Durch Flächenrecycling von nicht mehr benötigten Gewerbeflächen, Stadtumbauflächen und anderen Baubereichen könnten neue Wohnbauflächen entstehen. Allerdings ist bei der Umnutzung eines Gewerbestandorts in der Regel mit hohen Kosten für die Altlastenbeseitigung sowie Beräumung von Grundstücken zu rechnen. Dies erschwert die wirtschaftliche Entwicklung dieser Standorte, sowohl für eine Reaktivierung als Gewerbefläche als auch für die Umnutzung in eine Wohnbaufläche.

Insgesamt wird von einem mobilisierbaren Innenentwicklungspotenzial (Stadtumbauflächen, Baulücken, Gewerbebrachen, sonstige Flächen) in Höhe von 30 ha ausgegangen.

2) Verdichtung der Bauweise

Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist eine höhere Bebauungsdichte im Eigenheimsegment dringend geboten. Neben dem freistehenden Einfamilienhaus sollen daher auch mehr Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant werden, da diese eine deutlich geringere Fläche in Anspruch nehmen. Auch im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den Grundstücksangeboten im Umland sind eine Verkleinerung der Grundstücksgrößen und damit eine Reduzierung der Grundstückspreise erforderlich.

Für eine Verdichtung sollen folgende Richtwerte gelten:

Abbildung 3: Durchschnittswerte und Richtwerte für Verdichtung für Eigenheimbebauung

Kennzahlen Baulandentwicklung	aktueller Flächenverbrauch	Dichteannahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs	
		auf kleinteiligen Standorten	auf großflächigen Standorten
Bruttobauland pro EFH	Durchschnittswerte Halle (Saale) 1.000 qm	800 qm	600 qm
Nettobauland pro EFH (= Grundstücksgröße)	750 qm	550 qm	350 qm
Anteil für Erschließung, A+E-Maßnahmen, Grünflächen	ca. 25 %	ca. 30 %	ca. 40 %

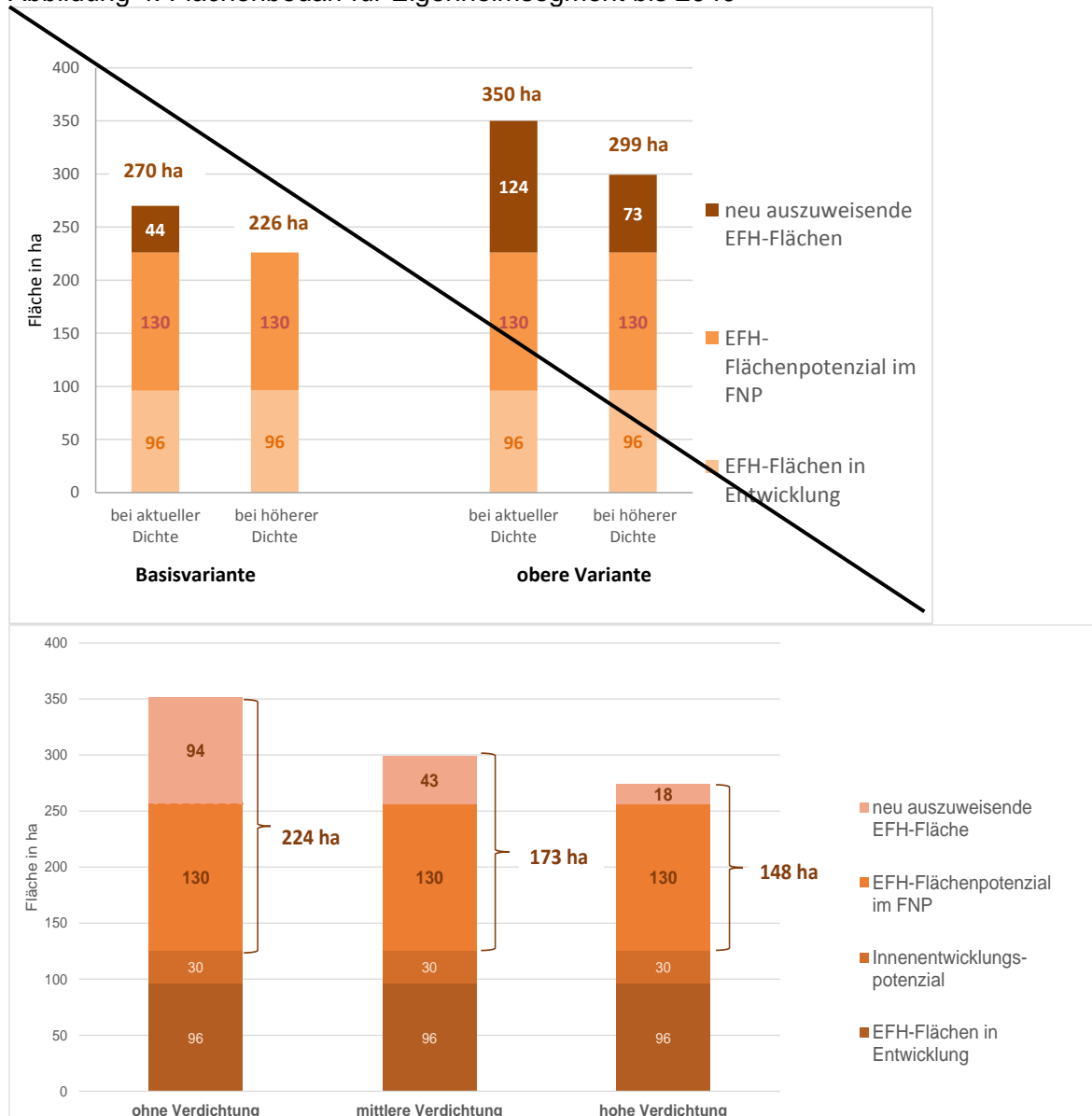
Quelle: FB 61

Bei einer **durchschnittlichen mittleren** Verdichtung der neu zu entwickelnden Eigenheimgebiete mit **700 qm Bruttobauland pro Eigenheim** kann die Flächeninanspruchnahme um ca. **30 23** Prozent reduziert werden. Bei Verfolgen der oberen Variante der Bedarfsprognose reduziert sich der Bedarf an neu zu entwickelnder Fläche von **254 224** ha (ohne die 96 ha, die bereits in Entwicklung sind **und die 30 ha Innenentwicklungspotenzial**) auf **203 173** ha.

3) Flächenausweisung im Außenbereich

Die Innenentwicklungspotenziale reichen nach aktuellem Analysestand nicht aus, um den Bedarf zu decken. Bei Verfolgen der oberen Prognosevariante müssten zusätzlich zu den 130 ha Wohnfläche, die im aktuellen Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind, weitere **124 94** ha Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Durch eine verdichtete Bauweise kann diese Flächeninanspruchnahme um ca. **30 23** Prozent reduziert werden. Demzufolge müssten weitere **73 43** ha als langfristige Flächenvorsorge im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Falls von den aktuellen Wohnbauflächen einige nicht mobilisiert oder in den neuen Flächennutzungsplan übernommen werden können, werden ersatzweise andere Flächen in gleicher Größenordnung benötigt.

Abbildung 4: Flächenbedarf für Eigenheimsegment bis 2040



Quelle: FB 61

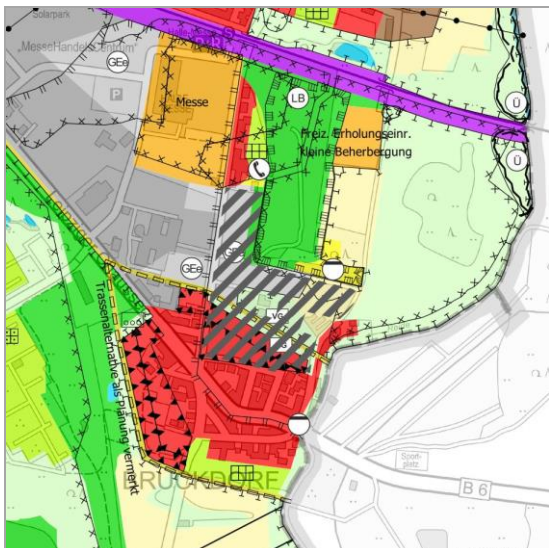
4) Entwicklung kleiner Ergänzungsstandorte und neuer großflächiger Eigenheimquartiere

Das Wohnbauflächenpotenzial setzt sich aus größeren und kleineren Standorten, Innenbereichsflächen und Flächen im Außenbereich zusammen. Während die kleineren Standorte der Ortsabrundung oder der Nachnutzung von baulichen Brachflächen dienen, können mit großflächigen Standorten attraktive neue Stadtquartiere geschaffen werden, die durch eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung dazu beitragen kann, die Vorteile urbanen Lebens mit den Wohnformen einer Eigenheimsiedlung zu verbinden.

Gewichtiger Vorteil großflächiger Standorte ist zudem, dass Ressourcen und Kosten für die Planung und Entwicklung effizienter eingesetzt werden können. Dies ist dringend erforderlich, da bei allen Baugebieten mit hohen Kosten für die Planung, die äußere und innere Erschließung sowie die Ableitung des Regenwassers zu rechnen ist.

Nach einer vorläufigen ersten Einschätzung im Ergebnis der Bewertung der bestehenden Flächenpotenziale bieten sich nur wenige geeignete Standorte für solche großflächigen neuen Quartiersentwicklungen im Stadtgebiet von Halle (Saale) an.

Kurzfristig mobilisierbar

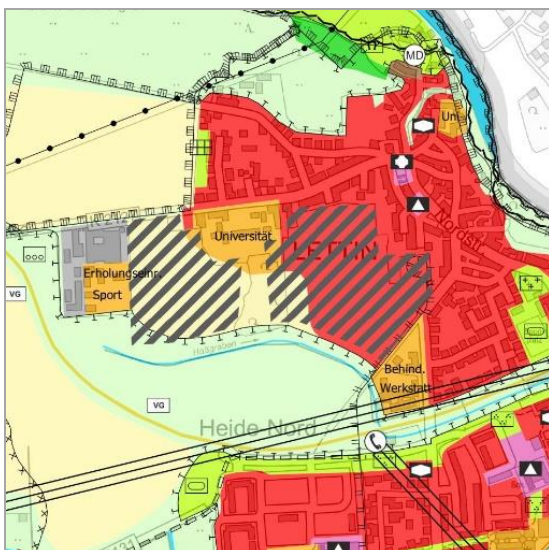


Bruckdorf-Nord

Umnutzung einer Gewerbefläche:

So wäre zum Beispiel in Abhängigkeit von der Entscheidung zur Trassenführung der Ortsumgehung Bruckdorf an diesem S-Bahn-nahen Standort entlang der Entwicklungsachse nach Leipzig eine Baufläche unter Einbeziehung von bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesener Wohnbaufläche und ursprünglich für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehener Fläche im Umfang von rund 12 ha möglich.

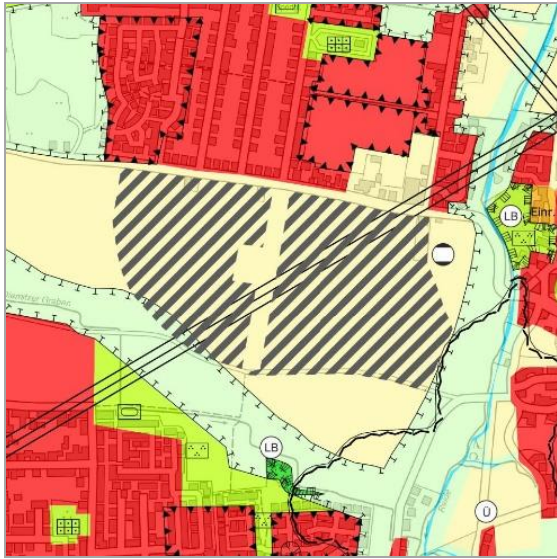
Mittel- bis langfristig zu entwickeln



Lettin-Süd

Erweiterung einer Wohnbaufläche

Im Nordwesten des Stadtgebietes könnte die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche bei Lettin in westlicher Richtung bis zur ehemaligen Porzellanfabrik, gegebenenfalls auch unter Einbeziehung dieses gewerblich genutzten Areals, erweitert werden. Insgesamt würde die Fläche bis zur Porzellanfabrik rund 29 ha umfassen.



Dautsch-Süd

Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche

Als neue Fläche käme die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Reideburger Landstraße im Norden und den Wohngebieten von Büschdorf nördlich der Delitzscher Straße, eine Fläche mit rund 45 ha, in Frage. Dies würde der positiven Entwicklung im Halle'schen Osten (Wohnen – Wohngebiet Büschdorf, Gewerbe – Star Park, Freizeit - Hufeisensee) Rechnung tragen und ihr einen weiteren Schub verleihen.

Mit der Entwicklung dieser drei großen Standorte könnten rund 1.630 neue Eigenheime entstehen. Damit würde bereits knapp die Hälfte des ermittelten Wohnungsbaubedarfs sowie des auszuweisenden Flächenbedarfs gedeckt werden.

Zudem könnten neue Stadtquartiere mit einer zeitgemäßen städtebaulichen Qualität geschaffen werden, die den Wunsch nach einem Eigenheim mit urbanen Qualitäten verbindet und die groß genug sind, um für ergänzende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bis hin zu einem leistungsfähigen ÖPNV-Anschluss interessant zu sein.

Unter diesen Gesichtspunkten bietet ein großflächige Standortentwicklung Vorteile gegenüber kleinflächigen Ortsabrundungen und sollte deshalb für die genannten Standorte auf ihre Umsatzbarkeit geprüft und bei positivem Ergebnis angestrebt werden.

II. Klimawirkung

Das Wohnbauflächenkonzept 2020 der Stadt Halle (Saale) entwickelt keine direkte Klimawirkung. Es ist jedoch Grundlage für die langfristige Flächenvorsorge im Rahmen des Flächennutzungsplans und dieser wiederum Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Klimarelevanz und Klimawirkung des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung werden im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan geprüft. In den Umweltbericht fließen die Erkenntnisse des Fachbeitrags Stadtklima 2020 ein. Auch bei der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Prüfung klimarelevanter Aspekte durch die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen.

III. Familienverträglichkeit

Das Wohnbauflächenkonzept 2020 der Stadt Halle (Saale) entspricht den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung und trägt konzeptionell dazu bei, dass künftig mehr familienfreundliche Wohnangebote in Halle (Saale) entstehen können. Ein zentrales Ziel ist es, die Abwanderung wohneigentumsbildender Familienhaushalte, die mangels geeigneter Angebote ins Umland ziehen, zu minimieren und ausreichend familiengerechte Wohnangebote in der Stadt zu schaffen.

Anlagen:

Wohnbauflächenbedarfsermittlung Halle (Saale) 2020 – 2040