



STADT
LAND
PLUS+

GRUNDLAGEN EINES INTEGRIERTEN WOHNBAUFLÄCHENKONZEPTS

Dr. Annedore Bergfeld, Anna Dunkl, Manuela
Lagrange

GEFÖRDERT VOM





GRUNDLAGEN EINES
INTEGRIERTEN
WOHNBAUFLÄCHENKONZEPTS

GEFÖRDERT VOM

DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN UND BAUTÄTIGKEITEN IN DER REGION HALLE-LEIPZIG

Die Stadt Leipzig ist seit den 2010er Jahren bekannt für ihr starkes – und unerwartetes – Bevölkerungswachstum. Auch in der Stadt Halle (Saale) und den angrenzenden Landkreisen Leipzig, Nordsachsen und Saalekreis endete die Phase einer starken Schrumpfung (s. Abb. 1). In den letzten Jahren verlangsamte sich der Zuzug nach Leipzig, der sich 2022 durch Schutzsuchende aus der Ukraine wieder verstärkte. Im gleichen Zeitraum profitierten die Gemeinden im direkten Umfeld durch eine neue Welle der Suburbanisierung wohingegen peripher gelegene Kommunen weiter schrumpften. Der Wandel der Bevölkerungsentwicklung in und um das Oberzentrum Leipzig führte zu flächendeckend veränderten Bautätigkeiten: Auch dort, wo die Bevölkerungszahlen zurückgehen, ist die Zahl der Baufertigstellungen angestiegen. Gebaut werden zu einem Großteil Einfamilienhäuser, für welche mitunter neue Baugebiete ausgewiesen und erschlossen werden müssen – Kosten, die die Gemeinden über Jahrzehnte belasten werden. Ein vermeidbarer Energie-, Ressourcen- und Flächenverbrauch liegt vor, wenn durch den Neubau die Leerstände in Bestandsgebäuden steigen. Aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung ist zukünftig ein wachsender Leerstand von Wohnungen zu erwarten, wenn es nicht gelingt, diese Bestandsimmobilien zu vermarkten. In diesem Kontext ist zudem ein entsprechender Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen Wohnangeboten in den Blick zu nehmen.

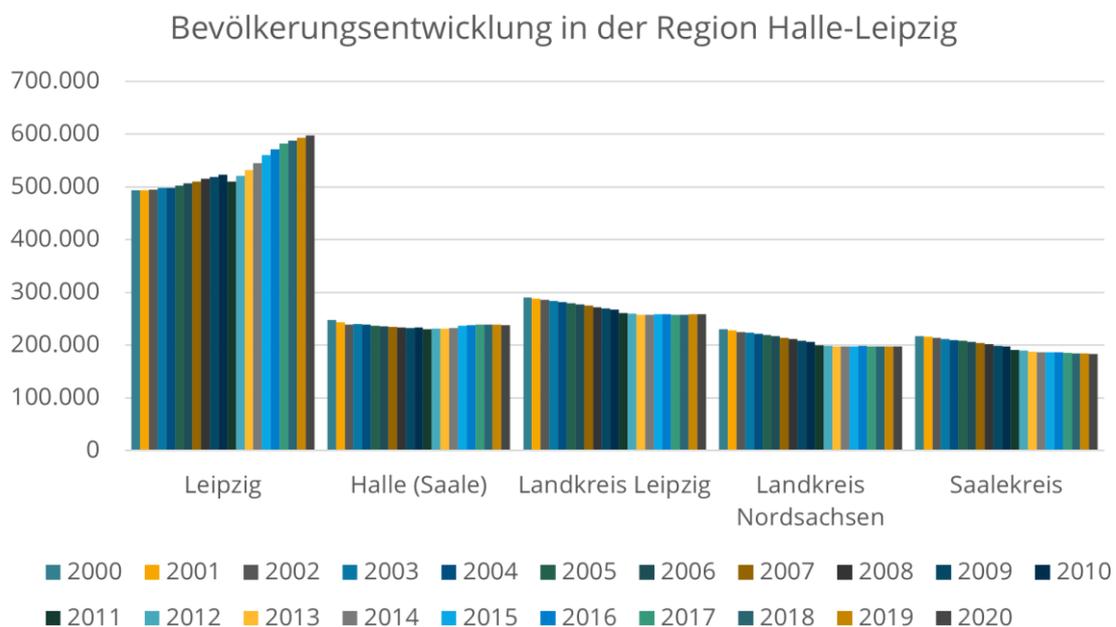


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Region Halle-Leipzig

AUFBAU EINER EINHEITLICHEN DATENGRUNDLAGE

Die Ausweisung neuer Wohngebiete erfolgt oft aufgrund des Wunsches von Gemeinden, durch Zuzug ihre Entwicklung zu stabilisieren. Interviews mit Bürgermeister:innen verdeutlichten jedoch, dass der jeweilige Zuzug in die eigene Gemeinde z. T. überschätzt wird. Dagegen werden Bevölkerungsrückgänge durch Tod oder Wegzug nicht im selben Maße wahrgenommen wie die Anfrage nach Baugrundstücken. Die Analysen von Interko2 zeigten zudem, dass rund ein Drittel der Zuzüge in die Region aus der Region selbst stammt: Der Einzug in den Neubau in der einen Gemeinde kann also den Wegzug aus der anderen Gemeinde, d. h. einen kommunalen Konkurrenzkampf um Bevölkerung, bedeuten.

Regional abgestimmte Lösungen, sollten auf belastbaren statistischen Daten basieren, um den Wohnraum zu schaffen, der heute und morgen von verschiedenen Bevölkerungsgruppen benötigt wird. Um ein Überangebot an Wohnraum und Flächenverbrauch zu vermeiden, wurde eine umfassende Status Quo Analyse der Bereiche Bevölkerung, Bautätigkeiten und Wirtschaft erstellt. Die Analysen und Auswertungsschritte werden weitestgehend automatisiert in ein regelmäßiges Monitoring (jährlich/dreijährlich) übergehen und vom Regionalen Planungsverband Leipzig-Westsachsen sowie von den Landkreisen gepflegt werden. Damit verfügen auch die Gemeinden über bessere Entscheidungsgrundlagen für notwendige Planungsprozesse. Der Aufbau der Datengrundlage dient auch der Sensibilisierung in der Region für den demografischen Wandel und notwendige regionale Abstimmungsprozesse. Nicht zuletzt wird eine flächensparende Bauweise, mit dem Kredo Innenentwicklung vor Außenentwicklung, unterstützt.



Abbildung 2: Eine Baulücke in Bad Lausick – ein Symbolbild für mögliche Innenentwicklung

RAUMTYPEN

Für die unterschiedlich geprägten Gemeinden sind im Wohnbauflächen-Entwicklungskonzept passgenaue Lösungen notwendig. Ihre künftigen Wohnbauflächenbedarfe unterscheiden sich je nachdem, wie dynamisch sich ihre Entwicklung vollzieht. Daher wurden zunächst die Gemeinden mit ähnlichen Entwicklungstendenzen gebündelt. Neben den zwei **Oberzentren** wurden Gemeinden mit ähnlicher Struktur zu den Raumtypen **Verflechtungsraum**, **Mittelzentraler Ring** und **Weiteres Umland** zusammengefasst (s. Abb. 3).

Die Abgrenzung erfolgte nach:

- + Pendelintensität,
- + Nahwanderungsgewinn gegenüber den Oberzentren,
- + Bevölkerungsentwicklung und
- + Arbeitsplatzdichte.

Die Berechnung künftiger Wohnbauflächenbedarfe sowie die Verteilung erfolgt innerhalb dieser Raumtypen.

Raumtypen und Prüforte für das Wohnen im Verflechtungsraum Leipzig-Halle

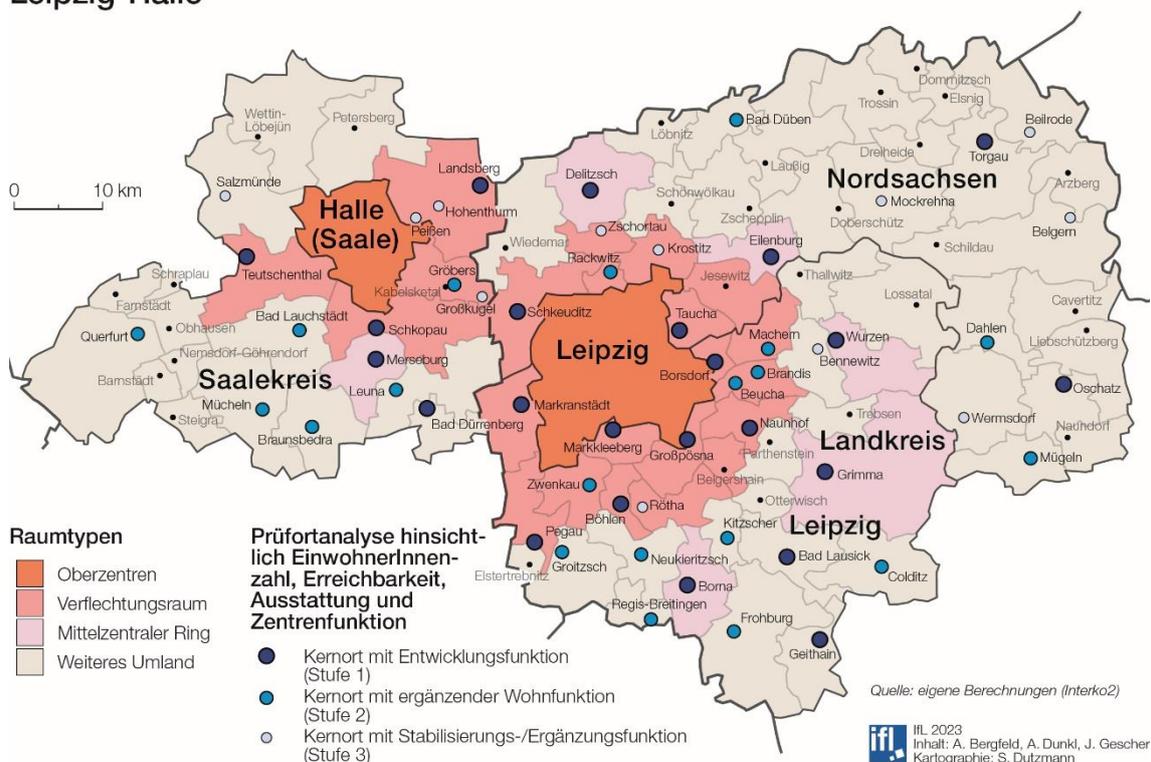


Abbildung 3: Raumtypen und Prüforte als Grundlage zur Berechnung und Verteilung von Wohnbauflächenbedarfen in der Region Halle-Leipzig

PRÜFORTE

Für eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung ist es nicht nur wichtig zu ermitteln, wie viele Wohneinheiten künftig benötigt werden, sondern auch, wo diese umgesetzt werden sollen. Eine zerstreute Wohnraumentwicklung in abgelegenen Lagen führt zu einer hohen finanziellen Belastung für die Kommunen, die Infrastrukturen bereitstellen müssen. Die neue Bevölkerung ist für verschiedene Lebensbereiche (Bildung, Arbeit, Versorgung, Freizeit) auf das Auto angewiesen und findet keine Plätze in Kindertagesstätten, Schulen oder Pflegeheimen. Gleichzeitig sinkt die Auslastung von Infrastruktureinrichtungen in den Kernorten, wenn sich die Bevölkerung auf Entwicklungen auf der „grünen Wiese“ verlagert und beispielsweise ihre Einkäufe auf dem Arbeitsweg in der nächsten größeren Gemeinde erledigt. Interko2 hat zu dem Zweck mit dem Prüforte-Ansatz ein Bewertungsschema für die Versorgungs- und Siedlungskerne in der Region entwickelt, das an den Zentrale-Orte-Ansatz anknüpft und weiterentwickelt. Hierbei werden neben der Ausstattung vor allem die Erreichbarkeit mit Schienenpersonennahverkehr (SPNV) des nächsten Oberzentrums nach einer einheitlichen Systematik mittels Punkten bewertet. So ist sichergestellt, dass die Bevölkerung ihre Grundbedürfnisse mit annehmbarem Aufwand, möglichst ohne Abhängigkeit vom Auto, decken kann. Die zentralörtliche Funktion, aber auch Gemeindefunktionen wie „Gewerbestandort“, die Wohnbedarfe generieren, werden über Zuschläge berücksichtigt.

Die Kernorte werden dabei nachfolgenden Kriterien bewertet:

- + Bevölkerung im Kernort,
- + Anschluss an S-Bahn oder Regionalbahn,
- + Fahrdauer ÖPNV (Fahrzeiten mit S-/Regionalbahn/Plus-Bus und fußläufige Erreichbarkeit des Haltepunktes vom Hauptbahnhof des nächstgelegenen Oberzentrums ohne Umstieg),
- + Fahrdauer motorisierter Individualverkehr (vom Mittelpunkt des nächstgelegenen Oberzentrums),
- + Fahrtenhäufigkeit ÖPNV,
- + Bildungsinfrastruktur (Grundschule; weiterführende Schule; KiTa),
- + Nahversorgung (Supermarkt/Discounter über 800 m²; Supermarkt/Discounter 400 bis 800 m²; Verkaufseinrichtung über 2.000 m² Verkaufsfläche),
- + Medizinische Versorgung (Hausärzt:innen und andere medizinische Einrichtungen: Zahnärzt:in; Apotheke; Pflegeheim) und
- + Zentrumsfunktion.

Je nach Punktzahl ergeben sich die drei Prüforte-Stufen (s. Abb. 3):

- + Kernorte mit Entwicklungsfunktion (Stufe 1)
- + Kernorte mit ergänzender Wohnfunktion (Stufe 2)
- + Kernorte mit Stabilisierungsfunktion im weiteren Umland/mit Ergänzungsfunktion im Verflechtungsraum (Stufe 3).

Auf diese Prüforte wird der im nächsten Schritt ermittelte Wohnbauflächenbedarf verteilt. Neben der Verteilung auf die einzelnen Raumtypen finden sowohl die Prüforte-Bewertung, die Bedeutung als Arbeitsmarkstandort, aber auch die S-Bahnanbindung Berücksichtigung.



Abbildung 4: Markttag in Markkleeberg. Eine Versorgung mit Lebensmitteln wird im Prüforte-Ansatz bewertet

INSTRUMENTE ZUR BESTIMMUNG DER REGIONALEN WOHNBAUFLÄCHENBEDARFE

VERSTÄNDIGUNG ÜBER ERWARTETE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Wie oben aufgezeigt, war die Bevölkerungsentwicklung in der Region Leipzig-Halle von teils unerwarteten Wendungen geprägt. Um die künftige Wohnbauflächennachfrage der Region bestmöglich abschätzen zu können, wird mit verschiedenen **Entwicklungsszenarien** gearbeitet. Interko2 hat zusammen mit Stadt-Land-Navi Szenario-Workshops mit Vertreter:innen der Städte und Gemeinden durchgeführt, um sich so auf in der Region akzeptierte Wachstums-, Stabilisierungs- und Schrumpfungsvarianten zu verständigen. Pro Szenario wird eine Bevölkerungszahl angenommen, die für die Region vom starken Wachstum bis zur moderaten Schrumpfung reicht. Die Stärke der Zu- und Abnahme unterscheidet sich zudem je nach Raumtyp.

WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG FÜR DIE AKTUELLE UND KÜNFTIGE BEVÖLKERUNG: DER EIGEN- UND ZUSATZBEDARF

Bei der Ermittlung des regionalen Wohnbauflächenbedarfs wird zwischen dem Eigenentwicklungsbedarf und dem wanderungsbasierten Zusatzbedarf unterschieden. Die **Eigenentwicklung** ist jeder Gemeinde vorbehalten. Sie berücksichtigt die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie qualitative Anpassungserfordernisse. Potenziale über die Eigenentwicklung hinaus, d. h. der **wanderungsbasierte Zusatzbedarf**, werden den Prüforten (ausgewählte Versorgungs- und Siedlungskerne) eingeräumt.

Für die Ermittlung der Bedarfe liegen verschiedene Tools vor, die bausteinartig für jede Gemeinde in der Region Leipzig-Halle die rechnerischen Wohnbauflächenbedarfe ausgeben. Die Berechnung erfolgt dabei in verschiedenen Varianten: es wird gegenübergestellt, welche Fläche für die Bedarfe benötigt würde, wenn diese mit den Dichtewerten der aktuell praktizierten Bautätigkeit umgesetzt wird (Einfamilienhausquote, Grundstücksgröße). Ein Einsparpotenzial dem gegenüber zeigt eine flächensparende Version auf.

ABSCHÄTZUNG DER POTENZIALE IM WOHNUNGSBESTAND

Der gewählte Ansatz ermöglicht auch Potenziale im Bestand darzustellen. Es wurden Tools entwickelt zur:

- + Schätzung des Wohnungsleerstandes auf Basis des Zensus,
- + Ermittlung künftig altersbedingt leerfallender Wohnungen und
- + Zusammenlegungspotenzialen im Wohnungsbestand.

Die ermittelten Bedarfe aus Eigenentwicklungs- und Zusatzbedarf sind nicht per se als neu zu schaffende Wohneinheiten zu betrachten. Für eine ressourceneffiziente Siedlungsentwicklung ist es wichtig, dass diese Potenziale zunächst im Bestand zur Realisierung der Bedarfe berücksichtigt und aktiviert werden.