

Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Zentrales Leitbild und Hauptziel im Raumordnungsgesetz (ROG und Baugesetzbuch (BauGB)) ist das Prinzip der Nachhaltigkeit und des Flächenschutzes.

§ 1a (2) BauGB fordert von den Gemeinden, dass der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen (Außenentwicklung) die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung u.a. entgegenzusetzen sind.

Der Grundsatz 3.2.9 des Landesentwicklungsplans (LEP LSA) verlangt in zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen für Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) sieht im Grundsatz 4.1 vor, dass die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) hat im Dezember 2006 eine Empfehlung für ein Bewertungsschema zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs beschlossen und als Grundlage zur Prüfung der Bauleitplanung angewendet wird. Dies soll zunächst als Grundlage der nachstehenden Betrachtung der Wohnbauflächenentwicklung für die Stadt Bitterfeld-Wolfen dienen.

Bedarf an zusätzlichem Wohnraum entsteht aus:

- Eigenentwicklung
- Wanderungsgewinnen
- fehlenden Flächenreserven in der Ortslage zur Bedarfsdeckung
- ausgeschöpften Baubrachtenreserven zur Bedarfsdeckung.

Der Bedarf aus der Eigenentwicklung wird abgeleitet aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, dem Ersatzbedarf durch Abbruch und Nutzungsänderungen, dem inneren Wohnflächenbedarf sowie der Veränderung der Baudichte.

Wanderungsgewinne sind auf der Basis statistische Daten bei zentralen Orten konkret nachweispflichtig.

Zur Nachweisführung von fehlenden Flächenreserven ist zunächst die Ermittlung von unausgeschöpften Flächen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen, für Flächen, für die ein Baurecht nach § 33 BauGB besteht, im unbeplanten Innenbereich und für Flächen, für die Satzungen nach § 34 und § 35 BauGB vorliegen erforderlich. Vorhandene Flächenreserven sind mit mindestens 50 % bei der Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen in Ansatz zu bringen.

Vorhandene Baubrachten sind ebenfalls mit mindestens 50 % ihrer Fläche mit bei der Ermittlung des Bedarfes an Wohnbauflächen in Ansatz zu bringen.

Zusammengefasst stellt sich das Bewertungsschema der RPG A-B-W wie folgt dar:

Bedarf aus Eigenentwicklung
+Bedarf aus Wanderungsgewinnen
- mindestens 50 % der Bauflächenreserven in der Ortslage
- mindestens 50 % der innerörtlichen Brachflächen

= zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf

Wie stellt sich die Situation in der Stadt Bitterfeld-Wolfen dar?

Dem statistischen Jahresbericht der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2013 ist zu entnehmen, dass mit Stand 31.12.2013 41.249 Einwohner in Bitterfeld-Wolfen wohnen.

Nach der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt aus 2008 waren für 2013 43.543 Einwohner prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Korrektur aus dem Zensus 2011 würden ca. 42.500 EW prognostiziert werden.

Für 2025 werden 35.859 Einwohner prognostiziert. Das Durchschnittsalter betrug zum Stichtag 48,8 Jahre, Tendenz steigend.

Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahren ein Geburtendefizit zu verzeichnen (2013 -367). Diese statistische Größe ist seit 2011 nahezu konstant.

Der Wanderungssaldo beträgt - 191. Hier setzt sich der Trend der letzten Jahre fort. Die Zuzüge nähern sich den Wegzügen an. Es ist in Zukunft mit einem ausgeglichenen Saldo zu rechnen. Bei positiver weiterer Entwicklung kann ein leichter Wanderungsgewinn eintreten.

Der Bestand an Wohngebäuden betrug 9.005 mit insgesamt 27.803 Wohnungen Während der Bestand an Gebäuden seit 2007 leicht zunahm (22), verringert sich die Anzahl der Wohnungen weiterhin (-1.220).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 70 m² (2007: 65 m²).

Im rechtskräftigen FNP der Stadt wurde das Wohnbauflächenpotential mit Stand 2011 abgebildet. Dies füge ich in der Anlage 1 bei mit den bereits erfolgten bzw. beabsichtigten Änderungen, auf die ich im Folgenden noch eingehen werde.

Die organisierte Wohnungswirtschaft verfügt in der Stadt über ca. 50 % des gesamten Wohnungsbestandes. Der Leerstand beträgt derzeit trotz Abriss von ca. 6.600 Wohnung seit 2001 rund 26 %. Bis 2025 wird noch von einem Rückbauvolumen von ca. 3.500 WE ausgegangen.

Die durchschnittliche HH-Größe in Bitterfeld-Wolfen beträgt 1,5 EW/Wohnung (1,93 LSA).

In den neu erschlossenen Wohngebieten in attraktiven Wohnlagen ist tendenziell die Nachfrage nach Wohngrundstücken von 700 m² und mehr zu verzeichnen, während sich in anderen Lagen die Nachfrage in der Größe von 300 - 500 m² bewegt. In den dörflich geprägten Ortsteilen sind Nachfragen auch bis 1.000 m² vorhanden.

Fazit für die Stadt:

- Aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist kein überproportionaler Bedarf an Wohnbauflächen abzuleiten.
- Durch den negativen Wanderungssaldo kann keine Erhöhung der Ausweisung von Wohnbauflächen abgeleitet werden.
- Durch die Verringerung der Belegungsdichte und der Erhöhung der Wohnfläche ist ein Zuwachs an Wohnbaufläche teilweise begründbar.
- Die Veränderung der Baudichte begründet ebenfalls die Anpassung der Wohnbauflächenausweisung.
- Auch für die zur Verfügungstellung von Ersatzwohnraum für Rückbauvorhaben ist ein Zuwachs an Wohnbaufläche teilweise begründbar.
- Durch die in den letzten Jahren fortschreitende Bebauung haben sich die vorhandenen Flächenreserven erheblich reduziert. Die Sicherung von Flächen für zukünftige Entwicklungen ist unabdingbar.
- Vorhandene Baubrachten werden weiterhin in die Entwicklung verstärkt einbezogen.

Aus unseren Erfahrungen sollten bei der Betrachtung bzw. bei der Festsetzung der Regularien für eine Wohnbauflächenbilanz weitere Faktoren eine Rolle mit spielen. Diese bedürfen aber auch einer Differenzierung zwischen den einzelnen Kommunen, je nach den örtlichen Gegebenheiten. Hierzu sind aus unserer Sicht zu nennen:

1. Bitterfeld - Wolfen ist Vorrangstandort Industrie gemäß LEP LSA. Trotz der Probleme in der Solarbranche entwickelt sich der Standort nach wie vor positiv. Es ist ein Einpendlerüberschuss zu verzeichnen. Soll dem Bevölkerungstrend (Überalterung) entgegengewirkt und der Wanderungssaldo beeinflusst werden, müssen attraktive und nachgefragte Wohnraumangebote in allen Preissegmenten und in ausreichender Zahl angeboten werden können.
2. Mit der Umgestaltung der Tagebaurestlöcher ist neben der touristischen Entwicklung auch die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in Wassernähe gestiegen. In diesen Bereichen wird ein erheblicher Zuzug von außen festgestellt. Rückfragen mit Unternehmen aus der Immobilienbranche und Investoren im Wohnungsbau haben großes Interesse an Wohnbauflächen in einem Radius von bis zu ca. 1,5 km von der Goitzsche aus im mittleren bis zum gehobenen Preissegment gezeigt mit den entsprechenden Grundstücksgrößen (> 700 m²). Damit können auch Interessenten aus den Unternehmen angesprochen und für die Region gewonnen werden.
3. Der Rückbau in den Gebieten mit überwiegendem Geschosswohnungsbau geht weiter, wenn auch differenzierter. Dabei wird ein Teil der Nachfrage, welche aus dem Rückbau entsteht durch gezielt Aufwertungsmaßnahmen im verbleibenden Bestand abgefangen. Durch Zuschnittsveränderungen wird zudem der Nachfrage nach größeren Wohnungen im Bestand Rechnung getragen. Darüber hinaus soll jedoch ein Teil der Rückbauflächen weiter als Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. In diesen Wohngebieten, speziell Wolfen-Nord, Wolfen-Krondorf, Anhaltsiedlung Bitterfeld, Gagfah-Siedlung Greppin oder Dichterviertel Bitterfeld sollen Wohnungen und Wohnbauflächen angeboten werden speziell im mittleren Preissegment. Dies zielt auf die Bedürfnisse junger Leute und von Facharbeitern ab, welche zur langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandortes in der Stadt gehalten bzw. für die Stadt gewonnen werden sollen.
4. Die Veränderungen bei der Baudichte sowie dem Wohnflächenbedarf ist unterschiedlicher und differenzierter zu betrachten. Geht man in der Regel bei Ein- und Zweifamilienhäuser von 300 - 500 m² je Grundstück aus und kommt daher auf 15 - 25 WE/ha, so kann ich dies im Norden von Bitterfeld-Wolfen annehmen, jedoch im Süden der Stadt auf Grund der

Nachfrage und des Bedarfs von Grundstücken in einer Größe von 700 - 1.000 m² kommt man nur auf 10 - 15 WE/ha.

5. In den Großwohnsiedlungen wie Wolfen-Nord war bisher eine Verdichtung mit zum Teil bis 150 WE/ha gegeben. Die von der RPG angenommene Größe von 55 - 65 WE/ha bei Neubaumaßnahmen ist unseren derzeitigen Erkenntnissen nach etwas zu hoch angesetzt. Wir gehen auf der Basis der derzeit laufenden Planungen von ca. 50 WE/ha aus. Diese Entwicklung resultiert aus der maximal nachgefragten 3-Geschossigkeit, den Wohngrößen und dem nachgefragten durchgrüneten Wohnumfeld (z. B. Nachverdichtung Käthe-Kollwitz-Straße 36 WE auf ca. 0,9 ha).
6. Durch die Kommunal- und Gebietsreform in Sachsen-Anhalt sind große kommunale Gebietskörperschaften unterschiedlichster Prägung entstanden. Das tatsächliche Zusammenwachsen dieser Einheiten hängt auch davon ab, wie die weitere Entwicklung der Ortsteile sichergestellt werden kann. Hierzu gehört auch - wo sinnvoll - auch die weitere Vorhaltung von Wohnbauflächen.

Diese aus meiner Sicht zu beachtenden Besonderheiten habe ich versucht in der Fortschreibung der Wohnflächenbilanz bereits zu berücksichtigen. Wie in der Anlage 1 dargelegt, tendiert die derzeitige Flächenreserve in den rechtskräftigen Bebauungsplänen gegen Null. Um uns dem Wettbewerb zu stellen und den Standort nachfrage- und angebotsorientiert weiter zu entwickeln, ist es aus meiner Sicht dringend geboten, Angebote im Bereich

- Ein- und Zweifamiliensektor,
 - für Reihenhäuser,
 - Stadtvillen für Eigentumswohnungen und
 - Geschosswohnungsbau
- darstellen zu können.

Auch bei der vorliegenden Fortschreibung wird dabei vor allem Wert auf die Entwicklung von Rückbauflächen und Brachflächen gelegt. Selbst die große Fläche der Gartenstadt Süd (EUROPAN-Gebiet) gehörte einst zum bebauten Bereich Bitterfelds.

Setze ich die angenommenen ca. 770 WE auf ca. 45 ha überwiegend Rückbau-, Brach- und Nachverdichtungsflächen im Zeitraum für die nächsten 10 Jahre an gegen die bereits fixierten 3.500 WE Rückbau im gleichen Zeitraum, so ist dies aus meiner Sicht eine stabile Grundlage für den Stadtumbau, der Stadtaufwertung und der Sicherung des Wirtschaftsstandortes Bitterfeld-Wolfen und dient der Stärkung aller Funktionen des Mittelzentrums.

Stefan Hermann
GBL Stadtentwicklung und Bauwesen

Quellenverzeichnis:

- Raumordnungsgesetz
- Baugesetzbuch
- Landesentwicklungsplan LSA
- Regionalplan A-B-W
- RPG A-B-W; Bewertungsschema für Wohnbaulandbedarf
- Statistisches Landesamt
- Statistischer Jahresbericht 2013 der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2012
- Gemeinsames integriertes Stadtentwicklungskonzept (GINSEK 2006)
- Entwurf Stadtentwicklungskonzept (STEK) Stand März 2014