

Niedersächsisches Innenministerium

Wohnbauland- Umfrage 2000

*Auswertung und Vergleich
mit der Umfrage 1998*

Niedersächsisches Innenministerium:

Dipl.-Ing. Frank Lehmborg

Dipl.-Ing. Ingrid Noll-Hildebrand

Institut für Entwicklungsplanung und Struktur-
forschung an der Universität Hannover:

Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker

Dipl.-Ing. Thomas Schleifnecker

unter Mitarbeit von

Diplom-Agraringenieurin Angelika Gosch

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Vorbemerkung | 5 |
| Kurzfassung der Ergebnisse | 6 |
| A Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage 2000 | 8 |
| 1. Neuausweisungen von Wohnbauland | 8 |
| <i>Neubauf Flächen und Wohnungspotentiale</i> | <i>8</i> |
| <i>Entwicklung der Baulandausweisungen</i> | <i>11</i> |
| <i>Verhältnis Familienhausbau / Geschoßwohnungsbau</i> | <i>14</i> |
| <i>Flächenverbrauch</i> | <i>18</i> |
| 2. Instrumente zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland | 21 |
| 3. Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland | 22 |
| 4. Wohnbauland-Reserven in Niedersachsen | 24 |
| <i>Bestand an Brutto-Wohnbauland am 31. Dezember 1999</i> | <i>24</i> |
| <i>Entwicklung der Brutto-Wohnbauland-Reserven</i> | <i>25</i> |
| <i>Brachenpotentiale als Reserven der Innenentwicklung</i> | <i>28</i> |
| <i>Bauland-Verbrauch</i> | <i>30</i> |
| B Regionalanalyse der Wohnbauland-Umfrage 2000 | 34 |
| 1. Neu ausgewiesenes Wohnbauland in Niedersachsens Landkreisen und kreisfreien Städten | 34 |
| <i>Neuausweisung von Brutto-Wohnbauland in den Jahren 1998 und 1999</i> | <i>34</i> |
| <i>Bauliche Dichten der Neuausweisungen von Brutto-Wohnbauland</i> | <i>37</i> |
| 2. Wohnbauland-Reserven in Niedersachsens Landkreisen und kreisfreien Städten | 42 |
| <i>Bestand an Wohnbauland mit bestehenden Baurechten am 31. Dezember 1999</i> | <i>42</i> |
| <i>Dichte-Optionen der Wohnbauland-Reserven</i> | <i>44</i> |
| C Zusammenfassung | 49 |
| Anhang | 52 |

Tabellen

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Neu ausgewiesenes Wohnbauland 1998 und 1999 in Niedersachsen..... | 8 |
| Tabelle 2: Entwicklung der Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen von 1992 bis 1999 | 11 |
| Tabelle 3: Zunahme des Brutto-Flächenverbrauchs je Wohneinheit auf neuem Wohnbauland von 1992 bis 1999 | 12 |
| Tabelle 4: Neu ausgewiesenes Wohnbauland - Vergleich der Umfragen 1998 und 2000 | 12 |
| Tabelle 5: Neu ausgewiesenes Wohnbauland 1998 und 1999 nach Gebäudetyp | 14 |
| Tabelle 6: Anteile neu ausgewiesenen Wohnbaulands für Geschößwohnungsbau im Vergleich der Umfragen 1998 und 2000 | 15 |
| Tabelle 7: Anteile des Geschößwohnungsbaus bei neu ausgewiesenem Wohnbauland von 1992 bis 1999 | 16 |
| Tabelle 8: Bebauungsdichte in den Regierungsbezirken je ha neu ausgewiesenem Wohnbauland in Niedersachsen von 1992 bis 1999 | 20 |
| Tabelle 9: Instrumente zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland in den Jahren 1998 und 1999 | 21 |
| Tabelle 10: Anwendung der Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland 1998 und 1999.. | 22 |
| Tabelle 11: Bestand an Brutto-Wohnbauland am 31. Dezember 1999 nach Gebietsart | 25 |
| Tabelle 12: Bauland-Reserven 1998 und 2000..... | 26 |
| Tabelle 13: Bauland-Reserven 2000 gegenüber der Umfrage 1998 | 26 |
| Tabelle 14: Anteile möglicher Geschößwohnungen auf Wohnbauland-Reserven | 27 |
| Tabelle 15: Anteile der Geschößwohnungen auf Reserveflächen und neu ausgewiesenem Wohnbauland..... | 27 |
| Tabelle 16: Brachenpotentiale in Niedersachsen am 01.01.2000 | 28 |
| Tabelle 17: In den Städten und Gemeinden Niedersachsens Anfang 2000 für Wohnnutzung geeignete Brachen | 29 |
| Tabelle 18: Gegenüberstellung neu ausgewiesenen Wohnbaulands 1998/99 und für 'Wohnen' geeigneter Brachen Anfang 2000..... | 30 |
| Tabelle 19: Inanspruchnahme des 1998 und 1999 neu ausgewiesenen Wohnbaulands für Familienheime bis zum 31.12.1999 | 31 |
| Tabelle 20: Inanspruchnahme des 1998 und 1999 neu ausgewiesenen Wohnbaulands für Geschößwohnungsbau bis zum 31.12.1999 | 31 |

| | |
|---|----|
| Tabelle 21: In den Jahren 1998 und 1999 neu ausgewiesenes Brutto-Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Hektar (ha), Wohneinheiten (WE), Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) und Brutto-Wohnbaulandfläche je Wohneinheit (qm/WE)..... | 35 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Tabelle 22: Wohnbauland-Reserven am 31. 12. 1999 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Hektar (ha), Wohneinheiten (WE), Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) und Brutto-Wohnbaulandfläche je Wohneinheit (qm/WE)... | 46 |
|---|----|

Abbildungen

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Neuausweisungen im Verhältnis zu Flächen- und Einwohneranteilen..... | 10 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Abbildung 2: Neu ausgewiesenes Wohnbauland mit möglichen Wohneinheiten - Vergleich der Umfragen 1998 und 2000 | 13 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Abbildung 3: Anteile von Familienheimen bei neu ausgewiesenem Wohnbauland von 1992 bis 1999..... | 17 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| Abbildung 4: Entwicklung der Neuausweisung von Wohnbauland nach Fläche und Wohneinheiten in den Jahren 1992 bis 1999 | 18 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Abbildung 5: Entwicklung der Bebauungsdichte je ha neu ausgewiesenem Wohnbauland in Niedersachsen von 1992 bis 1999 | 19 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Abbildung 6: Wohnbauland-Verbrauch in Niedersachsen in den Jahren 1994 bis 2000 | 32 |
|---|----|

Karten

| | |
|--|----|
| Karte 1: In den Jahren 1998/99 neu ausgewiesenes Brutto-Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens in Hektar (ha) | 39 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Karte 2: In den Jahren 1998/99 neu ausgewiesenes Brutto-Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Wohneinheiten je Hektar (WE/ha)... | 40 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Karte 3: Wohnbauland-Reserven am 31.12.1999 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens in ha | 47 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Karte 4: Wohnbauland-Reserven am 31.12.1999 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) | 48 |
|--|----|

Vorbemerkung

Anliegen der Wohnungsbau- und Städtebaupolitik der Landesregierung bleibt die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum. Dazu ist ein entsprechendes Angebot an erschlossenem Bauland erforderlich.

Diese Dokumentation bildet deshalb einen weiteren Baustein in den Handlungsaktivitäten der Landesregierung für 'Bezahlbare Wohnungen und lebenswerte Städte'. Diesem Motto fühlt sich die Landesregierung in hohem Maße verpflichtet. Dazu gehört es, alle Strategien zu unterstützen, Bauland für den Wohnungsbau – besonders auf vorhandenen Flächen – zu aktivieren. Die Mobilisierung und verstärkte Nutzung von vorhandenen Flächen in den Kommunen Niedersachsens führt zu einer höheren städtebaulichen Dichte, die in verträglicher Qualität auch das wirtschaftliche, kulturelle und soziale Leben stärkt und die Städte und Gemeinden somit lebenswert erhält.

Um das Potenzial an Wohnbauland zu beobachten begann das damalige Niedersächsische Sozialministerium 1992 damit, in zweijährigem Rhythmus entsprechende Daten zu erheben.

Basis der vorliegenden Untersuchung in dieser Reihe bildete wiederum in Abstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden die Befragung aller niedersächsischen Städte und Gemeinden mittels eines Fragebogens (vgl. Anhang 2). Die Fragestellungen blieben wegen der Vergleichbarkeit im Wesentlichen unverändert. Auch dieses Mal wurde eine enorm hohe Rücklaufquote von 99,8 % erreicht. Die datentechnische Abwicklung hat sich mittlerweile bewährt.

Im Rahmen umfangreicher Plausibilitätskontrollen konnte dank der intensiven Arbeit des – wie in den Vorjahren – mit der Durchführung beauftragten Institutes für Entwicklungsplanung und Strukturforchung an der Universität Hannover ein hoher Standard erreicht werden.

Der Aussagewert der nachfolgenden Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage 2000 wird durch die Kontinuität der Erhebung erheblich gesteigert.

Aktuelle Diskussionen, wie die Aktivierung von Bauland durch Rückgriff auf das vorhandene Wohnbauland, erhalten ihre substantielle Grundlage. Ebenso wird die Wiedernutzung von Brachflächen für den Wohnungsbau thematisiert und mit aussagefähigen Daten unterlegt.

Mit dieser 5. Erhebung lässt sich gleich einem Barometer die Entwicklung bei der Neuausweisung von Bauland, bei den Baulandreserven, beim Verbrauch von Wohnbauland und bei der Anwendung der rechtlichen Instrumente ablesen.

Dabei ist die Erhebung wiederum sowohl landesweit als auch in Form einer Regionalanalyse ausgewertet worden, wodurch auch spezifische räumliche Muster bei der Schaffung und Verfügbarkeit von Baurechten erkennbar werden.

Kurzfassung der Ergebnisse

Weitere Zunahme des neu ausgewiesenen Wohnbaulandes

In den Jahren 1998 und 1999 wurden gut 5.000 Hektar (ha) Wohnbauland neu ausgewiesen. Gegenüber den Jahren 1996/97 bedeutet dies eine Zunahme um 7%. Der nach einer starken Steigerung der Wohnbaulandausweisungen von 1992 bis 1995 in der letzten Umfrage verzeichnete Rückgang hat sich nicht fortgesetzt. Das von den Städten und Gemeinden neu ausgewiesene Bauland hat sich in dem Zeitraum 1998/99 auf sehr hohem Niveau stabilisiert.

Neues Bauland für 35.000 Wohnungen jährlich

Trotz der Zunahme der neu ausgewiesenen Flächen (7%), stagniert die Zahl der darauf möglichen Wohneinheiten auf etwa dem gleichen Niveau wie vor zwei Jahren.

Kaum Veränderungen bei den regionalen Unterschieden der Neuausweisungen

Von dem in Niedersachsen neu ausgewiesenen Wohnbauland von 5.145 ha in den Jahren 1998 und 1999 haben die Bezirke Braunschweig und Weser-Ems ihren Anteil von ca. 16% bzw. 40% beibehalten. Eine geringe Abnahme des Anteils an den ausgewiesenen Flächen von 20% auf 18% gab es im Bezirk Hannover. Im Bezirk Lüneburg war dagegen eine leichte Zunahme am Landesanteil von 24% auf 26% zu verzeichnen.

Vergleichbare Werte mit den Vorjahren ergeben sich auch bei dem Anteil der auf diesen Flächen zu errichtenden möglichen Wohneinheiten pro Bezirk.

Weiterhin sinkende Bebauungsdichte des neu ausgewiesenen Baulandes

Innerhalb des 1999 neu ausgewiesenen Wohnbauland von 2.526 ha beansprucht eine Wohneinheit im Durchschnitt eine Fläche von 719 m² Brutto-Bauland. Die seit Jahren steigende Flächeninanspruchnahme je Wohneinheit setzt sich somit unvermindert fort. Die Bebauungsdichte sank dementsprechend von 15 auf jetzt 14 WE/ha und betrifft sowohl den Geschöß- als auch den Familienhausbau.

Immer weniger neues Bauland für Geschößwohnungen

Von den 1998 und 1999 neu ausgewiesenen Wohnbaulandflächen waren im Mittel in Niedersachsen nur noch 6,3% für den Geschößwohnungsbau bestimmt, mit z.T. regional beträchtlichen Unterschieden: Bezirk Lüneburg = 2,8% und Bezirk Hannover = 17,9%. Der Trend zur Abnahme des Geschößwohnungsbaus setzt sich verstärkt fort. Eine besonders starke Abnahme im Vergleich zur vorangegangenen Untersuchung zeigt der Bezirk Lüneburg, wo der Anteil von 8% auf nur noch 2,8% gefallen ist. Auf den neu ausgewiesenen Flächen sind von den Städten und Gemeinden knapp 13.000 Geschößwohnungen vorgesehen, der Anteil der Geschößwohnungen beträgt damit niedersachsenweit nur noch 18%, nachdem er bei der Umfrage vor zwei Jahren noch bei 26% lag. Differenziert nach Bezirken betragen die Anteile in Weser-Ems = 8%, Lüneburg = 9,6%, Braunschweig = 14,7% und Hannover = 40,5%.

Mehr als ein Drittel des neuen Wohnbaulandes war Ende 1999 bereits bebaut

Von dem neu ausgewiesenen Wohnbauland der Jahre 1998 und 1999 war am Stichtag der Umfrage (31.12.99) bereits mehr als ein Drittel (35%) bebaut, und zwar 24% der Flächen für den Geschößwohnungsbau und 36% der Flächen für Familienheime. Dies bedeutet einen leichten Anstieg zur vorangegangenen Umfrage.

Städtebauliche Verträge gewinnen unter den Instrumenten zur Mobilisierung von Bauland an Bedeutung

Die Gemeinden haben nach der Umfrage 2000 zur Mobilisierung von Wohnbauland folgende städtebauliche Instrumente angewandt: In 630 Fällen wurde durch die Gemeinden vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Grunderwerb getätigt, in 93 Fällen wurden Umlegungsverfahren durchgeführt und in 442 Fällen wurden städtebauliche Verträge abgeschlossen. Andere Instrumente einschließlich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme spielen nach wie vor eine untergeordnete Bedeutung. Auffällig ist die erneute Verdoppelung bei den städtebaulichen Verträgen (von 217 auf 442 Fälle), womit sich dieses Instrument zur Mobilisierung von Bauland etabliert hat.

Keine Veränderungen der Wohnbauland-Reserven

Jeweils rund 7.200 ha betrug der Bestand an Wohnbauland (Wohnbauland-Reserven) in allen niedersächsischen Städten und Gemeinden sowohl nach der Umfrage '98 am 31.12.1997 als auch nach der Umfrage 2000 am 31.12.1999. Damit stehen Bauland-Reserven für rund 120.000 Wohnungen zur Verfügung. Aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken haben die Bezirke Lüneburg und Weser-Ems ihre Reserven erhöht, während in Braunschweig und Hannover die Reserven geringer sind als vor 2 Jahren.

Bestand an Baulücken stabilisiert

Nach der Umfrage standen am 31.12.1999 knapp 1.900 ha an Baulücken zur Verfügung. Damit hat sich der Bestand im Vergleich zur Umfrage vor zwei Jahren kaum verändert. Allerdings hat sich der Anteil, der darauf potentiell zu errichtenden Wohneinheiten um 11% auf etwa 27.500 WE reduziert (Umfrage '98: 31.000). Der Anteil der Baulücken im gesamten Bauland-Bestand beträgt nach der Umfrage 2000 26%, während er 1996 noch bei 29% und 1994 bei rd. 32% lag. Diese Entwicklung zeigt, daß Grundstückseigentümer verstärkt die Flächen im Bebauungszusammenhang einer baulichen Nutzung zuführen.

Zunehmende Verschlechterung der Vorsorge für den Geschoßwohnungsbau

Von den rd. 120.000 Wohnungen, die nach den Angaben der Gemeinden mit der gegenwärtig vorhandenen Bauland-Reserve errichtet werden können, entfallen auf den Geschoßwohnungsbau lediglich etwa 27% (vgl. Tabelle A 8). Dies bedeutet einen Rückgang um 4% gegenüber der Umfrage von 1998. Besonders gering ist die Vorsorge für den Geschoßwohnungsbau bei dem neu ausgewiesenen Bauland. Deutliche regionale Unterschiede zeigen sich auch bei dem Anteil der möglichen Geschoßwohnungen innerhalb der Bauland-Reserven. Der Anteil der Flächen für Geschoßwohnungen liegt im Bezirk Hannover bei 40%, im Bezirk Lüneburg und Weser-Ems bei etwa 18%.

Der Anteil der Brachflächen innerhalb der Wohnbauland-Reserve bleibt gering

In der Umfrage wurde zum zweiten Mal nach dem Vorhandensein von Brachflächen aus ehemaliger gewerblicher und militärischer Nutzung gefragt. Erstmals wurde auch die Verfügbarkeit von Post- und Bahnbrachen aufgenommen. Von den insgesamt gemeldeten Brachenpotentialen (2.474 ha) werden lediglich ein Fünftel als für Wohnnutzung geeignet erachtet. Dies sind in Niedersachsen rd. 440 ha für geschätzt etwa 6.200 Wohneinheiten. Im Vergleich mit dem neu ausgewiesenen Bauland 1998/99 beträgt der Anteil der für Wohnen geeigneten Brachenpotentiale 8,5%, im Vergleich zur gesamten Bauland-Reserve lediglich 6,1%. Die Werte entsprechen in etwa denen der letzten Umfrage.

A Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage 2000

Die Neuausweisungen von Wohnbauland in den niedersächsischen Städten und Gemeinden haben sich in der zweiten Hälfte der 90er Jahre auf einem hohem Niveau verfestigt. Jährlich wurden Baurechte für eine Fläche von deutlich über 2.000 Hektar geschaffen. Damit haben die Städte und Gemeinden ihre Anstrengungen – anders als in 80er und frühen 90er Jahren – auch in den beiden letzten Jahren der Dekade fortgesetzt, in großem Umfang Wohnbauland zu schaffen.

1. Neuausweisungen von Wohnbauland

Neubauf Flächen und Wohnungspotentiale

In den Jahren 1998 und 1999 wurden in Niedersachsen 5.145 ha Wohnbauland in Bebauungsplänen und vergleichbaren Satzungen neu ausgewiesen. Auf diesen Flächen können nach Angaben der Städte und Gemeinden gut 72.000 Wohneinheiten errichtet werden.

Bei der differenzierten Betrachtung nach Regierungsbezirken zeigen sich deutliche Unterschiede (vgl. Tabelle 1). Der größte Anteil der erhobenen Flächen entfällt mit 40% auf die Gemeinden im Regierungsbezirk Weser-Ems, während der Regierungsbezirk Braunschweig den geringsten Anteil (16%) an Flächenausweisungen für Wohnbauland zu verzeichnen hat.

Betrachtet man die Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf den neu ausgewiesenen Flächen, fallen aufgrund uneinheitlicher (geplanter) Flächenausnutzungen die regionalen Unterschiede geringer aus (vgl. Tabelle 1). Zwar zeigt der Regierungsbezirk Weser-Ems noch den größten (36%) und der Regierungsbezirk Braunschweig den geringsten Anteil (16%) auf, aber die Spanne hat sich von 25% bei der Fläche auf 20% bei den Wohneinheiten verringert. Zudem hat das Mittelfeld die Plätze gewechselt und der Regierungsbezirk Hannover steht mit 26% der möglichen Wohneinheiten an zweiter Stelle vor dem Regierungsbezirk Lüneburg (22%). Diese Zahlen verweisen auf unterschiedliche Schwerpunktsetzungen bei Bebauungsdichten und Bauformen in den eher ländlich bzw. städtischen Regionen des Landes.

Tabelle 1:
Neu ausgewiesenes Wohnbauland 1998 und 1999 in Niedersachsen

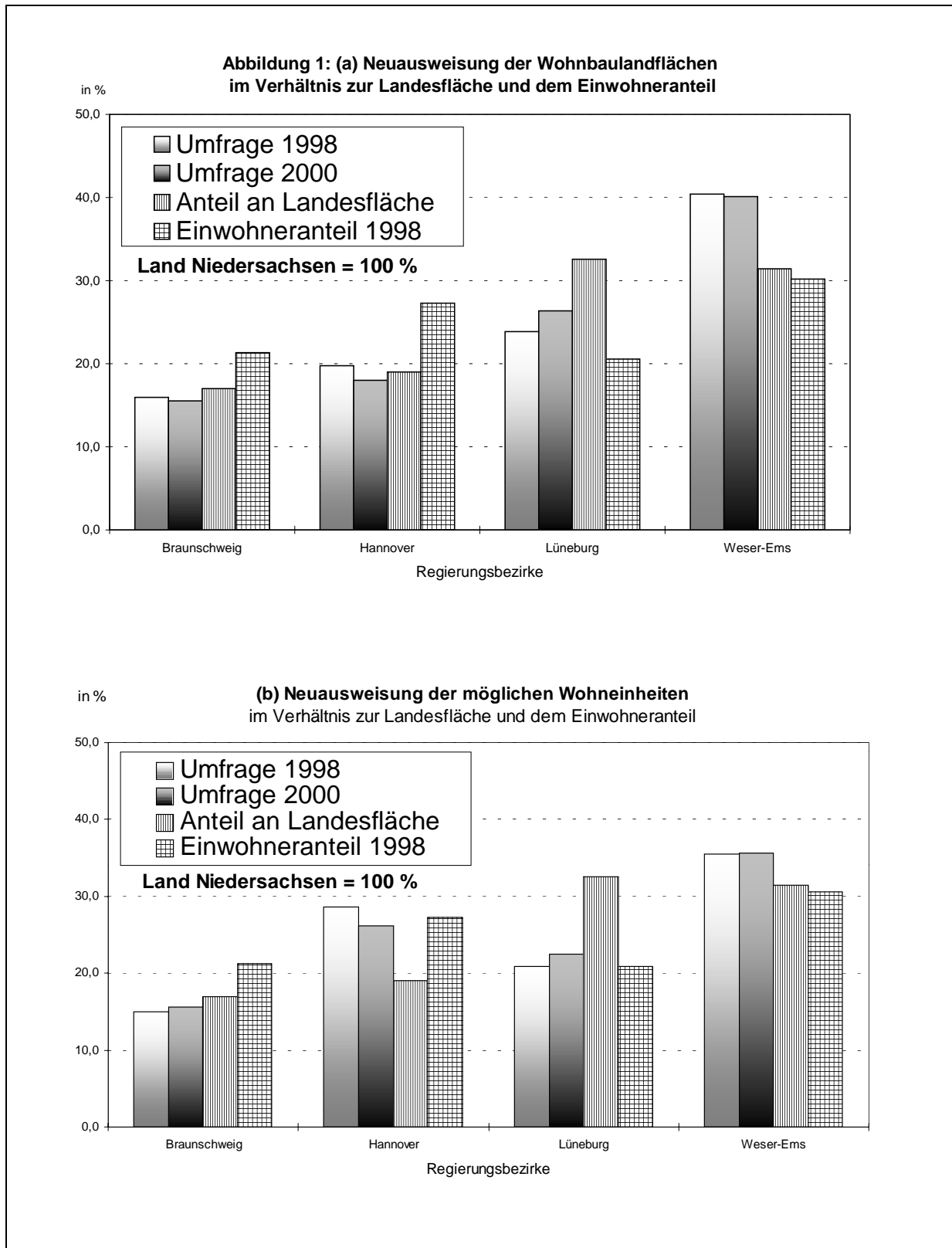
| Regierungsbezirk | Neu ausgewiesenes Wohnbauland | | | | | | | |
|------------------|-------------------------------|--------------|--------|-----|------------------------|--------------|--------|-----|
| | in ha | | | | Mögliche Wohneinheiten | | | |
| | 1998 abs. | 1999 abs. | gesamt | | 1998 abs. | 1999 abs. | gesamt | |
| | | abs. | in % | | | abs. | in % | |
| Braunschweig | 423 | 376 | 799 | 16 | 5.175 | 6.121 | 11.296 | 16 |
| Hannover | 502 | 425 | 927 | 18 | 10.337 | 8.570 | 18.907 | 26 |
| Lüneburg | 657 | 699 | 1.356 | 26 | 8.177 | 8.051 | 16.228 | 22 |
| Weser-Ems | 1.039 | 1.025 | 2.064 | 40 | 13.333 | 12.403 | 25.736 | 36 |
| Niedersachsen | 2.620 | 2.526 | 5.145 | 100 | 37.022 | 35.145 | 72.167 | 100 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Bezieht man die Ergebnisse der erhobenen Flächen und möglichen Wohneinheiten auf die jeweiligen Anteile der Regierungsbezirke an der Bevölkerung und Landesfläche, zeigt sich, daß im Regierungsbezirk Weser-Ems nicht nur absolut, sondern auch überproportional viel Wohnbauland für überproportional viele Wohnungen neu ausgewiesen wurde. Das Gegenteil gilt für den Regierungsbezirk Braunschweig, der weder mit Bauland noch mit möglichen Wohneinheiten seinen Landesanteil an Fläche und Bevölkerung erreicht.

Im Vergleich zur der Wohnbauland-Umfrage 1998 haben sich die Verteilungsmuster hinsichtlich Fläche und möglicher Wohneinheiten nur geringfügig verändert (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1:
Neuweisungen im Verhältnis zu Flächen- und Einwohneranteilen



Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik; Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1998 und 2000

Entwicklung der Baulandausweisungen

Die Zeitreihe zeigt ein deutliches Verlaufsmuster in der Ausweisung von neuem Wohnbauland (vgl. Tabelle 2). Die Entwicklung in den 90er Jahren startete auf niedrigen Ausgangswerten und ist in der ersten Hälfte der Dekade durch hohe jährliche Wachstumsraten geprägt. Der Höchststand war 1995 mit 2.740 ha neu ausgewiesenem Bauland für potentiell etwa 43.900 Wohnungen erreicht. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre wurde das hohe Niveau weitgehend gehalten und die jährlichen Werte lagen bei etwa 2.500 ha und 35.000 Wohnungen, wobei in den letzten beiden Jahren wieder leicht höhere Werte erreicht wurden als 1996/97.

Tabelle 2:
Entwicklung der Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen von 1992 bis 1999

| Jahr | Neu ausgewiesenes Wohnbauland | | | |
|------|-------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| | Fläche | | mögliche Wohneinheiten | |
| | ha | Index 1992 = 100 | WE | Index 1992 = 100 |
| 1992 | 957 | 100 | 17.966 | 100 |
| 1993 | 1.539 | 161 | 28.597 | 159 |
| 1994 | 1.951 | 204 | 34.090 | 190 |
| 1995 | 2.741 | 286 | 43.942 | 245 |
| 1996 | 2.423 | 253 | 37.473 | 209 |
| 1997 | 2.386 | 249 | 35.601 | 198 |
| 1998 | 2.620 | 274 | 37.022 | 206 |
| 1999 | 2.526 | 264 | 35.145 | 196 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994-2000

Der Vergleich der indexierten Veränderungen zeigt darüber hinaus aber noch eine weitere Entwicklung; die Veränderungsraten von den Wohnbauflächen liegen höher als die der Wohneinheiten. Obwohl in den vergangenen zwei Jahren gut 300 ha mehr Bauland ausgewiesen wurden als '96 und '97, ist insgesamt die Errichtung von rund 900 Wohneinheiten weniger möglich als vor zwei Jahren.

Tabelle 3:
Zunahme des Brutto-Flächenverbrauchs je Wohneinheit auf neuem Wohnbauland von 1992 bis 1999

| Jahr | WE/ha | | qm/WE | |
|------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| | auf Brutto-Wohnbauland | | auf Brutto-Wohnbauland | |
| | WE/ha | Index 1992=100 | qm/WE | Index 1992=100 |
| 1992 | 18,8 | 100 | 533 | 100 |
| 1993 | 18,6 | 99 | 538 | 101 |
| 1994 | 17,5 | 93 | 572 | 107 |
| 1995 | 16,0 | 85 | 624 | 117 |
| 1996 | 15,3 | 82 | 647 | 121 |
| 1997 | 14,5 | 79 | 670 | 126 |
| 1998 | 14,1 | 75 | 708 | 133 |
| 1999 | 13,9 | 74 | 719 | 135 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994-2000

Der bereits vor zwei Jahren zu beobachtende Trend zu einer kontinuierlichen Verringerung der möglichen Wohneinheiten je ha Bauland setzt sich somit unvermindert fort (vgl. Tabelle 3). Waren 1993 noch knapp 19 Wohneinheiten je Hektar neuen Wohnbauland vorgesehen, so lag dieser Wert 1997 bei 15 und 1999 bei nur noch 14 Wohneinheiten. Die Einführung des neuen § 1a BauGB 1998, der einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß verlangt, zeigt bislang wenig Wirkung.

Tabelle 4:
Neu ausgewiesenes Wohnbauland - Vergleich der Umfragen 1998 und 2000

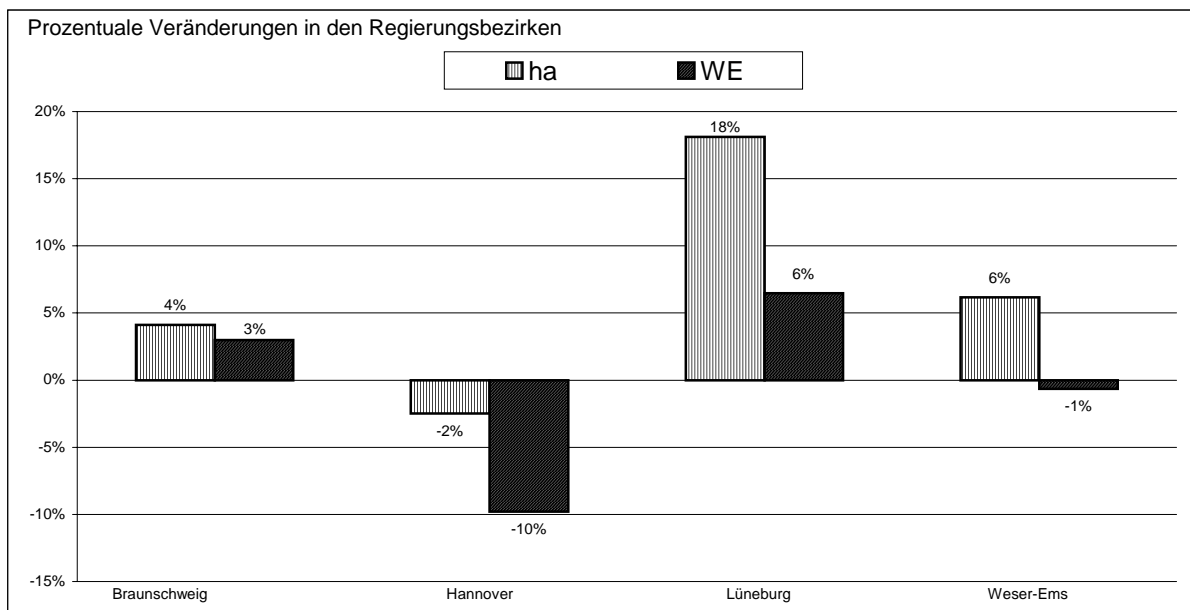
| Regierungsbezirke | Neues Wohnbauland | | | | Mögliche Wohneinheiten | | | |
|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Umfrage 1998 | | Umfrage 2000 | | Umfrage 1998 | | Umfrage 2000 | |
| | Wohnbauland (1996/97) | | Wohnbauland (1998/99) | | Mögliche WE (1996/97) | | Mögliche WE (1998/99) | |
| | absolut in ha | Landesanteil in % | absolut in ha | Landesanteil in % | absolut in WE | Landesanteil in % | absolut in WE | Landesanteil in % |
| Braunschweig | 767 | 16,0 | 799 | 15,5 | 10.969 | 15,0 | 11.296 | 15,7 |
| Hannover | 950 | 19,8 | 927 | 18,0 | 20.960 | 28,7 | 18.907 | 26,2 |
| Lüneburg | 1.148 | 23,9 | 1.356 | 26,4 | 15.243 | 20,9 | 16.228 | 22,5 |
| Weser-Ems | 1.944 | 40,4 | 2.064 | 40,1 | 25.902 | 35,5 | 25.736 | 35,7 |
| Niedersachsen | 4.809 | 100,0 | 5.145 | 100,0 | 73.074 | 100,0 | 72.167 | 100,0 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1998 und 2000

Die regional differenzierte Betrachtung für 1998/99 gegenüber 1996/97 zeigt, daß nicht alle Regierungsbezirke gleichermaßen an den höheren Flächenausweisungen beteiligt waren (vgl. vgl. Tabelle 4 und Abbildung 2). Die größte Steigerungsrate von 18% erzielte der Regierungsbezirk Lüneburg, wo die Wohnbaulandausweisung von 1.148 ha auf 1.356 ha anstieg. Steigerungen gegenüber den Vorjahren gab es auch in den Regierungsbezirken Weser-Ems (6%) und Braunschweig (4%). Im Regierungsbezirk Hannover dagegen gingen die Wohnbaulandausweisungen im gleichen Zeitraum um 2% zurück. Interessant ist in diesem Zusammenhang der Vergleich mit der Auswertung der Ergebnissen aus der Umfrage von 1998. 1996/97 hatten die Regierungsbezirke Lüneburg und v.a. Braunschweig deutliche Verluste gegenüber den Ergebnissen von 1994/95 zu verzeichnen, während es im Bezirk Hannover Zuwächse gab (vgl. Wohnbauland-Umfrage 1998).

Aufgrund des zunehmenden Flächenverbrauchs je Wohneinheit fallen die Steigerungsraten der möglichen Wohnungen auf den neu ausgewiesenen Flächen deutlich geringer aus als die Steigerungen beim Wohnbauland (vgl. Tabelle 4 und Abbildung 2). In den Regierungsbezirken Braunschweig und Lüneburg betragen die Zuwächse nur 3% bzw. 6% während der Regierungsbezirk Hannover einen starken Rückgang um 10% verzeichnet. Besonders anschaulich sind die Werte für den Bezirk Weser-Ems, wo trotz einer Steigerung der Flächenausweisungen um 6% gegenüber der Umfrage 1998 die Anzahl der möglichen Wohneinheiten um 1% fiel (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2:
Neu ausgewiesenes Wohnbauland mit möglichen Wohneinheiten -
Vergleich der Umfragen 1998 und 2000



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1998 und 2000

Verhältnis Familienhausbau / Geschoßwohnungsbau

Das 1998/99 ausgewiesene Wohnbauland ist überwiegend für den Bau von Familienheimen vorgesehen. Von den 5.145 ha sind 4.820 ha oder 94% für Ein- und Zweifamilienhäuser reserviert. Bei den darauf vorgesehen Wohneinheiten entfallen knapp 60.000 der insgesamt 72.167 Wohneinheiten und somit 82% auf den Familienheimbau (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5:
Neu ausgewiesenes Wohnbauland 1998 und 1999 nach Gebäudetyp

| Regierungsbezirk | Neu ausgewiesenes Wohnbauland in ha 1998 und 1999 | | | Mögliche Wohneinheiten 1998 und 1999 | | |
|------------------|---|------|--------------|---|--------|--------------|
| | Familien- heime | GwB* | GwB* in % | Familien- heime | GwB* | GwB* in % |
| Braunschweig | 764 | 35 | 4,4 | 9.640 | 1.656 | 14,7 |
| Hannover | 761 | 166 | 17,9 | 11.248 | 7.659 | 40,5 |
| Lüneburg | 1.318 | 38 | 2,8 | 14.671 | 1.557 | 9,6 |
| Weser-Ems | 1.978 | 86 | 4,2 | 23.671 | 2.065 | 8,0 |
| Niedersachsen | 4.821 | 324 | 6,3 | 59.230 | 12.937 | 17,9 |

* GwB: Geschoßwohnungsbau

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1998 und 2000

Die regional differenzierte Betrachtung bringt allerdings sehr große Unterschiede zutage und unterstreicht die Dominanz der für Familienheime vorgesehenen Flächen. Außer im Bezirk Hannover mit 82% der neu ausgewiesenen Flächen, werden in den übrigen Bezirken zwischen 96% und 97% der Flächen für den Familienhausbau vorgesehen (vgl. Tabelle 5). Die für den Geschoßwohnungsbau geeigneten Flächen und die darauf zu realisierenden Wohnungen liegen zu über 50% im Regierungsbezirk Hannover. In den übrigen Landesteilen wurde nur für knapp 5.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Vorsorge getroffen.

Beim Zeitvergleich ist wie schon vor zwei Jahren auch bei der Umfrage 2000 erneut ein starker Rückgang des Geschoßwohnungsbau-Anteils in der Neuausweisung von Wohnbauland zu verzeichnen (vgl. Tabelle 6). Wurde in der Umfrage 1998 landesweit im Durchschnitt noch 10% der neu ausgewiesenen Flächen für den Geschoßwohnungsbau vorgehalten, ist dieser Anteil in den Jahren 1998/99 auf inzwischen nur noch 6% gefallen. Ein sinkender Flächenanteil für den Geschoßwohnungsbau bewirkt auch eine Verringerung der potentiell zu errichtenden Geschoßwohnungen. Landesweit fiel der Anteil hier um etwa ein Drittel von 26% bei der Umfrage 1998 auf jetzt 18%. Auf der Ebene der Regierungsbezirke sind die Entwicklungen zum Teil sehr viel krasser. In den Bezirken Braunschweig und Weser-Ems kam es fast zu einer Halbierung der Anteile an Flächen für den Geschoßwohnungsbau. Den deutlichsten Rückgang und den niedrigsten Anteil in der Umfrage 2000 überhaupt verzeichnet der Regierungsbezirk Lüneburg mit nur knapp 3% gegenüber 8% in 1996/97. Entsprechend hoch waren die Rückgänge bei den möglichen Wohneinheiten in den Regierungsbezirken Lüneburg und Weser-Ems. Letzterer hat wie auch schon vor zwei Jahren insgesamt den niedrigsten Anteil der planerischen Vorsorge für den Geschoßwohnungsbau aller Regierungsbezirke. Moderat fiel der Rückgang lediglich im Regierungsbezirk Hannover aus, wo der Anteil an neu ausgewiesenen Flächen für den Geschoßwohnungsbau von 19% bei der Umfrage 1998 auf 18% bei der Umfrage 2000, der Anteil an potentiell zu errichtenden Wohnungen von 47% auf 41% fiel.

Tabelle 6:
Anteile neu ausgewiesenen Wohnbaulands für Geschößwohnungsbau im Vergleich der Umfragen 1998 und 2000

| Regierungsbezirk | Anteile des GwB* bei neu ausgewiesenem Wohnbauland | | | |
|------------------|--|---------|--------------------------|---------|
| | Wohnbauland für GwB* in % | | Mögliche WE im GwB* in % | |
| | 1996/97 | 1998/99 | 1996/97 | 1998/99 |
| Braunschweig | 7,4 | 4,4 | 21,6 | 14,7 |
| Hannover | 19,3 | 17,9 | 46,8 | 40,5 |
| Lüneburg | 8,0 | 2,8 | 18,5 | 9,6 |
| Weser-Ems | 6,2 | 4,2 | 16,4 | 8,0 |
| Niedersachsen | 9,4 | 6,3 | 26,3 | 17,9 |

* GwB: Geschößwohnungsbau

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1998 und 2000

Die wachsende Dominanz der Familienheime und der stetige Bedeutungsrückgang des Geschößwohnungsbaus bei der Vorsorgepolitik der niedersächsischen Städte und Gemeinden läßt sich inzwischen seit Jahren kontinuierlich beobachten. Tabelle 7 und Abbildung 3 vergleichen die Entwicklung von 1992 bis 1999.

Tabelle 7:
Anteile des Geschoßwohnungsbaus bei neu ausgewiesenem Wohnbauland
von 1992 bis 1999

| Anteile des GwB* bei neu ausgewiesenem Wohnbauland | | | | | |
|---|--------------|----------|----------|-----------|---------------|
| Flächenanteile in den Regierungsbezirken | | | | | |
| Jahr | Braunschweig | Hannover | Lüneburg | Weser-Ems | Niedersachsen |
| 1992 | 12,8 | 24,9 | 13,4 | 12,4 | 15,5 |
| 1993 | 17,2 | 19,9 | 11,0 | 14,1 | 15,0 |
| 1994 | 21,7 | 26,3 | 10,7 | 7,4 | 13,8 |
| 1995 | 18,7 | 24,7 | 12,4 | 6,7 | 14,6 |
| 1996 | 7,4 | 19,6 | 8,8 | 7,6 | 10,4 |
| 1997 | 7,6 | 15,8 | 10,4 | 4,7 | 9,2 |
| 1998 | 2,9 | 15,6 | 2,6 | 4,3 | 6,0 |
| 1999 | 6,0 | 14,7 | 3,8 | 4,0 | 6,6 |

| Anteile an möglichen Wohneinheiten in den Regierungsbezirken | | | | | |
|---|--------------|----------|----------|-----------|---------------|
| Jahr | Braunschweig | Hannover | Lüneburg | Weser-Ems | Niedersachsen |
| 1992 | 26,8 | 61,3 | 45,0 | 26,8 | 39,9 |
| 1993 | 50,7 | 54,8 | 26,9 | 29,6 | 37,8 |
| 1994 | 49,3 | 56,3 | 31,5 | 23,5 | 36,9 |
| 1995 | 37,6 | 48,6 | 32,2 | 18,4 | 33,1 |
| 1996 | 23,6 | 48,7 | 15,8 | 17,9 | 27,5 |
| 1997 | 21,4 | 44,8 | 21,7 | 13,2 | 25,6 |
| 1998 | 12,6 | 38,5 | 9,2 | 8,8 | 17,7 |
| 1999 | 16,4 | 42,9 | 9,9 | 7,2 | 18,1 |

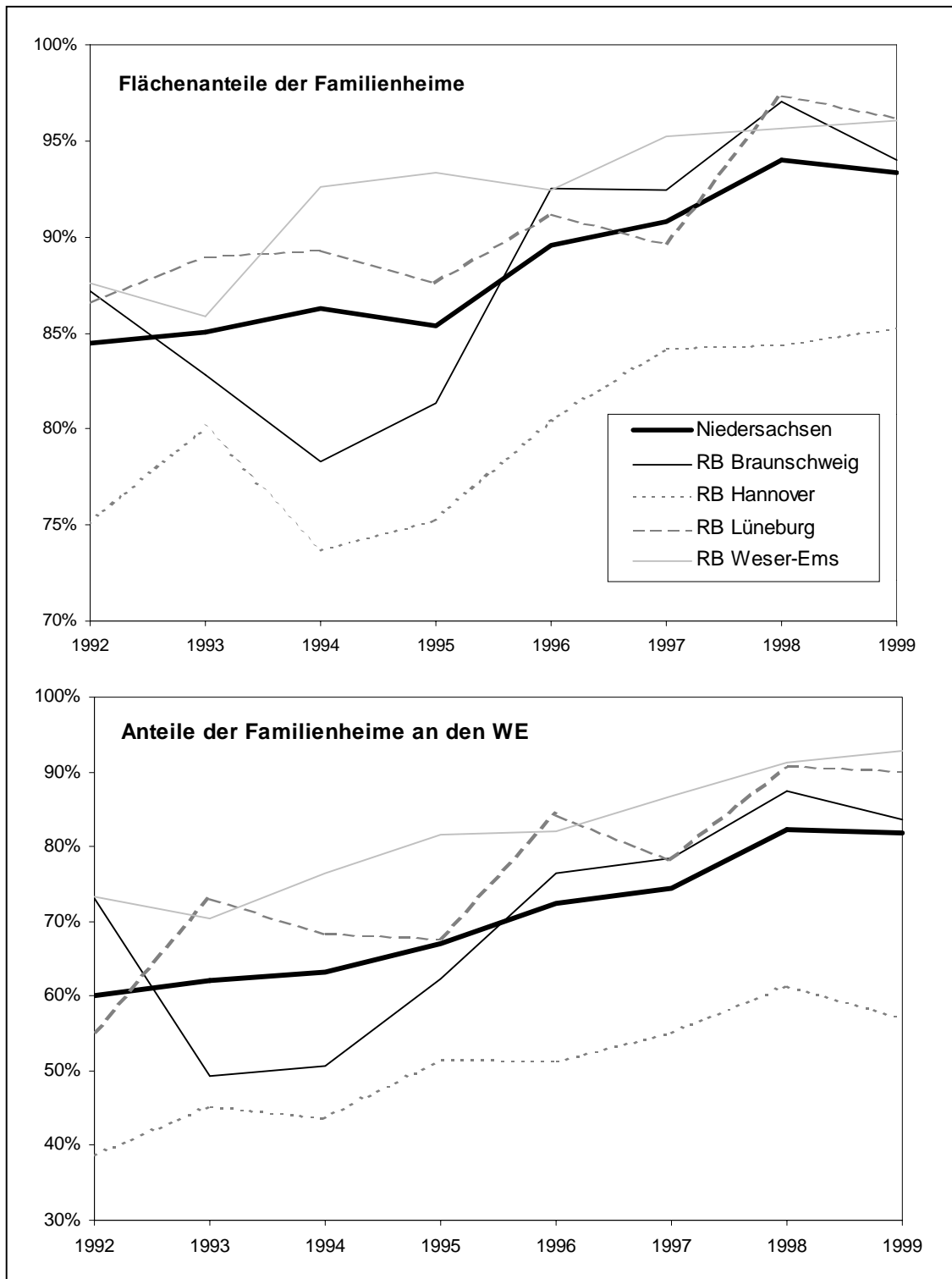
*GwB: Geschoßwohnungsbau

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994-2000

Im Unterschied zu den Auswertungen der Umfragen, bei denen jeweils die Ergebnisse von zwei Jahren zusammengefaßt betrachtet werden, zeigt die Darstellung nach einzelnen Jahren für 1999 erstmalig leicht ansteigende Werte bei den Anteilen des Geschoßwohnungsbaus gegenüber dem Vorjahr. Sowohl bei den Flächenanteilen als auch bei den Wohneinheiten hat sich der kontinuierliche Abwärtstrend bis 1998 im Jahr 1999 nicht mehr fortgesetzt. Das gilt im Landesschnitt ebenso wie für die meisten Regierungsbezirke. Eine Ausnahme stellt der Regierungsbezirk Weser-Ems dar, der bei beiden Werten den Abwärtstrend auch 1999 deutlich fortsetzt. Ebenso blieb es im Regierungsbezirk Hannover auch 1999 bei einer Abnahme der Flächenanteile für Geschoßwohnungsbau; für die möglichen Wohneinheiten gilt diese Entwicklung allerdings nicht mehr.

Für eine Bewertung dieser Entwicklung erscheint der Zeitpunkt noch zu früh, allerdings könnte sich hier eine Trendumkehr andeuten, die jedoch erst in den nächsten Jahren durch entsprechende Ergebnisse Bestätigung finden muß. Weiteres Indiz für eine Durchschreitung der Talsohle in diesem Sektor sind seit kurzem wieder leicht anziehende Preise auf dem Geschoßwohnungsmarkt.

Abbildung 3:
Anteile von Familienheimen bei neu ausgewiesenem Wohnbauland
von 1992 bis 1999

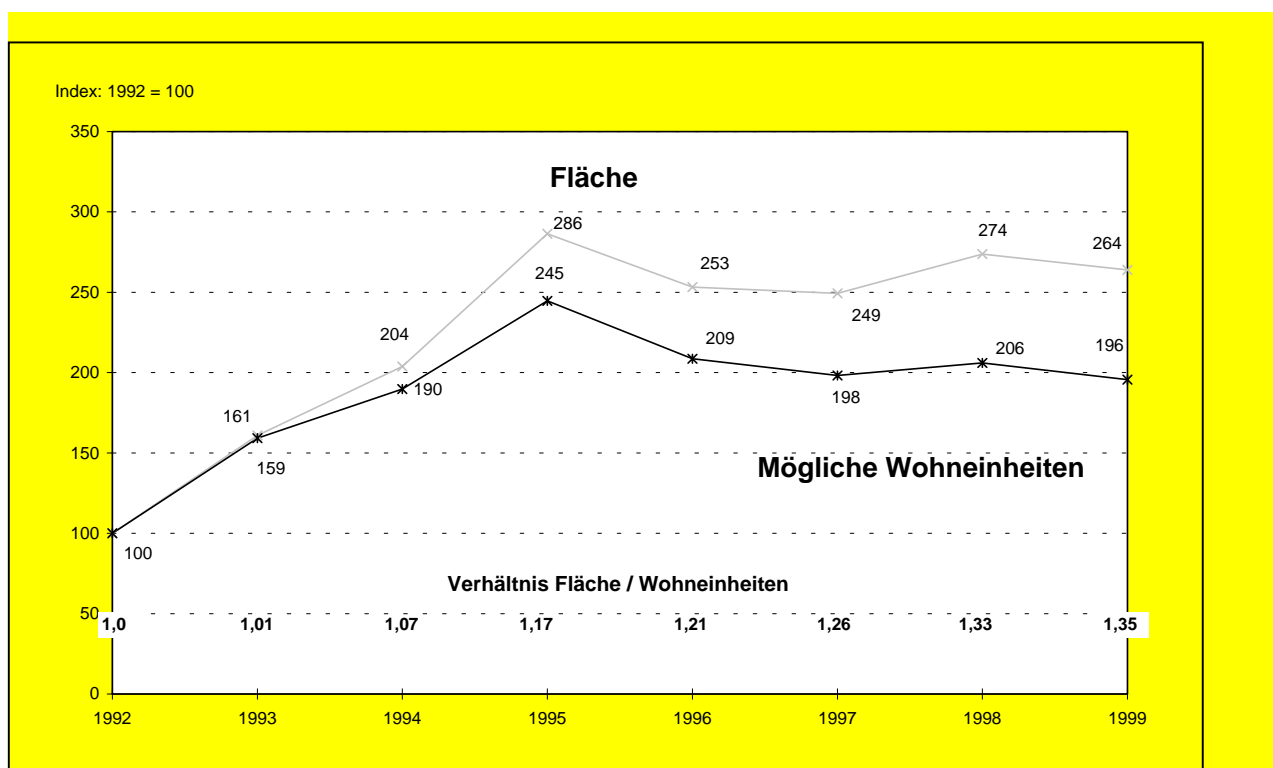


Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994-2000

Flächenverbrauch

Die zunehmende Bedeutung des Familienheimbaus hat zu einem kontinuierlich wachsenden Flächenverbrauch je Wohneinheit geführt. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Hektar neuem Wohnbauland hat sich demzufolge in den letzten Jahren stetig verringert. Auf diesen Aspekt wurde bereits im Kapitel "Entwicklung der Baulandausweisungen" und in Tabelle 3 verwiesen. Die Frage, ob der steigende Brutto-Wohnbaulandverbrauch je neu zu errichtender Wohneinheit und somit eine weitere Öffnung der Schere zwischen Flächenausweisungen und möglichen Wohneinheiten (vgl. Abbildung 4) ausschließlich auf die Verschiebung der Baulandausweisung zugunsten des Familienhausbaus zurückgeht, ist damit aber noch nicht beantwortet. Erste Hinweise in diese Richtung kann eine Gegenüberstellung des Flächenverbrauchs je Wohneinheit nach Familienhausbau und Geschößwohnungsbau geben.

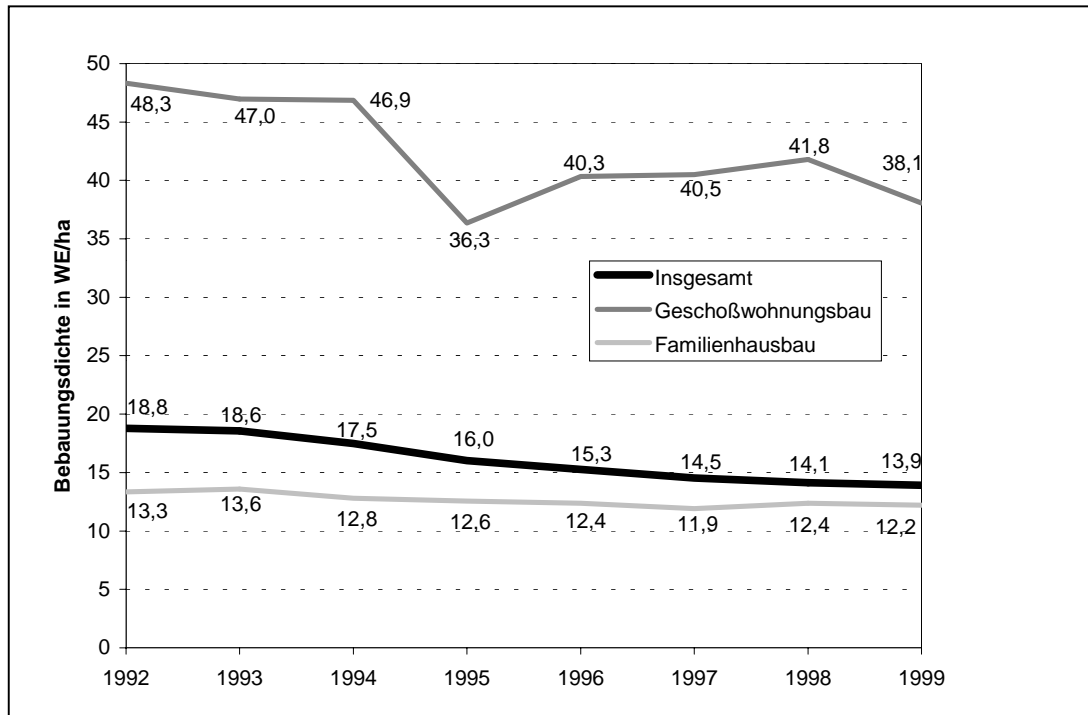
Abbildung 4:
Entwicklung der Neuausweisung von Wohnbauland nach Fläche und Wohneinheiten
in den Jahren 1992 bis 1999



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2000

Wie Abbildung 5 zeigt, lassen sich die Ursachen dieser Entwicklung nicht ausschließlich auf ein verändertes Verhältnis von Flächenausweisungen für Geschößwohnungsbau und Familienhausbau zurückführen. Auch innerhalb der jeweiligen Bebauungsformen ist der Flächenverbrauch gestiegen. Im Familienheimbau hat sich die Bebauungsdichte (WE/ha) von 1992 bis 1999 um über 8% reduziert, im Geschößwohnungsbau im gleichen Zeitraum gar um gut 20%.

Abbildung 5:
Entwicklung der Bebauungsdichte je ha neu ausgewiesenem Wohnbauland in Niedersachsen von 1992 bis 1999



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994-2000

Zwar wurden sowohl beim Geschloßwohnungsbau als auch im Familienhausbau Mitte der 90er Jahre punktuell bereits niedrigere Baudichten als im Jahr 1999 erreicht, aber insgesamt zeigt sich in Niedersachsen eine durchgängige Tendenz zu niedrigeren Baudichten.

Die regional differenzierte Aufbereitung der Baudichtenentwicklung bestätigt den Trend zu sinkenden Dichten in allen vier Regierungsbezirken (vgl. Tabelle 8). Sie zeigt allerdings auch Unterschiede im Ausmaß und im Verlauf.

Tabelle 8:

Bebauungsdichte in den Regierungsbezirken je ha neu ausgewiesenem Wohnbauland in Niedersachsen von 1992 bis 1999

| Regierungsbezirke | Anzahl der möglichen WE je ha neuem Wohnbauland | | | | | | | |
|-------------------|---|------|------|------|------|------|------|------|
| | Geschosswohnungsbau | | | | | | | |
| | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| Braunschweig | 33,2 | 61,4 | 40,1 | 30,3 | 41,5 | 42,2 | 52,8 | 44,5 |
| Hannover | 59,4 | 63,4 | 49,2 | 37,2 | 55,0 | 50,6 | 48,0 | 44,5 |
| Lüneburg | 64,2 | 45,0 | 48,7 | 38,4 | 21,7 | 29,0 | 45,5 | 37,3 |
| Weser-Ems | 36,8 | 34,2 | 49,5 | 41,2 | 32,6 | 34,1 | 26,0 | 21,9 |
| Niedersachsen | 48,3 | 47,0 | 46,9 | 36,3 | 40,3 | 40,5 | 41,8 | 38,1 |
| | Familienheime | | | | | | | |
| | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| | Braunschweig | 13,3 | 12,4 | 11,4 | 11,5 | 10,8 | 12,7 | 11,0 |
| Hannover | 13,7 | 15,6 | 14,0 | 13,7 | 14,8 | 12,2 | 15,2 | 14,3 |
| Lüneburg | 11,0 | 13,3 | 12,6 | 11,7 | 11,6 | 12,2 | 11,6 | 10,7 |
| Weser-Ems | 14,3 | 13,4 | 12,9 | 13,1 | 12,2 | 11,2 | 12,2 | 11,7 |
| Niedersachsen | 13,3 | 13,6 | 12,8 | 12,6 | 12,4 | 11,9 | 12,4 | 12,2 |
| | Insgesamt | | | | | | | |
| | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| | Braunschweig | 15,9 | 20,8 | 17,6 | 15,0 | 13,1 | 14,9 | 12,2 |
| Hannover | 26,0 | 26,6 | 23,4 | 19,7 | 23,0 | 18,5 | 20,6 | 20,2 |
| Lüneburg | 17,5 | 16,4 | 16,4 | 15,1 | 12,5 | 14,0 | 12,5 | 11,5 |
| Weser-Ems | 17,1 | 16,3 | 15,6 | 15,0 | 13,8 | 12,3 | 12,8 | 12,1 |
| Niedersachsen | 18,8 | 18,6 | 17,5 | 16,0 | 15,3 | 14,5 | 14,1 | 13,9 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994-2000

Im Regierungsbezirk Hannover liegt die Baudichte insgesamt immer noch deutlich über dem Landesdurchschnitt, dagegen zeichnen sich die Regierungsbezirke Lüneburg und Weser-Ems durch extrem niedrige Baudichten aus.

Die differenzierte Betrachtung des Familienhaus- und Geschosswohnungsbau zeigt sehr unterschiedliche Muster, die eine klare Interpretation erschweren. Insbesondere die Varianz im Geschosswohnungsbau war in den letzten 8 Jahren z.T. beträchtlich (vgl. Tabelle 8). Allgemein weisen die Zahlen jedoch auf eine unterschiedliche Ausweisungspolitik in den eher städtisch und ländlich geprägten Räumen hin. Allgemein verwundert aber die tendenziell sinkende Baudichte trotz seit Jahren bestehender Bemühungen, den Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung zu senken. Auch die seit Anfang 1998 im § 1a BauGB explizit genannte Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken, ist an den Werten der letzten zwei Jahre nur ansatzweise zu erkennen. Vielmehr scheint sich die Baulandpolitik vieler Städte und Gemeinden eher an kurzfristigen kommunalpolitischen Erwägungen zu orientieren als an den gesellschaftspolitischen Zielvorstellungen zum häuslicheren Umgang mit Grund und Boden.

2. Instrumente zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 wurde im wesentlichen eine Vereinheitlichung des Städtebaurechts durch Zusammenführung der Vorschriften des BauGB, der Sondervorschriften für die neuen Länder (§246 a BauGB) und des BauGB-MaßnahmenG durchgeführt¹. Maßgeblich für die Wohnbauland-Umfrage waren dabei folgende Veränderungen:

- Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplans (bisher § 7 BauGB-MaßnahmenG als neuen § 12 BauGB),
- Übernahme des Anwendungsbereichs der sog. erweiterten Abrundungssatzung (bisher § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG als neuen § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) und Erstreckung auf alle Bauvorhaben,
- Übernahme der sog. Außenbereichssatzung (bisher § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG als neuen § 35 Abs. 6 BauGB und zugleich Auflösung des § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG) und
- ein weitgehender Verzicht auf die Rechtskontrolle von städtebaulichen Satzungen der Gemeinden.

Dadurch entfiel in der Wohnbauland-Umfrage die noch vor zwei Jahren getroffene Unterscheidung zwischen anzeige- und genehmigungspflichtigen und nicht anzeige- und genehmigungspflichtigen Bebauungsplänen. Der Vorhaben und Erschließungsplan wurde unter den Bebauungsplänen erfaßt wie in Tabelle 9 dargestellt.

Aufgrund dieser Veränderungen der Gesetzeslage wird auf einen dezidierten Vergleich mit den Ergebnissen der letzten Umfrage verzichtet und sich auf die Erläuterung der wesentlichen erkennbaren Veränderungstendenzen und Aussagen beschränkt.

Tabelle 9:
Instrumente zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland in den Jahren 1998 und 1999

| Regierungsbezirk | Bebauungspläne | | | | Abrundungssatzung | | Außenbereichssatzung | | Summe |
|------------------|----------------|------|---|------|-------------------|------|----------------------|------|-------|
| | insgesamt | in % | davon Vorhaben- und Erschließungsplan §12 BauGB | in % | § 34 (4) BauGB | in % | § 35 (6) BauGB | in % | |
| Braunschweig | 290 | 87 | 17 | 5 | 26 | 8 | 1 | 0 | 334 |
| Hannover | 465 | 92 | 23 | 5 | 16 | 3 | 2 | 0 | 506 |
| Lüneburg | 432 | 80 | 34 | 6 | 65 | 12 | 12 | 2 | 543 |
| Weser-Ems | 720 | 87 | 30 | 4 | 46 | 6 | 29 | 4 | 825 |
| Niedersachsen | 1.907 | 86 | 104 | 5 | 153 | 7 | 44 | 2 | 2.208 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Der Bebauungsplan ist nach wie vor das wichtigste Instrument zu Bereitstellung von Wohnbauland in Niedersachsen; in 86% aller Fälle wurde er eingesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Instrument für die zügige Bereitstellung von Wohnbauland hat sich offensichtlich seinen Platz in der Praxis gesichert, im Vergleich zur letzten Umfrage ist sein Anteil von 3% auf 5% gestiegen. Abrundungs- und Außenbereichssatzungen wurden in 7% bzw. 2% aller Fälle ein-

¹ Steinfort, F. 1997: Das neue Städtebaurecht – Arbeitshilfe zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 BauROG; DST-Beiträge zur Stadtentwicklung und zum Umweltschutz, Reihe E Heft 27

gesetzt, die Anteile beider Instrumente haben sich dabei gegenüber der Umfrage vor zwei Jahren kaum verändert.

Vergleicht man den Einsatz der Instrumente in den verschiedenen Regierungsbezirken, fallen kaum regionale Spezifika auf, lediglich im Regierungsbezirk Lüneburg zeigt sich ein stärkerer Gebrauch der Abrundungssatzungen und ein geringerer Anteil an Bebauungsplänen.

3. Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland

Das IES geht in seiner jüngsten Haushaltsprognose¹ von einer weiter steigenden Zahl von Privathaushalten bis zum Jahr 2010 aus, die sich als Bedarf bzw. auf dem Markt als Nachfrage nach Wohnraum niederschlagen wird. Zur Deckung dieses Bedarfes ist neben entsprechenden politischen und finanziellen Weichenstellungen auch die Ausschöpfung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland notwendig. Inwieweit die Instrumente zur Mobilisierung von Bauland in den Städten und Gemeinden während der letzten zwei Jahre eingesetzt wurden, zeigt Tabelle 10. Diese Information gibt Anhaltspunkte dazu, wie die Kommunen mit dem bestehenden Instrumentarium umgehen und wie sie es in den kommenden Jahren nutzen werden.

Tabelle 10:
Anwendung der Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland 1998 und 1999

| Regierungsbezirk | Grunderwerb durch die Gemeinde | Umlegung gem. §§ 45 ff BauGB | Städtebauliche Verträge § 11 BauGB | Städtebauliche Entw.Maßn. §§165 ff BauGB | Enteignung § 85 BauGB | gemeindliches Vorkaufsrecht §§ 24 ff BauGB | Baugebot § 176 BauGB | Summe |
|------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--|-----------------------|--|----------------------|-------|
| Braunschweig | 92 | 19 | 75 | 0 | 0 | 2 | 6 | 194 |
| Hannover | 107 | 33 | 124 | 4 | 0 | 5 | 2 | 275 |
| Lüneburg | 121 | 20 | 92 | 0 | 0 | 9 | 6 | 248 |
| Weser-Ems | 310 | 21 | 151 | 4 | 0 | 6 | 0 | 492 |
| Niedersachsen | 630 | 93 | 442 | 8 | 0 | 22 | 14 | 1.209 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Insgesamt konzentrierte sich der Instrumenteneinsatz in den Jahren 1998/99 auf Grunderwerb und städtebauliche Verträge. Beides zusammen macht fast 90% der Fälle aus.

¹ Das IES erstellt alle zwei Jahre Haushaltsprognosen als Grundlage für die Prognose der Wohnungsbedarfsentwicklung im Rahmen der Niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung (WOM) der Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen.

Grunderwerb durch die Gemeinde

Der Grunderwerb durch die Städte und Gemeinden ist wie auch schon in den vergangenen Jahren mit einem Anteil von über 50% das meistgenutzte Instrument zur Mobilisierung von Bauland in Niedersachsen. Dabei zeigt sich aber eine große Varianz: im Bezirk Weser-Ems liegt der Anteil bei fast zwei Drittel, während der Bezirk Hannover als Schlußlicht bei unter 40% liegt. Der Vergleich mit der Umfrage 1998 zeigt aber auch, daß die Bedeutung dieses Instruments deutlich nachgelassen hat; seinerzeit noch auf 62%, sackte es um 10 Prozentpunkte. Dabei verteilen sich die Verluste vor allem auf die Regierungsbezirke Hannover und Lüneburg; im Bezirk Braunschweig dagegen wurde Grunderwerb zunehmend getätigt und steigerte seinen Anteil von 39% auf 47%, in Weser-Ems hat es seine hohe Bedeutung über die Jahre beibehalten.

Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB

Städtebauliche Verträge gewinnen unter den Instrumenten zur Mobilisierung von Bauland am deutlichsten an Bedeutung. War schon vor zwei Jahren eine 121%ige Steigerung seit seiner Einführung durch das BauGB-MaßnahmenG 1993 festzustellen, so hat sich die Anzahl der Fälle seit der Umfrage 1998 erneut verdoppelt. Anteilsmäßig entfallen inzwischen 36% der Fälle auf die städtebaulichen Verträge, die somit ihren zweiten Platz in der Rangliste der Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland deutlich festigen konnten (zuvor 20%). Die Vorteile des Instruments – Übertragung von Aufgaben an Dritte per Vertrag – werden in den Städten und Gemeinden zunehmend erkannt und genutzt. Der höchste Anteil städtebaulicher Verträge liegt mit etwa 45% im Regierungsbezirk Hannover, den geringsten verzeichnet der Regierungsbezirk Weser-Ems mit 30%. Auch beim Zuwachs liegt Weser-Ems mit etwa einem Drittel am unteren Ende; den Spitzenplatz nimmt der Regierungsbezirk Braunschweig ein, dort hat sich der Einsatz des Instruments von 21 auf 75 Fälle mehr als verdreifacht.

Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB

Die Umlegung ist ein bewährtes Instrument zur Neuordnung von Grundstückszuschnitten für die Umsetzung der Ziele eines Bebauungsplanes. 1998/99 wurde das Instrument in 93 Fällen angewandt. In den Jahren 1996/97 fand das Instrument in 108 Fällen Anwendung, der Anteil fiel somit von 10% auf 8%. Verhältnismäßig oft kam das Instrument der Umlegung im Regierungsbezirk Hannover zum Einsatz (12%), wenig dagegen im Regierungsbezirk Weser-Ems (4%).

Gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff. BauGB

Das gemeindliche Vorkaufsrecht kam in den Jahren 1998/99 mit 22 Fällen nur selten zum Einsatz. Ein Vergleich mit den Vorjahren legt die Vermutung nahe, daß dieses Instrument nur in ganz spezifischen Situationen genutzt wird. Anders sind die großen Schwankungen kaum zu erklären. Bei der Umfrage 1998 lag der Einsatz des gemeindlichen Vorkaufsrechts durch eine sprunghafte Entwicklung in den Regierungsbezirken Braunschweig (31 Fälle) und Lüneburg (25 Fälle) dreimal so hoch wie in der vorangegangenen (1994/95) und in der aktuellen (1998/99) Periode.

Baugebot gemäß § 176 BauGB

Das Instrument des Baugebotes spielt wie auch schon in den vorangegangenen Umfragen eine untergeordnete Rolle. 1998/99 wurde es in 14 Fällen (gut 1%) angewandt, vor zwei Jahren waren es 11 Fälle. Die Bedeutung des Baugebotes scheint nach wie vor als 'sehr hartes' Instrument angesehen zu werden, das nur in Ausnahmefällen zum Einsatz kommt.

Baurechtliche Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB

In den Jahren 1998/99 gab es keine Enteignungen nach den §§ 85 ff. Bereits vor zwei Jahren war das Instrument mit nur einem Fall für die Praxis so gut wie bedeutungslos.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff BauGB

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde 1998/99 in ganz Niedersachsen nur in acht Fällen angewandt. Wie bereits in der Befragung 1998 kam dieses Instrument überhaupt nur in den Regierungsbezirken Hannover und Weser-Ems zum Einsatz. Da die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Indikator für Großprojekte steht, hängt ihre seltene Nutzung sicher damit zusammen, daß in den letzten Jahren nur wenige derartige Projekte realisiert bzw. begonnen wurden.

4. Wohnbauland-Reserven in Niedersachsen

Neben den Neuausweisungen werden in den Wohnbauland-Umfragen auch die Wohnbauland-Reserven in Niedersachsen erhoben. Dabei handelt es sich um nicht bebautes Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Baurechten. Stichtag der Erhebung war der 31.12.1999. Bei den Wohnbaulandbeständen handelt es sich um

- Baulücken nach § 34 (1+4) BauGB, d.h. um unbebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einschließlich der Satzungsgebiete und
- unbebaute Flächen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen (einschließlich Bebauungsplänen mit Planreife gemäß § 33 BauGB und seit Mai 1993 um Flächen im Geltungsbereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen).

Der Fragebogen differenziert nach Gebietsart und Gebäudetyp, d.h. nach Flächen für den Geschoßwohnungsbau und den Bau von Familienheimen. Die Angaben liegen wiederum in Hektar (ha) und möglichen Wohneinheiten (WE) vor.

Bestand an Brutto-Wohnbauland am 31. Dezember 1999

Ende des Jahres 1999 waren in den niedersächsischen Städten und Gemeinden 7.207 ha Brutto-Wohnbauland-Reserven mit einem Potential für 120.578 Wohneinheiten vorhanden. Dies entspricht etwa dem 1,4fachen der 1998/99 neu ausgewiesenen Wohnbaulandflächen. Über die größten Baulandreserven verfügt der Regierungsbezirk Weser-Ems mit 2.614 ha (36%) für gut 40.000 Wohneinheiten (33%), die geringsten Flächenreserven weist der Regierungsbezirk Braunschweig auf, aber selbst dort beträgt die Reserve 1.146 ha (16%) für knapp 22.000 Wohneinheiten (18%) (vgl. Tabelle 11). Bei etwa drei Viertel der Reserve handelt es sich um Flächen bzw. mögliche Wohneinheiten, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen. Das verbleibende Viertel entfällt auf Baulücken. Dieses Verhältnis gilt sowohl landesweit als

auch für die einzelnen Regierungsbezirke mit Ausnahme des Regierungsbezirks Lüneburg; dort summieren sich die Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auf gut zwei Drittel.

Tabelle 11:

| Regierungsbezirk | Bestand an Brutto-Wohnbauland am 31.12.99 nach Gebietsart | | | | | |
|------------------|---|--------|-------------------------|--------|-----------|---------|
| | § 30 Bebauungspläne | | § 34 (1+4) Baulücken | | Insgesamt | |
| | in ha | in WE | in ha | in WE | in ha | in WE |
| Braunschweig | 900 | 16.693 | 246 | 4.940 | 1.146 | 21.633 |
| Hannover | 1.069 | 25.159 | 334 | 6.362 | 1.403 | 31.521 |
| Lüneburg | 1.353 | 19.499 | 691 | 7.851 | 2.043 | 27.350 |
| Weser-Ems | 2.026 | 31.635 | 588 | 8.439 | 2.614 | 40.074 |
| Niedersachsen | 5.347 | 92.986 | 1.859 | 27.592 | 7.207 | 120.578 |

Bestand an Brutto-Wohnbauland am 31. Dezember 1999 nach Gebietsart

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Entwicklung der Brutto-Wohnbauland-Reserven

Gegenüber der Umfrage 1998 ist der Bestand der Wohnbauland-Reserven fast identisch geblieben, jedoch lassen sich darauf 5% weniger Wohnungen realisieren (vgl. Tabelle 12 und Tabelle 13). Das Abschmelzen der Reserven hat sich demnach in den Jahren 1998/99 nicht fortgesetzt.

Allerdings hat es in den einzelnen Regierungsbezirken im Vergleich zur letzten Umfrage leichte Veränderungen gegeben. Den stärksten Rückgang hat der Regierungsbezirk Hannover zu verzeichnen, seine Reserven schmolzen um gut 100 ha, das entspricht etwa 7%. Auch schon zwei Jahre zuvor verzeichnete der Regierungsbezirk Hannover die stärksten Rückgänge, dadurch haben sich hier die Baulandreserven seit dem 31.12.1995 um knapp 20% (325 ha) verringert. Über weniger Baulandreserven als noch vor zwei Jahren verfügt auch der Regierungsbezirk Braunschweig, wenngleich die Abnahme mit knapp 5% oder 55 ha gering ausfiel. Auf Landesebene wurden die Verluste durch eine Vergrößerung der Reserven in den Regierungsbezirken Lüneburg und Weser-Ems um 4% bzw. 3% kompensiert. Der Regierungsbezirk Lüneburg hat dadurch seine 1996/97 abgeschmolzenen Reserven wieder etwas aufgefüllt, während der Regierungsbezirk Weser-Ems seine Reserven kontinuierlich steigert.

Tabelle 12:
Bauland-Reserven 1998 und 2000

| Regierungsbezirk | Bauland-Reserven in Niedersachsen | | | |
|------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | Bestand in ha | | mögliche WE | |
| | Umfrage 1998 | Umfrage 2000 | Umfrage 1998 | Umfrage 2000 |
| Braunschweig | 1.201 | 1.146 | 21.798 | 21.633 |
| Hannover | 1.512 | 1.403 | 33.784 | 31.521 |
| Lüneburg | 1.961 | 2.043 | 28.451 | 27.350 |
| Weser-Ems | 2.528 | 2.614 | 42.868 | 40.074 |
| Niedersachsen | 7.202 | 7.207 | 126.901 | 120.578 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Die gesonderte Betrachtung der Reserveflächen in Baulücken zeigt, daß sie in den Jahren 1998/99 nur noch in sehr geringem Umfang abgebaut wurden (landesweit 30 ha), während sie zwei Jahre zuvor noch um 300 ha bzw. 14% reduziert worden waren. Den stärksten Anteil an der Abnahme von Wohnbauland in Baulücken hatte der Regierungsbezirk Hannover, wo der Bestand um 17% fiel. Die starke Ausschöpfung der Baulückenpotentiale im Regierungsbezirk Hannover setzt sich damit fort, schon vor zwei Jahren waren hier die stärksten Rückgänge (-22%) zu verzeichnen. Eine deutliche Zunahme von Flächen in Baulücken verzeichnet dagegen der Regierungsbezirk Weser-Ems (+7%) (vgl. Tabelle 13).

Trotz nahezu unveränderter Wohnbauland-Reserveflächen hat sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten in den letzten zwei Jahren um 6.300 Wohneinheiten verringert (vgl. Tabelle 13). Dabei fällt v.a. der Rückgang der potentiellen Wohneinheiten in Baulücken um 11% ins Gewicht. Zwar sind an der Reduzierung der insgesamt möglichen Wohneinheiten alle Regierungsbezirke beteiligt, ihr starker Rückgang geht aber v.a. auf die 30%ige Abnahme im Regierungsbezirk Hannover zurück.

Tabelle 13:
Bauland-Reserven 2000 gegenüber der Umfrage 1998

| Regierungsbezirk | Wohnbauland 2000 (Index 1998 = 100) | | | mögliche WE 2000 (Index 1998 = 100) | | |
|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| | Wohnbauland insgesamt | davon in B-Plänen nach § 30 BauGB | davon in Baulücken nach § 34 BauGB | Wohneinheiten insgesamt | davon in B-Plänen nach § 30 BauGB | davon in Baulücken nach § 34 BauGB |
| Braunschweig | 95 | 96 | 93 | 99 | 100 | 97 |
| Hannover | 93 | 96 | 83 | 93 | 102 | 70 |
| Lüneburg | 104 | 105 | 102 | 96 | 97 | 95 |
| Weser-Ems | 103 | 103 | 107 | 93 | 93 | 97 |
| Niedersachsen | 100 | 101 | 98 | 95 | 97 | 89 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Von den möglichen Wohneinheiten der Bauland-Reserve in Niedersachsen entfallen 27% auf den Geschoßwohnungsbau, vor zwei Jahren lag sein Anteil noch bei 31% (vgl. Tabelle 14). Diese Entwicklung ist insbesondere auf den 30%igen Rückgang der Reserven in Baulücken zurückzuführen. In den Regierungsbezirken Lüneburg und Weser-Ems sind die Anteile der Baulandreserven für Geschoßwohnungsbau inzwischen unter 20% gesunken.

Vergegenwärtigt man sich die jüngste Ausweisungspraxis, scheint der Anteil der Reserveflächen, die für den Geschoßwohnungsbau vorgesehen sind, noch relativ groß. In den Jahren

1998/99 fiel ihre Bedeutung bei der Neuausweisung gegenüber Flächen für den Eigenheimbau so weit zurück, daß das Verhältnis der geplanten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber denen in Mehrfamilienhäusern nur noch 82% zu 18% betrug.

Tabelle 15 stellt die Entwicklung der auf den Reserveflächen und dem neu ausgewiesenen Wohnbauland zu realisierenden Geschößwohnungen dar und demonstriert ihren kontinuierlichen relativen Rückgang in allen vier Regierungsbezirken. Besonders krass sind die Ergebnisse in den Regierungsbezirken Lüneburg und Weser-Ems, wo die Reserveflächen für den Geschößwohnungsbau kaum mehr aufgefüllt werden.

Tabelle 14:
Anteile möglicher Geschößwohnungen auf Wohnbauland-Reserven

| Regierungsbezirk | Anteile möglicher Geschößwohnungen in % | | | | | |
|------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | § 30 Bebauungspläne | | § 34 (1+4) Baulücken | | Insgesamt | |
| | Stichtag 31.12.97 | Stichtag 31.12.99 | Stichtag 31.12.97 | Stichtag 31.12.99 | Stichtag 31.12.97 | Stichtag 31.12.99 |
| Braunschweig | 37 | 37 | 35 | 30 | 37 | 35 |
| Hannover | 45 | 44 | 33 | 24 | 42 | 40 |
| Lüneburg | 28 | 25 | 5 | 3 | 21 | 19 |
| Weser-Ems | 27 | 21 | 16 | 9 | 25 | 18 |
| Niedersachsen | 34 | 31 | 21 | 14 | 31 | 27 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Tabelle 15:
Anteile der Geschößwohnungen auf Reserveflächen und neu ausgewiesenem Wohnbauland

| Regierungsbezirk | Anteile möglicher WE im Geschößwohnungsbau in % | | | |
|------------------|---|-------------------|-----------------------------------|---------|
| | auf Reserveflächen | | auf neu ausgewiesenem Wohnbauland | |
| | Stichtag 31.12.97 | Stichtag 31.12.99 | 1996/97 | 1998/99 |
| Braunschweig | 37 | 35 | 22 | 15 |
| Hannover | 42 | 40 | 47 | 41 |
| Lüneburg | 21 | 19 | 19 | 10 |
| Weser-Ems | 25 | 18 | 16 | 8 |
| Niedersachsen | 31 | 27 | 26 | 18 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Brachenpotentiale als Reserven der Innenentwicklung

Zum zweiten Mal nach 1998 wurden im Rahmen der Wohnbauland-Umfrage Brachflächen erhoben, darunter erstmalig auch Post- und Bahnbrachen. Dabei wird differenziert nach Brachflächen insgesamt und nach dem Anteil der Potentiale, die für den Wohnungsbau genutzt werden können.

Tabelle 16:
Brachenpotentiale in Niedersachsen am 01.01.2000

| Regierungsbezirk | Industrie-/Gewerbebr. | | Militärbrachen | | Post-/Bahnbrachen | | Brachen insgesamt | |
|------------------|-----------------------|------|----------------|------|-------------------|------|-------------------|------|
| | in ha | in % | in ha | in % | in ha | in % | in ha | in % |
| Braunschweig | 405 | 36 | 86 | 7 | 63 | 38 | 553 | 22 |
| Hannover | 337 | 30 | 551 | 47 | 33 | 20 | 921 | 37 |
| Lüneburg | 74 | 7 | 366 | 31 | 16 | 10 | 457 | 18 |
| Weser-Ems | 311 | 28 | 180 | 15 | 53 | 32 | 543 | 22 |
| Niedersachsen | 1.127 | 100 | 1.183 | 100 | 164 | 100 | 2.474 | 100 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Die Städte und Gemeinden in Niedersachsen meldeten Anfang 2000 Brachen im Umfang von 2.474 ha. Davon entfallen 46% auf Industrie- und Gewerbebrachen (1.127 ha), 48% auf Militärbrachen (1.183 ha) und 7% (164 ha) auf Post- und Bahnbrachen.

Über den größten Anteil an den Brachflächen verfügt der Regierungsbezirk Hannover mit knapp 40%, der Rest verteilt sich etwa gleichmäßig auf die übrigen Regierungsbezirke. Größere regionale Unterschiede bestehen dagegen bei der Verteilung der 'Brachentypen' (vgl. Tabelle 16). Über Industrie- und Gewerbebrachen in der Größenordnung von 300-400 ha verfügen die Regierungsbezirke Braunschweig, Hannover und Weser-Ems, während der Bezirk Lüneburg nur gut 70 ha (7%) aufweist. Von den Militärbrachen befinden sich knapp die Hälfte im Regierungsbezirk Hannover, der geringste Anteil (7%) an Militärbrachen liegt im Regierungsbezirk Braunschweig, der dafür bei den Post- und Bahnbrachen den größten Anteil (knapp 40%) stellt. Letztere spielen von ihrem Flächenumfang her gegenüber den Industrie-, Gewerbe- und Militärbrachen zwar eine untergeordnete Rolle, dennoch summieren sie sich in den Regierungsbezirken Braunschweig und Weser-Ems auf 63 bzw. 53 ha.

Verglichen mit der Umfrage vor zwei Jahren haben sich die Brachen in Niedersachsen insgesamt um 600 ha oder 20% verringert. Dies geht v.a. auf eine deutliche Reduzierung der Brachflächen in Regierungsbezirk Lüneburg zurück, dessen Flächen von 1.200 ha auf jetzt 450 ha abschmolzen. Hier sind in den letzten zwei Jahren sowohl Industrie- und Gewerbe- als auch Militärbrachen um knapp zwei Drittel abgebaut worden. Im Regierungsbezirk Weser-Ems ist dagegen ein Zuwachs um 164 ha auf jetzt 543 ha zu verzeichnen, der insbesondere durch neue Industrie- und Gewerbebrachen entstanden ist. In den Regierungsbezirken Hannover und Braunschweig gab es sowohl insgesamt als auch bei den einzelnen 'Brachentypen' nur geringfügige Veränderungen gegenüber der Umfrage vor zwei Jahren.

Tabelle 17:
In den Städten und Gemeinden Niedersachsens Anfang 2000 für Wohnnutzung geeignete Brachen

| Regierungsbezirk | Anteile der Anfang 2000 für Wohnnutzung geeigneten Brachenpotentiale | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|------------------------------|------|----------------|------------------------------|------|-------------------|------------------------------|------|-------------------|------------------------------|------|
| | Industrie-/Gewerbebr. | | | Militärbrachen | | | Post-/Bahnbrachen | | | Brachen insgesamt | | |
| | gesamt ha | für Wohnen geeignet in ha | in % | gesamt ha | für Wohnen geeignet in ha | in % | gesamt ha | für Wohnen geeignet in ha | in % | gesamt ha | für Wohnen geeignet in ha | in % |
| Braunschweig | 405 | 41 | 10 | 86 | 17 | 20 | 63 | 20 | 32 | 553 | 78 | 14 |
| Hannover | 337 | 107 | 32 | 551 | 43 | 8 | 33 | 3 | 8 | 921 | 152 | 17 |
| Lüneburg | 74 | 30 | 41 | 366 | 60 | 16 | 16 | 3 | 17 | 457 | 93 | 20 |
| Weser-Ems | 311 | 42 | 14 | 180 | 65 | 36 | 53 | 9 | 16 | 543 | 116 | 21 |
| Niedersachsen | 1.127 | 220 | 20 | 1.183 | 185 | 16 | 164 | 34 | 21 | 2.474 | 439 | 18 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Von den gesamten Brachen eignen sich nach Angaben der Städte und Gemeinden lediglich 440 ha oder 18% für eine Wohnbebauung. Dieser Anteil gilt niedersachsenweit in etwa für alle ‚Brachentypen‘. Regional differenziert melden die Regierungsbezirke für Wohnbebauung geeignete Brachflächenanteile zwischen 14% (Braunschweig) und 21% (Weser-Ems). Tabelle 17 stellt die in den Regierungsbezirken für Wohnbebauung geeigneten Brachflächen den gesamten Brachflächen gegenüber. Dabei zeigt sich ein insgesamt wenig einheitliches Bild. Im Regierungsbezirk Braunschweig befinden sich von den 78 ha für Wohnungsbau geeigneten Brachflächen die Hälfte auf Industrie- und Gewerbebrachen, der Rest entfällt zu gleichen Teilen auf Militär- sowie Post- und Bahnbrachen. Im Regierungsbezirk Hannover – der mit 152 ha die meisten für Wohnbebauung geeigneten Flächen aller Regierungsbezirke vorweist – entfallen zwei Drittel auf Industrie- und Gewerbebrachen und ein Drittel auf Militärbrachen. Die Post- und Bahnbrachen fallen hier mit nur 3 ha kaum ins Gewicht. Von den 93 ha in Lüneburg entfallen zwei Drittel auf Militärbrachen, ein Drittel auf Industrie- und Gewerbebrachen. Wie in Hannover spielen auch im Regierungsbezirk Lüneburg Post- und Bahnbrachen eine untergeordnete Rolle. Im Regierungsbezirk Weser-Ems entfallen über 50% der für Wohnbebauung geeigneten Brachen auf Militärbrachen, ein Drittel auf Industrie- und Gewerbebrachen sowie immerhin 13% auf Post- und Bahnbrachen (vgl. Tabelle 17).

Im Vergleich zur Umfrage 1998 haben die für Wohnbebauung geeigneten Brachflächen in Niedersachsen um 33 ha zugenommen. Ihr Anteil an den insgesamt vorhandenen Brachflächen steigt damit von zuvor 13% auf jetzt 18%. Allerdings bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den Regierungsbezirken; Weser-Ems und Hannover verzeichnen Zuwächse von 55% bzw. 12%, während die Flächen im Regierungsbezirk Braunschweig um ein knappes Viertel abschmolzen. Nahezu unverändert blieben die vorhandenen Flächen im Regierungsbezirk Lüneburg. Ähnliche Unterschiede gelten für die Verteilung dieser Flächen auf die einzelnen ‚Brachentypen‘. Die für Wohnzwecke geeigneten Industrie- und Gewerbebrachen vergrößerten sich in den Regierungsbezirken Hannover und v.a. Weser-Ems und verringerten sich im Bezirk Braunschweig. Bei den Militärbrachen verzeichnet lediglich der Regierungsbezirk Weser-Ems nennenswerte Zuwächse, während die Flächen im Regierungsbezirk Braunschweig um die Hälfte schrumpften.

Der Beitrag der Brachflächen zur Sicherung und Bevorratung von Bauland ist gering. Das Potential an Brachflächen, die sich für Wohnbebauung eignen, entspricht landesweit lediglich 9% des 1998/99 neu ausgewiesenen Baulands (vgl. Tabelle 18). Dieser Anteil blieb gegenüber der Umfrage vor zwei Jahren nahezu unverändert.

Tabelle 18:
Gegenüberstellung neu ausgewiesenen Wohnbaulands 1998/99 und für ‚Wohnen geeigneter Brachen‘ Anfang 2000

| Regierungsbezirk | Für Wohnnutzung geeignete Brachenpotentiale | | |
|------------------|---|---|-------------|
| | Für Wohnnutzung geeignete Brachen insgesamt in ha | neu ausgewiesenes Wohnbauland 1989/99 in ha | Anteil in % |
| Braunschweig | 78 | 799 | 10 |
| Hannover | 152 | 927 | 16 |
| Lüneburg | 93 | 1356 | 7 |
| Weser-Ems | 116 | 2064 | 6 |
| Niedersachsen | 439 | 5145 | 9 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Die Tatsache, daß von den niedersächsischen Städten und Gemeinden nur ein knappes Fünftel aller Brachflächen als 'für Wohnbebauung geeignet' angesehen werden, läßt auf einen eher ‚abwartenden‘ Umgang der Kommunen mit diesen Potentialen schließen. Gründe hierfür können neben fehlenden städtebaulichen Zielsetzungen oder anderen Verwertungsinteressen auch momentan fehlende Vermarktungsmöglichkeiten für diese Flächen sein.

Allerdings zeigt die Betrachtung der Umfrageergebnisse auf kommunaler Ebene, daß für Wohnbebauung geeignete Brachen überwiegend von Städten gemeldet wurden. Somit ist die Bedeutung von Brachflächen zur Innenentwicklung und Entlastung der Baulandmärkte in den Städten nicht zu vernachlässigen. Allein die Landeshauptstadt Hannover verfügt hier über Potentiale von 86 ha, um ein Beispiel zu nennen.

Bauland-Verbrauch

In der Wohnbauland-Umfrage 2000 wurde an die Städte- und Gemeinden auch die Frage gerichtet, wieviel Fläche des in den Jahren 1998 und 1999 neu ausgewiesenen Brutto-Wohnbaulands bis zum 31.12.1999 bereits bebaut bzw. in Anspruch genommen war. Von den 1998 und 1999 neu ausgewiesenen Flächen für Wohnungsbau waren am 31.12.1999 bereits 35% bebaut, darunter 1.721 ha mit fast 22.000 Wohneinheiten für Familienheime und 77 ha mit knapp 3.100 Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau (vgl. Tabelle 19 und Tabelle 20). Der Anteil beträgt damit bei den Familienheimen 36% und bei den Geschoßwohnungen 24% der neu ausgewiesenen Flächen. Die Inanspruchnahme von Brutto-Wohnbauland für Familienheime fiel in allen Regierungsbezirken ähnlich hoch aus. Beim Geschoßwohnungsbau sind regionale Unterschiede vorhanden, besonders aktiv war hier der Regierungsbezirk Weser-Ems.

Tabelle 19:
Inanspruchnahme des 1998 und 1999 neu ausgewiesenen Wohnbaulands für Familienheime bis zum 31.12.1999

| Regierungsbezirk | Brutto-Wohnbauland für Familienheime | | | | | |
|------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------|------------------------|-------------|
| | in ha | | | in WE | | |
| | 1998/99 neu ausgewiesen | bereits verbraucht | Anteil in % | Potential 1998/99 | bereits fertiggestellt | Anteil in % |
| Braunschweig | 764 | 245 | 32 | 9.640 | 3.097 | 32 |
| Hannover | 761 | 293 | 38 | 11.248 | 4.518 | 40 |
| Lüneburg | 1.318 | 444 | 34 | 14.671 | 5.174 | 35 |
| Weser-Ems | 1.978 | 740 | 37 | 23.671 | 9.186 | 39 |
| Niedersachsen | 4.821 | 1.721 | 36 | 59.230 | 21.975 | 37 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Tabelle 20:
Inanspruchnahme des 1998 und 1999 neu ausgewiesenen Wohnbaulands für Geschoßwohnungsbau bis zum 31.12.1999

| Regierungsbezirk | Brutto-Wohnbauland für Geschoßwohnungsbau | | | | | |
|------------------|---|--------------------|-------------|-------------------|------------------------|-------------|
| | in ha | | | in WE | | |
| | 1998/99 neu ausgewiesen | bereits verbraucht | Anteil in % | Potential 1998/99 | bereits fertiggestellt | Anteil in % |
| Braunschweig | 35 | 6 | 17 | 1656 | 336 | 20 |
| Hannover | 166 | 38 | 23 | 7659 | 1709 | 22 |
| Lüneburg | 38 | 6 | 17 | 1557 | 297 | 19 |
| Weser-Ems | 86 | 26 | 31 | 2065 | 755 | 37 |
| Niedersachsen | 324 | 77 | 24 | 12937 | 3097 | 24 |

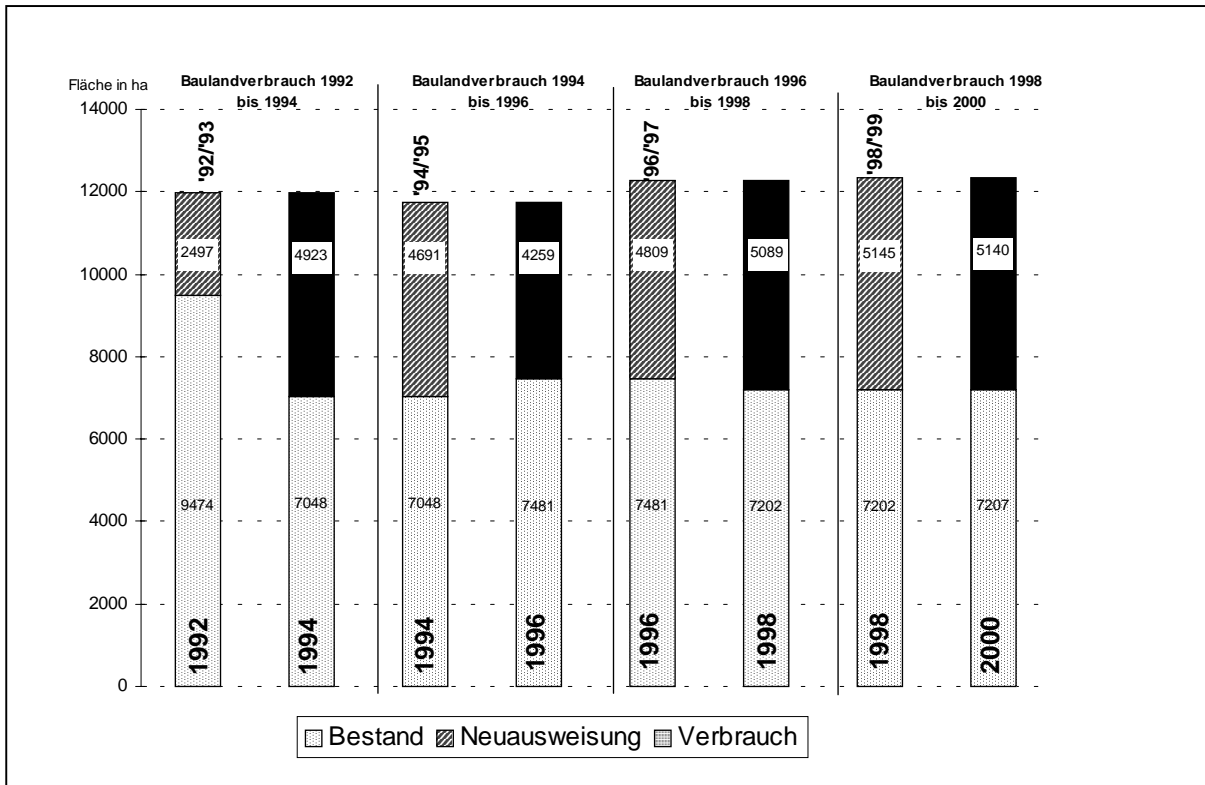
Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Durch eine Zeitreihe von Wohnbauland-Bestand und neu ausgewiesenem Wohnbauland läßt sich der Baulandverbrauch über die letzten Jahre darstellen (vgl. Abbildung 6). Die rückwirkende Betrachtung zeigt seit vier Jahren einen leicht steigenden Baulandverbrauch und ebenfalls leicht steigende Neuausweisungen von Wohnbauland. Die Bauland-Reserven blieben dadurch in diesem Zeitraum weitgehend unverändert und summieren sich Anfang 2000 auf 7.207 ha.

Insgesamt sollte jedoch die Bedeutung der Baulandreserven trotz ihres großen Umfangs nicht überbewertet werden. Nicht alle Reserveflächen mit bestehenden Baurechten stehen bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung. Eine vom IES 1994 durchgeführte Untersuchung¹ kam u.a. zu dem Ergebnis, daß nur etwa 30% der Eigentümer von Flächen mit bestehenden Baurechten nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB überhaupt die Absicht haben, diese zu bebauen. Die restlichen streben entweder keine Nutzungsänderung oder aber andere ökonomische Verwertungen an.

¹ IES 1994: Verfügbarkeit und Möglichkeiten der Mobilisierung von Wohnbauland-Flächenreserven am Beispiel ausgewählter Städte und Gemeinden in Niedersachsen.

Abbildung 6:
Wohnbauland-Verbrauch in Niedersachsen in den Jahren 1994 bis 2000



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2000

B Regionalanalyse der Wohnbauland-Umfrage 2000

Die Wohnbauland-Umfrage richtet sich an die niedersächsischen Städte und Gemeinden. Damit liegen die Informationen über den Zugang von Bauland in den vergangenen zwei Jahren (1998/1999) sowie über den Bestand an Wohnbauland mit bestehenden Baurechten zum Stichtag der Erhebung (31.12.1999) auch auf der kleinräumlichen Ebene vor. Im folgenden werden die Darstellungen zu Umfang und Art des neu ausgewiesenen Wohnbaulands aus Teil A um die Daten aus Landkreisen und kreisfreien Städten ergänzt. Durch die kleinräumige Darstellung zeigen sich sowohl eine große Varianz als auch spezifische räumliche Muster bei der Schaffung und Verfügbarkeit von Baurechten und der geplanten Ausnutzung von Wohnbauland.

1. Neu ausgewiesenes Wohnbauland in Niedersachsens Landkreisen und kreisfreien Städten

Neuausweisung von Brutto-Wohnbauland in den Jahren 1998 und 1999

In den 47 niedersächsischen Kreisen und kreisfreien Städten wurden in den Jahren 1998 und 1999 insgesamt 5.145 ha Brutto-Wohnbauland für etwa 72.000 Wohnungen neu ausgewiesen. Dabei reicht die Spanne von 24 ha für 386 Wohneinheiten in der Stadt Wilhelmshaven bis zu 311 ha für etwa 3.200 im Landkreis Emsland (vgl. Tabelle 21). Der Median liegt bei 95 ha neu ausgewiesenem Wohnbauland.

Auf Grund großer Unterschiede bei der geplanten Ausnutzung liegt die Landeshauptstadt trotz eines erheblich geringeren Umfangs an neu ausgewiesenem Wohnbauland bei den möglichen Wohneinheiten mit 8.200 weit über den Wohnungspotentialen im Emsland. Damit steht die Stadt Hannover bei den auf neu ausgewiesenem Bauland zu realisierenden Wohneinheiten, der Landkreis Emsland beim Umfang der neu ausgewiesenen Flächen an erster Stelle.

Die räumlichen Schwerpunkte der Neuausweisung von Wohnbauland liegen im Nordwesten Niedersachsens und entlang eines Bandes, das vom Landkreis Lüneburg über Celle und die Landeshauptstadt Hannover bis zum Landkreis Hildesheim reicht. Die Landkreise mit den geringsten Neuausweisungen konzentrieren sich im Süden des Landes (vgl. Karte 1).

Im Teil A wurde die maßgebliche Rolle, die die Weser-Ems-Region bei der Erschließung von Wohnbauland spielt, bereits hervorgehoben; 40% der im gesamten Land Niedersachsen 1998/99 neu ausgewiesenen Flächen befinden in diesem Regierungsbezirk (vgl. Tabelle 1). Aus Tabelle 21 und Karte 1 sind die Schwerpunkte nun kleinräumig auszumachen: Aurich, Emsland und Osnabrück gehörten landesweit zu den vier Landkreisen mit den absolut größten neu ausgewiesenen Flächen für den Wohnungsneubau (200 ha und mehr); darüber hinaus umfaßt der Regierungsbezirk mit den Landkreisen Oldenburg und Leer zwei weitere in der Wohnbauland-Ausweisung sehr aktive Gebiete (150 bis 200 ha). Ähnlich hohe Werte von mehr als 150 ha erreichten daneben nur noch die Landkreise Cuxhaven, Lüneburg, Celle und Hildesheim, sowie die Stadt Hannover.

Tabelle 21:
In den Jahren 1998 und 1999 neu ausgewiesenes Brutto-Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Hektar (ha), Wohneinheiten (WE), Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) und Brutto-Wohnbaulandfläche je Wohneinheit (qm/WE)

| GKZ | Landkreis bzw. kreisfreie Stadt | Neu ausgewiesenes Wohnbauland 1998/99 | | | |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------|-----------|------------|
| | | in ha | in WE | WE je ha | qm je WE |
| 03101000 | Braunschweig, Stadt | 84 | 1.154 | 14 | 731 |
| 03102000 | Salzgitter, Stadt | 62 | 680 | 11 | 904 |
| 03103000 | Wolfsburg, Stadt | 93 | 1.388 | 15 | 667 |
| 03151000 | LK Gifhorn | 114 | 1.377 | 12 | 826 |
| 03152000 | LK Göttingen | 95 | 1.803 | 19 | 524 |
| 03153000 | LK Goslar | 40 | 589 | 15 | 679 |
| 03154000 | LK Helmstedt | 70 | 764 | 11 | 912 |
| 03155000 | LK Northeim | 60 | 863 | 14 | 691 |
| 03156000 | LK Osterode am Harz | 21 | 242 | 11 | 884 |
| 03157000 | LK Peine | 80 | 1.523 | 19 | 525 |
| 03158000 | LK Wolfenbüttel | 81 | 913 | 11 | 890 |
| 03201000 | Hannover, Landeshptst. | 190 | 8.200 | 43 | 232 |
| 03251000 | LK Diepholz | 116 | 1.432 | 12 | 812 |
| 03252000 | LK Hameln-Pyrmont | 96 | 1.376 | 14 | 694 |
| 03253000 | LK Hannover | 140 | 3.085 | 22 | 454 |
| 03254000 | LK Hildesheim | 172 | 2.236 | 13 | 768 |
| 03255000 | LK Holzminden | 37 | 427 | 12 | 859 |
| 03256000 | LK Nienburg (Weser) | 91 | 1.069 | 12 | 855 |
| 03257000 | LK Schaumburg | 85 | 1.082 | 13 | 784 |
| 03351000 | LK Celle | 171 | 1.370 | 8 | 1.245 |
| 03352000 | LK Cuxhaven | 216 | 2.945 | 14 | 734 |
| 03353000 | LK Harburg | 134 | 1.464 | 11 | 917 |
| 03354000 | LK Lüchow-Dannenberg | 85 | 899 | 11 | 947 |
| 03355000 | LK Lüneburg | 194 | 2.030 | 10 | 953 |
| 03356000 | LK Osterholz | 94 | 1.457 | 16 | 642 |
| 03357000 | LK Rotenburg (Wümme) | 118 | 1.374 | 12 | 862 |
| 03358000 | LK Soltau-Fallingb.ostel | 100 | 1.250 | 12 | 803 |
| 03359000 | LK Stade | 137 | 1.996 | 15 | 688 |
| 03360000 | LK Uelzen | 65 | 794 | 12 | 819 |
| 03361000 | LK Verden | 42 | 649 | 16 | 639 |
| 03401000 | Delmenhorst, Stadt | 54 | 600 | 11 | 900 |
| 03402000 | Emden, Stadt | 54 | 885 | 16 | 611 |
| 03403000 | Oldenburg (Oldb), Stadt | 78 | 1.700 | 22 | 459 |
| 03404000 | Osnabrück, Stadt | 50 | 827 | 17 | 603 |
| 03405000 | Wilhelmshaven, Stadt | 24 | 386 | 16 | 622 |
| 03451000 | LK Ammerland | 109 | 1.586 | 15 | 687 |
| 03452000 | LK Aurich | 235 | 2.779 | 12 | 847 |
| 03453000 | LK Cloppenburg | 101 | 1.366 | 14 | 739 |
| 03454000 | LK Emsland | 312 | 3.203 | 10 | 973 |
| 03455000 | LK Friesland | 121 | 1.270 | 10 | 953 |
| 03456000 | LK Grafschaft Bentheim | 97 | 1.352 | 14 | 717 |
| 03457000 | LK Leer | 177 | 1.669 | 9 | 1.061 |
| 03458000 | LK Oldenburg (Oldenburg) | 186 | 2.027 | 11 | 917 |
| 03459000 | LK Osnabrück | 212 | 2.909 | 14 | 727 |
| 03460000 | LK Vechta | 134 | 1.795 | 13 | 746 |
| 03461000 | LK Wesermarsch | 72 | 847 | 12 | 847 |
| 03462000 | LK Wittmund | 49 | 535 | 11 | 920 |
| Niedersachsen | | 5.145 | 72.167 | 14 | 713 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

Der Landkreis Hannover gehört, wie die Umlandkreise von Hamburg und die dazwischen gelegenen Landkreise Soltau-Fallingb. und Rotenburg mit Werten zwischen 100 und 150 ha zum großen Mittelfeld, in dem sich insgesamt 11 Landkreise und kreisfreie Städte befinden. Damit hat die Landeshauptstadt in diesem Zweijahres-Zeitraum seit Beginn der Wohnbauland-Umfragen erstmals mehr Wohnbauland neu ausgewiesen als der Landkreis Hannover (190 zu 140 ha). Dieser Rollenwechsel zwischen Stadt und Landkreis Hannover ist vor allem auf den deutlichen Rückgang von Neuausweisung im Landkreis zurückzuführen (um 90 ha bzw. 40% gegenüber 1996/97); die Steigerung in der Stadt Hannover betrug dagegen nur 12% (20 ha).

Am stärksten besetzt ist die Gruppe von Städten und Kreisen, in denen sich das neu erschlossene Wohnbauland auf 50 bis 100 ha addiert (insgesamt 19). Zusammen mit den sieben in ihrer Baulandausweisung sehr zurückhaltenden Städten und Kreisen (mit unter 50 ha) liegen sie vor allem in der südlichen und östlichen Peripherie von Niedersachsen sowie entlang einer von Wittmund / Wilhelmshaven über Bremen nach Nienburg reichenden Achse (vgl. Karte 1).

Die Gegenüberstellung von kreisfreien Städten einerseits und Landkreisen andererseits macht die Anstrengungen der Städte deutlich, Wohnbauland in relativ großem Umfang zu erschließen. Ihr Anteil an den neu ausgewiesenen Flächen in Niedersachsen summiert sich auf ca. 690 ha, das sind gut 13%. Bei den möglichen Wohnungen liegt ihr Anteil mit 15.820 Einheiten sogar bei 22%. Betrachtet man nur die kreisfreien Regionalstädte, läßt also die Landeshauptstadt unberücksichtigt, stellen sie knapp 10% der Fläche (499 ha) und 11% der möglichen Wohneinheiten (7.620). Gegenüber der Umfrage 1998 haben sie damit ihre neu ausgewiesenen Flächen verdoppelt (1996/97: 220 ha Wohnbauland für 4.450 Wohneinheiten). Die Varianz bei den Neuausweisungen ist relativ groß und reicht von 24 ha in Wilhelmshaven bis 93 ha in Wolfsburg. Auffällig ist die höhere Flächenausweisung in den östlichen (Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg) gegenüber der westlichen kreisfreien Städten (Delmenhorst, Emden, Oldenburg, Osnabrück, Wilhelmshaven), liegen sie doch jeweils in Regionen, wo die benachbarten Landkreise sich durch eher gegenläufige Tendenzen in der Neuausweisung auszeichnen.

Die kleinräumige Darstellung der Neuausweisungen schafft ein Muster (vgl. Karte 1), welches dem der mittleren 90er Jahre nur noch eingeschränkt entspricht und neue regionale Tendenzen aufzeigt:

- die Zuwächse an Wohnbauland sind noch deutlicher als in den vorangegangenen Perioden im Westen konzentriert;
- der Raum Hannover hat seine Vorrangstellung eingebüßt und findet sich im Mittelfeld wieder;
- der zweite Ring zwischen den Städten Hamburg und Hannover ist aufgerückt und scheint sich vollständig in das Siedlungsflächenwachstum der Großstadtreionen einordnen zu wollen;
- die Schiene Hannover - Bremen wurde stärker als bisher vom Wachstum der Wohnbauflächen ausgespart;
- die Rolle der Regionalstädte bei der Erschließung von Wohnbauflächen ist gegenüber den Vorjahren erheblich gestiegen.

Die umfangreiche Wohnbaulandbereitstellung in den östlichen Regionalstädten ist ein erfreuliches Zeichen für die Siedlungsentwicklung. Weniger gut sind die Nachrichten aus dem Norden und Westen; dort wird durch die größere Zurückhaltung der Städte und die sehr umfangreichen Ausweisungen der Kommunen im ländlichen Raum das Siedlungswachstum in den Zwischenräumen der Entwicklungsachsen weiterhin gefördert.

Bauliche Dichten der Neuausweisungen von Brutto-Wohnbauland

Auf den insgesamt 5.145 ha Brutto-Wohnbauland, die in den Jahren 1998 und 1999 in Niedersachsen neu ausgewiesen worden sind, ist nach Angaben der Städte und Gemeinden die Errichtung von knapp 72.200 WE möglich. Dies entspricht im Durchschnitt einer Dichte von 14 Wohneinheiten je ha bzw. 713 qm Bruttobauland je Wohneinheit (vgl. Tabelle 21); der Median liegt mit 12 Wohneinheiten pro ha und 803 qm Bruttowohnbauland je Wohnung noch etwas niedriger.

Die Dichtewerte variieren zwischen den 47 Kreisen und kreisfreien Städten erwartungsgemäß erheblich; allerdings ist die Abweichung von den Werten der zentralen Tendenz (Mittelwert und Median) nach oben deutlich größer als nach unten. Den Maximalwert von durchschnittlich 43 WE/ha und 232 qm/WE nannte die Landeshauptstadt Hannover, die geringste Flächenausnutzung mit 8 WE/ha und 1.245 qm/WE ist im Landkreis Celle geplant.

Die höchsten durchschnittlichen Dichtewerte von über 20 WE/ha sind außer in der Stadt auch im Landkreis Hannover sowie in der Stadt Oldenburg vorgesehen. Allerdings sind die Abstände sehr groß; der Wert in der Landeshauptstadt (43 WE/ha) ist um das Doppelte höher als der im Landkreis Hannover und der Stadt Oldenburg (jeweils 22 WE/ha), so daß die Stadt Hannover mit ihren für das neu ausgewiesene Wohnbauland vorgesehenen Ausnutzung weit vor allen anderen Städten und Landkreisen liegt.

Die nächste Gruppe mit den immer noch überdurchschnittlich hohen Dichtewerten zwischen 15 und 19 Wohnungen pro ha bzw. 667 und 524 qm Brutto-Wohnbauland pro Wohneinheit ist mit vier kreisfreien Städten und sieben Landkreisen stärker besetzt. Neben den Regionalstädten Emden, Osnabrück, Wilhelmshaven und Wolfsburg handelt es sich dabei um einzelne Landkreise im Südosten (Peine, Goslar, Göttingen) und im Umland von Hamburg, Bremen und Oldenburg (Stade, Osterholz, Verden, Ammerland).

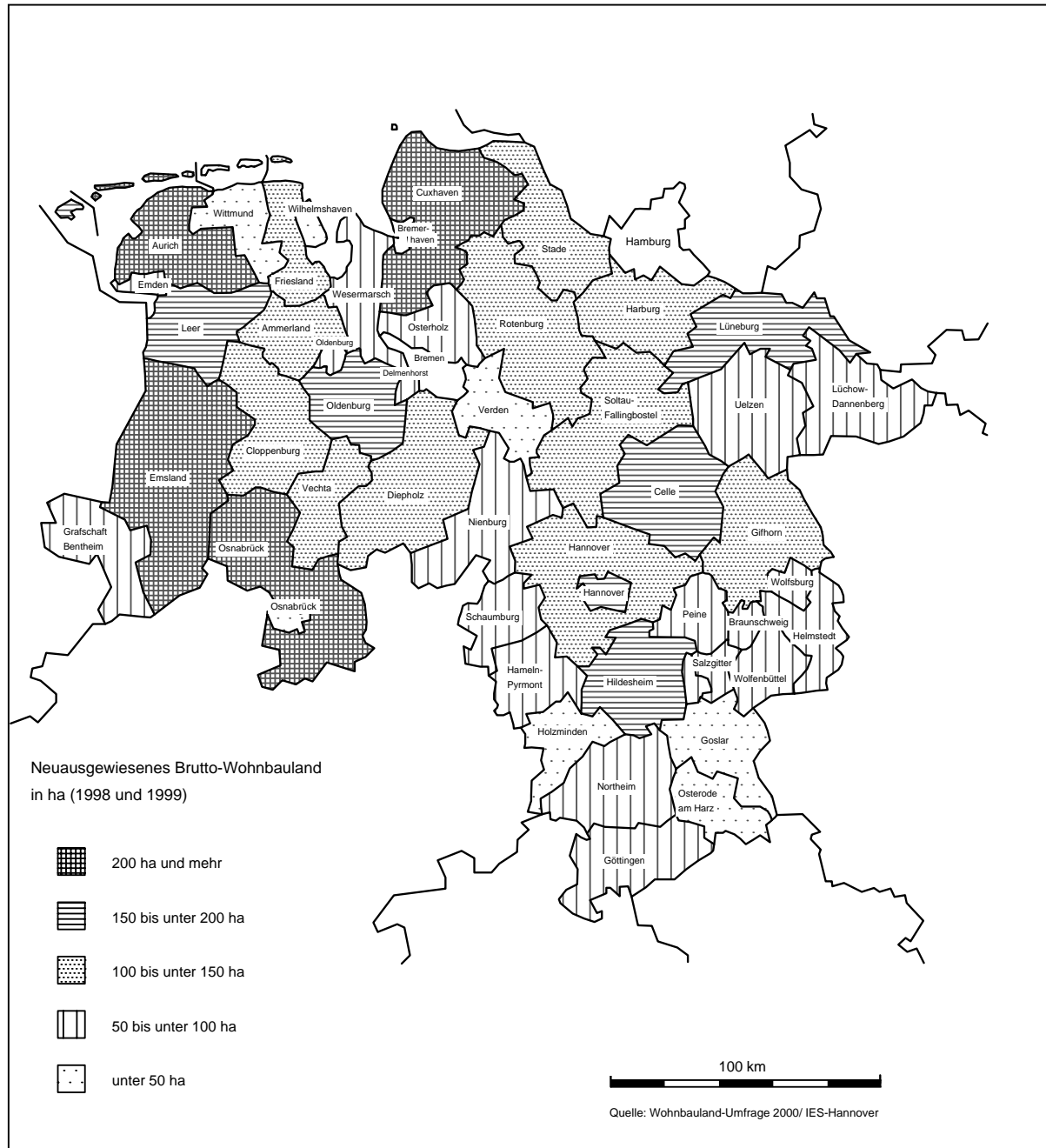
Bei den geringen Dichten mit durchschnittlich 10 bis 14 ha/WE bzw. 973 bis 691 qm/WE bei den Neuausweisungen ballen sich die Fälle (vgl. Karte 2); 28 Landkreise und drei kreisfreie Städte, also insgesamt zwei Drittel der Gebietseinheiten fallen in diese Kategorie. Neben den ländlichen und peripheren Regionen ist auch in den Städten Braunschweig, Salzgitter und Delmenhorst sowie in Umlandkreisen von Hamburg, Bremen und Oldenburg das neu erschlossene Wohnbauland offensichtlich überwiegend für eine geringe Ausnutzung vorgesehen. Extrem niedrig fiel die bauliche Dichte bei den Neuausweisungen mit weniger als 10 WE/ha in den Landkreisen Leer und Celle aus. In Leer ist durchschnittlich ein Verbrauch von 1.061 qm Bruttowohnbauland pro Wohneinheit vorgesehen, in Celle sogar 1.245 qm.

Beim Vergleich von Umfang und geplanter Dichte des neu ausgewiesenen Wohnbaulands fällt auf, dass insbesondere die Landkreise, die sehr umfangreich ausgewiesen haben, tendenziell nur eine geringe Ausnutzung des Bodens vorsehen. Besonders augenfällig ist dies in

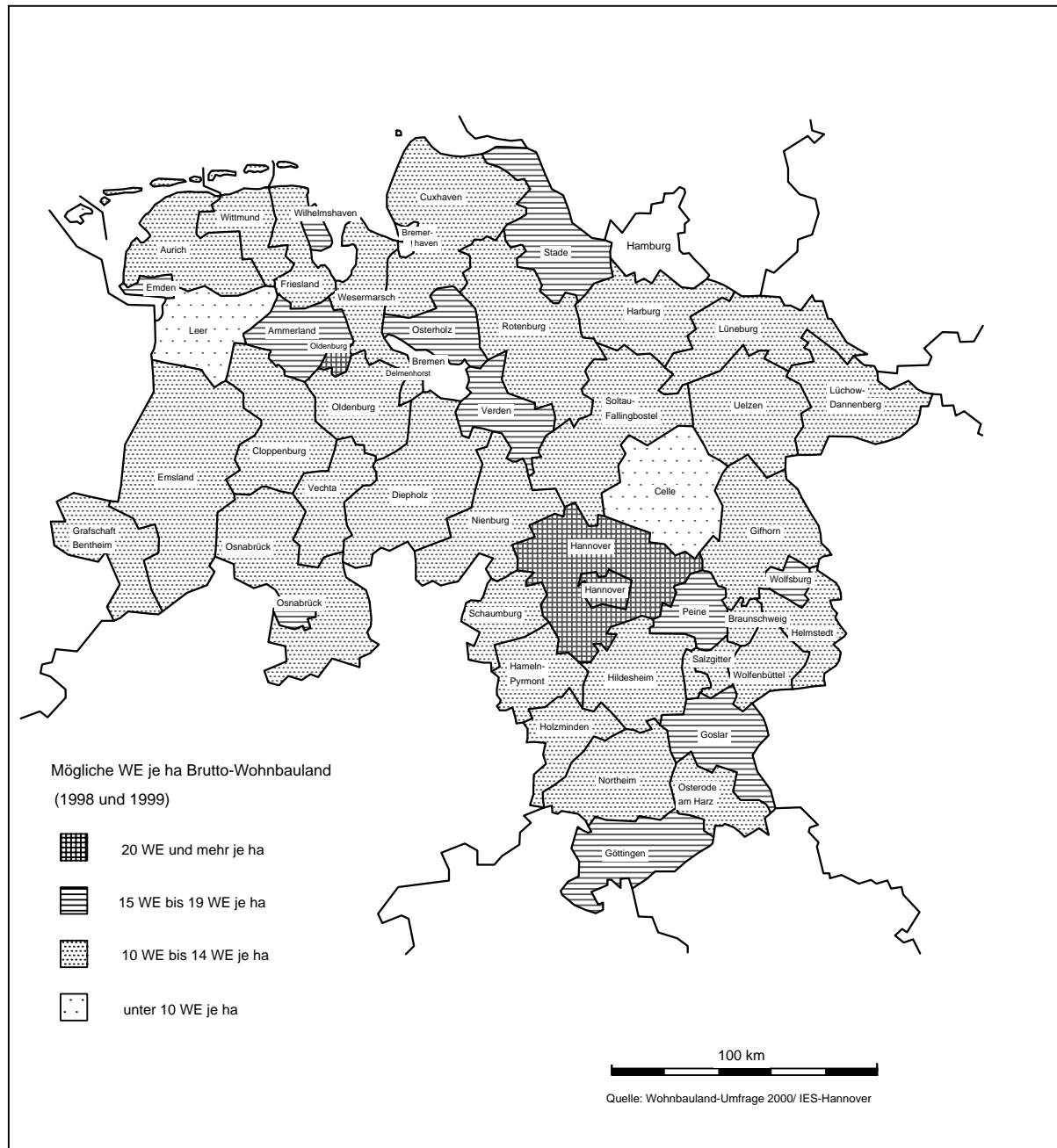
den Kreisen Celle, Leer, Emsland, Aurich und Lüneburg (vgl. Tabelle 21). Das umgekehrte Verhältnis von geringen Flächenausweisungen mit relativ hoher Ausnutzung ist seltener vertreten, prägt aber deutlich den Landkreis Goslar, sowie auch die Kreise Göttingen, Peine, Osterholz und Verden.

Beim Vergleich der Ergebnisse des aktuellen Erhebungszeitraumes 1998/99 mit dem vorangegangenen 1996/97 zeigt sich eine deutliche Absenkung der angestrebten Dichte im Wohnungsbau; der Durchschnittswert fiel von 15 auf 14 WE/ha, der Median von 14 auf 12 WE/ha. Lag die durchschnittliche geplante Flächenausnutzung 1996/97 noch in zehn Städten und Landkreisen über 20 WE/ha kamen zwei Jahre später nur noch drei Gebietskörperschaften auf diese Werte. Auch das Muster, wonach die Regionalstädte und ihr Umland sowie die Regionen im Süden durchschnittlich höhere Ausnutzungen des Wohnbaulands planen, während in ländlichen und peripheren Regionen geringe Dichten vorgesehen sind, ist kaum mehr zu erkennen. Zwar sind die Dichtewerte in den ländlichen Räumen weiterhin sehr gering, aber viele der übrigen Kreise und Städte haben ihre geplanten Dichten reduziert und sich damit beim Ausnutzungsgrad dem unteren Spektrum angenähert. Nicht zuletzt diese geänderte Ausweisungspraxis in den Städten und verstärkten Gebieten hat den durchschnittlichen Brutto-Flächenverbrauch je Wohneinheit in Niedersachsen um 55 qm angehoben; dieser Anstieg wiegt um so schwerer als bereits die Umfrage 1998 ein Anwachsen des Flächenverbrauch um 57 qm erbracht hatte (vgl. Wohnbauland-Umfrage 1998: 34). Damit erbringt auch die jüngste Ausweisungspraxis auf der aggregierten Ebene keine Ergebnisse, die den Zielen einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, hier also des haushälterischen Umgangs mit Boden entsprechen.

Karte 1:
In den Jahren 1998/99 neu ausgewiesenes Brutto-Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Hektar (ha)



Karte 2:
In den Jahren 1998/99 neu ausgewiesenes Brutto-Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Wohneinheiten je Hektar (WE/ha)



2. Wohnbauland-Reserven in Niedersachsens Landkreisen und kreisfreien Städten

Bestand an Wohnbauland mit bestehenden Baurechten am 31. Dezember 1999

Für die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden spielt neben den Neuausweisungen von Wohnbauland auch das vorhandene Wohnbauland mit bestehenden Baurechten eine wichtige Rolle. Die Städte und Gemeinden in Niedersachsen verfügten Ende 1999 über 7.207 ha an Wohnbauland-Reserven für gut 120.000 Wohnungen. Dies entspricht dem 1,4fachen des neu ausgewiesenen Brutto-Wohnbaulands (5.145 ha) bzw. dem 1,7fachen der darauf zu realisierenden Wohneinheiten (72.167).

Erwartungsgemäß ist wie bei den Neuausweisungen auch bei den Reserveflächen die Varianz groß; sie reicht von 14 ha für 248 Wohnungen (Wilhelmshaven) bis 368 ha für 4.326 Wohnungen (Landkreis Emsland) (vgl. Tabelle 22). Der Median beträgt 147 ha. Trotz seines Spitzenwertes beim Umfang an Reserveflächen wurde der Landkreis Emsland hinsichtlich seiner Anzahl an möglichen Wohneinheiten aufgrund seines geringen Ausnutzungsgrades von sechs Städten und Landkreisen überboten (Städte Hannover und Oldenburg, Landkreise Hannover, Göttingen, Osnabrück, Cuxhaven).

Die regional differenzierte Betrachtung veranschaulicht, daß sich die Regionen mit hohen Flächenreserven in den Verdichtungsräumen Osnabrück, Bremen, Hamburg und Hannover, im Landkreis Göttingen und vor allem im ländlichen Raum von West- und Nordniedersachsen befinden; sehr geringe Potentiale prägen den Südosten und den Norden entlang der Weser (vgl. Karte 2).

Spitzenreiter mit mehr als 300 ha Wohnbaulandpotential sind die ländlichen Kreise Emsland und Cuxhaven sowie der Landkreis Osnabrück. Darüber hinaus verfügen neben der Landeshauptstadt Hannover weitere sechs ländliche Räume über stattliche Reserven in der Größenordnung von 150 bis 200 ha, alle in direkter Nachbarschaft zu den Regionen mit den höchsten Reserven. Damit ergeben sich drei regionale Cluster von Regionen mit hohen Wohnbauland-Potentiale:

- ein Band entlang der Elbe von Lüchow-Dannenberg über Lüneburg, Harburg, Stade nach Cuxhaven und einer anschließenden Schleife nach Osterholz, d.h. dem Bremer Umland;
- der westliche und südliche Weser-Ems-Raum (Aurich, Leer, Emsland, Cloppenburg, Vechta, Landkreis Osnabrück) und
- der um die Landkreise Hildesheim, Holzminden und Celle erweiterte Raum Hannover.

Das Mittelfeld mit 100 bis 150 ha Wohnbauland-Reserve Ende 1999 war mit 17 Landkreisen und kreisfreien Städten am stärksten besetzt. Zum einen fanden sich hier vier der Regionalstädte (Braunschweig, Oldenburg, Osnabrück, Delmenhorst), zum anderen das Gros der ländlichen Landkreise im mittleren Niedersachsen.

Über die geringsten Reserveflächen verfügten am Jahresende 1999 die Städte Wilhelmshaven (14 ha), Salzgitter (30 ha) und Emden (49 ha) sowie der Landkreis Wittmund (49 ha). In weiteren sieben Landkreisen und der Stadt Wolfsburg summierten sich die Reserven jeweils auf Werte zwischen 50 und 100 ha. Diese insgesamt 12 Kreise und Städte mit geringen Wohnbaulandpotentialen liegen konzentriert in der südöstlichen und nordwestlichen Peripherie von Niedersachsen (vgl. Karte 3).

Ein Vergleich der Ergebnisse aus den Umfragen 1998 und 2000 zeigt für das gesamte Bundesland jeweils in etwa gleich viel Bauland mit Rechtstitel. Damit wurden, anders als in den vorangegangenen Jahren, die Reserven nicht weiter in größerem Maße abgebaut sondern verbrauchte Flächen durch Neuausweisungen kompensiert. Allerdings lassen sich bei der kleinräumlichen Betrachtung erhebliche Unterschiede festmachen. Nur in 17 der 47 kreisfreien Städte und Landkreise differieren die Werte von Ende 1997 und Ende 1999 um max. 10% und sind damit ähnlich stabil wie für das gesamte Niedersachsen. In den meisten der restlichen 37 Gebiete weichen sie um über 10% bis ca. 50% ab und selbst diese Spanne wird von einzelnen Städten und Landkreisen noch überboten. So hat sich beispielsweise die Baulandreserve in Wilhelmshaven halbiert, in Wolfsburg und im Landkreis Lüneburg fast verdoppelt und in Salzgitter wurde sie von 0 auf 30 ha ausgebaut.

Weitere kleinräumige Unterschiede in der Ausweisungspraxis und im Realisierungsumfang lassen sich aus der Gegenüberstellung von Neuausweisungen 1998/99 und Flächenbestand Ende 1999 ablesen (vgl. Karte 1 und Karte 2). Theoretisch ergeben sich dadurch vier Extremkonstellationen, nämlich (1) hohe Neuausweisung und hohe Bestandsreserve; (2) hohe Neuausweisung und geringer Bestand; (3) geringe Neuausweisung und geringer Bestand und (4) geringe Neuausweisung und hoher Bestand. Die erste und dritte Konstellation kamen am häufigsten vor, die vierte in weniger Fällen und die zweite dagegen gar nicht.

Die meisten Gebiete mit den umfangreichsten Neuausweisungen verfügten gleichzeitig über die größten Wohnbauland-Reserven. Das betrifft in erster Linie den ländlichen Westen Niedersachsens (Aurich, Emsland, Leer) sowie die Landkreise Osnabrück, Cuxhaven und Lüneburg. Gegenüber der Umfrage 1998 hat sich in diesen Gebieten der Umfang der Reserveflächen durch die hohen Neuausweisungen nur leicht verändert, so daß von einer hohen Inanspruchnahme des Wohnbaulands auszugehen ist. Extrem stellt sich die Situation im Landkreis Aurich dar; dort wurden die Reserven trotz Neuausweisungen von 235 ha um ca. 70 abgebaut, also in sehr großem Umfang Neubau realisiert.

Die Landkreise und Städte mit den geringsten Neuausweisungen lassen sich hinsichtlich ihres Bestands an Reserveflächen Ende des Jahres 1999 grob in zwei Gruppen unterteilen. Die eine Hälfte verfügte über geringe Reserveflächen, darunter vor allem der Südosten (vom Landkreis Osterode am Harz in nördliche Richtung über Goslar bis Peine und der Stadt Wolfsburg) und die nördliche Weserregion (Wesermarsch, Wilhelmshaven, Wittmund), die sie aber trotz der Zurückhaltung bei den Neuausweisungen in etwa konstant gehalten oder sogar noch erhöht hatten; ein deutliches Zeichen für sehr geringen Wohnungs-Neubau. Einzig die Stadt Wilhelmshaven und der Landkreis Goslar lebten weitgehend vom Bestand und halbierten ihre Reserveflächen zwischen Ende 1997 und Ende 1999 (Wilhelmshaven von 35 auf 14 ha; Goslar von 139 auf 74 ha). Die andere Hälfte hatte trotz geringfügiger Neuausweisungen hohe oder zumindest noch solide Wohnbauland-Potentiale. In den Landkreisen mit den sehr umfangreichen Bestandsflächen, darunter Lüchow-Dannenberg, Osterholz, Göttingen, Holzminden, war

die Vorsorge in früheren Jahren anscheinend um einiges größer als die mittelfristige Nachfrage nach Bauland rechtfertigte. Eine ähnliche Entwicklung deutet sich aktuell im Landkreis Lüneburg an; dort haben sich die Reserveflächen zwischen 1997 und 1999 etwa um den Umfang erhöht, zu dem in den Jahren 1998 und 1999 Bauland neu ausgewiesen wurde, d.h. es wurde vorrangig Bauland aufgestockt aber nicht verbraucht.

Durch diesen Vergleich zwischen Wohnbauland-Bestand und Wohnbauland-Neuausweisung kommen Muster in der kommunalen Ausweisungs-Praxis und Bestandsentwicklung zum Vorschein, die auf räumliche ‚mismatches‘ hinweisen, also darauf, daß die Neuausweisung von Wohnbauland und die Nachfrage nach Wohnbauland räumlich nicht immer übereinstimmen.

Dichte-Optionen der Wohnbauland-Reserven

Den niedersächsischen Wohnbauland-Reserven, die am Jahresende 1999 verfügbar waren, liegen höhere Baudichten zu Grunde als den Neuausweisungen von Brutto-Wohnbauland im Zeitraum 1998/1999. Während auf den Flächen des neu ausgewiesenen Wohnbaulandes im Durchschnitt 14 Wohneinheiten je ha bzw. 713 qm pro Wohneinheit realisiert werden können, sind es auf den gesamten Flächenreserven 17 WE/ha und 598 qm/WE (vgl. Tabelle 21 und Tabelle 22).

Die höchsten Dichten mit mehr als 30 WE/ha erlauben erwartungsgemäß die Wohnbauland-Reserven in den großen Städten Niedersachsens; mit 45 WE/ha und 224 qm/WE liegt die Landeshauptstadt weit vorn, gefolgt von Oldenburg mit 36 WE/ha und 278 qm/WE. Dichte-Optionen von durchschnittlich 20 bis 30 WE/ha gelten für die Reserveflächen in den Städten Braunschweig und Osnabrück, aber auch für die fünf Landkreise Hannover, Hameln-Pyrmont, Göttingen, Goslar und Peine. Die restlichen fünf Regionalstädte zeichnen sich eher durch relativ geringe Ausnutzungsabsichten aus: in Delmenhorst, Emden und Wilhelmshaven liegen die Dichtewerte zwischen 17 und 19, in Salzgitter und Wolfsburg bei 12 WE/ha.

Die Landkreise gruppieren sich grob in zwei etwa gleich große Blöcke; in einem betragen die Dichte-Optionen 15-19 WE/ha, im anderen 10-14 WE/ha. Wie bereits bei den Neuausweisungen in den Jahren 1998/99 gilt auch für die Reserveflächen, daß in den Landkreisen mit den höchsten Bauland-Potentialen die niedrigsten Dichten geplant werden; dies betrifft insbesondere den Nord-West Raum und das Elbe-Band mit Lüneburg, Harburg und Cuxhaven (vgl. Karte 2 und Karte 4). Die geringste Ausnutzung ihrer Bauland-Reserven planen die Städte und Gemeinden im Landkreis Wittmund mit durchschnittlich 1.029 und im Landkreis Lüneburg mit 996 qm Bruttobauland pro Wohnung. Bei einer Realisierung dieser Planungen wären die Folgen vor allem im Landkreis Lüneburg beachtlich, handelt es sich dort doch insgesamt um 2.730 Wohneinheiten mit einem dermaßen hohen Bodenverbrauch.

Der Zeitvergleich dokumentiert, dass die Dichtewerte für die Wohnbauland-Reserven am 31.12.1999 deutlich unter dem Niveau lagen, das in der vorangegangenen Wohnbauland-Umfrage ermittelt worden ist. Im Gegensatz zur letzten Umfrage lassen sich – abgesehen von der räumlichen Konzentration der höchsten Werte im Raum Hannover und im südlichen Niedersachsen – aus der Verteilung der baulichen Dichte auf den Bauland-Reserven keine eindeutigen und einprägsamen geographischen Muster erkennen (vgl. Karte 4). Somit verliert die in der Vergangenheit enge Beziehung, wonach in Städten und im städtischen Umland

erheblich höhere bauliche Dichten realisiert wurden als in ländlichen Gebieten, immer mehr an Bedeutung.

Das diffuse Bild von Karte 4 kann aber auch darauf hindeuten, dass sich neue Zusammenhänge entwickeln und wir uns derzeit in einer Übergangsphase befinden. Hinweise auf diese Interpretation ergeben sich, wenn fallweise die Dichtewerte der Bestandsflächen über die letzten beiden Perioden verglichen werden. Mit dieser Betrachtung lassen sich mehrere Entwicklungsmuster isolieren. Zum einen gibt es Landkreise, in denen die Reserveflächen für Familienheime überproportional stark abgebaut und die für Geschößwohnungsbau vorgesehen Bestandsflächen liegen gelassen wurden, so dass sich nicht die Anzahl aber der Anteil potentieller Geschößwohnungen erhöht hat; diese Entwicklung nahmen offensichtlich die Landkreise Hannover und Peine, sie steigerten ihre durchschnittlichen Dichtewerte für Reserveflächen von 19 auf 28 WE/ha bzw. 16 auf 22 WE/ha. Ein entgegengesetztes Ergebnis erzielten Landkreise, die in großem Umfang neues Bauland für den Familienhausbau auswiesen, insgesamt nur wenig Wohnungsneubau realisierten und damit den Anteil möglicher Geschößwohnungen senkten, nicht aber deren Anzahl; ein herausragendes Beispiel für diesen Verlauf ist Lüneburg mit einer Absenkung seiner durchschnittlichen Dichtewerte von 14 auf 10 WE/ha. Eine dritte Gruppe stellen Kreise, in denen die Kommunen in großem Umfang Bauland für eine geringe Ausnutzung erschlossen haben und gleichzeitig große Neubauvorhaben auf den Reserveflächen für Geschößwohnungsbau realisierten, mit dem Effekt, dass ihre Dichte-Optionen auf Bestandsflächen bis Ende 1999 beträchtlich gesunken waren. Dies trifft für die Städte und Gemeinden in den Landkreisen Ammerland, Osnabrück und Oldenburg zu; ihre potentiellen Dichtewerte auf Bestandsflächen waren von Ende 1997 bis Ende 1999 rapide gesunken, von 25 auf 17 WE/ha, von 21 auf 14 WE/ha und von 19 auf 11 WE/ha.

Ein wichtiges Ergebnis der Analyse auf der kleinräumlichen Ebene ist die Einsicht, dass sich trotz sehr unterschiedlicher Ausprägungen bei den Wohnbaulandausweisungen und Bestandsreserven die Entwicklung weiterhin und in allen Regionstypen, also auch in den Stadtregionen, sehr stark durch den Markttrend zum Familienheimbau und den immer großzügigeren Umgang mit Bauland auch für den Geschößwohnungsbau bestimmt wird.

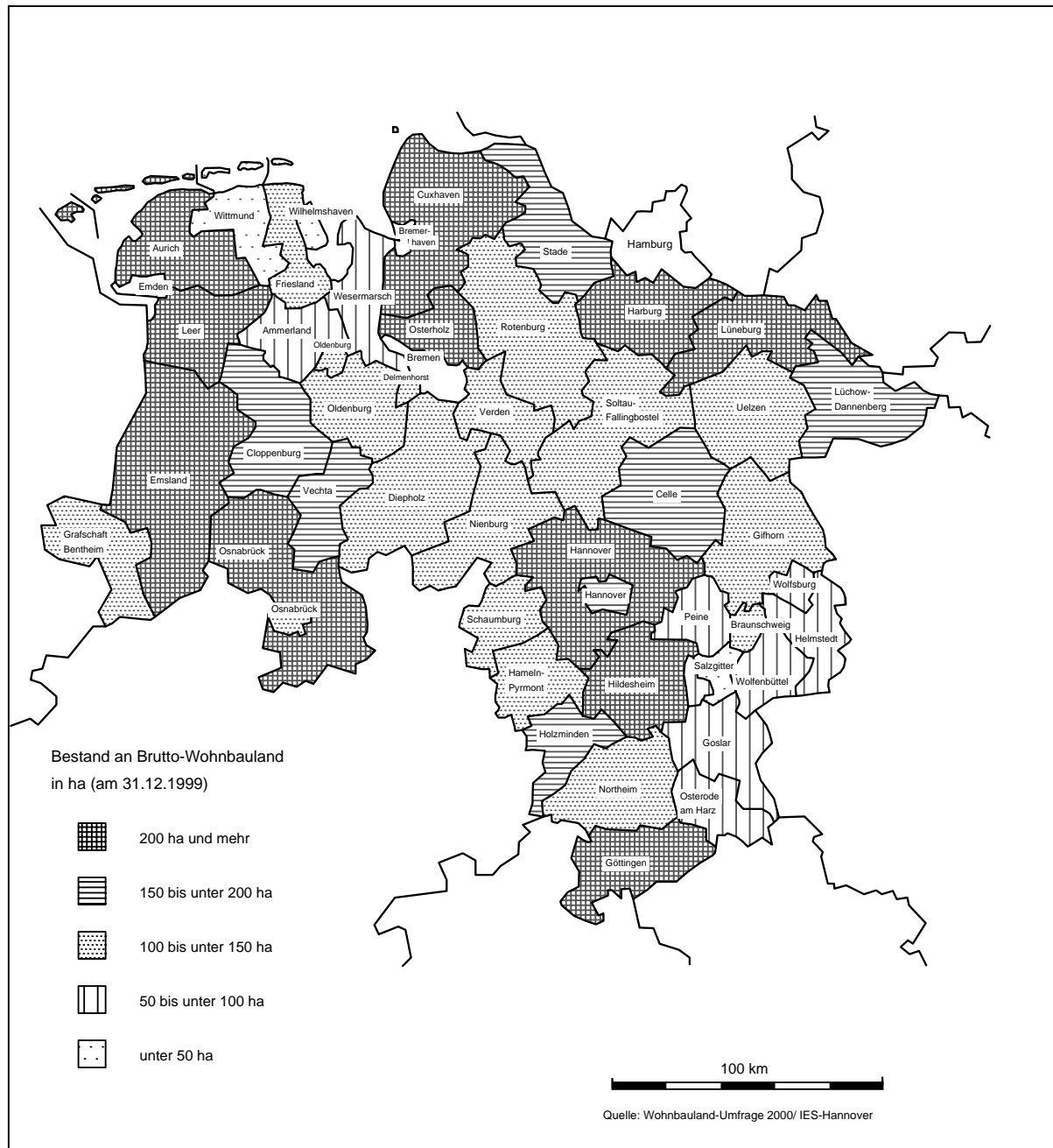
Tabelle 22:

Wohnbauland-Reserven am 31. 12. 1999 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Hektar (ha), Wohneinheiten (WE), Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) und Brutto-Wohnbaulandfläche je Wohneinheit (qm/WE)

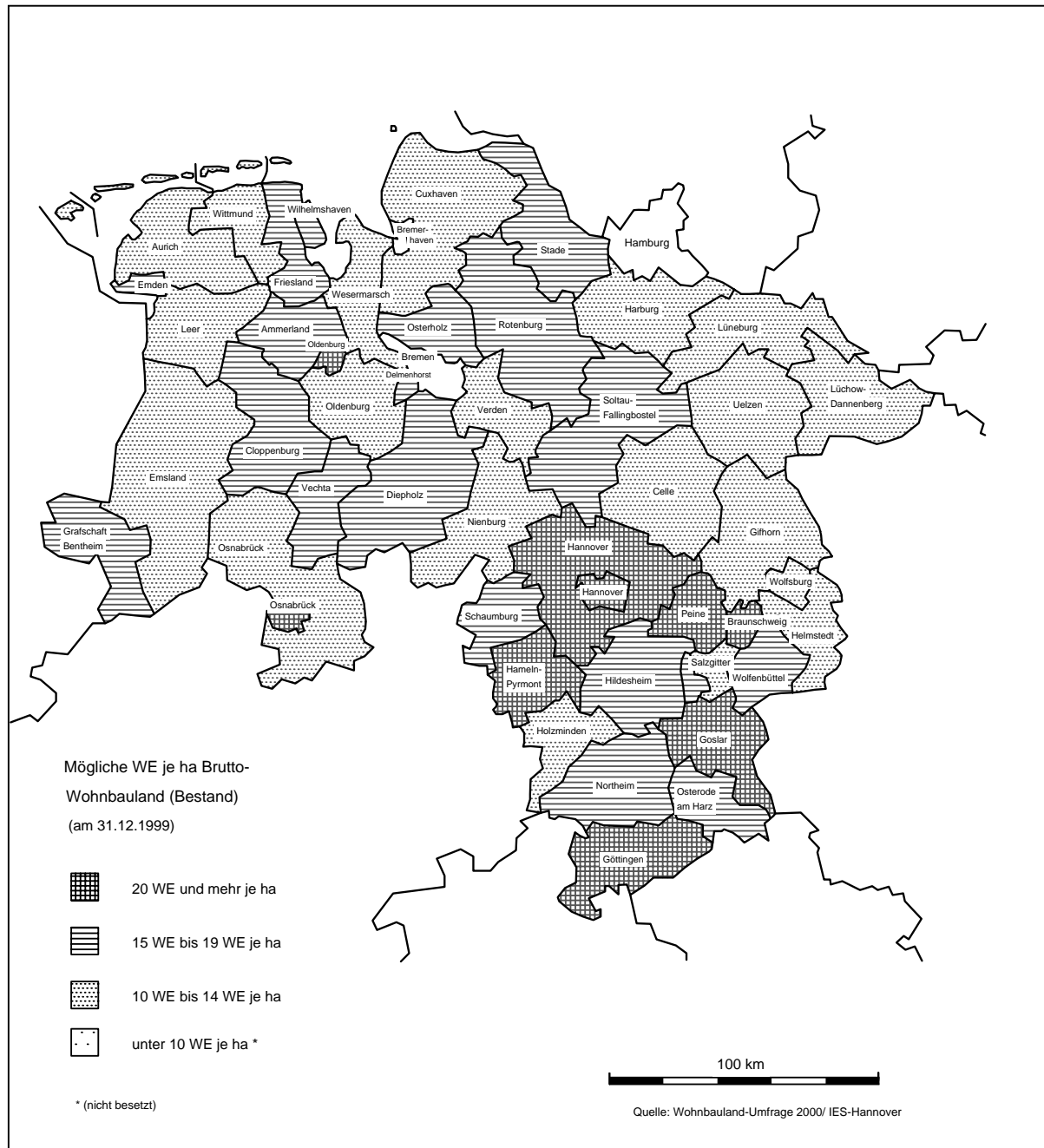
| GKZ | Landkreis bzw. kreisfreie Stadt | Wohnbauland-Reserve am 31.12.99 | | | |
|----------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------------|-----------|------------|
| | | in ha | in WE | WE je ha | qm je WE |
| 03101000 | Braunschweig,Stadt | 143 | 3.371 | 24 | 423 |
| 03102000 | Salzgitter,Stadt | 30 | 350 | 12 | 857 |
| 03103000 | Wolfsburg,Stadt | 51 | 600 | 12 | 850 |
| 03151000 | LK Gifhorn | 113 | 1.576 | 14 | 716 |
| 03152000 | LK Göttingen | 236 | 5.202 | 22 | 454 |
| 03153000 | LK Goslar | 74 | 1.819 | 24 | 408 |
| 03154000 | LK Helmstedt | 97 | 1.207 | 12 | 804 |
| 03155000 | LK Northeim | 147 | 2.624 | 18 | 559 |
| 03156000 | LK Osterode am Harz | 78 | 1.494 | 19 | 523 |
| 03157000 | LK Peine | 83 | 1.835 | 22 | 454 |
| 03158000 | LK Wolfenbüttel | 94 | 1.555 | 17 | 604 |
| 03201000 | Hannover,Landeshptst. | 175 | 7.800 | 45 | 224 |
| 03251000 | LK Diepholz | 147 | 2.433 | 17 | 605 |
| 03252000 | LK Hameln-Pyrmont | 149 | 3.474 | 23 | 430 |
| 03253000 | LK Hannover | 276 | 7.720 | 28 | 357 |
| 03254000 | LK Hildesheim | 241 | 4.044 | 17 | 596 |
| 03255000 | LK Holzminden | 159 | 2.131 | 13 | 744 |
| 03256000 | LK Nienburg (Weser) | 121 | 1.475 | 12 | 818 |
| 03257000 | LK Schaumburg | 136 | 2.444 | 18 | 555 |
| 03351000 | LK Celle | 185 | 1.996 | 11 | 928 |
| 03352000 | LK Cuxhaven | 316 | 4.446 | 14 | 711 |
| 03353000 | LK Harburg | 227 | 2.789 | 12 | 815 |
| 03354000 | LK Lüchow-Dannenberg | 166 | 1.884 | 11 | 881 |
| 03355000 | LK Lüneburg | 272 | 2.730 | 10 | 996 |
| 03356000 | LK Osterholz | 200 | 3.585 | 18 | 558 |
| 03357000 | LK Rotenburg (Wümme) | 143 | 2.235 | 16 | 638 |
| 03358000 | LK Soltau-Fallingb.ostel | 117 | 1.817 | 16 | 642 |
| 03359000 | LK Stade | 166 | 2.548 | 15 | 651 |
| 03360000 | LK Uelzen | 126 | 1.545 | 12 | 816 |
| 03361000 | LK Verden | 125 | 1.775 | 14 | 705 |
| 03401000 | Delmenhorst,Stadt | 111 | 2.015 | 18 | 552 |
| 03402000 | Emden,Stadt | 50 | 964 | 19 | 513 |
| 03403000 | Oldenburg(Oldb),Stadt | 136 | 4.895 | 36 | 278 |
| 03404000 | Osnabrück,Stadt | 117 | 2.389 | 20 | 489 |
| 03405000 | Wilhelmshaven,Stadt | 14 | 248 | 17 | 577 |
| 03451000 | LK Ammerland | 61 | 1.010 | 17 | 604 |
| 03452000 | LK Aurich | 284 | 3.777 | 13 | 751 |
| 03453000 | LK Cloppenburg | 196 | 3.089 | 16 | 636 |
| 03454000 | LK Emsland | 368 | 4.326 | 12 | 851 |
| 03455000 | LK Friesland | 148 | 2.319 | 16 | 639 |
| 03456000 | LK Grafschaft Bentheim | 128 | 2.108 | 16 | 607 |
| 03457000 | LK Leer | 284 | 3.249 | 11 | 874 |
| 03458000 | LK Oldenburg (Oldenburg) | 123 | 1.353 | 11 | 908 |
| 03459000 | LK Osnabrück | 313 | 4.424 | 14 | 708 |
| 03460000 | LK Vechta | 169 | 2.536 | 15 | 664 |
| 03461000 | LK Wesermarsch | 63 | 893 | 14 | 704 |
| 03462000 | LK Wittmund | 49 | 479 | 10 | 1.029 |
| Niedersachsen | | 7.207 | 120.578 | 17 | 598 |

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000

**Karte 3:
Wohnbauland-Reserven am 31.12.1999 in den Landkreisen und kreisfreien Städten
Niedersachsens in Hektar (ha)**



Karte 4:
Wohnbauland-Reserven am 31.12.1999 in den Landkreisen und kreisfreien Städten
Niedersachsens nach Wohneinheiten je Hektar (WE/ha)



C Zusammenfassung

Die Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen lag auch am Ende der 90er Jahre auf einem hohen Niveau. 1998 und 1999 haben die niedersächsischen Städte und Gemeinden jährlich Baurechte für etwa 2.500 ha Fläche bzw. 36.000 Wohneinheiten geschaffen; das sind in der Summe 300 ha mehr als im Zeitraum 1996/97. Damit wurden auch die beiden letzten Jahre der Dekade in die Entwicklung einbezogen, die sich gegenüber den 80er und frühen 90er Jahren durch besondere Bemühungen der Städte und Gemeinden auszeichnet, in großem Umfang Wohnbauland bereit zu stellen.

Wie bereits in den Jahren vorher hat der Regierungsbezirk Weser-Ems nicht nur absolut, sondern auch gemessen an seinem Flächen- und Bevölkerungsanteil überproportional viel Wohnbauland neu ausgewiesen; damit liegt einer der Schwerpunkte neu erschlossener Bauflächen im Nordwesten Niedersachsens. Ein weiterer verläuft entlang eines Bandes, das sich vom Landkreis Lüneburg über Celle und die Landeshauptstadt Hannover bis zum Landkreis Hildesheim erstreckt. Die Landkreise mit den geringsten Neuausweisungen konzentrieren sich in der südlichen und östlichen Peripherie von Niedersachsen sowie entlang einer Achse, die von Wittmund / Wilhelmshaven über Bremen bis Nienburg reicht.

Wenngleich der gesamte Umfang des neu geschaffenen Wohnbaulands in Niedersachsen nicht erheblich von dem der Jahre 1996/97 abweicht, zeigen sich in der regionalen Verteilung neue Tendenzen: die Zuwächse an Wohnbauland sind noch deutlicher als in den vorangegangenen Perioden im Westen konzentriert; die ländlichen Regionen zwischen den Städten Hamburg und Hannover scheinen sich mit ihren umfangreichen Ausweisungen in das Siedlungsflächenwachstum der Großstadtreionen einordnen zu wollen, während die Schiene Hannover-Bremen stärker als bisher vom Wachstum der Wohnbauflächen ausgespart bleibt. Die Rolle der Regionalstädte bei der Erschließung von Wohnbauflächen ist gegenüber der Vorjahre erheblich gestiegen, insbesondere die Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sorgten für erhebliche Steigerungen bei den Neuausweisungen.

Die umfangreiche Wohnbaulandbereitstellung in den östlichen Regionalstädten ist ein erfreuliches Zeichen für die Siedlungsentwicklung. Dagegen wird im Norden und Westen durch die größere Zurückhaltung der Städte und die sehr umfangreichen Ausweisungen der Kommunen im ländlichen Raum das Siedlungswachstum in den Zwischenräumen der Entwicklungsachsen weiterhin gefördert.

Das 1998/99 neu ausgewiesene Wohnbauland in Niedersachsen ist zu etwa 94% für den Bau von Familienheimen vorgesehen, eine Reaktion der Kommunen auf die steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Die Nachrangigkeit des Geschoßwohnungsbaus bei der Vorsorgepolitik der niedersächsischen Städte und Gemeinden hat damit ein bisher nicht bekanntes Ausmaß erreicht, insbesondere wenn man berücksichtigt, daß über 50% der für den Geschoßwohnungsbau vorgesehenen Flächen im Regierungsbezirk Hannover liegen. In den übrigen Landesteilen wurde insgesamt nur für knapp 5.300 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Vorsorge getroffen. Ein weiterer Rückgang unter dieses Niveau ist kaum vorstellbar und in der Tat hat sich der Anteil an Neuausweisungen für Geschoßwohnungen im Jahr 1999 gegenüber 1998 nicht mehr verringert. Für eine Trendaussage ist es allerdings zu früh; hierfür muß die Entwicklung der nächsten Jahre abgewartet werden.

Die Baurechte wurden in erster Linie über Bebauungsplanverfahren geschaffen. Mit knapp 90% aller Fälle ist der Bebauungsplan nach wie vor das wichtigste Instrument zur Bereitstellung von Wohnbauland in Niedersachsen. Der Einsatz von Abrundungs- und Außenbereichssetzungen hält sich konstant auf niedrigem Niveau. Allerdings hat sich der Vorhaben- und Erschließungsplan als Instrument für die zügige Bereitstellung von Wohnbauland offensichtlich etabliert und seine Bedeutung in der Praxis leicht ausbauen können.

Gut die Hälfte aller neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden vor dem Verfahren von der öffentlichen Hand übernommen. Trotz seiner herausragenden Stellung hat der gemeindliche Grunderwerb als Instrument zur Mobilisierung von Bauland allerdings an Bedeutung eingebüßt; in den Jahren 1996/97 lag er noch bei über 60% aller Fälle. Dagegen haben städtebauliche Verträge ihren Anteil auf über ein Drittel ausgebaut; dieses Instrument fand seit seiner Einführung durch das BauGB-MaßnahmenG 1993 immer häufiger Anwendung, gegenüber der letzten Umfrage erneut um das Doppelte. Weitere Instrumente wie Umlegung, gemeindliches Vorkaufsrecht und Baugebot kamen noch seltener zum Einsatz als in den Vorjahren; Enteignungsfälle gab es überhaupt nicht. Auch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme spielte eine sehr untergeordnete Rolle; als Indikator für Großprojekte verweist dies auf nur wenige derartige Aktivitäten in Niedersachsen.

Von den 1998/99 neu ausgewiesenen Wohnbauflächen waren am Jahresende 1999 bereits 35% bebaut, 1.721 ha mit 22.000 Wohneinheiten für Familienheime, 77 ha mit 3.100 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau.

Für die Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden spielt neben den Neuausweisungen von Wohnbauland auch das vorhandene Wohnbauland mit bestehenden Baurechten eine wichtige Rolle. Die Gemeinden in Niedersachsen verfügten Ende 1999 über 7.207 ha an Wohnbauland-Reserven für gut 120.000 Wohnungen. Diese Fläche entspricht dem 1,4fachen des neu ausgewiesenen Wohnbaulands. Bei etwa einem Viertel der Reserveflächen handelt es sich um Baulücken. Anders als in den vorangegangenen Jahren, wurden weder die Reserven in ihrer Gesamtheit noch speziell die Baulücken weiter abgebaut; verbrauchte Flächen wurden durch Neuausweisungen kompensiert. Allerdings zeigt die regionale Differenzierung einen mäßigen Abbau der Bestandsflächen in den Regierungsbezirken Hannover und Braunschweig, dagegen ihr weiteres Anwachsen in den Bezirken Lüneburg und Weser-Ems.

Insgesamt sollte jedoch die Bedeutung der Baulandreserven trotz ihres großen Umfangs nicht überbewertet werden. Ein nur geringer Teil der Reserveflächen mit bestehenden Baurechten steht bei Bedarf kurzfristig zur Verfügung.

Durch einen Vergleich zwischen Wohnbauland-Bestand und Wohnbauland-Neuausweisung wird deutlich, daß die meisten Landkreise mit den umfangreichsten Neuausweisungen gleichzeitig über die größten Wohnbauland-Reserven verfügen. Das betrifft in erster Linie den ländlichen Westen Niedersachsens (Aurich, Emsland, Leer) sowie die Landkreise Osnabrück, Cuxhaven und Lüneburg.

Neben Baulücken stellen Brachen ein Potential dar, deren Mobilisierung das Ausmaß der Umwandlung von Boden in Siedlungsfläche verringern kann. In den niedersächsischen Städten und Gemeinden summierten sich Industrie- und Gewerbebrachen, Militärbrachen sowie Post- und Bahnbrachen zu Anfang 2000 auf knapp 2.500 ha, das sind 20% weniger als noch vor zwei Jahren. Ihr Beitrag zur Sicherung und Bevorratung von Bauland ist allerdings gering. Nur

18% der gesamten Brachen eignen sich nach Angaben der Städte und Gemeinden für eine Wohnbebauung, diese 440 ha entsprechen 9% des 1998/99 neu ausgewiesenen Baulands. Da die für Wohnbebauung geeigneten Brachen aber überwiegend von Städten gemeldet wurden, ist ihre Bedeutung für die Innenentwicklung und Entlastung der städtischen Baulandmärkte nicht zu vernachlässigen.

Der Trend zu einem steigenden Flächenverbrauch je Wohneinheit hat sich auch in den letzten zwei Jahren fortgesetzt. Die landesweit durchschnittlichen Dichtewerte für 1998/99 betragen 14 Wohneinheiten je ha oder 713 qm Bruttowohnbauland je Wohneinheit, in einzelnen Landkreisen werden aber auch um die 1.000 qm/WE erreicht. Bei der Umfrage 1998 lagen die Durchschnittswerte noch bei 15 WE/ha und 600 qm/WE, Anfang der 90er Jahre bei 19 WE/ha. Ein maßgeblicher Grund für die kontinuierliche Steigerung des Flächenverbrauchs je Wohneinheit liegt in dem wachsenden Anteil der Familienheime. Allerdings deckt dieser Trend nicht das gesamte Wachstum ab; auch innerhalb der jeweiligen Bebauungsformen ist der Flächenverbrauch gestiegen, zwischen 1992 und 1999 allein im Geschoßwohnungsbau um 20%.

Die Tradition der regional unterschiedlichen Ausweisungspolitik hinsichtlich Gebäudetypen und Bebauungsdichten setzte sich auch in den letzten Jahren fort. Die Landeshauptstadt Hannover liegt mit ihrer vorgesehenen Ausnutzung von Wohnbauland weit vor allen anderen Städten und Kommunen. Auf der anderen Seite planen gerade die Landkreise mit dem höchsten Bauland-Potentialen die niedrigsten Dichten; dies betrifft insbesondere den Nord-West Raum und das Elbe-Band mit Lüneburg, Celle, Harburg und Cuxhaven. Allerdings verwischen sich die Unterschiede zwischen den städtisch und ländlich geprägten Räumen zunehmend und die Beziehung, wonach in Städten und im städtischen Umland erheblich höhere bauliche Dichten realisiert werden als in ländlichen Gebieten, löst sich immer stärker auf. Die Entwicklung wird in allen Regionstypen, also auch in den Stadtregionen, sehr stark durch den Markttrend zum Familienheimbau und den immer großzügigeren Umgang mit Bauland auch für den Geschoßwohnungsbau bestimmt.

Die seit Anfang 1998 im § 1a BauGB explizit genannte Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken, zeigt auf der aggregierten Ebene bislang keine Wirkung. Bedenkt man, daß in der fachlichen Diskussion Dichten von 25-40 WE/ha als Orientierungsgrößen für ländliche Gebiete genannt werden, wird die Diskrepanz zwischen Realität und Zielen eines haushälterischen Umgangs mit Boden und einer ressourcenschonende Siedlungsentwicklung deutlich.

Anhang

Anhang 1

Vergleich der Wohnbauland-Umfragen 1992 bis 2000

Anhang 2

Fragebogen zur Wohnbaulandumfrage 2000 vom Februar 2000

Kurzübersicht:

Vergleich der Wohnbauland-Umfragen 1992 bis 2000

Erhebungszeitraum:

Umfrage 2000 vom 01.01.1998 bis zum 31.12.99

Umfrage 1998 vom 01.01.1996 bis zum 31.12.97

Umfrage 1996 vom 01.01.1994 bis zum 31.12.95

Umfrage 1994 vom 01.01.1992 bis zum 31.12.93

Umfrage 1992 vom 01.06.1990 bis zum 31.05.92

Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen in den Jahren 1992 bis 2000 nach Fläche in ha und Wohneinheiten

| Jahre | Neu ausgewiesenes Wohnbauland | Zunahme gegenüber vorheriger Umfrage | Neu ausgewiesenes Wohnbauland | davon | davon |
|-------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|
| | | | | Geschoß-WE % | Fam.-Heim-WE % |
| | ha | Bezug ha | WE | | |
| 1990 - 1992 | 1.740 | - | - | - | - |
| 1992/1993 | 2.500 | + 44% | 46.500 | 15 | 85 |
| 1994/1995 | 4.700 | + 88% | 78.000 | 14 | 86 |
| 1996/1997 | 4.810 | + 2% | 73.000 | 9 | 91 |
| 1998/1999 | 5.145 | + 7% | 72.000 | 6 | 94 |

Bauland-Reserve nach der Fläche in ha

| Stichtag | Bauland-Reserve | davon | davon | Anteil B-Pläne | Zu-/Abnahme gegenüber vorheriger Umfrage |
|----------|-----------------|------------|----------------|----------------|--|
| | ha | Baulücken | Bebauungspläne | | Bezug ha |
| | | § 34 BauGB | §§ 30,33 BauGB | | |
| 31.05.92 | 9.474 | 3.078 | 6.396 | 67% | - |
| 28.02.94 | 7.048 | 2.279 | 4.769 | 68% | - 26% |
| 28.02.96 | 7.480 | 2.179 | 5.284 | 71% | + 6% |
| 01.01.98 | 7.202 | 1.892 | 5.309 | 74% | - 4% |
| 01.01.00 | 7.207 | 1.859 | 5.347 | 74% | + 0% |

Anhang 1

Bauland-Reserve nach den Wohneinheiten

| Stichtag | Bauland-Reserve | davon | davon | Anteil B-Pläne | Zu-/Abnahme gegenüber vorheriger Umfrage |
|----------|-----------------|------------|----------------|----------------|--|
| | WE | Baulücken | Bebauungspläne | | Bezug WE |
| | | § 34 BauGB | §§ 30,33 BauGB | | |
| 31.05.92 | 182.770 | 53.001 | 129.769 | 71% | - |
| 28.02.94 | 131.648 | 37.976 | 93.672 | 71% | - 28% |
| 28.02.96 | 142.123 | 38.518 | 103.605 | 73% | + 8% |
| 01.01.98 | 126.901 | 31.154 | 95.747 | 75% | - 11% |
| 01.01.00 | 120.578 | 27.592 | 92.986 | 77% | - 5% |

Verbrauch von Wohnbauland in den Jahren 1992 bis 2000

| | 1992 - 1994 | 1994 - 1996 | 1996 - 1998 | 1999 - 2000 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | in ha | in ha | in ha | in ha |
| Bestand zu Beginn | 9.474 | 7.048 | 7.480 | 7.202 |
| Neuausweisung | 2.497 | 4.691 | 4.809 | 5.145 |
| insgesamt | 11.971 | 11.739 | 12.289 | 12.347 |
| Bestand zum Ende | 7.048 | 7.480 | 7.202 | 7.207 |
| Verbrauch | 4.923 | 4.259 | 5.087 | 5.140 |

Anwendung von Satzungen und Bebauungsplänen

| Jahre | Bebauungspläne | Außenbereichs-satzungen §4 Abs. 4 BauGB-MaßnG | Abrundungs-satzungen §34 Abs. 4 BauGB | Erweiterte Abrundungs-satzungen §4 Abs. 2a BauGB | Vorhaben- und Erschließungs-pläne §7 BauGB-MaßnG | Proz. Anteil Bebauungs-pläne |
|-----------|----------------|---|---------------------------------------|--|--|------------------------------|
| 1992/1993 | 1.042 | 45 | - | 8 | 0 | 95% |
| 1994/1995 | 1.910 | 52 | 149 | 32 | 11 | 89% |
| 1996/1997 | 1.887 | 48 | 145 | 37 | 72 | 86% |
| 1998/1999 | 1.907 | 44 | 153 | - | 104 | 86% |



Wohnbauland - Umfrage 2000

Februar 2000

Name der Stadt /
Gemeinde / Samtgemeinde:

Landkreis:

Ansprechpartner/in:

Telefon:

Zugang von (Brutto-) Wohnbauland in den Jahren 1998 und 1999

Die Angabe des Bruttowohnbaulandes beinhaltet auch die Infrastruktur-, Ausgleichs- und internen Verkehrsflächen (Zubehörf lächen).

Frage 1:

A Bitte geben Sie in der Tabelle A an, wieviel Wohnbauland *) Sie in der Zeit vom 01.01.1998 bis 31.12.1999 in allen Bebauungsplänen nach BauGB sowie in sonstigen Satzungen neu ausgewiesen**) haben. Schätzen Sie bitte die Zahl der darin zu errichtenden Wohneinheiten und die durchschnittliche Geschoßflächenzahl (GFZ). Dabei bitten wir zu unterscheiden zwischen Flächen für den Geschoßwohnungsbau und Flächen für Familienheime (Ein- und Zweifamilienheime). Verteilen Sie bitte die Zubehörf lächen anteilig auf die Kategorien „Bau von Familienheimen“ und „Geschoßwohnungsbau“.

| A Neu ausgewiesenes Wohnbauland | 1998 | | 1999 | |
|---|----------|---------------|----------|---------------|
| | Geschoß- | Familienheime | Geschoß- | Familienheime |
| Gesamtausweisung | | | | |
| Summe: neu ausgewiesenes Bruttowohnbauland in ha | | | | |
| mögliche Wohneinheiten | | | | |
| durchschnittliche GFZ | | | | |

B Tragen Sie bitte in Tabelle B ein, wie viele ha und WE der in der Tabelle A neu ausgewiesenen Flächen bis zum 31.12.1999 bereits bebaut sind (Baugenehmigung erteilt oder vergleichbarer Stand bei genehmigungsfreien Vorhaben).

| B Von dem neu ausgewiesenen Wohnbauland bereits bebaut bis zum 31.12.1999 | Geschoßwohnungsbau | Familienheime |
|---|--------------------|---------------|
| Summe: Bruttowohnbauland in ha | | |
| Summe: mögliche Wohneinheiten | | |

Frage 2:

Bitte geben Sie an, wie viele Satzungen nach BauGB (und nach BauGB-MaßnG) in den Jahren 1998 und 1999 erlassen worden sind.

| Bebauungspläne und Satzungen **) | 1998 | 1999 |
|---|------------|------------|
| 1 Anzahl der Bebauungspläne ⇒ davon vorhabenbezogene B-Pläne gem. § 12 BauGB (§ 7 BauGB-MaßnG) | insgesamt: | insgesamt: |
| 2 Anzahl der Satzungen gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB | insgesamt: | insgesamt: |
| 3 Anzahl der Satzungen gem. § 35 (6) BauGB | insgesamt: | insgesamt: |

*) WS-, WR-, WA- und WB-Gebiete sowie geschätzter Wohnanteil in MI-, MD- und ggf. auch MK-Gebieten und Wohnnutzung in sonstigen Satzungen.

**) Maßgebend ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Anhang 2

Frage 3:

In wie vielen Fällen haben Sie von Instrumenten zur Mobilisierung von Wohnbauland in der Zeit vom 01.01.1998 bis zum 31.12.1999 Gebrauch gemacht?

| Instrument zur Mobilisierung von Wohnbauland | Anzahl der Fälle |
|---|------------------|
| 1 Grunderwerb durch die Gemeinde vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens | |
| 2 Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB | |
| 3 Städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB (§ 6 BauGB-MaßnG) | |
| 4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. §§ 165 ff. BauGB | |
| 5 Baurechtliche Enteignung gem. § 85 BauGB | |
| 6 Gemeindliches Vorkaufsrecht gem. §§ 24 ff. BauGB | |
| 7 Baugebot gem. § 176 BauGB | |

Bestand an (Brutto-) Wohnbauland am 31.12.1999

(Fortschreibung der Befragung vom März 1998)

Frage 4:

Bitte nennen Sie in der nachfolgenden Tabelle die Flächen mit bestehenden Baurechten für den Wohnungsbau **in ha**, die nach dem **Stand vom 31.12.1999** noch nicht bebaut sind (keine Baugenehmigung erteilt). Schätzen Sie bitte für die genannten Flächen die Zahl der möglicherweise zu errichtenden Wohneinheiten. Dabei bitten wir zu unterscheiden zwischen Flächen für den Geschößwohnungsbau und Flächen für Familienheime (Ein- und Zweifamilienhäuser).

| | | | |
|--|--|-----------------------------------|--|
| Zur Logik | <i>Was ist am 31.12.1999 von dem Brutto-Wohnbauland noch bebaubar? Eine Beispielrechnung</i> | | |
| ◆ Bestand an Bruttowohnbauland am 31.12.1997 | 30 ha | in Umfrage 1998 erfaßt | |
| ◆ neu ausgewiesenes Bruttowohnbauland 1998 und 1999 | 15 ha | in Frage 1A erfaßt | |
| ◆ in 1998/1999 von der Neuausweisung bereits bebaut | 5 ha | in Frage 1B erfaßt | |
| ◆ von Bestandsflächen (31.12.1997) in 1998/99 bebaut | 5 ha | | |
| ◆ Bestand an Bruttowohnbauland am 31.12.1999 | 35 ha | in Frage 4 nach Gebietsart erfaßt | |

Für die Erfassung nach § 34 (1 + 4) BauGB tragen Sie bitte nur dann eine "0" ein, wenn in Ihrer Kommune überhaupt keine Baulücken vorhanden sind!

| Bestand an Wohnbauland | § 30 BauGB *) | | § 34 (1+ 4) BauGB **) | |
|---|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | Geschoß- wohnungsbau | Familienheime | Geschoß- wohnungsbau | Familienheime |
| Summe des nicht bebauten Bruttowohnbaulandes in ha | | | | |
| Mögliche Wohneinheiten | | | | |

*) Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen.

***) Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einschließlich Satzungsgebiete nach § 34 BauGB.

Vorhandene Brachen-Potentiale und die Möglichkeit ihrer Weiternutzung für den Wohnungsbau

Die Bestandsaufnahme von Brachenflächen (nicht mehr genutzten Industrie-, Gewerbe-, Militär-, Bahn- und Postflächen) dient zur Abschätzung, welche möglichen Flächen-Potentiale im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Niedersachsen vorhanden sind.

Frage 5:

Bitte geben Sie die vorhandenen **Brachenflächen in ha** an und schätzen Sie den Anteil der Fläche, der für eine Wohnnutzung in Frage kommt. Wenn möglich, geben Sie bitte den Zeitpunkt der Verfügbarkeit an.

Flächen, die Sie bereits unter Frage 1 und Frage 4 berücksichtigt haben, bitte nicht nennen!

| Angaben in ha | Gesamtfläche | davon Fläche in ha, die für Wohnnutzung geeignet ist | Verfügbarkeit der Wohnflächen | |
|----------------------|--------------|---|-------------------------------|-------------------------|
| | | | sofort | mittel- bis langfristig |
| Industrie- | | | () | () |
| Militärbrache | | | () | () |
| Bahn- und Postbrache | | | () | () |

