

WOHNBAULANDPOTENZIALE



REGIONAL

ERFASST

2002

Wohnbauland-Umfrage 2002

Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen

Heft 1

Herausgeber

LTS

Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das Wohnungswesen

Norddeutsche Landesbank
Girozentrale

Hamburger Allee 4
30161 Hannover

Telefon (0511) 361-5838
Telefax (0511) 361-9285
Internet: www.lts-nds.de

Bearbeitung

 ies

Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung an der
Universität Hannover GmbH

Bereich: Wohnen, Stadt- und Regionalentwicklung

Lister Straße 15
30163 Hannover

Telefon (0511) 399-70
Telefax (0511) 399-7229
Internet: www.ies.uni-hannover.de

Autoren

Ruth Rohr Zänker (0511) 399-7230
rohr-zaenker@ies.uni-hannover.de

Thomas Schleifnecker (0511) 399-7266
schleifnecker@ies.uni-hannover.de

Koordination & Begleitung



Niedersächsisches Innenministerium
Referat für Städtebau

Frank Lehmborg
Ingrid Noll

Hannover, Oktober 2002

Inhalt

Vorbemerkung	1
Kurzfassung der Ergebnisse	3
1 Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage 2002	5
1.1 Neuausweisungen von Bauland	5
1.1.1 Neubauf lächen und Wohnungspotenziale.....	5
1.1.2 Baulandausweisungen nach Gebäudetyp	8
1.1.3 Bebauungsdichte	11
1.1.4 Instrumente zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland.....	14
1.1.5 Instrumente zur Mobilisierung von neuem Wohnbauland.....	14
1.2 Wohnbauland-Reserven in Niedersachsen	17
1.2.1 Bestand an Brutto-Wohnbauland Ende 2001	17
1.2.2 Wohnbauland-Reserven nach Gebäudetyp	19
1.2.3 Brachenpotenziale	21
1.2.4 Bauland-Verbrauch	24
2 Regionalanalyse der Wohnbauland-Umfrage 2002	27
2.1 Neu ausgewiesenes Wohnbauland in Niedersachsens Landkreisen und kreisfreien Städten	27
2.1.1 Neuausweisungen und Wohnungspotenziale	27
2.1.2 Ausweisungsintensität	28
2.1.3 Bebauungsdichte	28
2.2 Wohnbauland-Reserven in Niedersachsens Landkreisen und kreisfreien Städten	34
2.2.1 Bauland-Reserven am 31.12.2001.....	34
2.2.2 Dichteoptionen der Bauland-Reserven	36
3 Zusammenfassung	40
4 Anhang	43

Tabellen

Tabelle 1: Neu ausgewiesenes Wohnbauland 2000 und 2001	6
Tabelle 2: Ausweisungsintensität von Bauland und Wohnungspotenzialen 2000/'01	6
Tabelle 3: Neu ausgewiesenes Wohnbauland – Veränderungen zur Umfrage 2000	7
Tabelle 4: Neu ausgewiesenes Wohnbauland 2000/'01 nach Gebäudetyp	8
Tabelle 5: Rückgang der Geschosswohnungsbau-Anteile auf neuem Bauland gegenüber der Umfrage 2000	9
Tabelle 6: Anteile des Familienheimbaus auf neuem Wohnbauland seit 1992	10
Tabelle 7: Flächenverbrauch auf neu ausgewiesenem Wohnbauland seit 1992.....	11
Tabelle 8: Entwicklung der Bebauungsdichten auf neu ausgewiesenem Wohnbauland nach Regierungsbezirken seit 1992	13
Tabelle 9: Instrumente zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland 2000/'01.....	14
Tabelle 10: Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland 2000 und 2001	15
Tabelle 11: Bestand an Brutto-Wohnbauland am 31.12.2001 nach Gebietsart	18
Tabelle 12: Veränderung der Bauland-Reserven gegenüber der Umfrage 2000	18
Tabelle 13: Anteile möglicher Geschosswohnungen auf Bauland-Reserven im Vergleich zur Umfrage 2000	20
Tabelle 14: Vergleich der Geschosswohnungsanteile auf neu ausgewiesenem Bauland 2000/'01 mit der Bauland-Reserve 2001	20
Tabelle 15: Brachenpotenziale in Niedersachsen Ende 2001	21
Tabelle 16: Nutzungseignung der Brachenpotenziale Ende 2001.....	23
Tabelle 17: Nutzungseignung von Brachentypen	24
Tabelle 18: Verbrauch des 2000 und 2001 neu ausgewiesenen Wohnbaulands bis zum 31.12.2001	25
Tabelle 19: In den Jahren 2000 und 2001 neu ausgewiesenes Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens in Hektar (ha), Wohneinheiten (WE), Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), Brutto-Wohnbaulandfläche je Wohneinheit (m ² /WE) sowie die Ausweisungsintensität 2000/'01 in Hektar je 10.000 Einwohnern	30
Tabelle 20: Wohnbauland-Reserven am 31.12.2001 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens in Hektar (ha), Wohneinheiten (WE), Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) und Brutto-Wohnbaulandfläche je Wohneinheit (qm/WE)	35

Abbildungen

Abbildung 1: Wohnbauland-Neuausweisungen seit 1992.....	7
Abbildung 2: Entwicklung der Anteile für Familienheime auf neu ausgewiesenem Bauland seit 1992	10
Abbildung 3: Entwicklungsindex neu ausgewiesener Flächen und Wohneinheiten.....	11
Abbildung 4: Entwicklung der Bebauungsdichten auf neu ausgewiesenem Wohnbauland seit 1992	12
Abbildung 5: Entwicklung der Bauland-Reserven in Niedersachsen seit 1992.....	19
Abbildung 6: Entwicklung der Geschosswohnungsanteile in der Bauland-Reserve seit 1994	21
Abbildung 7: Wohnbauland-Verbrauch in Niedersachsen seit 1992/'93.....	25

Karten

Karte 1: In den Jahren 2000/01 neu ausgewiesenes Brutto-Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Hektar.....	31
Karte 2: Ausweisungsintensität von neuem Wohnbauland 2000/01 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens in Hektar je 10.000 Einwohnern	32
Karte 3: Vorgesehene Bebauungsdichte auf dem 2000/01 neu ausgewiesenem Brutto- Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach Wohneinheiten je Hektar (WE/ha).....	33
Karte 4: Wohnbauland-Reserven am 31.12.2001 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens in Hektar (ha).....	38
Karte 5: Dichte-Optionen der Wohnbauland-Reserven am 31.12.2001 in Niedersachsens Landkreisen und kreisfreien Städten in Wohneinheiten je Hektar (WE/ha)	39

Vorbemerkung

Die Landestreuhandstelle hat auf Veranlassung und in enger Abstimmung mit dem Innenministerium das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH an der Universität Hannover beauftragt, die Wohnbauland-Umfrage 2002 in bewährter Form durchzuführen.

Die Wohnbauland-Umfrage ist ein Baustein in dem kontinuierlichen System niedersächsischer Wohnungsmarktbeobachtung. Sie dient seit 10 Jahren dazu, das Geschehen auf dem Baulandsektor transparent zu machen.

Ihren Erfolg und ihre Aussagekraft verdankt die Wohnbauland-Umfrage der direkten Unterstützung durch die kommunalen Gebietskörperschaften im Lande. Die Städte, Gemeinden und Landkreise melden ihre authentischen Daten und erhalten mit der jetzt vorliegenden Dokumentation eine Zusammenstellung und Situationsanalyse, deren Stellenwert bei städtebaulichen und wohnungspolitischen Entscheidungen seit langem hohe Wertschätzung erfährt.

Planen und Bauen sind auf die Zukunft angelegte Prozesse, die einen langen Atem und viel Vorlauf benötigen, aber auch jahrzehntelang nachwirken. Dazu kommt, dass Boden und damit Bauland nicht uneingeschränkt vermehrbar sind: Boden ist ein nicht ersetzbares Wirtschaftsgut. Die Fläche ist eine zentrale Ressource der Stadtentwicklung. Für jede Stadt ist sie begrenzt und wegen ihrer standortgebundenen ökologischen und ökonomischen Qualitäten zumeist auch knapp.

Wenn wir Revue passieren lassen, dass der Ausgangspunkt der Wohnbauland-Umfrage zunächst die Engpässe auf den Wohnungsmärkten in den 90er Jahren waren, so hat sich die Situation innerhalb dieser verhältnismäßig kurzen Zeit von einer Dekade deutlich verändert. Innerhalb dieses Zeitraumes hat die bodenpolitische Komponente des sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erheblich an Gewicht zugenommen. Deshalb wurden in den Wohnbauland-Umfragen der letzten Jahre kontinuierlich die Bestände an Brachflächen abgefragt, weil in diesem Bereich zunehmend siedlungsstrukturell und städtebaupolitisch Akzente zu setzen sind.

Die Wohnbauland-Umfrage ist in Deutschland ein einzigartiges Instrument, das Aufschluss gibt über Wohnbauflächen und deren Nutzungsmöglichkeiten. Folgende Trends, die die bundesweite Diskussion beherrschen, lassen sich mit den Daten der Wohnbauland-Umfrage für Niedersachsen jetzt belegen:

- das Niveau der Neuausweisung von Bauland bleibt stabil; ein Trend zu weniger Flächenausweisung ist bisher nicht erkennbar. Diese Tendenz wird unterstützt von den neuesten Zahlen des Landesamtes für Statistik, wonach der Landschaftsverbrauch von 1993 und 2001 immer noch auf einem Wert von 16,4 ha pro Tag in Niedersachsen liegt. Angesichts der Forderung nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen diese Werte nachdenklich stimmen.
- der Flächenverbrauch je Wohneinheit erreicht mittlerweile einen Wert von über 800 m²; d.h., die Bebauungsdichte nimmt weiterhin ab.

- die Reserven an Wohnbauland bleiben relativ konstant, sie liegen überwiegend in Bebauungsplänen; die Reserven an Baulücken werden geringer, besonders für den Geschosswohnungsbau.
- die brachgefallenen Flächen ehemaliger gewerblicher oder militärischer Nutzung und die von der Bahn AG betriebsbedingt nicht mehr benötigten Flächen werden zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs zunehmend vorrangig in Anspruch zu nehmen sein.

Festzustellen bleibt, dass in Niedersachsen seit mehreren Jahren ausreichend Wohnbauland zur Verfügung steht und die Städte und Gemeinden durch die Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen entsprechend der Nachfrage einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des Baulandpreises geleistet haben.

(Frank Lehmborg und Ingrid Noll, Niedersächsisches Innenministerium)

Kurzfassung der Ergebnisse

Rückgang der Neuausweisungen von Wohnbauland

In den Jahren 2000 und 2001 wurden in Niedersachsen gut 4.400 Hektar an Wohnbauland neu ausgewiesen. Gegenüber der vergangenen Umfrage bedeutet dies einen Rückgang um 14%. Obwohl sich die Entspannung auf den Wohnungsmärkten langsam auf die Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen auswirkt, wird dennoch niedersachsenweit ein hohes Niveau bei der Bereitstellung von neuem Bauland gehalten.

Sicherung von jährlich 25.000 Wohneinheiten

Auf dem 2000 und 2001 neu ausgewiesenen Bauland ist die Errichtung von gut 50.000 Wohnungen möglich. Gegenüber der letzten Umfrage ist dies ein deutlicher Rückgang um 26%.

Angleichung der Ausweisungspolitik in den Regierungsbezirken

Die Anteile der Regierungsbezirke an dem neu ausgewiesenen Bauland haben sich gegenüber der letzten Umfrage wenig verändert. Spitzenreiter bleibt der Bezirk Weser-Ems mit 37%, Schlusslicht ist nach wie vor der Bezirk Braunschweig mit 13%. Die Anteile der Regierungsbezirke an den möglichen Wohneinheiten entsprechen weitgehend den Flächenanteilen; hier hat v.a. der Bezirk Hannover bei gleichen Flächenausweisungen wie noch vor zwei Jahren die Zahl der möglichen Wohneinheiten deutlich reduziert und damit seine Ausweisungspolitik an die der anderen Bezirke angepasst.

Weiterhin sinkende Bebauungsdichte auf neu ausgewiesenem Wohnbauland

Eine neue Wohneinheit beansprucht durchschnittlich über 800 m² Brutto-Wohnbauland. Die Bebauungsdichte auf neuem Wohnbauland ist damit um etwa 10% gegenüber der vergangenen Umfrage gesunken und liegt inzwischen bei nur noch gut 12 Wohneinheiten je Hektar. Der seit Jahren beobachtete Trend zu niedrigeren Bebauungsdichten setzt sich unvermindert fort. Das gilt sowohl für den Familienheim- als auch den Geschosswohnungsbau.

Kaum noch neues Bauland für Geschosswohnungen

Auf dem neu ausgewiesenen Bauland sind kaum noch Geschosswohnungen vorgesehen. Mit nur noch 3% der Flächen und 8% der möglichen Wohneinheiten hat sich der Anteil für Geschosswohnungen in den letzten zwei Jahren halbiert. Diese Entwicklung zeigt sich in ganz Niedersachsen, insbesondere aber im Regierungsbezirk Hannover, wo die Städte und Gemeinden mit einer Reduzierung der Geschosswohnungsanteile um 80% bei den Flächen und 60% bei den möglichen Wohneinheiten einen Strategiewechsel in der Ausweisungspolitik vollzogen haben.

Weiterhin steigende Bedeutung Städtebaulicher Verträge zur Mobilisierung von Bauland

Wie schon in den vergangenen Jahren haben Städtebauliche Verträge als Instrument zur Bauland-Mobilisierung an Bedeutung gewonnen, landesweit wurden sie in 42% aller Fälle angewendet. In den Regierungsbezirken Lüneburg und Braunschweig haben sie mittlerweile den Grunderwerb als wichtigstes Instrument zur Bauland-Mobilisierung abgelöst.

Leichter Anstieg der Bauland-Reserven

Ende des Jahres 2001 standen in Niedersachsen Bauland-Reserven von knapp 7.500 Hektar für etwa 120.000 Wohneinheiten zur Verfügung. Die Bauland-Reserven haben sich gegenüber der letzten Umfrage um 4% erhöht, die Zahl der möglichen Wohneinheiten auf den Reserven geringfügig reduziert. Die meisten Reserven stellt der Bezirk Weser-Ems (35%), die geringsten Reserven sind in Bezirk Braunschweig vorhanden (14%). Gegenüber der Umfrage vor zwei Jahren hat v.a. der Bezirk Braunschweig seine Reserven reduziert, während im Regierungsbezirk Hannover die zuvor deutlich abgeschmolzenen Reserven während der vergangenen zwei Jahre wieder aufgefüllt wurden.

Abnahme der Bauland-Reserven in Baulücken

Ende 2001 entfallen noch etwa $\frac{1}{4}$ der Bauland-Reserven auf Baulücken. Dies ist gegenüber der letzten Umfrage ein Rückgang um 7%. Damit haben sich die Reservepotenziale in Baulücken seit Einführung der Bauland-Umfrage kontinuierlich reduziert, was eine rege Inanspruchnahme dieser Reservepotenziale dokumentiert.

Sinkende Bauland-Reserven für Geschosswohnungen

Von den gut 120.000 möglichen Wohneinheiten auf der Bauland-Reserve entfallen nur noch 22% auf den Geschosswohnungsbau, was eine Abnahme gegenüber der letzten Umfrage um 20% bedeutet. Abnehmende Reserven für den Geschosswohnungsbau sind seit Mitte der 90er Jahre zu beobachten. Ursache sind neben sinkenden Neuausweisungen für Geschosswohnungen auch verstärkte Inanspruchnahmen der Bauland-Reserve zum Bau von Geschosswohnungen sowie Umwidmungen von Flächenreserven. Ein inzwischen sehr niedriges Niveau haben die Bauland-Reserven für Geschosswohnungen in den Bezirken Lüneburg und Weser-Ems erreicht.

Relativ konstanter Anteil der Brachflächen innerhalb der Wohnbauland-Reserve

Obwohl die niedersächsischen Städte und Gemeinden in der jüngsten Umfrage 35% mehr Brachflächen als noch vor zwei Jahren gemeldet haben, bleibt der Umfang der für Wohnnutzung geeigneten Brachen relativ konstant. Von den insgesamt gemeldeten 3.350 Hektar Brachflächen sind etwa 550 Hektar für Wohnnutzungen geeignet, dies entspricht weniger als einem Fünftel aller Brachen. Im Vergleich zur gesamten Bauland-Reserve stellen die für Wohnen geeigneten Brachen einen Anteil von etwa 7%; er entspricht in etwa den Werten der vergangenen Umfrage

1 Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage 2002

Mit der Wohnbauland-Umfrage 2002 wurde zum 6. Mal das in Niedersachsen neu ausgewiesene Wohnbauland sowie die Flächenreserven für den Wohnungsbau erfasst und ausgewertet. Basis der Analyse ist eine schriftliche Befragung¹ in sämtlichen niedersächsischen Städten und Gemeinden zu ihren Neuausweisungen von Wohnbauland innerhalb der vorangegangenen zwei Jahre (2000 und 2001) sowie zum Umfang ihrer Bauland-Reserven am Ende des Erhebungszeitraums (31.12.2001). Insgesamt haben sich 424 der 427 Kommunen und 2 der 5 gemeindefreien Gebieten in Niedersachsen an der Umfrage beteiligt; daraus ergibt sich eine Rücklaufquote von knapp 99%.

Da nicht nur der Rücklauf, sondern auch die Qualität der ausgefüllten Fragebögen sehr hoch war, sind die Neuausweisungen von Bauland in Niedersachsen nahezu vollständig erfasst.

Lediglich beim Fragenkomplex zu den Bauland-Reserven gab es einige Lücken in der Beantwortung. Knapp 5% aller Kommunen machte keine Angaben zu ihren Gesamtreserven und bis zu 11% zu weiter detaillierten Fragen hinsichtlich der Art und Lage der Reserveflächen². Im Effekt führen die fehlenden Angaben bei den Bauland-Reserven zu einer Untererfassung der tatsächlich verfügbaren Reserven. Diese leichte Untererfassung betrifft alle vier Regierungsbezirke und hat daher auf den räumlichen Vergleich vermutlich so lange wenig Auswirkungen, wie er sich auf die Bezirke beschränkt. Wird die Betrachtungsebene weiter heruntergebrochen auf die Landkreise und kreisfreien Städte, liegen die Werte für die Landkreise Oldenburg, Cuxhaven und dem ehemaligen Landkreis Hannover aufgrund fehlender Angaben von je zwei Städten und Gemeinden wahrscheinlich deutlich unter den tatsächlichen Reserven. Wolfsburg ist die einzige kreisfreie Stadt, die ihre Reserven nicht benennen und daher nicht in die regionalisierte Auswertung der Bauland-Reserven einbezogen werden konnte.

1.1 Neuausweisungen von Bauland

1.1.1 Neubauf Flächen und Wohnungspotenziale

In den Jahren 2000 und 2001 wurden in Niedersachsen insgesamt 4.417 Hektar an neuem Wohnbauland ausgewiesen, die nach den Angaben der niedersächsischen Städte und Gemeinden mit über 50.000 Wohneinheiten bebaut werden können. Diese Neuausweisungen wurden von etwa 70% aller niedersächsischen Kommunen vorgenommen, d.h. ein knappes Drittel aller Städte und Gemeinden Niedersachsens hat in den vergangenen beiden Jahren auf die Ausweisung von Wohnbauland verzichtet. Bei der Umfrage vor zwei Jahren waren dies lediglich 10% aller Städte und Gemeinden.

¹ Siehe Fragebogen im Anhang

² Dies führt in einigen Auswertungstabellen der Wohnbauland-Umfrage 2002 dazu, dass Additionen von Teilsommen unter den angegebenen Gesamtwerten liegen.

Den größten Anteil an den neu ausgewiesenen Baulandflächen steuerten die Gemeinden im Regierungsbezirk Weser-Ems mit 37% bei, während der Anteil im Regierungsbezirk Braunschweig mit lediglich 13% am niedrigsten liegt. Damit haben sich die Anteile der Regierungsbezirke an den Gesamtausweisungen von Bauland in Niedersachsen gegenüber der letzten Umfrage wenig verändert³ (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Neu ausgewiesenes Wohnbauland 2000 und 2001

Regierungsbezirk	Neu ausgewiesenes Wohnbauland 2000 und 2001							
	Fläche in ha				Mögliche Wohneinheiten			
	2000 absolut	2001 absolut	gesamt absolut	in %	2000 absolut	2001 absolut	gesamt absolut	in%
Braunschweig	256	335	590	13	3.383	4.104	7.487	14
Hannover	441	479	921	21	6.318	5.574	11.892	22
Lüneburg	662	603	1.265	29	7.592	6.919	14.511	27
Weser-Ems	853	788	1.642	37	9.541	10.135	19.676	37
Niedersachsen	2.212	2.205	4.417	100	26.834	26.732	53.566	100

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002
geringfügige Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt

Zwar relativiert der Blick auf Flächengröße und Einwohnerzahl der Regierungsbezirke die großen Unterschiede bei den Wohnbauflächen-Neuausweisungen, aber er tilgt sie nicht. Tabelle 2 stellt die Neuausweisungen von Wohnbauland im Verhältnis zur Einwohnerzahl der Regierungsbezirke dar. Dabei wird deutlich, dass die Ausweisungsintensität von Wohnbauland in den eher ländlich geprägten Regierungsbezirken Lüneburg und Weser-Ems nahezu doppelt so hoch ist, wie in den stärker durch Verdichtung geprägten Regierungsbezirken Braunschweig und Hannover.

Tabelle 2: Ausweisungsintensität von Bauland und Wohnungspotenzialen 2000/01

Regierungsbezirk	Ausweisungsintensität 2000/01	
	in Hektar/10.000 Einwohner	in Wohneinheiten/10.000 Einwohner
Braunschweig	3,5	44,9
Hannover	4,3	55,1
Lüneburg	7,6	86,8
Weser-Ems	6,8	81,1
Niedersachsen	5,6	67,6

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002, NLS 2001 (Bevölkerung am 31.12.2000)

Der Zeitvergleich zeigt einen deutlichen Rückgang an planungsrechtlich gesichertem Wohnbauland. In den Jahren 2000 und 2001 wurden in Niedersachsen 14% weniger Bauland und 26% weniger Wohneinheiten ausgewiesen als in den Jahren 1998/99. Besonders stark sind die Rückgänge der Bauland-Ausweisungen in den Regierungsbezirken Braunschweig und Weser-Ems, konstant bleiben sie lediglich im Bezirk Hannover. Die höchsten Rückgänge bei den möglichen Wohneinheiten gab es in den Bezirken Hannover und Braunschweig, wo ein

³ In den Bezirken Weser-Ems und Braunschweig sind sie leicht um drei Prozentpunkte gesunken und in den Bezirken Hannover und Lüneburg in der gleichen Größenordnung gestiegen.

Drittel weniger Wohnungen planerisch gesichert wurden als in den Jahren 1998 und '99 (vgl. Tabelle 3). Auffällig ist die Entwicklung während der letzten zwei Jahre im Regierungsbezirk Hannover; hier wurde bei konstanten Flächenausweisungen die Zahl der möglichen Wohnungen von 19.000 auf 12.000 Einheiten reduziert (vgl. auch Kapitel 1.1.3).

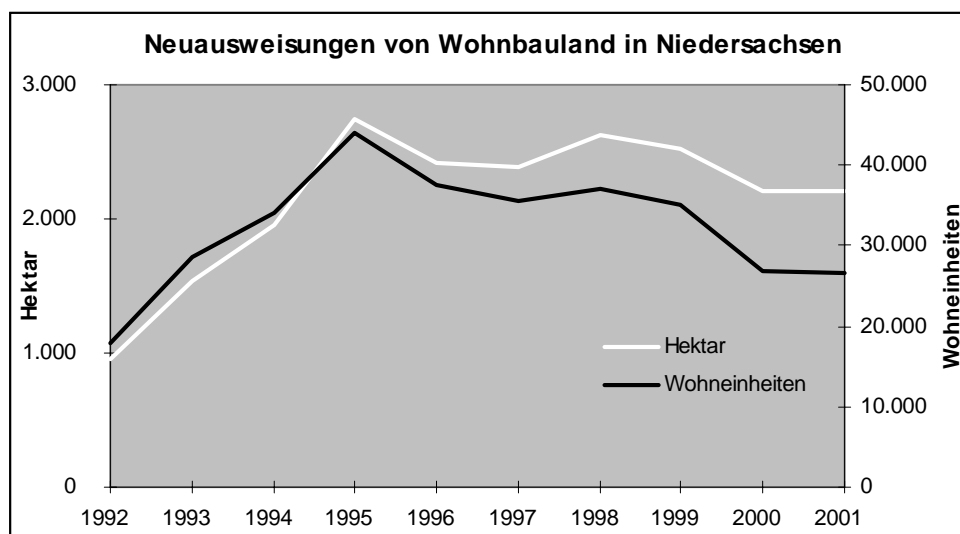
Tabelle 3: Neu ausgewiesenes Wohnbauland – Veränderungen zur Umfrage 2000

Regierungsbezirk	Neues Wohnbauland			Mögliche Wohneinheiten		
	absolut in ha		Veränderung in %	absolut in WE		Veränderung in %
	1998/'99	2000/'01		1998/'99	2000/'01	
Braunschweig	799	590	-26	11.296	7.487	-34
Hannover	927	921	-1	18.907	11.892	-37
Lüneburg	1.356	1.265	-7	16.228	14.511	-11
Weser-Ems	2.064	1.642	-20	25.736	19.676	-24
Niedersachsen	5.145	4.417	-14	72.167	53.566	-26

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 2000 und 2002

Insgesamt spiegeln die Ergebnisse die Reaktion der Städte und Gemeinden auf die seit einigen Jahren zu beobachtende Entspannung auf den Wohnungsmärkten wider. Besonders in der längerfristigen Betrachtung wird die Ausweisungspolitik der Städte und Gemeinden als zeitversetzte Reaktion auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte deutlich (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Wohnbauland-Neuausweisungen seit 1992



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994-2002

Die Wohnungsengpässe Anfang der 90er Jahre führten zu erheblichen Anstrengungen, neues Wohnbauland auszuweisen. 1995 wurde der Höchststand der letzten Dekade mit der Sicherung von gut 40.000 Wohneinheiten auf über 2.700 Hektar Bauland erreicht. Ab Mitte der 90er Jahre wurden die Neuausweisungen auf relativ hohem Niveau gehalten, während sich die zunehmende Entspannung auf den Wohnungsmärkten seit Ende der 90er Jahre in nachlassenden Baulandausweisungen niederschlägt. Der im Vergleich zu den Flächenausweisungen stärkere Rückgang der gesicherten Wohneinheiten geht auf die stark gesunkene Nachfrage für Geschosswohnungen zurück, die in den Städten und Gemeinden Niedersach-

sens zu einer klaren Prioritätensetzung zugunsten des Familienheimbaus geführt hat (vgl. Abbildung 1 sowie Kapitel 1.1.2 und 1.1.3).

1.1.2 Baulandausweisungen nach Gebäudetyp

Das in den Jahren 2000 und 2001 neu ausgewiesene Wohnbauland ist fast ausschließlich für den Bau von Familienheimen vorgesehen. Lediglich 3% aller Flächen und gut 8% aller möglichen Wohneinheiten (4.500 von 49.000) sind für den Geschosswohnungsbau reserviert. (vgl. Tabelle 4). Sein extrem geringer Stellenwert kommt auch dadurch zum Ausdruck, dass kaum mehr als 10% aller Städte und Gemeinden in den letzten beiden Jahren überhaupt Bauland für diesen Gebäudetyp ausgewiesen haben. Bei der Umfrage vor zwei Jahren waren dies noch knapp 30%.

Tabelle 4: Neu ausgewiesenes Wohnbauland 2000/01 nach Gebäudetyp

Regierungsbezirk	Neu ausgewiesenes Wohnbauland 2000/01 nach Gebäudetyp					
	in Hektar			in Wohneinheiten		
	Familienheime	Geschosswohnungen	Anteil GwB* in %	Familienheime	Geschosswohnungen	Anteil GwB* in %
Braunschweig	570	20	3,4	6.626	861	11,5
Hannover	886	35	3,8	10.388	1.504	12,6
Lüneburg	1.229	21	1,7	13.526	985	6,8
Weser-Ems	1.579	62	3,8	18.541	1.135	5,8
Niedersachsen	4.264	139	3,1	49.081	4.485	8,4

* GwB: Geschosswohnungsbau

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

Abweichungen in Summe der neu ausgewiesenen Flächen in Tabelle 1 und Tabelle 4 resultieren aus undifferenzierten Angaben zu den Neuausweisungen nach Gebäudetyp. Sie wurden folglich in Tabelle 4 nicht berücksichtigt.

Die regional differenzierte Betrachtung in Tabelle 4 zeigt die Abweichungen zwischen den Regierungsbezirken. Im Bezirk Lüneburg liegt der Flächenanteil des neuen Wohnbaulands für Geschosswohnungen mit unter 2% nochmals deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Bei den möglichen Wohneinheiten weisen die eher verdichteten Bezirke Hannover und Braunschweig fast doppelt so hohe Anteile für Geschosswohnungen auf wie die ländlich geprägten Bezirke Lüneburg und Weser-Ems. Während die Bezirke Braunschweig und Hannover höhere Anteile sowohl bei den Flächen als auch den Wohnungen erzielen und der ländliche Bezirk Lüneburg auf etwa die Hälfte dieser Werte kommt, weist der Bezirk Weser-Ems überdurchschnittlich viel Flächen bei einem gleichzeitig weit unterdurchschnittlichem Anteil für Geschosswohnungen auf. Dieses Missverhältnis im Vergleich zu den anderen Regierungsbezirken ist nur durch eine extrem geringe Dichte im Geschosswohnungsbau zu erklären.

Der Vergleich zur Umfrage 2000 bestätigt den Trend zur Marginalisierung des Geschosswohnungsbaus bei den Bauland-Neuausweisungen. So sind nicht nur die möglichen Wohneinheiten deutlich zurückgegangen, auch der Anteil an neu ausgewiesenem Wohnbauland für Geschosswohnungen wurde erneut reduziert. Sowohl bei den Flächen als auch bei den möglichen Wohneinheiten haben sich die Anteile landesweit binnen zwei Jahren halbiert (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Rückgang der Geschosswohnungsbau-Anteile auf neuem Bauland gegenüber der Umfrage 2000

Regierungsbezirke	Rückgang der GwB*-Anteile auf neuem Bauland gegenüber der Umfrage 2000 in %	
	Wohnbauland für GwB*	Mögliche WE im GwB*
Braunschweig	-22	-22
Hannover	-79	-69
Lüneburg	-40	-29
Weser-Ems	-9	-28
Niedersachsen	-51	-53

* GwB: Geschosswohnungsbau

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 2000 und 2002

Einen maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung haben die Städte und Gemeinden im Regierungsbezirk Hannover, die in den letzten zwei Jahren einen Strategieschwenk in ihrer Ausweisungspolitik vollzogen haben müssen. War hier der Anteil für Geschosswohnungen traditionell immer sehr viel höher als in den anderen Regierungsbezirken, zeigt die aktuelle Umfrage mit Einbrüchen von 80% bei der Fläche und 70% bei den möglichen Wohneinheiten in den letzten zwei Jahren eine deutliche Angleichung an die übrigen Bezirke (vgl. auch Abbildung 2).

Die jüngste Ausweisungspraxis passt sich damit der längerfristigen Entwicklung an, nach der die niedersächsischen Städte und Gemeinden die Vorsorge für Wohnbauland immer ausschließlich auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern beschränken (vgl. Tabelle 6 und Abbildung 2). Seit 1992 ist der Anteil der Flächen zur Vorsorge für den Familienheimbau von 85% auf mittlerweile 97% gestiegen. Da weitere Steigerungsraten kaum mehr möglich sind, werden sich diese Werte in den nächsten Jahren voraussichtlich verstetigen. Für eine Trendumkehr gibt es derzeit keine Anzeichen. Diese Einschätzung wird auch in den niedersächsischen Kommunen geteilt. Auf die Frage, wie sie die Nachfrage nach Geschosswohnungen in den kommenden zwei Jahren einschätzen, antworteten knapp 95% aller Kommunen mit 'gering'.

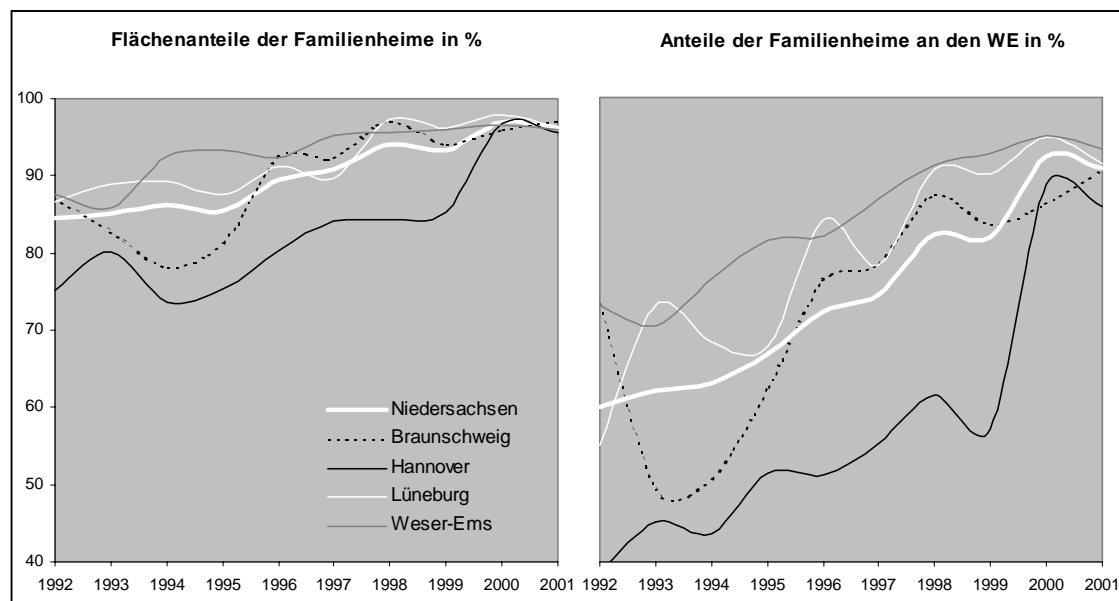
Tabelle 6: Anteile des Familienheimbaus auf neuem Wohnbauland seit 1992

Anteile des Familienheimbaus auf neu ausgewiesenem Wohnbauland					
Flächenanteile in den Regierungsbezirken					
Jahr	Braunschweig	Hannover	Lüneburg	Weser-Ems	Niedersachsen
1992	87,2	75,1	86,6	87,6	84,5
1993	82,8	80,1	89,0	85,9	85,0
1994	78,3	73,7	89,3	92,6	86,2
1995	81,3	75,3	87,6	93,3	85,4
1996	92,6	80,4	91,2	92,4	89,6
1997	92,4	84,2	89,6	95,3	90,8
1998	97,1	84,4	97,4	95,7	94,0
1999	94,0	85,3	96,2	96,0	93,4
2000	95,9	96,7	97,9	96,5	96,9
2001	97,2	95,7	98,7	95,9	96,8

Anteile an Wohneinheiten in den Regierungsbezirken					
Jahr	Braunschweig	Hannover	Lüneburg	Weser-Ems	Niedersachsen
1992	73,2	38,7	55,0	73,2	60,1
1993	49,3	45,2	73,1	70,4	62,2
1994	50,7	43,7	68,5	76,5	63,1
1995	62,4	51,4	67,8	81,6	66,9
1996	76,4	51,3	84,2	82,1	72,5
1997	78,6	55,2	78,3	86,8	74,4
1998	87,4	61,5	90,8	91,2	82,3
1999	83,6	57,1	90,1	92,8	81,9
2000	86,2	88,7	94,9	95,1	92,4
2001	90,4	85,9	91,4	93,4	90,9

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2002

Abbildung 2: Entwicklung der Anteile für Familienheime auf neu ausgewiesenem Bauland seit 1992



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2002

1.13 Bebauungsdichte

In den Jahren 2000 und 2001 wurde in Niedersachsen eine Bebauungsdichte von gut 12 Wohneinheiten je Hektar auf dem neu ausgewiesenen Wohnbauland vorgesehen. Dementsprechend lag der geplante durchschnittliche Flächenverbrauch pro Wohneinheit bei über 800 m² und damit um gut 10% höher als bei der letzten und 50% höher als bei der ersten Umfrage 1992 (vgl. Tabelle 7).

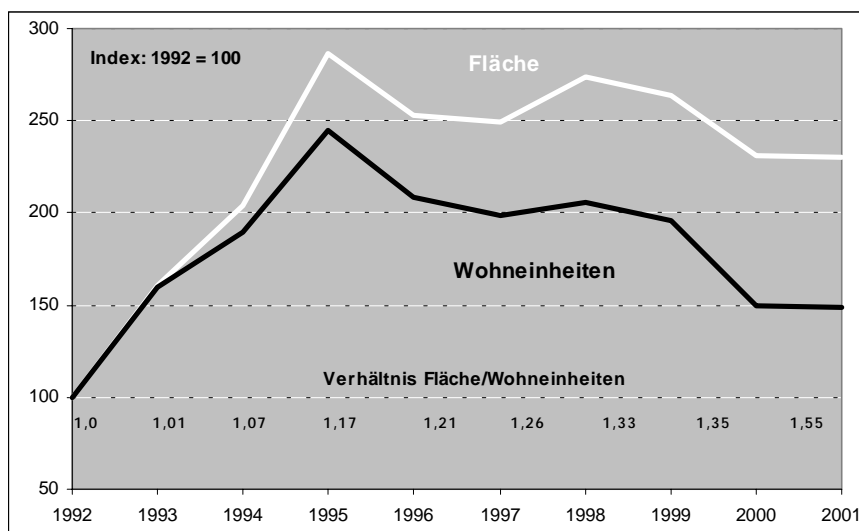
Tabelle 7: Flächenverbrauch auf neu ausgewiesenem Wohnbauland seit 1992

Jahr	Flächenverbrauch auf neuem Wohnbauland			
	WE/ha	Index 1992=100	m ² /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	15,5	82	647	121
1997	14,9	79	670	126
1998	14,1	75	708	133
1999	13,9	74	719	135
2000	12,4	66	805	151
2001	12,4	66	805	151

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994-2002

Abbildung 3 verdeutlicht den seit Anfang der 90er Jahre bestehenden Trend kontinuierlich sinkender Bebauungsdichten auf neuem Wohnbauland: die Schere zwischen Flächenausweisungen und neuen Wohneinheiten klafft in Niedersachsen zunehmend auseinander. Allerdings folgte dem großen Sprung zwischen 1999 und 2000 keine weitere Steigerung bis 2001.

Abbildung 3: Entwicklungsindex neu ausgewiesener Flächen und Wohneinheiten



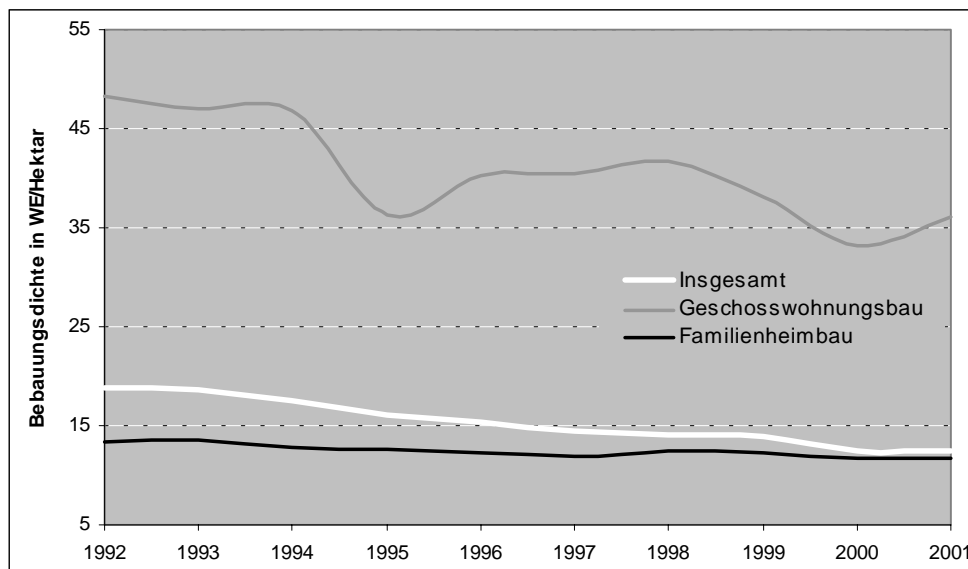
Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2002

Eine der Ursachen für die anhaltende Reduzierung der geplanten durchschnittlichen Bebauungsdichte ist die wachsende Konzentration auf Familienheime. Aber auch für den Geschosswohnungsbau wird neues Bauland immer großzügiger ausgewiesen (vgl. Abbildung 4).

Bei den Familienheimen wurde die Bebauungsdichte gegenüber der letzten Umfrage nochmals leicht um etwa eine halbe Wohneinheit je Hektar reduziert. Die Dichte von 11,7 Wohneinheiten je Hektar im Jahr 2001 ist die niedrigste, die seit Einführung der Wohnbauland-Umfrage für Familienheime ermittelt wurde.

Auch die geplanten Bebauungsdichten im Geschosswohnungsbau mit 33 WE/ha in 2000 und 36 WE/ha in 2001 liegen in der jüngsten Umfrage unter den Werten, die noch vor zwei Jahren ermittelt wurden (vgl. Abbildung 4). Allerdings leidet die Aussagekraft diese Werte vor dem Hintergrund des mit 3% äußerst geringen Geschosswohnungs-Anteils auf neuem Bauland, so dass sich Trendaussagen kaum generieren lassen. Das Zueinanderrücken der weißen und schwarzen Linien in Abbildung 4 demonstriert, dass die Neuausweisungen für Familienheime die Gesamtdichte zunehmend bestimmen und die Flächen für den Geschosswohnungsbau somit kaum auf den Durchschnitt einwirken.

Abbildung 4: Entwicklung der Bebauungsdichten auf neu ausgewiesenem Wohnbauland seit 1992



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2002

Der landesweite Trend bei der Baudichten-Entwicklung findet sich in allen vier Regierungsbezirken wieder. Allerdings gibt es aber auch Unterschiede im Niveau der Baudichten und im Verlauf der Entwicklung (vgl. Tabelle 8).

Auffallend bei den Gesamtbebauungsdichten ist die Entwicklung im Regierungsbezirk Hannover. Die früher regelmäßig höheren Bebauungsdichten wurden in den vergangenen zwei Jahren deutlich abgesenkt, so dass sie im Jahr 2001 etwa das Niveau der anderen Bezirke erreichten. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie ein Strategieschwenk in der Auswei-

sungspolitik der Städte und Gemeinden im Bezirk Hannover, der zu erheblich wachsenden Anteilen für Familienheime geführt hat (vgl. Kapitel 1.1.2). Auch bei den geplanten Dichten im Familienheimbau wurde im Regierungsbezirk Hannover mittlerweile das Landesniveau von etwa 11 bis 12 Wohneinheiten je Hektar erreicht.

Bei den Bebauungsdichten im Geschosswohnungsbau gab es in den vergangenen Jahren z.T. deutliche Schwankungen, die keine klare Interpretation zulassen. Die Entwicklung ab Mitte der 90er Jahre zeigt niedrigere Bebauungsdichten in den ländlichen und höhere in den verdichteten Regierungsbezirken. In den letzten vier Jahren verbieten die geringen Fallzahlen aber eine weitere Deutung. So konnten einige hoch verdichtet geplante Vorhaben den Durchschnitt dermaßen in die Höhe treiben, dass sich für den Regierungsbezirk Lüneburg im Jahr 2001 ein (Ausreißer-) Wert von 73 WE/ha ergab (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Entwicklung der Bebauungsdichten auf neu ausgewiesenem Wohnbauland nach Regierungsbezirken seit 1992

Regierungsbezirk	Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Hektar neuem Wohnbauland									
	Geschosswohnungsbau									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Braunschweig	33,2	61,4	40,1	30,3	41,5	42,2	52,8	44,5	44,6	41,3
Hannover	59,4	63,4	49,2	37,2	55,0	50,6	48,0	44,5	49,3	39,7
Lüneburg	64,2	45,0	48,7	38,4	21,7	29,0	45,5	37,3	28,4	73,4*
Weser-Ems	36,8	34,2	49,5	41,2	32,6	34,1	26,0	21,9	20,5	22,5
Niedersachsen	48,3	47,0	46,9	36,3	40,3	40,5	41,8	38,1	33,2	36,1
	Familienheime									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	Braunschweig	13,3	12,4	11,4	11,5	10,8	12,7	11,0	14,5	11,8
Hannover	13,7	15,6	14,0	13,7	14,8	12,2	15,2	14,3	13,8	11,6
Lüneburg	11,0	13,3	12,6	11,7	11,6	12,2	11,6	10,7	11,3	10,7
Weser-Ems	14,3	13,4	12,9	13,1	12,2	11,2	12,2	11,7	11,3	12,6
Niedersachsen	13,3	13,6	12,8	12,6	12,4	11,9	12,4	12,2	11,8	11,7
	Insgesamt									
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	Braunschweig	15,9	20,8	17,6	15,0	13,1	14,9	12,2	16,3	13,2
Hannover	26,0	26,6	23,4	19,7	23,0	18,5	20,6	20,2	15,0	12,8
Lüneburg	17,5	16,4	16,4	15,1	12,5	14,0	12,5	11,5	11,6	11,5
Weser-Ems	17,1	16,3	15,6	15,0	13,8	12,3	12,8	12,1	11,5	13,0
Niedersachsen	18,8	18,6	17,5	16,0	15,3	14,5	14,1	13,9	12,4	12,4

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2002

* Der Wert beruht auf einer geringen Fallzahl (N = 7). In sechs der sieben Städte und Gemeinden handelt es sich um stark verdichtete Vorhaben.

1.1.4 Instrumente zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland

Der Bebauungsplan ist zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland nach wie vor das wichtigste Instrument. Niedersachsenweit wurde er in über 90% aller Fälle eingesetzt. Gegenüber der letzten Umfrage, als sein Anteil 86% betrug, hat er seine dominante Position damit weiter gefestigt. Daneben hat der Vorhaben- und Erschließungsplan seine Bedeutung als Instrument für die zügige Erschließung von Wohnbauland in der Praxis gesichert. Wie bereits vor zwei Jahren sind etwa 5% aller Bebauungspläne in Niedersachsen Vorhaben- und Erschließungspläne. Ebenso unverändert in ihrer Bedeutung zur Mobilisierung von Wohnbauland sind die Instrumente der Abrundungssatzung nach § 34 (4) BauGB und der Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB. Sie weisen wie bereits vor zwei Jahren Anteile von 7% bzw. knapp 2% auf.

Unter den Regierungsbezirken bestehen nur geringfügige Abweichungen bei der Instrumentenwahl zur Baulandmobilisierung. Der klassische Bebauungsplan hält in allen Bezirken Anteile von über 90%. Der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Abrundungssatzung kommen verhältnismäßig oft im Bezirk Hannover und Lüneburg zum Einsatz, die Außenbereichssatzung hat nur im Bezirk Weser-Ems die 1%-Marke überschritten (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Instrumente zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland 2000/01

Regierungsbezirk	Instrumente zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland in den Jahren 2000 und 2001								
	Bebauungspläne insgesamt	Bebauungspläne			Abrundungssatzungen		Außenbereichssatzungen		Summe der Fälle
		in %	davon Vorhaben- und Erschließungspläne § 12 BauGB	in %	§ 34 (4) BauGB	in %	§ 35 (6) BauGB	in %	
Braunschweig	207	95	9	4	11	5	1	-	219
Hannover	371	91	27	7	35	9	3	1	409
Lüneburg	375	91	26	6	36	9	2	-	413
Weser-Ems	497	92	24	4	25	5	21	4	543
Niedersachsen	1.450	92	86	5	107	7	27	2	1.584

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002
Abweichungen in der Summe der Anteile durch Rundungen

1.1.5 Instrumente zur Mobilisierung von neuem Wohnbauland

Aufgrund der anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht das IES auch zukünftig von einer wachsenden Zahl von Haushalten in Niedersachsen aus, die sich als Bedarf bzw. auf dem Markt als Nachfrage nach Wohnraum niederschlagen wird⁴. Die Deckung dieses Bedarfs erfordert u.a. auch die Ausschöpfung des planungsrechtlichen Instrumentariums zur Baulandmobilisierung. Die Erhebung des Instrumenteneinsatzes gibt Auskunft über die Bedeutung einzelner Instrumente im Rahmen der Baulandmobilisierung der niedersächsischen Städte und Gemeinden (vgl. Tabelle 10).

⁴ Siehe die IES-Haushaltsprognose bis 2015 in: LTS Niedersachsen (Hrsg.) 2001: Wohnungsprognose 2015; Berichte zu den Wohnungsmärkten, Heft 7, Hannover

Tabelle 10: Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland 2000 und 2001

Regierungsbezirk	Anwendungsfälle der Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland 2000 und 2001							Summe der Fälle
	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	
Braunschweig	50	22	62	0	0	2	0	136
Hannover	131	11	113	4	0	0	1	260
Lüneburg	109	16	141	0	0	3	0	269
Weser-Ems	251	13	128	1	0	2	1	396
Niedersachsen	541	62	444	5	0	7	2	1.061

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

Wie in den 90er Jahren hat sich der Instrumenteneinsatz auch 2000 und 2001 auf Grunderwerb und städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB konzentriert. Diese beiden Instrumente wurden in über 90% aller Fälle zur Mobilisierung von Wohnbauland eingesetzt.

Grunderwerb durch die Gemeinde

Kommunaler Grunderwerb ist mit einem Anteil von 50% das bedeutendste Instrument zur Mobilisierung von Wohnbauland. Wie schon in früheren Jahren findet es aber unterschiedliche Anwendung in den vier Regierungsbezirken. Den unverändert höchsten Stellenwert besitzt er im Regierungsbezirk Weser-Ems, wo in knapp zwei Drittel aller Fälle künftiges Bauland zunächst durch die Städte und Gemeinden erworben wird. Deutlich an Bedeutung gewonnen hat kommunaler Grunderwerb im Regierungsbezirk Hannover, wo sein Anteil von 38% auf mittlerweile 50% gestiegen ist. Trotz eines Anteils von 40% wurde Grunderwerb durch Kommunen im Bezirk Lüneburg seltener getätigt als noch vor zwei Jahren (48%). Gleiches gilt für den Bezirk Braunschweig, hier fiel der Anteil sogar um 11 Prozentpunkte auf mittlerweile 36%.

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB

Städtebauliche Verträge haben in den vergangenen Jahren den größten Bedeutungsgewinn unter den Instrumenten zur Mobilisierung von Bauland erfahren. Seit ihrer Einführung im Jahr 1993 verzeichneten sie einen starken Zuwachs, der sich auch in den Jahren 2000 und 2001 fortgesetzt hat. Mittlerweile werden Städtebauliche Verträge in 42% aller Fälle zur Mobilisierung von Bauland eingesetzt, die Steigerung gegenüber der vergangenen Umfrage liegt bei 15%. Die Übertragung von Aufgaben an Dritte per Vertrag wird von den Städten und Gemeinden in den Regierungsbezirken unterschiedlich genutzt. In den Bezirken Lüneburg und Braunschweig kommen Städtebauliche Verträge in etwa der Hälfte aller Fälle zum Einsatz, für die Mobilisierung von Bauland sind sie hier inzwischen bedeutender als der kommunale Grunderwerb. Eher zurückhaltend wird das Instrument nach wie vor im Regierungsbezirk Weser-Ems eingesetzt, der Anteil liegt hier mit 32% auf ähnlichem Niveau wie vor zwei Jahren.

Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB

Das Instrument der Umlegung dient der Neuordnung von Grundstückszuschnitten, soweit die Ziele eines Bebauungsplanes dies erfordern. Dies ist anscheinend immer seltener der Fall. Der Anteil der Umlegungen sank gegenüber der vergangenen Umfrage von 8% auf 6%

(insgesamt 62 Fälle). Mit einem Anteil von 16% wurde die Umlegung verhältnismäßig oft im Bezirk Braunschweig genutzt, selten dagegen in den Bezirken Hannover und Weser-Ems.

Gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff BauGB

Von dem gemeindlichen Vorkaufsrecht haben die Städte und Gemeinden Niedersachsens in den vergangenen zwei Jahren lediglich in 7 Fällen Gebrauch gemacht. Dies bedeutet eine Halbierung des Anteils, der mittlerweile unter 1% liegt. Die Inanspruchnahme dieses 'harten' Instruments zur Mobilisierung von Bauland wird vor dem Hintergrund der entspannten Wohnungsmarktsituation anscheinend immer seltener notwendig.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde in den Jahren 2000 und 2001 in nur fünf Fällen (0,5%) angewendet. Diese Fälle betreffen – wie in den beiden vorangegangenen Umfragen auch – nur die Regierungsbezirke Hannover und Weser-Ems. Da mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zumeist Großprojekte realisiert werden, scheinen diese zunehmend seltener in Angriff genommen zu werden.

Baugebot nach § 176 BauGB

Die Bedeutung des Baugebots als 'sehr hartes' Instrument für Ausnahmefälle hat weiter abgenommen. Wurden vor zwei Jahren noch insgesamt 14 Baugebote in Niedersachsen erteilt, war dies in der jüngsten Umfrage lediglich zwei Mal der Fall. Es scheint, als ob die Städte und Gemeinden Niedersachsens vor dem Hintergrund der momentanen Entspannung auf den Wohnungsmärkten dieses Instrument als nicht mehr zeitgemäß betrachten und dementsprechend auf seine Anwendung verzichten.

Enteignung nach § 85 BauGB

Seit 1998 hat es in Niedersachsen keine Enteignung mehr gegeben, sie ist damit seit vier Jahren für die Mobilisierung von Wohnbauland bedeutungslos.

1.2 Wohnbauland-Reserven in Niedersachsen

Die Wohnbauland-Umfrage erfasst neben dem 2000 und 2001 neu ausgewiesenen Wohnbauland auch die Reserven an Wohnbauland in Niedersachsen. Als Bauland-Reserve gilt unbebautes Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Baurechten. Stichtag der Reserveflächenerhebung war der 31.12.2001. Erfasst wurden die Wohnbauland-Reserven in Hektar und den auf diesen Flächen zu realisierenden Wohneinheiten unterschieden nach

- Baulücken gemäß § 34 (1+4) BauGB (unbebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einschließlich der Satzungsgebiete) und
- unbebauten Flächen im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen (einschließlich Bebauungsplänen mit Planreife gemäß § 30 BauGB sowie Flächen im Geltungsbereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen).

Neben der Gebietsart differenziert die Wohnbauland-Umfrage auch nach Reserveflächen für Geschosswohnungen und dem Familienheimbau. Knapp 5% aller Gemeinden machten keine Angaben zu ihren Bauland-Reserven, insgesamt 11% aller Gemeinden hat die Bauland-Reserven nicht nach Gebäudetyp differenziert. Tatsächlich verfügt Niedersachsen damit über größere Bauland-Reserven, als durch die Wohnbauland-Umfrage 2002 erfasst wurden.⁵

1.2.1 Bestand an Brutto-Wohnbauland Ende 2001

Ende des Jahres 2001 beliefen sich die Brutto-Wohnbauland-Reserven der niedersächsischen Städte und Gemeinden auf 7.473 Hektar zum Bau von knapp 120.000 Wohneinheiten. Von der Größenordnung entspricht diese Reserve etwa den Neuausweisungen in Niedersachsen der vergangenen drei Jahre. Die größten Bauland-Reserven befinden sich mit gut 2.600 Hektar (35%) für knapp 41.000 Wohnungen (34%) im Regierungsbezirk Weser-Ems. Die geringsten Reserven stellt der Bezirk Braunschweig. Mit etwa 1.000 Hektar (14%) Bauland-Reserve können hier aber immer noch knapp 20.000 Wohnungen errichtet werden (vgl. Tabelle 11).

Bei etwa $\frac{3}{4}$ der Bauland-Reserven in Niedersachsen handelt es sich um Flächen bzw. Wohneinheiten, die im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen. Der Rest entfällt auf Baulücken. Dieses Verhältnis trifft auch auf die Regierungsbezirke Braunschweig und Hannover zu, der Bezirk Weser-Ems weist dagegen höhere Reserveanteile im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auf, der Bezirk Lüneburg niedrigere (vgl. Tabelle 11).

⁵ Somit liegt auch die Summe der differenzierten Angaben zur Bauland-Reserve unter den angegebenen Gesamtreserven.

Tabelle 11: Bestand an Brutto-Wohnbauland am 31.12.2001 nach Gebietsart

Regierungsbezirk	Bestand an Brutto-Wohnbauland am 31.12.2001 nach Gebietsart					
	in Bebauungsplänen nach § 30		in Baulücken nach § 34 (1+4)		insgesamt	
	ha	mögl. WE	ha	mögl. WE	ha	mögl. WE
Braunschweig	766	14.722	183	3.381	1.056	19.638
Hannover	1.313	24.825	345	6.279	1.695	31.304
Lüneburg	1.407	20.240	672	7.689	2.100	28.214
Weser-Ems	2.100	33.342	523	7.461	2.623	40.804
Niedersachsen	5.586	93.129	1.723	24.810	7.473	119.960

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

Die Veränderungen der Bauland-Reserven gegenüber der Umfrage 2000 sind als Indexdarstellung (1999 = 100) in Tabelle 12 abgebildet. Insgesamt sind die Flächenreserven gegenüber dem 31.12.1999 um 4% gestiegen, allerdings nur im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die Reserven in Baulücken sind abgeschmolzen. Die Zahl der auf den Reserveflächen geplanten Wohneinheiten hat sich aufgrund der weiteren Reduzierung der Bebauungsdichte verringert.

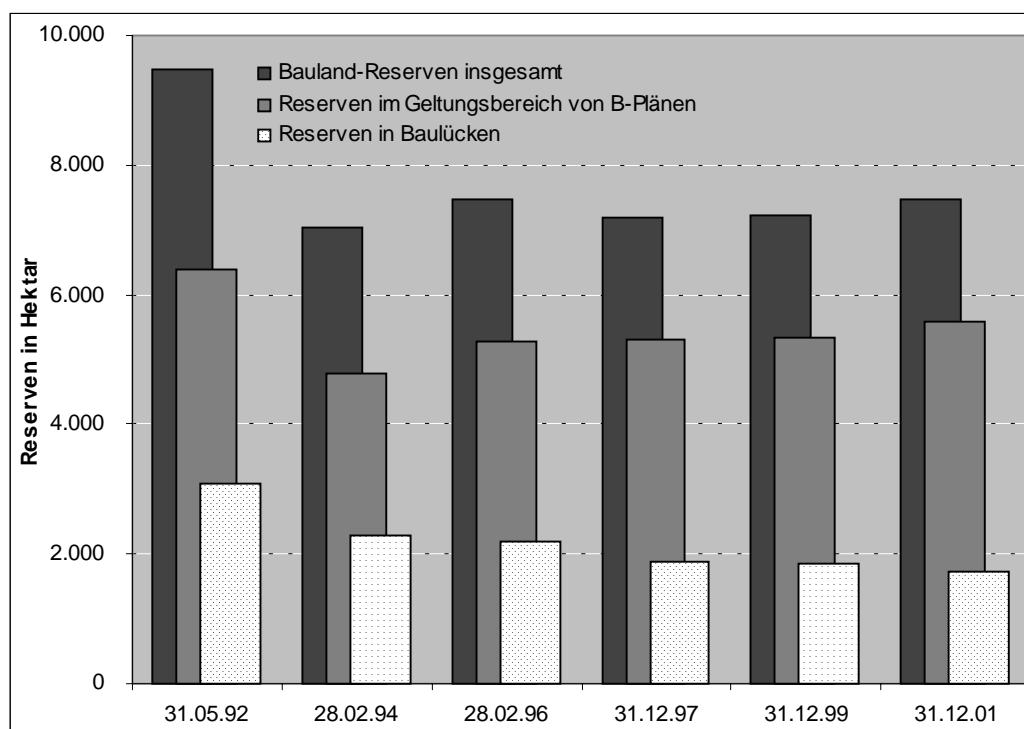
Tabelle 12: Veränderung der Bauland-Reserven gegenüber der Umfrage 2000

Regierungsbezirk	Veränderung der Bauland-Reserven 2001 gegenüber 1999 Index: Reserven am 31.12.1999 = 100	
	in Hektar	mögliche Wohneinheiten
Braunschweig	92	91
Hannover	121	99
Lüneburg	103	103
Weser-Ems	100	102
Niedersachsen	104	99

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000 und 2002

Regional differenziert hat sich die Bauland-Reserve unterschiedlich entwickelt. Allein im Regierungsbezirk Braunschweig wurde sie gegenüber 1999 verringert, nahezu konstant blieb sie in den Regierungsbezirken Lüneburg und Weser-Ems. Lediglich im Regierungsbezirk Hannover erhöhten sich die Reserveflächen in erheblichem Umfang. Aufgrund der starken Absenkung der Bebauungsdichte hat sich die Zahl der planerisch gesicherten Wohnungen allerdings kaum verändert (vgl. Tabelle 12).

Rückwirkend betrachtet, verfügt Niedersachsen seit Mitte der 90er Jahre über konstant hohe Bauland-Reserven von über 7.000 Hektar. Allerdings haben sich die Reservepotenziale nach Gebietstyp seit 1992 konstant zugunsten der Reserven im Geltungsbereich von Bebauungsplänen verschoben (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Entwicklung der Bauland-Reserven in Niedersachsen seit 1992

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2002

1.2.2 Wohnbauland-Reserven nach Gebäudetyp

Ende 2001 waren 22% der Wohnungspotenziale auf der Bauland-Reserve in Niedersachsen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dabei stellen die eher verdichteten Bezirke Hannover und Weser-Ems doppelt so hohe Anteile wie die ländlich geprägten Bezirke Lüneburg und Weser-Ems (vgl. Tabelle 13).

Gegenüber der Umfrage 2000 hat sich der Anteil der planerisch gesicherten Geschosswohnungen damit in allen Regierungsbezirken deutlich reduziert. Während die Reserveanteile für Geschosswohnungen in den Regierungsbezirken Braunschweig und Hannover vor dem Hintergrund der momentanen Nachfrageschwäche in diesem Marktsegment noch relativ groß scheinen, entsprechen sie in Lüneburg und Weser-Ems eher den momentan geringen Nachfrageerwartungen für Geschosswohnungen (vgl. Tabelle 13).

Tabelle 13: Anteile möglicher Geschosswohnungen auf Bauland-Reserven im Vergleich zur Umfrage 2000

Regierungsbezirk	Anteile möglicher Geschosswohnungen auf Bauland-Reserven in %					
	in Bebauungsplänen nach § 30		in Baulücken nach § 34 (1+4)		Insgesamt	
	Stichtag 31.12.1999	Stichtag 31.12.2001	Stichtag 31.12.1999	Stichtag 31.12.2001	Stichtag 31.12.1999	Stichtag 31.12.2001
Braunschweig	37	37	30	27	35	32
Hannover	44	38	24	13	40	32
Lüneburg	25	17	3	4	19	13
Weser-Ems	21	17	9	8	18	15
Niedersachsen	31	26	14	10	27	22

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000 und 2002

Eine Ursache für den Rückgang des Geschosswohnungsanteils in der Bauland-Reserve sind die geringen Neuausweisungen für Geschosswohnungen in den letzten Jahren. Besonders in den Regierungsbezirken Lüneburg und Weser-Ems wurden die Reserven für den verdichteten Wohnungsbau mit Anteilen von 6% bis 7% kaum noch aufgefüllt (vgl. Tabelle 14).

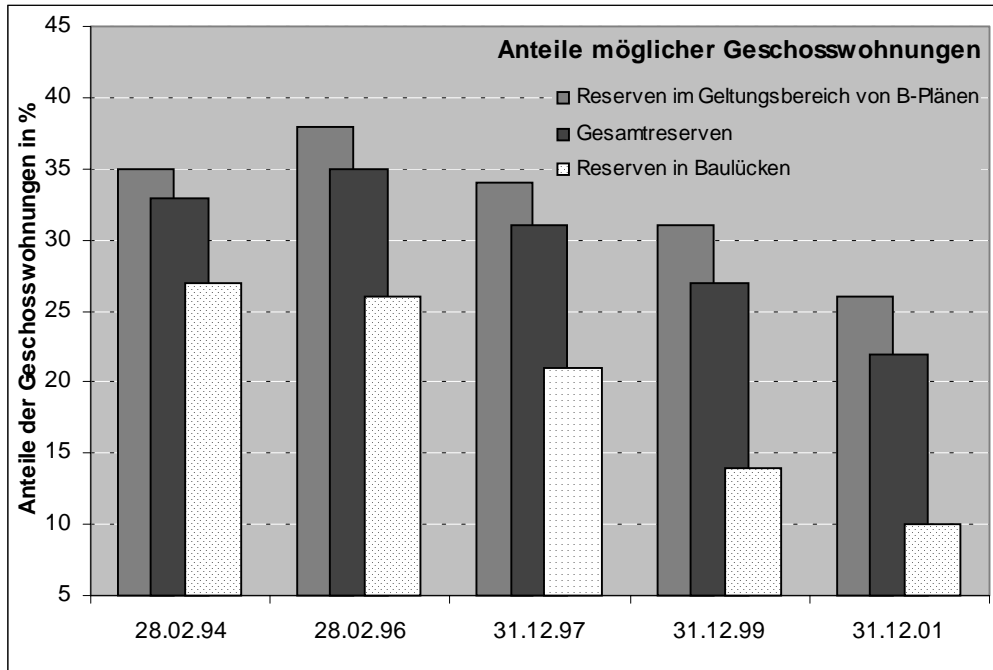
Tabelle 14: Vergleich der Geschosswohnungsanteile auf neu ausgewiesenem Bauland 2000/'01 mit der Bauland-Reserve 2001

Regierungsbezirk	Anteile möglicher Geschosswohnungen (WE) in %			
	auf Bauland-Reserven		auf neu ausgewiesenem Wohnbauland	
	Stichtag 31.12.99	Stichtag 31.12.01	Zeitraum 1998/'99	Zeitraum 2000/'01
Braunschweig	35	32	15	12
Hannover	40	32	41	13
Lüneburg	19	13	10	7
Weser-Ems	18	15	8	6
Niedersachsen	27	22	18	8

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2000 und 2002

Der rückläufige Geschosswohnungsanteil in der Bauland-Reserve lässt sich seit Mitte der 90er Jahre verfolgen (vgl. Abbildung 6). Seit 1996 ist er insgesamt um 40% gesunken. Unterschieden nach Gebietsart beträgt der Rückgang in Baulücken 60%, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen 30%. Dieser seit 1996 stabile Trend deutet darauf hin, dass der Rückgang des Geschosswohnungsanteils in der Bauland-Reserve nicht allein auf die jüngsten Nachfragerückgänge für Geschosswohnungen zurückgeht. Vielmehr scheinen die niedersächsischen Städte und Gemeinden ihren Geschosswohnungsbau bereits seit längerem verstärkt aus den bestehenden Reserven zu betreiben. Darüber hinaus dürften auch Umwidmungen von Baulandreserven zu dieser Entwicklung beigetragen haben.

Abbildung 6: Entwicklung der Geschosswohnungsanteile in der Bauland-Reserve seit 1994



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2002

1.23 Brachenpotenziale

Vor dem Hintergrund der Ziels einer ressourcenschonenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung gewinnt die Nachnutzung von Brachflächen zunehmend an Bedeutung. Die Wohnbauland-Umfrage erfasst daher auch die in Niedersachsen vorhandenen Brachenpotenziale, die als Reserven für die Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Neben differenzierten Angaben nach den Brachentypen Industrie- und Gewerbe-, Militär-, Bahn- und Postbrachen wurden die Städte und Gemeinden auch um Angaben zu den geeigneten Nachnutzungen für diese Flächen gebeten.

Für Anfang 2002 meldeten die niedersächsischen Städte und Gemeinden Brachflächen im Umfang von insgesamt 3.342 Hektar. Den größten Anteil (58%) stellen Militärbrachen, gefolgt von Industrie- und Gewerbebrachen (31%) und Bahnbrachen (10%). Postbrachen fallen mit einem Gesamtumfang von nur 9 Hektar kaum ins Gewicht (vgl. Tabelle 15)

Tabelle 15: Brachenpotenziale in Niedersachsen Ende 2001

Regierungsbezirk	Brachenpotenziale in Niedersachsen am 31.12.2001									
	Industrie-/Gewerbebrachen		Militärbrachen		Bahnbrachen		Postbrachen		Brachen insgesamt	
	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Braunschweig	214	21	123	6	178	51	0	0	515	15
Hannover	562	54	926	47	45	13	6	63	1.539	46
Lüneburg	132	13	355	18	31	9	2	17	519	16
Weser-Ems	125	12	549	28	94	27	2	20	769	23
Niedersachsen	1.033	100	1.952	100	348	100	9	100	3.342	100

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

Fast die Hälfte und damit der Großteil aller Brachflächen liegen im Regierungsbezirk Hannover. Der Bezirk Weser-Ems stellt ein knappes Viertel, der Rest verteilt sich gleichmäßig auf die Bezirke Braunschweig und Lüneburg.

Unterschiede zwischen den Regierungsbezirken zeigen sich nicht nur bei den Brachflächenanteilen sondern auch bei der Verteilung nach 'Brachentypen' (vgl. Tabelle 15). Mit Ausnahme der Bahnbrachen, die sich im Regierungsbezirk Braunschweig konzentrieren, stellt der Regierungsbezirk Hannover jeweils etwa die Hälfte aller Brachen.

Insgesamt wurden für Niedersachsen knapp 900 Hektar mehr Brachflächen gemeldet als in der vergangenen Umfrage. Dies entspricht einer Steigerung um 35%. Maßgeblichen Anteil an dieser positiven Entwicklung haben die Städte und Gemeinden in den Regierungsbezirken Hannover und Weser-Ems. In Hannover wurden 600 Hektar (+67%) mehr Brachflächen gemeldet als noch vor zwei Jahren, im Bezirk Weser-Ems 220 Hektar (+41%). Dagegen gab es in den anderen Regierungsbezirken nur geringe Veränderungen (Lüneburg: +9%, Braunschweig: -7%).

Unterschieden nach Brachentypen haben Industrie- und Gewerbebrachen gegenüber der vorangegangenen Umfrage in Hannover und Lüneburg deutlich zu-, in Braunschweig und Weser-Ems stark abgenommen. Bei den Militär- und Bahnbrachen gab es Zuwächse in allen Regierungsbezirken, einzige Ausnahme ist die leichte Reduzierung der Militärbrachen in Lüneburg.

Die Ursachen für den deutlichen Zuwachs der gemeldeten Brachflächen sind nicht eindeutig zu benennen. Als Erklärungsansätze bieten sich an:

- die verstärkte Aufgabe militärischer Standorte in den vergangenen Jahren,
- die verstärkte Freisetzung von Industrie- und Gewerbebrachen durch Betriebsauflösungen,
- die gesunkene Inanspruchnahme von Brachflächen wegen zunehmend entspannter Baulandmärkte und
- die zunehmende Erfassung von Brachenpotenzialen in den Städten und Gemeinden.

Für gut 2.500 Hektar oder etwa $\frac{3}{4}$ aller gemeldeter Brachen gibt es in den Städten und Gemeinden Vorstellungen für eine geeignete Nachnutzung. Die restlichen Flächen wurden keiner der Kategorien Wohnen-, Gewerbe-, Misch- oder Freiflächenutzungen zugeordnet⁶.

Von den Brachflächen zu denen Angaben über mögliche Nachnutzungen vorliegen, eignen sich etwa 40% für eine Gewerbenutzung oder eine Freiraumnutzung. Als geeignet für Wohnen wurden dagegen nur 323 Hektar oder 13% der Brachflächen genannt, der Rest von 10% entfällt auf Mischnutzungen. Da Mischnutzungen i.d.R. auch Wohnnutzungen beinhalten, kann für Niedersachsen überschlägig ein Brachflächenpotenzial von etwa 550 Hektar mit Eignung für den Wohnungsbau ermittelt werden (vgl. Tabelle 16).

⁶ In den vergangenen Wohnbauland-Umfragen wurde nur nach Flächen gefragt, die sich für den Wohnungsbau eignen. Ein Vergleich mit der Umfrage 2000 wird daher nicht angestellt.

Tabelle 16: Nutzungseignung der Brachenpotenziale Ende 2001

Regierungsbezirk	Nutzungseignung der Brachflächenpotenziale Ende 2001								
	Brachflächen mit Eignung für angegebene Nutzungen insgesamt	Eignung der Brachflächen für...							
		Wohnen		Gewerbe		Mischnutzung		Freiflächen	
		in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
Braunschweig	342	57	17	97	28	21	6	167	49
Hannover	1.275	144	11	596	47	129	10	406	32
Lüneburg	497	77	15	190	38	57	11	173	35
Weser-Ems	460	46	10	186	40	48	10	180	39
Niedersachsen	2.572	323	13	1.069	42	255	10	925	36

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

Differenziert nach Regierungsbezirken variieren die Flächenanteile nach Nutzungseignung erwartungsgemäß. Dennoch eignen sich in allen Bezirken rund $\frac{3}{4}$ aller Flächen für gewerbliche und Freiflächennutzungen. Die für den Wohnungsbau geeigneten Flächen stellen Anteile zwischen 10% und 17%. Für eine Mischnutzung sind in allen Bezirken die wenigsten Brachflächen vorgesehen. (vgl. Tabelle 16).

Der geringe Anteil von Brachflächen mit Wohnnutzungseignung scheint die vor zwei Jahren getroffene Einschätzung zu bestätigen, dass die Kommunen mit diesen Potenzialen eher abwartend umgehen. Dies dürfte sich durch die Entspannung auf den Wohnungsmärkten noch verstärkt haben. Dagegen verwundert der hohe Anteil an Flächen, die für eine Freiflächennutzung angegeben wurden. Möglicherweise handelt es sich hier um städtebaulich weniger attraktive Lagen oder auch um momentan fehlende marktfähige Alternativen, so dass die Flächen zunächst mit der Zweckbestimmung Freifläche 'geparkt' werden bis eine Verbesserung der Marktsituation eintritt. Außerdem dürfte es sich bei einem Teil dieser Brachen um Flächen handeln, die zur Kompensation von Eingriffen vorgesehen sind.

Trotz der gestiegenen Brachflächenpotenziale in Niedersachsen ist ihr Beitrag zur Sicherung und Bevorratung von Wohnbauland gering. Die gemeldeten Brachenpotenziale für den Wohnungsbau entsprechen lediglich 7% des in den Jahren 2000 und 2001 neu ausgewiesenen Wohnbaulands. Werden die für Mischnutzungen geeigneten Flächen mit einbezogen, steigt der Wert auf 13%. In der Umfrage vor zwei Jahren lag dieser Anteil bei 9%; durch die Änderung des Fragebogen mit erweiterten Zuordnungsmöglichkeiten für die Nutzungspotenziale der Brachen sind die Angaben jedoch nicht direkt vergleichbar.

Aus den Angaben der Städte- und Gemeinden zu ihren Brachenpotenzialen lassen sich Zusammenhänge zwischen Brachtyp und Nutzungseignung herstellen. Sie sind – bezogen auf ganz Niedersachsen – in Tabelle 17 dargestellt.

Tabelle 17: Nutzungseignung von Brachentypen

	Nutzungseignung von Brachentypen			
	Industrie-/ Gewerbebrache	Militärbrache	Bahnbrache	Postbrache
Gesamtfläche mit Nutzungseignung in Hektar	965	1.324	275	9
Davon überwiegend geeignet für ... (in %)				
...Wohnen	22	7	5	0
...Gewerbe	45	41	31	67
...Mischnutzung	13	7	10	33
...Freiflächen	20	44	54	0
Insgesamt	100	100	100	100

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

Obwohl eine Beurteilung der Nachnutzungspotenziale von Brachflächen nur im städtebaulichen Kontext möglich ist, lassen sich einige allgemeine Zusammenhänge zwischen bestimmten Brachtypen und ihrer vorherrschenden Eignung für bestimmte Nachnutzungen erkennen. So wird für fast die Hälfte aller Industrie- und Gewerbebrachen eine gewerbliche Nachnutzung als geeignet angenommen und immerhin ein Fünftel für Wohnzwecke. Damit sind sie der Brachentyp, der am meisten für spätere Wohnnutzung in Frage kommt. Bei Militärbrachen kommt eine Konversion zu Wohnstandorten anscheinend nur selten – und wenn bei besonders attraktiven innenstadtnahen Standorten mit entsprechenden städtebaulichen Potenzialen – in Frage. Sie eignen sich aufgrund ihrer oft peripheren Lage und eventuell auch aufgrund von Altlasten überwiegend für Gewerbe und Freiflächen. Bahnbrachen spielen für Wohnnutzungen eine untergeordnete Rolle. Sie eignen sich überwiegend zur Anlage von Freiflächen und für gewerbliche Nutzungen. Für gewerbliche Nutzung einschließlich Einzelhandelsfunktionen dürften dabei insbesondere innerstädtische Bahnbrachen in zentralen Lagen in Frage kommen, während es sich bei Bahnbrachen für Freiraumfunktionen v.a. um Bandstrukturen handeln dürfte, die Potenziale zur Vernetzung von Freiräumen bieten.

1.24 Bauland-Verbrauch

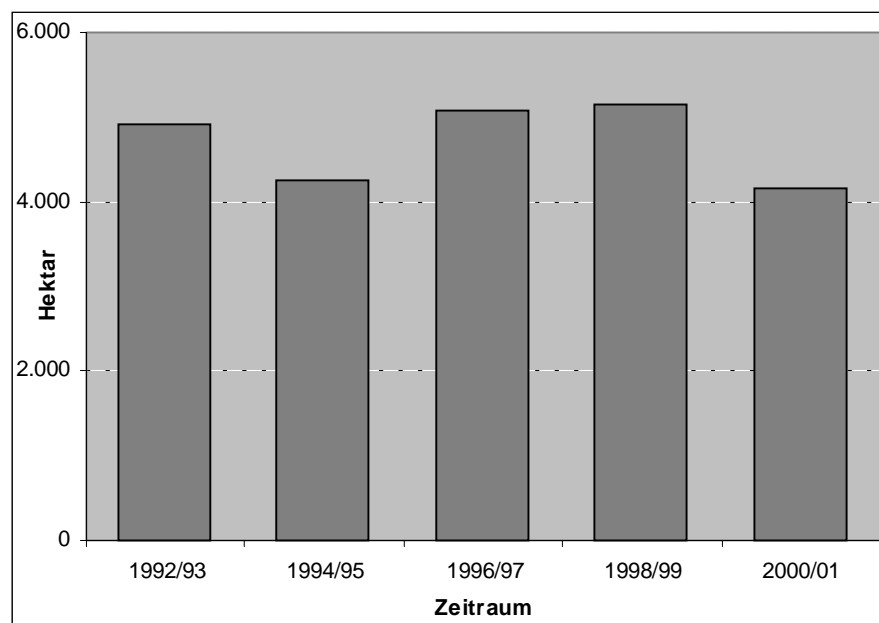
Am 31.12.2001 waren in Niedersachsen bereits 1.176 Hektar mit insgesamt 15.000 Wohnungen der in den Jahren 2000 und 2001 neu ausgewiesenen Flächen bebaut. Das entsprach 27% der in den letzten zwei Jahren neu ausgewiesenen Flächen und 28% der planerisch gesicherten Wohnungen. Der Verbrauch bezog sich gleichermaßen auf Flächen für Geschoss- und Familienheimbebauung. Lediglich im Regierungsbezirk Braunschweig wurden überproportional große Anteile des neu ausgewiesenen Baulands für Geschosswohnungsbau und verhältnismäßig geringe Anteile der vorgesehenen Flächen für Familienheime in Anspruch genommen (vgl. Tabelle 18).

Tabelle 18: Verbrauch des 2000 und 2001 neu ausgewiesenen Wohnbaulands bis zum 31.12.2001

Regierungsbezirk	Verbrauch des 2000/2001 neu ausgewiesenen Wohnbaulands bis zum 31.12.2001	
	für Familienheime in %	für Geschosswohnungen in %
Braunschweig	18	45
Hannover	27	29
Lüneburg	24	24
Weser-Ems	32	23
Niedersachsen	27	27

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

Aus den alle zwei Jahre ermittelten Brutto-Bauland-Reserven sowie und den neu ausgewiesenen Wohnbaulandflächen lässt sich überschlägig der Bauland-Verbrauch für den jeweiligen Befragungszeitraum ermitteln. Überschlägig daher, weil einerseits nicht alle Reserven durch die Kommunen gemeldet werden und andererseits Flächenumwidmungen durch die Wohnbauland-Umfrage nicht erfasst werden. Vorbehaltlich dieser Einschränkungen lässt sich die längerfristige Entwicklung des Bauland-Verbrauchs in Niedersachsen rechnerisch ermitteln (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Wohnbauland-Verbrauch in Niedersachsen seit 1992/'93

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2002

Nach einem niedrigen Verbrauch im Zeitraum 1994/'95 erreichte der Bauland-Verbrauch zwischen 1996 und '99 ein sehr hohes Niveau. Die hohen Bauleistungen in diesem Zeitraum trugen zu einer deutlichen Entspannung auf den Wohnungsmärkten bei. In den Jahren 2000 und 2001 kam es dann zu einem um etwa 20% niedrigeren Bauland-Verbrauch, der damit

auf den niedrigsten Stand seit Durchführung der Wohnbauland-Umfrage gesunken ist. Da die Neuausweisungen gegenüber der letzten Umfrage nur um 14% zurückgegangen sind, haben sich die Bauland-Reserven in Niedersachsen seitdem leicht erhöht (vgl. Kapitel 1.2).

2 Regionalanalyse der Wohnbauland-Umfrage 2002

In der Regionalanalyse der Wohnbauland-Umfrage 2002 werden die Zugänge von neuem Wohnbauland der Jahre 2000 und 2001 sowie die Bauland-Reserve am 31.12.2001 auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ausgewertet. Die kleinräumige Darstellung soll v.a. regionale Unterschiede und spezifische räumliche Muster bei der Beschaffung und Bevorratung von Bauland aufzeigen. Aus Gesichtspunkten der Vergleichbarkeit wird die Ende 2001 neu gebildete Region Hannover noch getrennt nach der Landeshauptstadt und dem ehemaligen Landkreis Hannover betrachtet.

2.1 Neu ausgewiesenes Wohnbauland in Niedersachsens Landkreisen und kreisfreien Städten

2.1.1 Neuausweisungen und Wohnungspotenziale

In den 47 niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten wurden in den Jahren 2000 und 2001 insgesamt 4.417 Hektar neues Bauland für etwa 53.500 Wohneinheiten ausgewiesen. Die Spanne reicht von keinerlei Neuausweisungen in Emden bis zu über 250 Hektar im Landkreis Diepholz. Ähnlich hoch waren die Neuausweisungen im ehemaligen Landkreis Hannover, der aufgrund der höheren Ausnutzung des neu ausgewiesenen Baulands mit über 4.200 Wohneinheiten die mit Abstand größten Wohnungspotenziale in Niedersachsen gesichert hat (vgl. Tabelle 19).

Zur Spitzengruppe mit Neuausweisungen von über 200 Hektar gehören ferner die im Westen gelegenen Landkreise Emsland, Cloppenburg, Osnabrück sowie der Landkreis Cuxhaven. Relativ hohe Neuausweisungen zwischen 100 und 200 Hektar hat ein Drittel aller Landkreise vorgenommen. Dazu gehören die Landkreise Hildesheim und Schaumburg im erweiterten Umland Hannovers, die meisten Kreise im nördlichen Niedersachsen sowie der Landkreis Grafschaft Bentheim. Moderate Neuausweisungen zwischen 50 und 100 Hektar Bauland wurden v.a. im südlichen Niedersachsen (6 Kreise und die Stadt Wolfsburg), in Vechta, Nienburg und Verden sowie im Landkreis Friesland vorgenommen. Geringe Neuausweisungen von unter 50 Hektar hat ein weiteres Drittel aller Landkreise und kreisfreien Städte in den letzten zwei Jahren getätigt, dazu gehören mit Ausnahme von Wolfsburg alle kreisfreien Städte, die Kreise Helmstedt, Osterode, Holzminden im Süden sowie die Kreise Uelzen, Lüchow-Dannenberg und Wittmund im Norden (vgl. Karte 1).

Gegenüber der vergangenen Umfrage hat sich die Spannweite bei den neu ausgewiesenen Flächen erhöht und bei den möglichen Wohnungen verringert. Die räumlichen Schwerpunkte der Neuausweisungen haben sich nicht maßgeblich verändert, sie liegen nach wie vor im westlichen Niedersachsen. Die Gebiete mit geringen Neuausweisungen finden sich im Süden des Landes und entlang eines Bandes, das von Schaumburg bis Friesland reicht. Ebenfalls geringe Neuausweisungen wurden in den ländlichen Kreisen Uelzen und Lüchow-Dannenberg vorgenommen. Verändert haben sich dagegen die Neuausweisungen in den

meisten kreisfreien Städten; während hier in der letzten Umfrage eine deutliche Steigerung der Neuausweisungen festzustellen war, wurde in den vergangenen zwei Jahren wieder eine starke Zurückhaltung an den Tag gelegt. Deutlich gestiegen sind die Ausweisungen dagegen im ehemaligen Landkreis Hannover, der seine Ausweisungen gegenüber der letzten Umfrage fast verdoppelt hat.

Obwohl sich das räumliche Muster der Neuausweisungen von Bauland in den vergangenen zwei Jahren nicht wesentlich verändert hat, ist insgesamt eine Verstärkung der räumlichen Disparitäten bei den Neuausweisungen festzustellen. Sowohl die Anzahl der Kreise und kreisfreien Städte mit besonders geringen als auch die mit besonders hohen Neuausweisungen ist gegenüber der letzten Umfrage gestiegen. Dies lässt eine weitere Verstärkung der Ungleichgewichte bei der Siedlungsentwicklung in Niedersachsen für die nächsten Jahre erwarten.

2.1.2 Ausweisungsintensität

Die Bedeutung der Wohnbauland-Neuausweisungen für die künftige Siedlungsentwicklung in Niedersachsen tritt klarer zutage, wenn sie mit den Einwohnern der Landkreise und kreisfreien Städte ins Verhältnis gesetzt wird. Die so ermittelte 'Ausweisungsintensität' (Neuausweisungen der Jahre 2000 und 2001 in Hektar je 10.000 Einwohnern) verdeutlicht räumliche Schwerpunkte und regionale Unterschiede bei den Bemühungen um die Erschließung neuer Bauland-Ressourcen (vgl. Tabelle 19 und Karte 2).

Niedersachsenweit weisen die Landkreise und kreisfreien Städte für die Jahre 2000 und 2001 Ausweisungsichten bis 15 Hektar je 10.000 Einwohnern auf. Die niedrigsten Dichten erzielen mit wenigen Ausnahmen die kreisfreien Städte in Niedersachsen während die mit Abstand höchsten Dichten im ersten und zweiten Ring um die Stadt Bremen ermittelt wurden. Insgesamt zeigt sich ein sehr deutliches Gefälle zwischen dem südlichen Niedersachsen mit niedrigen sowie dem westlichen und nördlichen Niedersachsen mit überwiegend hohen Ausweisungsintensitäten. Ferner liegen die Ausweisungsintensitäten in den Landkreisen des ersten Rings um größere Städte meist unter den Ausweisungsintensitäten im zweiten Ring. Das flächenhafte Siedlungswachstum in das weitere Umland größerer Städte und in Zwischenräume scheint sich demnach auch in Zukunft fortzusetzen.

2.1.3 Bebauungsdichte

Auf dem im Zeitraum 2000 und 2001 in Niedersachsen neu ausgewiesenem Wohnbauland ist eine durchschnittliche Bebauungsdichte von gut 12 Wohneinheiten je Hektar geplant. Der Flächenverbrauch auf dem neu ausgewiesenen Wohnbauland beträgt damit im niedersächsischen Durchschnitt über 800 m² Brutto-Wohnbauland je Wohneinheit.

Regional differenziert ist eine erhebliche Spannweite der Dichtewerte festzustellen. Sie reicht von 7 Wohneinheiten je Hektar in Wolfsburg bis zu 73 WE/ha in der Landeshauptstadt Hannover (vgl. Tabelle 19 und Karte 2). Trotz dieser Extreme sieht die überwiegende Mehrzahl der Landkreise und kreisfreien Städte relativ ähnliche Bebauungsdichten vor. In 37 re-

gionalen Einheiten liegen die vorgesehenen Bebauungsdichten zwischen 10 und 15 Wohneinheiten je Hektar, was einen Baulandverbrauch zwischen 650 und etwa 1.000 Hektar je neuer Wohneinheit bedeutet. Das breite Mittelfeld der Landkreise und kreisfreien Städte, die Bebauungsdichten zwischen 10 und 15 WE/ha vorsehen, kann in einen südlichen und einen nördlichen Bereich unterschieden werden. Während die Dichten im südlichen Bereich des Landes tendenziell über 12 WE/ha liegen, sind im nördlichen Bereich mit wenigen Ausnahmen Dichten zwischen 10 und 12 WE/ha geplant. Lediglich Kreise im Umland größerer Städte wie Stade, Osterholz und Oldenburg weichen hier mit leicht höheren Dichten von diesem Muster ab.

Zu den regionalen Einheiten mit hohen Dichten gehören neben der Stadt Hannover noch die Städte Wilhelmshaven und Oldenburg mit 51 bzw. 24 WE/ha sowie die Landkreise Göttingen und der ehemalige Kreis Hannover mit 19 und 17 Wohneinheiten je Hektar Bauland. Der Baulandverbrauch je Wohneinheit reicht hier von 138 m² in der Stadt Hannover bis knapp 600 m² im ehemaligen Landkreis Hannover.

Sehr niedrige Dichten unter 10 WE/ha sehen nur die drei Landkreise Celle, Lüchow-Dannenberg und Schaumburg sowie die zwei kreisfreien Städte Wolfsburg und Salzgitter vor. Während in den ländlichen Landkreisen Dichten zwischen 8 und 9 WE/ha aufgrund der ländlichen Prägung und auch in der Vergangenheit niedriger Bebauungsdichten nicht sonderlich überraschen, verwundert dagegen die Tatsache, dass die niedrigsten Dichten mit einem durchschnittlichen Flächenbedarf von über 1.300 m² je Wohneinheit von den Städten Wolfsburg und Salzgitter vorgesehen werden (vgl. Tabelle 19).

Der Vergleich mit der vorangegangenen Umfrage zeigt in den meisten Landkreisen eine erneute Absenkung der Bebauungsdichten. Anders in den kreisfreien Städten, wo sehr unterschiedliche Dichten vorgesehen wurden. Die Landeshauptstadt Hannover und die Stadt Wilhelmshaven haben ihre Bebauungsdichten gegenüber der letzten Umfrage erheblich erhöht. Dass es sich dabei nur um geringe Flächen handelt, deutet auf die Erschließung kleinerer Flächen für verdichtete Vorhaben hin. Alle anderen kreisfreien Städte haben ihre Bebauungsdichten gesenkt und z.T. das Niveau ihrer Umlandkreise erreicht (Osnabrück und Delmenhorst).

Tabelle 19:

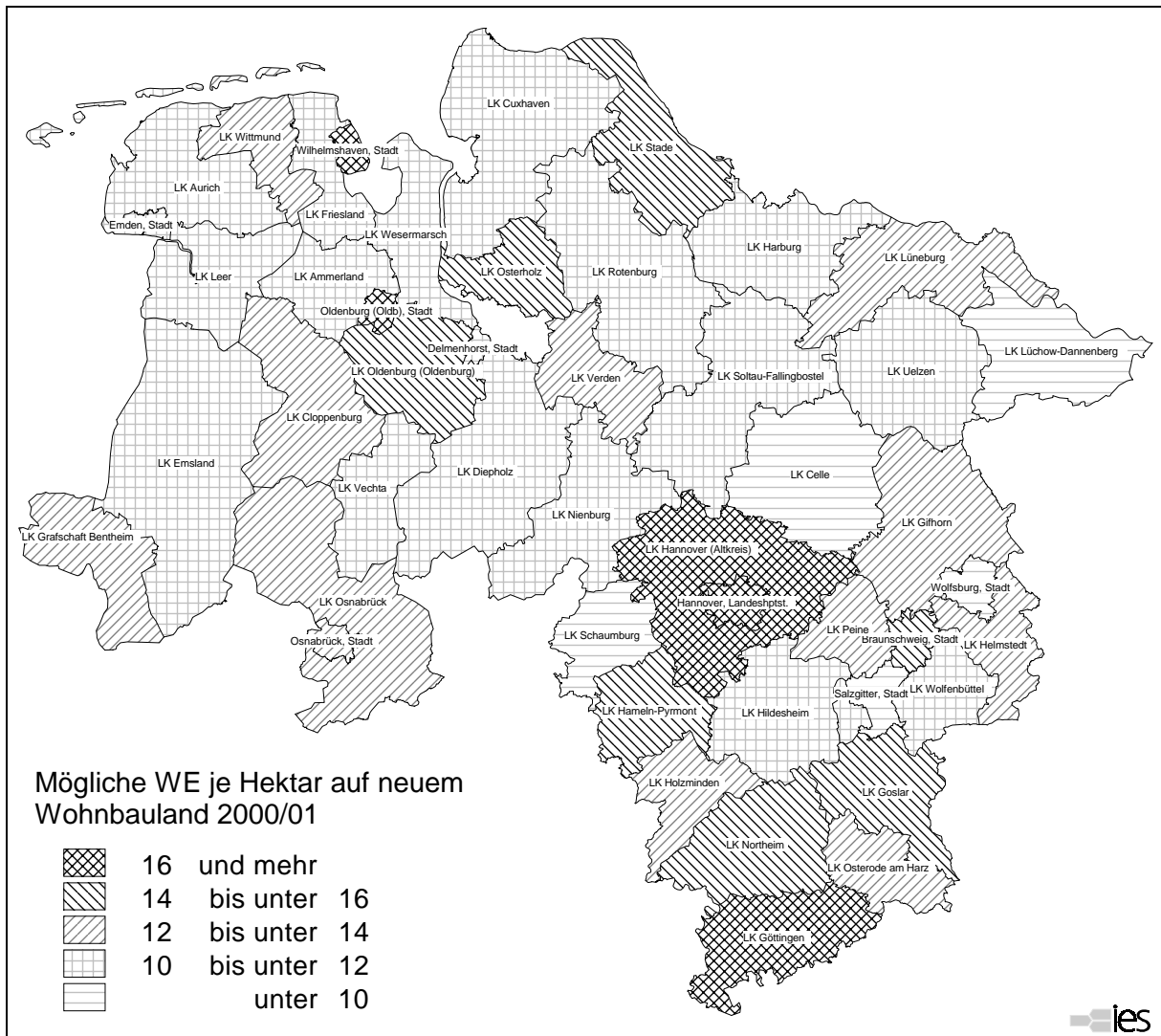
In den Jahren 2000 und 2001 neu ausgewiesenes Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens in Hektar (ha), Wohneinheiten (WE), Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), Brutto-Wohnbaulandfläche je Wohneinheit (m²/WE) sowie die Ausweisungsintensität 2000/01 in Hektar je 10.000 Einwohnern

Landkreis bzw. kreisfreie Stadt	Neu ausgewiesenes Wohnbauland 2000 und 2001				Ausweisungsintensität in ha/10.000 Einwohnern*
	in ha	in WE	WE je ha	qm je WE	
Braunschweig, Stadt	41	619	15	659	1,7
Salzgitter, Stadt	27	200	8	1.325	2,4
Wolfsburg, Stadt	64	463	7	1.382	5,3
LK Gifhorn	105	1.365	13	770	6,1
LK Göttingen	54	1.036	19	523	2,0
LK Goslar	53	716	14	740	3,4
LK Helmstedt	44	537	12	817	4,4
LK Northeim	60	838	14	713	4,0
LK Osterode am Harz	14	168	12	805	1,6
LK Peine	76	975	13	778	5,8
LK Wolfenbüttel	54	570	11	942	4,3
Hannover, Landeshptst.	7	516	73	138	0,1
LK Diepholz	254	2.635	10	963	12,0
LK Hameln-Pyrmont	87	1.218	14	713	5,4
LK Hannover (Altkreis)	250	4.223	17	592	4,2
LK Hildesheim	101	1.080	11	935	3,5
LK Holzminden	13	168	13	759	1,6
LK Nienburg	78	852	11	913	6,2
LK Schaumburg	132	1.200	9	1.100	8,0
LK Celle	151	1.331	9	1.136	8,3
LK Cuxhaven	205	2.333	11	879	10,0
LK Harburg	128	1.283	10	999	5,5
LK Lüchow-Dannenberg	33	254	8	1.282	6,3
LK Lüneburg	138	1.783	13	776	8,3
LK Osterholz	104	1.579	15	657	9,4
LK Rotenburg	137	1.434	10	953	8,5
LK Soltau-Fallingb.ostel	136	1.465	11	929	9,7
LK Stade	129	1.825	14	706	6,7
LK Uelzen	31	359	11	871	3,2
LK Verden	73	865	12	841	5,5
Delmenhorst, Stadt	17	196	11	878	2,2
Emden, Stadt	0	0	-	-	0,0
Oldenburg (Oldb), Stadt	10	242	24	413	0,7
Osnabrück, Stadt	21	256	12	805	1,3
Wilhelmshaven, Stadt	21	1.076	51	198	2,5
LK Ammerland	151	1.549	10	972	13,7
LK Aurich	130	1.458	11	889	6,9
LK Cloppenburg	225	2.619	12	861	15,0
LK Emsland	242	2.707	11	894	8,0
LK Friesland	82	846	10	967	8,1
LK Grafschaft Bentheim	109	1.463	13	746	8,4
LK Leer	117	1.126	10	1.039	7,3
LK Oldenburg (Oldenburg)	47	651	14	716	3,9
LK Osnabrück	214	2.642	12	810	6,1
LK Vechta	98	980	10	1.001	7,8
LK Wesermarsch	113	1.276	11	885	12,0
LK Wittmund	45	589	13	770	7,9

* Bevölkerung am 31.12.2000 (Quelle: NLS)

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

**Karte 3:
Vorgesehene Bebauungsdichte auf dem 2000/01 neu ausgewiesenem Brutto-
Wohnbauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens nach
Wohneinheiten je Hektar (WE/ha)**



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

2.2 Wohnbauland-Reserven in Niedersachsens Landkreisen und kreisfreien Städten

2.2.1 Bauland-Reserven am 31.12.2001

Für die Siedlungsentwicklung spielen neben Neuausweisungen auch ältere Reserven eine wichtige Rolle. Insgesamt waren Ende 2001 7.475 Hektar Bauland-Reserven für etwa 120.000 Wohneinheiten in Niedersachsen vorhanden, die sich erwartungsgemäß unterschiedlich auf die Landkreise und kreisfreien Städte verteilen (vgl. Tabelle 20).

Die Spanne der Bauland-Reserven reicht von 34 Hektar in Emden bis zu 400 Hektar im ehemaligen Landkreis Hannover. Bei den Wohnungspotenzialen auf den Bauland-Reserven reicht sie von 500 Wohnungen im Landkreis Wittmund bis hin zu 8.600 in der Stadt Hannover. Für die Stadt Wolfsburg liegen keine Angaben zu den Bauland-Reserven vor.

Die räumliche Verteilung der Bauland-Reserven zeigt umfangreiche Bestände in den Verdichtungsräumen Göttingen und Hannover, im südlichen Umland Hamburgs sowie im westlichen Niedersachsen (vgl. Karte 4). Über geringe Reservepotenziale verfügt dagegen das südöstliche Niedersachsen sowie die Gebiete entlang der Schiene Wittmund bis Oldenburg einschließlich der Städte Wilhelmshaven und Emden. Das Gros der Landkreise und kreisfreien Städte verfügt über Bauland-Reserven zwischen 100 und 200 Hektar.

Das regionale Muster der Reserven-Verteilung entspricht weitgehend dem der letzten Umfrage. Abweichungen gibt es v.a. im ehemaligen Landkreis Hannover, in Diepholz und in Aurich, wo die Reserven deutlich aufgestockt wurden. Eine klare Abnahme verzeichnet v.a. der Landkreis Oldenburg.

Aus dem Bestand der Bauland-Reserven Ende 1999, dem in den darauffolgenden zwei Jahren neu ausgewiesenem Bauland und dem aktuellen Reservebestand Ende 2001 lässt sich überschlägig der Bauland-Verbrauch der vergangenen zwei Jahre ermitteln. Hoch war dieser insbesondere im Raum Emsland bis Diepholz und entlang eines Bandes im Süden der Stadt Hamburg einschließlich der Kreise Cuxhaven und Osterholz. Ein verhältnismäßig niedriger Bauland-Verbrauch wurde dagegen für die kreisfreien Städte, den Süden Niedersachsens und die Nordfriesischen Kreise Wesermarsch, Friesland und Wittmund ermittelt.

Tabelle 20:

Wohnbauland-Reserven am 31.12.2001 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens in Hektar (ha), Wohneinheiten (WE), Wohneinheiten je Hektar (WE/ha) und Brutto-Wohnbaulandfläche je Wohneinheit (qm/WE)

Landkreis bzw. kreisfreie Stadt	Wohnbauland-Reserve am 31.12.2001			
	in ha	in WE	WE je ha	qm je WE
Braunschweig, Stadt	145	3.376	23	430
Salzgitter, Stadt	85	1.050	12	810
Wolfsburg, Stadt	k.A.	k.A.	-	-
LK Gifhorn	107	1.712	16	626
LK Göttingen	206	4.642	22	444
LK Goslar	60	1.514	25	399
LK Helmstedt	82	1.065	13	774
LK Northeim	137	2.393	17	572
LK Osterode am Harz	68	1.315	19	521
LK Peine	94	1.466	16	643
LK Wolfenbüttel	70	1.105	16	632
Hannover, Landeshptst.	187	8.600	46	217
LK Diepholz	256	3.138	12	816
LK Hameln-Pyrmont	156	3.012	19	517
LK Hannover (Altkreis)	408	7.318	18	558
LK Hildesheim	299	4.693	16	637
LK Holzminden	130	1.726	13	753
LK Nienburg	122	1.365	11	890
LK Schaumburg	138	1.452	11	949
LK Celle	202	2.948	15	686
LK Cuxhaven	368	4.820	13	763
LK Harburg	208	3.529	17	590
LK Lüchow-Dannenberg	177	1.887	11	936
LK Lüneburg	266	3.218	12	826
LK Osterholz	161	2.249	14	715
LK Rotenburg	192	2.657	14	724
LK Soltau-Fallingbostel	134	1.531	11	872
LK Stade	151	2.446	16	619
LK Uelzen	132	1.325	10	998
LK Verden	109	1.604	15	679
Delmenhorst, Stadt	107	1.919	18	559
Emden, Stadt	34	740	22	453
Oldenburg (Oldb), Stadt	109	2.962	27	368
Osnabrück, Stadt	118	4.314	37	274
Wilhelmshaven, Stadt	60	1.375	23	433
LK Ammerland	91	1.073	12	847
LK Aurich	329	3.703	11	888
LK Cloppenburg	240	3.446	14	696
LK Emsland	317	4.216	13	753
LK Friesland	169	2.369	14	714
LK Grafschaft Bentheim	123	2.312	19	530
LK Leer	286	3.336	12	856
LK Oldenburg	71	1.102	16	640
LK Osnabrück	298	4.112	14	725
LK Vechta	120	1.898	16	633
LK Wesermarsch	107	1.429	13	746
LK Wittmund	46	498	11	915

Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

Inwieweit die Kreise und kreisfreien Städte eine weitgehend nachfrageorientierte Bauland-Bevorratung praktizieren, ist näherungsweise aus der Gegenüberstellung von Bauland-Verbrauch und Bauland-Reserven abzuleiten. Als nachfrageorientiert kann die Bauland-Bevorratung gelten, wenn Verbrauch und Reserve-Bestand auf annähernd ähnlichem Niveau liegen.

Dies ist in den meisten niedersächsischen Kreisen und kreisfreien Städten der Fall. Deutliche räumliche Mismatches von Verbrauch und Reserve bestehen nur in wenigen regionalen Einheiten. So verfügte der Landkreis Hildesheim Ende 2001 – gemessen an seinem vergleichsweise niedrigen Bauland-Verbrauch – über verhältnismäßig große Reserven; dagegen sind die Bauland-Reserven in den Kreisen Ammerland und Oldenburg für die Höhe des Bauland-Verbrauchs vergleichsweise niedrig.

2.2.2 Dichteoptionen der Bauland-Reserven

Die Wohnbauland-Reserven, die Ende 2001 in Niedersachsen zur Verfügung standen, erlauben höhere Bebauungsdichten als das in den Jahren 2000 und 2001 neu ausgewiesene Wohnbauland. Während auf den neu ausgewiesenen Flächen im Durchschnitt gut 12 Wohneinheiten je Hektar Bauland vorgesehen werden, ist auf den Bauland-Reserven eine durchschnittlich Dichte von 16 WE/ha möglich. Vor zwei Jahren lag dieser Wert noch bei 17 WE/ha, damit ist neben der Dichte des neu ausgewiesenen Baulands auch die Dichte der Bauland-Reserven gesunken.

Die Spannweite der Dichte-Optionen auf den Bauland-Reserven reicht von 10 WE/ha im Landkreis Uelzen bis zu 64 WE/ha in der Landeshauptstadt Hannover (vgl. Tabelle 20). Zu der Gruppe von Regionen, die 'hohe' Bebauungsdichten von über 20 WE/ha vorsehen, gehören neben den meisten kreisfreien Städten noch die Landkreise Göttingen und Goslar.

Überdurchschnittliche Bebauungsdichten zwischen 16 und 20 WE/ha sehen vor allem kreisfreie Städte und Landkreise im Umland größerer Städte und entlang von Verbindungsachsen zwischen größeren Städten vor. Dies betrifft die Räume im Städtedreieck Hannover-Braunschweig-Wolfsburg, die Kreise Nordheim und Osterode im südlichen Niedersachsen, die Kreise Harburg und Stade im Süden Hamburgs sowie auch die Achse Delmenhorst-Oldenburg-Vechta und den Kreis Grafschaft Bentheim.

In den meisten Landkreisen sind Bebauungsdichten zwischen 12 und 16 Hektar geplant. Räumlich konzentrieren sich diese Kreise überwiegend im nördlichen und westlichen Niedersachsen. Auffällig ist, dass auch die Stadt Salzgitter in diese Gruppe fällt, sie plant im Vergleich zu anderen größeren Städten extrem niedrige Bebauungsdichten (vgl. Tabelle 20 und Karte 5).

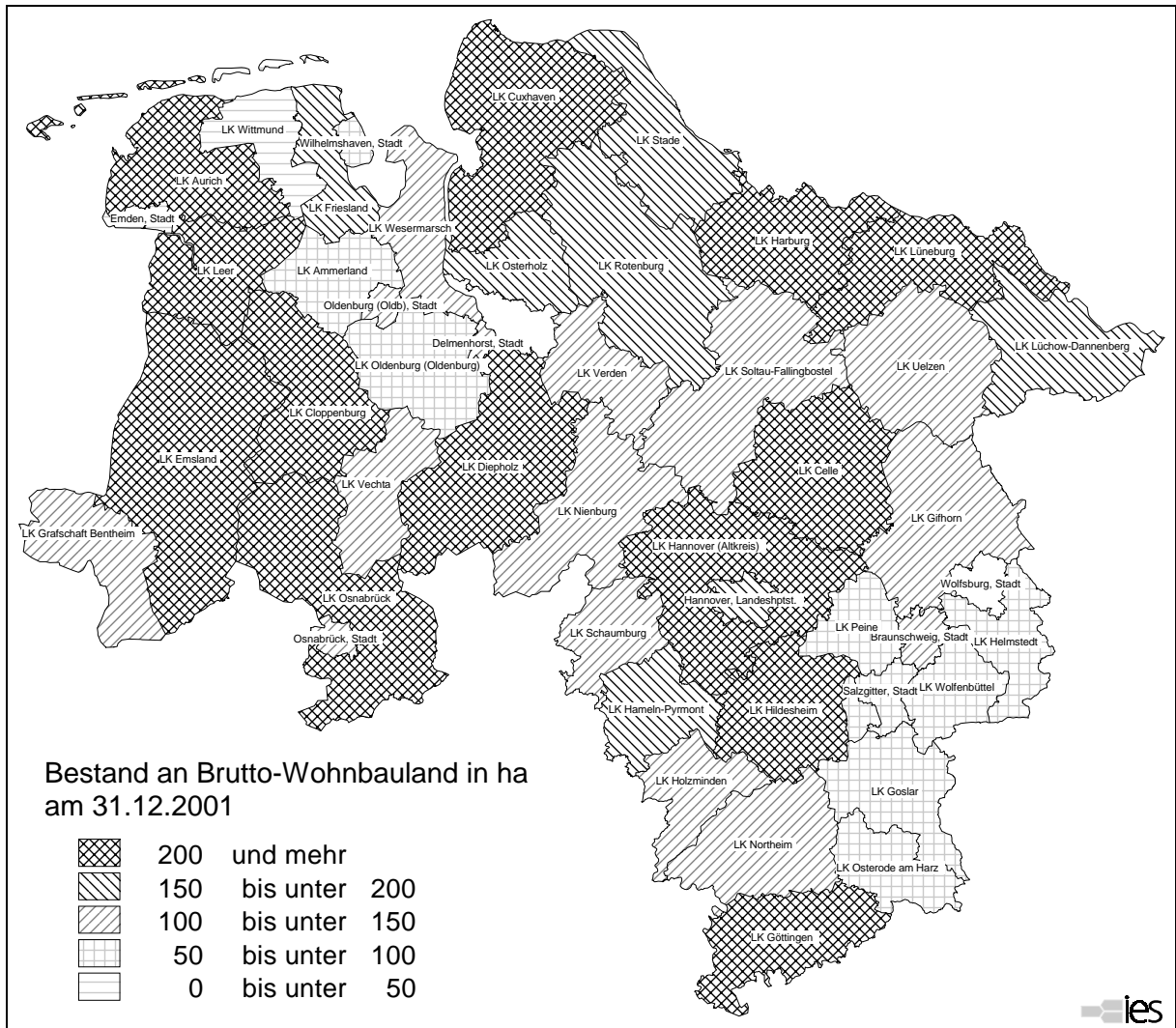
Sehr niedrige Bebauungsdichten von unter 12 WE/ha sind nur in peripheren Regionen Niedersachsens entlang einer Achse von Schaumburg über Nienburg bis Lüchow-Dannenberg sowie im nordwestlichen Zipfel Niedersachsens (Wittmund und Aurich) möglich.

Im Vergleich zur vorangegangenen Umfrage gab es in den meisten regionalen Einheiten nur geringfügige Änderungen der Bebauungsdichten. Deutlich abgesenkt wurden die Dichte-

Optionen auf den Bauland-Reserven im direkten und erweiterten Umland der Stadt Hannover (ehemaliger Landkreis Hannover, Hameln-Pyrmont, Schaumburg, Celle, Soltau-Fallingb., den Landkreisen Diepholz und Osterholz sowie in der Stadt Oldenburg. Deutlich gestiegen sind sie dagegen in den Landkreisen Harburg, und der Stadt Wilhelmshaven.

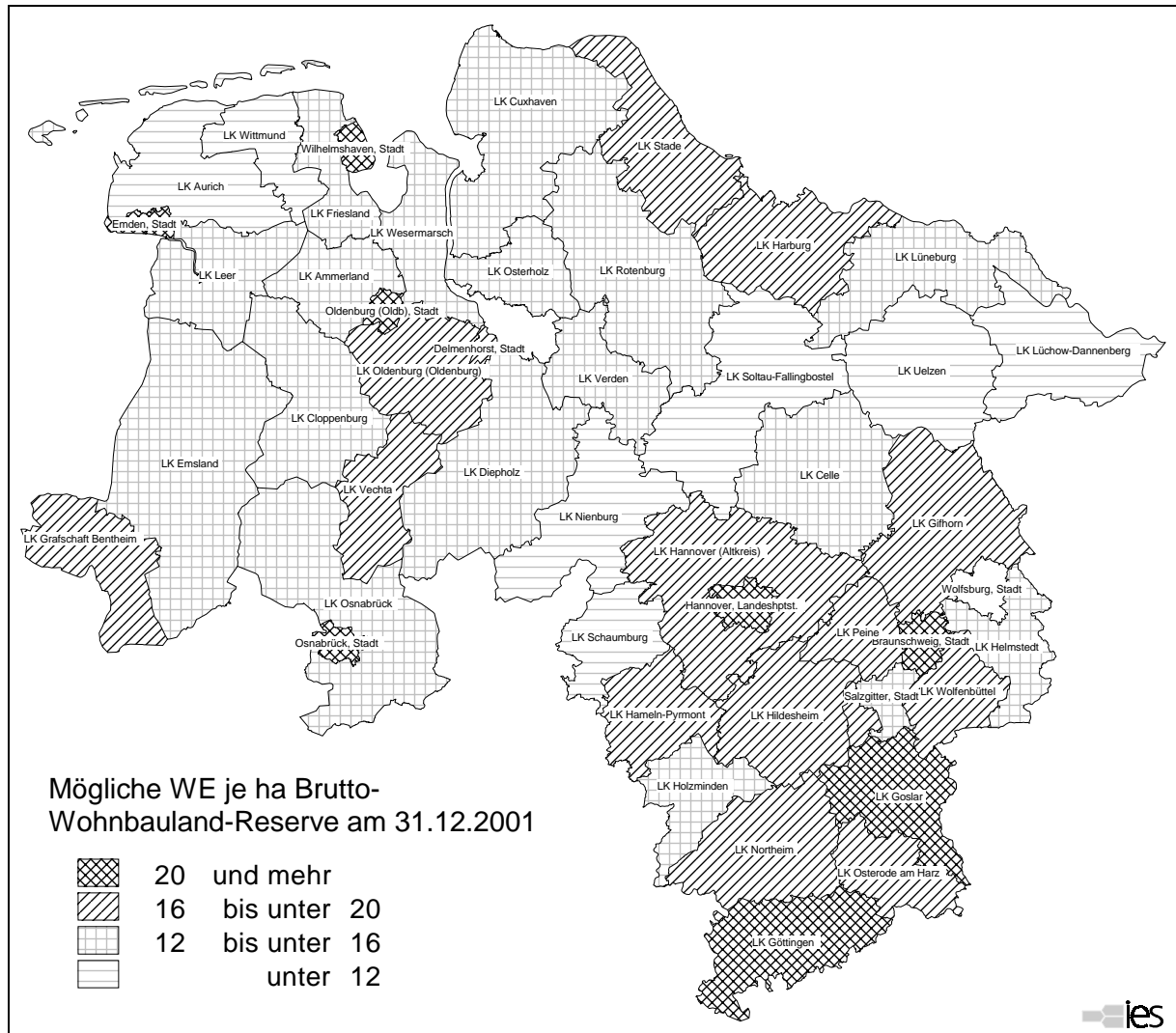
Insgesamt wirkt sich der Trend zu niedrigeren Bebauungsdichten bei den Neuausweisungen auch auf die Dichte-Optionen der Bauland-Reserve aus. Das räumliche Muster, wonach in der Vergangenheit Städte und Stadtregionen eine höhere Ausnutzung ihres Baulandes vorsahen, ist zwar in Teilen noch erkennbar, schwimmt aber zunehmend. Die Dichteoptionen von städtischen und ländlichen Kreisen nähern sich immer mehr an. Dies liegt v.a. an der Ausweisungspraxis in den verdichteten Regionen, die aufgrund der momentan geringen Marktfähigkeit für Geschosswohnungen zunehmend auf den Familienheimbau setzen, um die Abwanderung einkommensstarker Bevölkerung in das Umland zu verhindern.

**Karte 4:
Wohnbauland-Reserven am 31.12.2001 in den Landkreisen und kreisfreien Städten
Niedersachsens in Hektar (ha)**



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

Karte 5:
Dichte-Optionen der Wohnbauland-Reserven am 31.12.2001 in Niedersachsens Land-
kreisen und kreisfreien Städten in Wohneinheiten je Hektar (WE/ha)



Quelle: Niedersächsische Wohnbauland-Umfrage 2002

3 Zusammenfassung

Die Entspannung auf den Wohnungsmärkten hat sich auf die Neuausweisungen von Wohnbauland in Niedersachsen niedergeschlagen. Mit einem Umfang von 4.400 Hektar Bauland für gut 53.000 Wohnungen sind die Neuausweisungen der Jahre 2000 und 2001 bei den Flächen um 14% und bei den möglichen Wohneinheiten um 26% gegenüber der letzten Umfrage gesunken. Trotz dieses Rückgangs wird in Niedersachsen nach wie vor ein relativ hohes Niveau an Wohnbauland-Neuausweisungen gehalten.

Die räumlichen Schwerpunkte der Wohnbauland-Neuausweisungen im Westen und Norden des Landes stimmen mit denen der vergangenen Jahre überein. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl besonders hohe Ausweisungen finden sich in den Landkreisen im direkten und erweiterten Umland der Stadt Bremen. Die Gebiete mit geringen Neuausweisungen liegen überwiegend im Süden Niedersachsens sowie entlang eines Bandes das etwa dem Weserverlauf von Schaumburg bis Friesland folgt. Verändert hat sich dagegen die äußerst zurückhaltende Neuausweisungs-Praxis in den kreisfreien Städten. Insgesamt haben sich die räumlichen Disparitäten bei den Wohnbauland-Neuausweisungen verstärkt. Nicht nur die Spannweite hat sich vergrößert, sondern auch die Anzahl der Regionen, die entweder besonders niedrige oder aber besonders hohe Neuausweisungen getätigt haben, ist gestiegen. Dies lässt künftig eine weitere Verstärkung der Ungleichgewichte bei der Siedlungsentwicklung in Niedersachsens erwarten.

Die geringe Nachfrage nach Geschosswohnungen hat sich stark auf die Wohnbauland-Neuausweisungen der letzten beiden Jahren ausgewirkt. In den Jahren 2000 und 2001 wurden allein 97% der neu ausgewiesenen Flächen für den Familienheimbau vorgesehen. Gegenüber der Umfrage vor zwei Jahren bedeutet das eine Halbierung des Anteils für Geschosswohnungsbau. Der Bedeutungsverlust des Geschosswohnungsbaus wird auch dadurch verdeutlicht, dass lediglich 10% aller Städte und Gemeinden in den letzten beiden Jahren überhaupt Neuausweisungen für Geschosswohnungen vorgenommen haben. Besonders auffällig ist die stark gewachsene Dominanz des Familienheimbaus im Regierungsbezirk Hannover. Gab es hier in den vergangenen Jahren immer deutlich höhere Anteile für Geschosswohnungen als in den anderen Bezirken, passten sich die meisten Städte und Gemeinden der Ausweisungspolitik in den ländlich geprägten Gebieten an und senkten den Geschosswohnungsanteil um 80%.

Zur Bereitstellung von neuem Wohnbauland sind Bebauungsplanverfahren in Niedersachsen mit über 90% nach wie vor das wichtigste Instrument. Alle weiteren Instrumente haben sich in ihrer Bedeutung kaum verändert.

Zur Mobilisierung von Bauland ist der kommunale Grunderwerb mit einem Anteil von 50% nach wie vor das wichtigste Instrument. Weiter an Bedeutung gewonnen hat der städtebauliche Vertrag, der inzwischen in über 40% aller Fälle zur Anwendung kommt. In den Bezirken Lüneburg und Braunschweig hat er sogar den kommunalen Grunderwerb als wichtigstes

Instrument zur Mobilisierung von Bauland abgelöst. Andere Instrumente haben weiter an Bedeutung verloren, Enteignungen wurden seit vier Jahren nicht mehr durchgeführt.

Für die Siedlungsentwicklung spielen neben den Neuausweisungen auch die Bauland-Reserven mit bestehenden Baurechten eine wichtige Rolle. Anfang des Jahres 2002 standen in Niedersachsen knapp 7.500 Hektar Brutto-Bauland-Reserven zur Errichtung von knapp 120.000 Wohnungen zur Verfügung. Der Umfang der Reserveflächen hat sich gegenüber der Umfrage vor zwei Jahren leicht erhöht, während sich die Zahl der möglichen Wohneinheiten durch die Absenkung der durchschnittlichen Bebauungsdichte auf den Reserven leicht reduziert hat. Über deutlich weniger Reserven als noch vor zwei Jahren verfügt der Regierungsbezirk Braunschweig, der Regierungsbezirk Hannover hat die zuvor deutlich abgeschmolzenen Reserveflächen während der letzten zwei Jahre dagegen wieder aufgefüllt.

Seit Beginn der Wohnbauland-Umfrage haben sich die Reserveflächen in Baulücken kontinuierlich reduziert, Ende 2001 machten sie nur noch ein knappes Viertel aus.

Auch der Anteil der Bauland-Reserven für Geschosswohnungen ist seit Mitte der 90er Jahre kontinuierlich gesunken. Gegenüber der letzten Umfrage wurde er um 20% verringert und liegt derzeit bei 22% der möglichen Wohneinheiten, in den Regierungsbezirken Lüneburg und Weser-Ems sogar bei 13% bzw. 15%. Sinkende Reserveanteile bei gleichzeitig geringen Neuausweisungen für Geschosswohnungen zeigen, dass der Geschosswohnungsbau überwiegend aus der Bauland-Reserve betrieben wird.

Brachflächen spielen bei der Bauland-Bevorratung eine untergeordnete Rolle. Obwohl die niedersächsischen Städte und Gemeinden mit 3.350 Hektar Brachen knapp 900 Hektar mehr Flächen meldeten als noch vor zwei Jahren, werden davon nur etwa 550 Hektar als für den Wohnungsbau 'geeignet' eingeschätzt. Dies entspricht etwa 13% des in den letzten beiden Jahren neu ausgewiesenen Baulands in Niedersachsen.

Der Trend des steigenden Flächenverbrauchs je Wohneinheit hat sich auch in den zurückliegenden zwei Jahren fortgesetzt. Landesweit wird auf dem neuen Wohnbauland eine durchschnittliche Bebauungsdichte von gut 12 WE/ha erreicht, was je Wohneinheit einen Brutto-Flächenbedarf von über 800 m² bedeutet. Damit hat sich der Flächenverbrauch je Wohneinheit seit 1992 um 50% erhöht. Dies geht nicht allein auf den gestiegenen Anteil des Familienheimbaus zurück, auch der Ausnutzungsgrad des neu ausgewiesenen Baulands hat sich sowohl im Familienheim- als auch im Geschosswohnungsbau reduziert. Die hohe Priorität für den Familienheimbau hat das traditionelle Muster – wonach in den Städten höhere Dichten als im Umland vorgesehen wurden – weitgehend verschwinden lassen. In einigen Fällen liegen die Bebauungsdichten von kreisfreien Städten mittlerweile unter denen ihrer Umlandkreise. Auswirkungen haben die großzügigen Neuausweisungen der letzten Jahre auch auf die Dichteoptionen der Bauland-Reserven in Niedersachsen, die inzwischen auf 16 WE/ha gesunken sind.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage 2002 deutliche Reaktionen der niedersächsischen Städte und Gemeinden auf die seit einigen Jahren veränderte Nachfragesituation. Die Entspannung auf den Wohnungsmärkten hat zu rückläufigen Neuauswei-

sungen geführt, Flächen für Geschosswohnungen werden derzeit so gut wie gar nicht mehr gesichert. Während einige Regionen mit ihrer Ausweisungspolitik selbst sehr zurückhaltend reagieren, versuchen sich andere durch besonders großzügige Neuausweisungen Vorteile im verschärften Wettbewerb um bauwillige Zuwanderer zu verschaffen. Vor diesem Hintergrund findet die explizit im § 1a des BauGB genannte Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, derzeit kaum Berücksichtigung.

4 Anhang

Vergleich der Umfragen 1992 - 2002

Erhebungszeiträume:	Umfrage 2002 vom 01.01.2000 bis zum 31.12.2001
	Umfrage 2000 vom 01.01.1998 bis zum 31.12.1999
	Umfrage 1998 vom 01.01.1996 bis zum 31.12.1997
	Umfrage 1996 vom 01.01.1994 bis zum 31.12.1995
	Umfrage 1994 vom 01.01.1992 bis zum 31.12.1993
	Umfrage 1992 vom 01.06.1990 bis zum 31.05.1992

Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen in den Jahren 1992 bis 2002 nach Fläche in ha und Wohneinheiten in WE

Jahre	Neu ausgewiesenes Wohnbauland in ha	Veränderung gegenüber vorheriger Umfrage	Geschosswohnungsanteil auf neuem Bauland in %	Familienheimanteil auf neuem Bauland in %	mögliche WE auf neuem Wohnbauland
1990/1992	1.740	-	-	-	-
1992/1993	2.500	+ 44%	15	85	46.500
1994/1995	4.700	+ 88%	14	86	78.000
1996/1997	4.810	+ 2%	9	91	73.000
1998/1999	5.145	+ 7%	6	94	72.000
2000/2001	4.417	- 14%	3	97	53.600

Bauland-Reserve nach der Fläche in ha

Stichtag	Bauland-Reserve in ha	davon in Baulücken § 34 BauGB	davon in Bebauungsplänen §§ 30,33 BauGB	Anteil der Reserven in B-Plänen in %	Zu-/Abnahme der Gesamtreserven gegenüber vorheriger Umfrage
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%
01.01.02	7.473	1.723	5.586	75%	+ 4%

Bauland-Reserve nach den Wohneinheiten

Stichtag	Bauland-Reserve in WE	davon in Baulücken § 34 BauGB	davon in Bebauungsplänen §§ 30,33 BauGB	Anteil der B-Pläne	Zu-/Abnahme der möglichen WE gegenüber vorheriger Umfrage
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%
01.01.02	119.960	24.810	93.129	78%	- 1%

Verbrauch von Wohnbauland in den Jahren 1992 bis 2002

	1992 - 1994 in ha	1994 - 1996 in ha	1996 - 1998 in ha	1998 - 2000 in ha	2000 - 2002 in ha
Bestand zu Beginn	9.474	7.048	7.480	7.202	7.207
Neuweisung	2.497	4.691	4.809	5.145	4.417
insgesamt	11.971	11.739	12.289	12.347	11.624
Bestand zum Ende	7.048	7.480	7.202	7.207	7.473
Verbrauch	4.923	4.259	5.087	5.140	4.151

Anwendung von Satzungen und Bebauungsplänen

Jahre	Bebauungspläne	davon Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 12 BauGB	Außenbereichssatzungen nach § 35 (6) BauGB	Abrundungssatzungen § 34 (4) BauGB	Erweiterte Abrundungssatzungen § 4 (2) BauGB	Anteil der Bebauungspläne in %
1992/1993	1.042	0	45	-	8	95%
1994/1995	1.910	11	52	149	32	89%
1996/1997	1.887	72	48	145	37	86%
1998/1999	1.907	104	44	153	-	86%
2000/2001	1.450	86	27	107	-	92%



Januar 2002

Name der Stadt /

Gemeinde / Samtgemeinde:

Landkreis/Region:

Ansprechpartner/in:

Telefon:

E-mail:

Neuausweisung von Bruttowohnbauland*) in 2000 und 2001

1. Wurde Wohnbauland**) in der Zeit vom 01.01.2000 bis 31.12.2001 neu ausgewiesen***)?

2000		2001		Wenn weder 2000 noch 2001 Wohnbauland neu ausgewiesen wurde, dann gehen Sie bitte zu Frage 7.
Ja	Nein	Ja	Nein	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2. Wie viel Wohnbauland wurde in Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach BauGB neu ausgewiesen?

	2000	2001
Bruttowohnbauland in ha		

3. Verteilen Sie bitte die unter Frage 2 genannten Flächen anteilig auf die Kategorien Familienheime und Geschosswohnungsbau.

	2000		2001	
	Geschosswohnungsbau	Familienheime	Geschosswohnungsbau	Familienheime
Bruttowohnbauland in ha				
mögliche Wohneinheiten				

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

**) 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 des Bebauungsplans oder der sonstigen Satzungen nach BauGB.



4. Wie viele ha der in der Frage 2 neu ausgewiesenen Flächen wurden bis zum 31.12.2001 bereits bebaut? Zählen Sie hierzu bitte auch unbebaute Flächen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde (oder vergleichbarer Stand bei genehmigungsfreien Vorhaben).

Bruttowohnbauland in ha	
-------------------------	--

5. Bitte verteilen Sie die unter Frage 4 genannten Flächen auf Geschosswohnungsbau und Bau von Familienheimen

	Geschosswohnungsbau (GWB)		Familienheime (FH)	
Bruttowohnbauland in ha				
Wohneinheiten				

Instrumente zur Bereitstellung und Mobilisierung von Wohnbauland

6. Bitte geben Sie an, wie viele Bebauungspläne und Satzungen nach BauGB in den Jahren 2000 und 2001 erlassen worden sind.

Bebauungspläne und Satzungen *)	2000	2001
1 Anzahl der Bebauungspläne		
⇒ davon vorhabenbezogene B-Pläne gem. § 12 BauGB		
2 Anzahl der Satzungen gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB		
3 Anzahl der Satzungen gem. § 35 (6) BauGB		

*) Maßgebend ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungspläne bzw. der sonstigen Satzungen nach BauGB.

7. Haben Sie 2000 und 2001 von den in Frage 8 genannten Instrumenten zur Wohnbauland-Mobilisierung Gebrauch gemacht?

Ja	Nein	Wenn kein Wohnbauland mobilisiert wurde, gehen Sie bitte zu Frage 9.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

8. In wie vielen Fällen haben Sie von den angeführten Instrumenten zur Mobilisierung von Wohnbauland in der Zeit vom 01.01.2000 bis zum 31.12.2001 Gebrauch gemacht?

Instrumente 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	
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	

Wohnbauland-Reserven

Unter Wohnbauland-Reserven werden unbebaute Flächen mit bestehenden Baurechten verstanden.

Bestand an Bruttowohnbauland am 31.12.2001

9. Bitte nennen Sie die gesamten Flächen mit bestehenden Baurechten für den Wohnungsbau in ha, die nach dem Stand vom 31.12.2001 noch nicht bebaut sind bzw. für die keine Baugenehmigung erteilt wurden.

Schätzen Sie bitte für die genannten Flächen die Zahl der möglichen Wohneinheiten. Bitte versuchen Sie auch nach Geschosswohnungsbau (GWB) und Familienheimen (FH) zu differenzieren.

Bestand an Wohnbauland	Gesamtfläche/ Wohneinheiten	davon Flächen/Wohneinheiten nach					
		§ 30 BauGB *)			§ 34 (1+ 4) BauGB **)		
		Gesamt	davon		Gesamt	davon	
			GWB	FH		GWB	FH
Baulandreserven in ha							
Mögliche Wohneinheiten							

*) Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (inkl. vorhabenbezogener B-Plänen) und Vorhaben- und Erschließungsplänen.

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

Brachen

10. Sind in Ihrer Kommune brachgefallene Flächen der unter Frage 11 genannten früheren Nutzungen vorhanden?

Ja	Nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Bitte geben Sie die brachgefallenen Flächen in ha an. Die bereits unter Frage 2 berücksichtigten Flächen nennen Sie bitte nicht noch einmal.

Brachentyp	Industrie- /Gewerbebrache	Militärbrache	Bahnbrache	Postbrache
Gesamtfläche in ha				
davon Fläche in ha, die vorgesehen bzw. geeignet ist für überwiegende...				
⇒ Wohnnutzung				
⇒ Gewerbenutzung (inklusive großflächigem Einzelhandel)				
⇒ Mischnutzung				
⇒ Freiflächen				

Einschätzung der Nachfrage nach Wohnbauland

12. Wie schätzen Sie die Nachfrage nach Wohnbauland in den letzten 2 Jahren (2000 und 2001) ein?

Für Geschosswohnungsbau		Für Familienheimbau	
gering	<input type="checkbox"/>	gering	<input type="checkbox"/>
moderat	<input type="checkbox"/>	moderat	<input type="checkbox"/>
hoch	<input type="checkbox"/>	hoch	<input type="checkbox"/>

13. Welche Nachfrage nach Wohnbauland erwarten Sie in den kommenden 2 Jahren (2002 und 2003)?

Für Geschosswohnungsbau		Für Familienheimbau	
gering	<input type="checkbox"/>	gering	<input type="checkbox"/>
moderat	<input type="checkbox"/>	moderat	<input type="checkbox"/>
hoch	<input type="checkbox"/>	hoch	<input type="checkbox"/>