

Wohnbauland-Umfrage 2012
- Ergebnisse -

Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker
Arbeitstreffen
„Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“
Hannover, 12. November 2012

Wohnbauland-Umfrage 2012

➔ seit 1992 kontinuierlich alle zwei Jahre

➔ Erhebungszeitraum 2010 und 2011

➔ hoher Rücklauf

- 406 von 417 Kommunen
- 97% Bevölkerung



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie,
Gesundheit und Integration

Wohnbauland - Umfrage 2012

März 2012

Name der Stadt /
Gemeinde / Samtgemeinde: _____ Landkreis/Region: _____

Ansprechpartner/in: _____ Telefon: _____
E-mail: _____

Neuweisung von Bruttowohnbauland in 2010 und 2011

Summe aller Wohngrundstücksflächen (Nettowohnbauland) und die Summe aller Gemeindeflächen (beinhaltet auch die Infrastruktur-, Ausgleichs- und internen Verkehrsflächen) in einem bestimmten ausgewiesenen Wohngebiet, wobei stets nur dasjenige Land für Gemeinschaftsanlagen einzubeziehen ist, das für die Lebensfunktionen der betrachteten städtebaulichen Einheit selbst nötig ist.

Liegen keine Daten zum Bruttowohnbauland vor, kann es geschätzt werden. Richtwerte für den Faktor Nettowohnbauland zu Bruttowohnbauland sind 1:1,25 bei Eigenheimen und 1:1,5 bei Geschosswohnungsbauten.

1. Wurde Wohnbauland¹⁾ in der Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2011 neu ausgewiesen²⁾?

2010		2011		Wenn weder 2010 noch 2011 Wohnbauland neu ausgewiesen wurde, dann gehen Sie bitte zu Frage 6.
Ja	Nein	Ja	Nein	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

1) WS-, WP-, WA- und WB-Gebiete sowie geschätzter Wohnanteil in MK-, MD- und ggf. auch MK-Gebieten und Wohnnutzung in sonstigen Satzungen.
2) Maßgebend ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans oder der sonstigen Satzungen nach BauGB.

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

	2010	2011
Bruttowohnbauland in ha		
davon ausgewiesen nach § 13 a ³⁾ in ha		
davon auf ehemaligen Brachflächen in ha		

3) Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

3. Verteilen Sie bitte die unter Frage 2 genannten Flächen anteilig auf die Kategorien Familienheime und Geschosswohnungsbau⁴⁾.

	2010		2011	
	Geschosswohnungsbau	Familienheime	Geschosswohnungsbau	Familienheime
Bruttowohnbauland in ha				
mögliche Wohneinheiten				

4) Inklusive der Gemeindeflächen, die für die Lebensfunktionen der betrachteten städtebaulichen Einheit selbst nötig sind.

4. Wie viele ha der in der Frage 2 neu ausgewiesenen Flächen wurden bis zum 31.12.2011 bereits bebaut? Zählen Sie hierzu bitte auch unbebaute Flächen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde (oder vergleichbarer Stand bei genehmigungsfreien Vorhaben).

Bruttowohnbauland in ha	
davon auf ausgewiesenen Flächen nach § 13 a ⁵⁾	

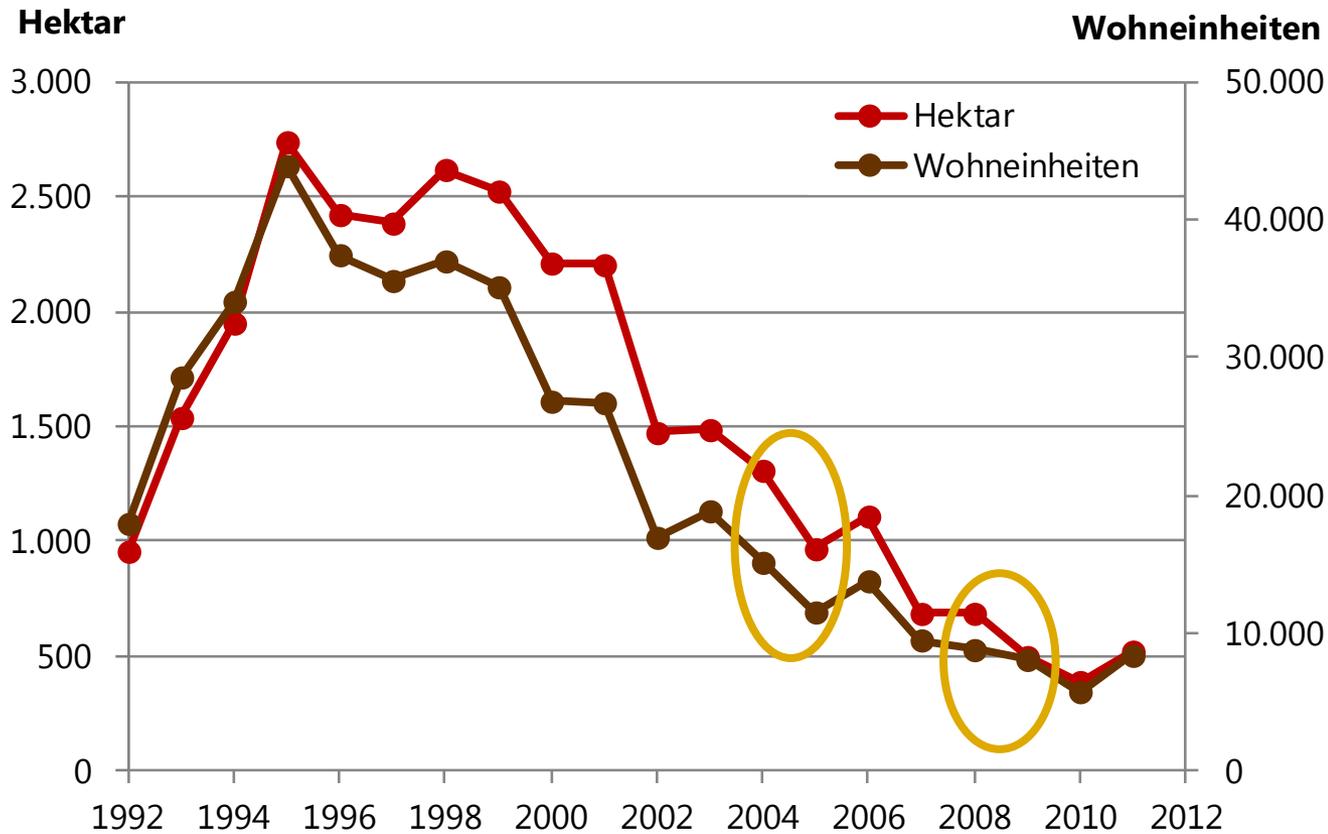
5) Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

1

Wohnbauland-Umfrage 2012

- ➔ Neuausweisungen 2010 und 2011
- ➔ Baulandreserven
- ➔ Brachen-Potenziale für Wohnnutzung
- ➔ Bauflächenmanagement

Neuausweisung von Wohnbauland 1992 - 2011



2010/2011:

- 911 Hektar
- 14.140 WE

2008/2009:

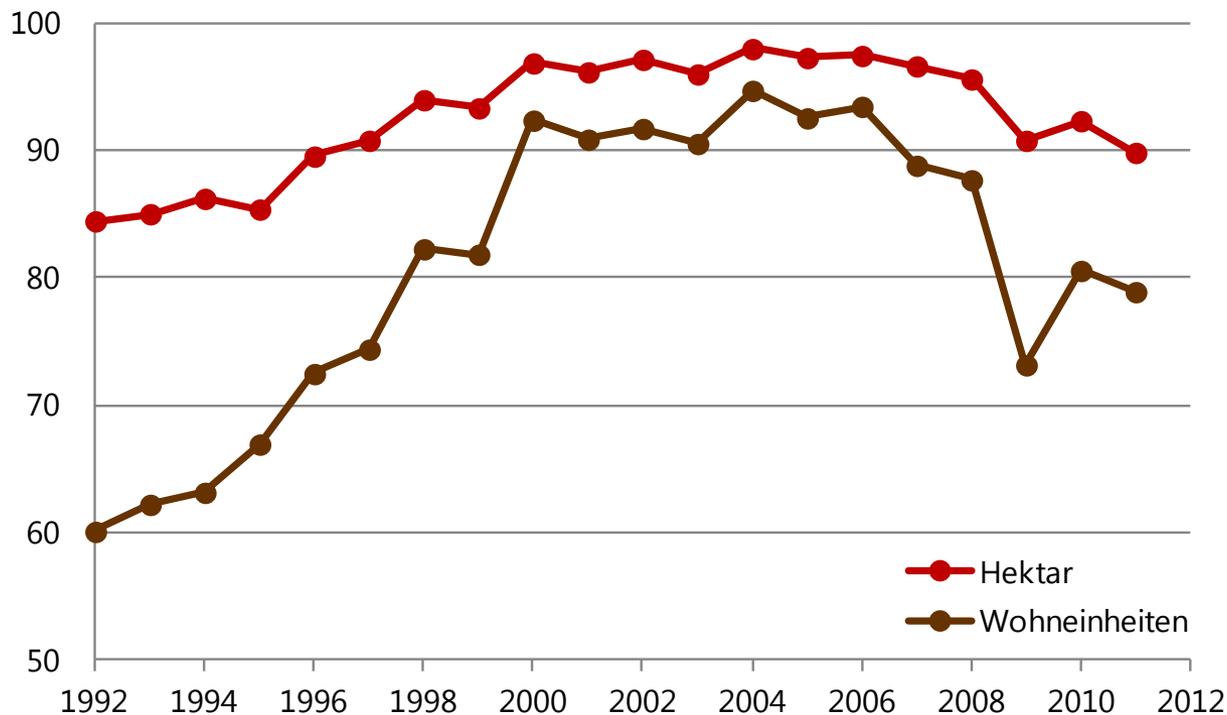
- 1.200 Hektar
- 16.900 WE

2004/2005:

- 2.280 Hektar
- 26.700 WE

Anteil Familienheime 1992 - 2011

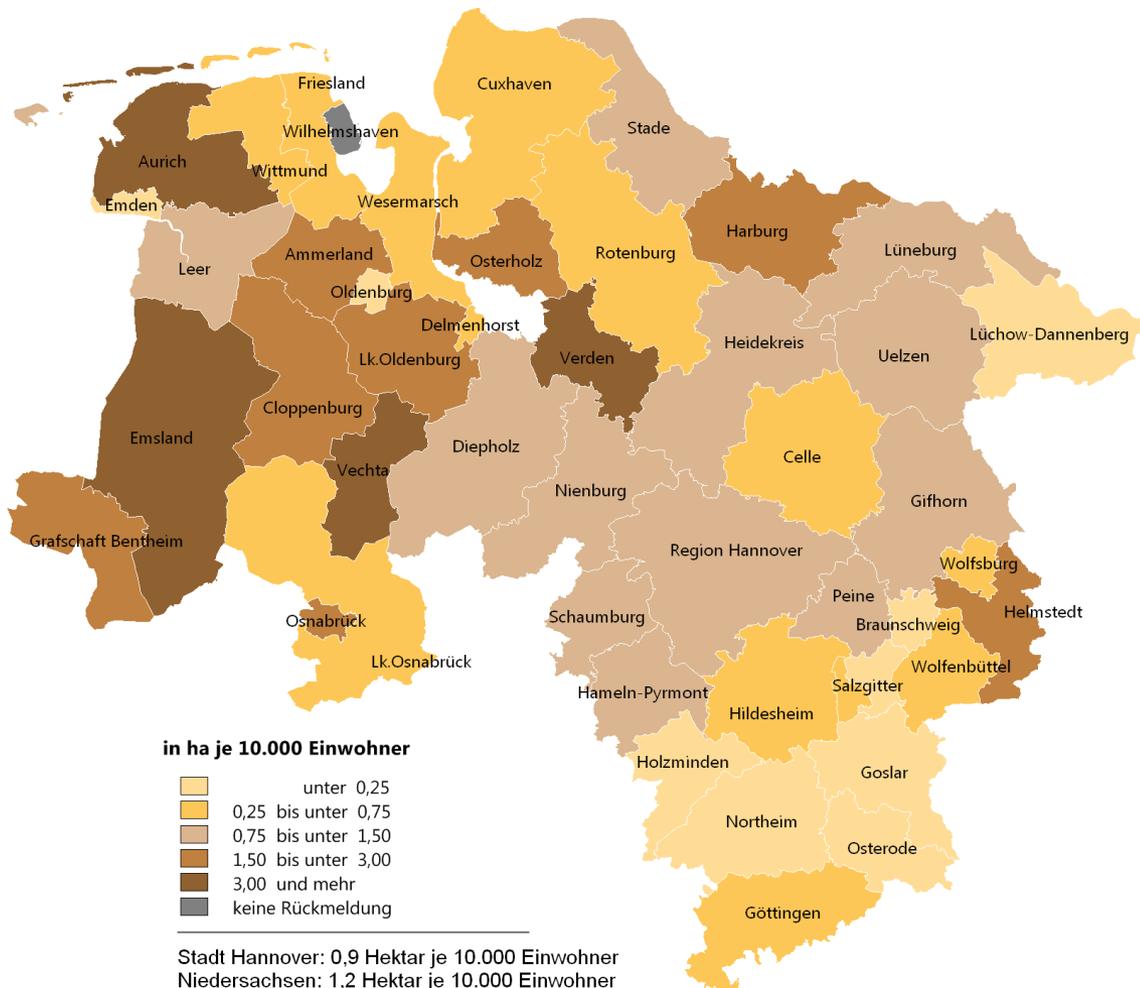
Anteil für Familienheime in %



Geschoss-
Wohnungsbau

- 77 Hektar → 9%
- 2.890 WE → 20%

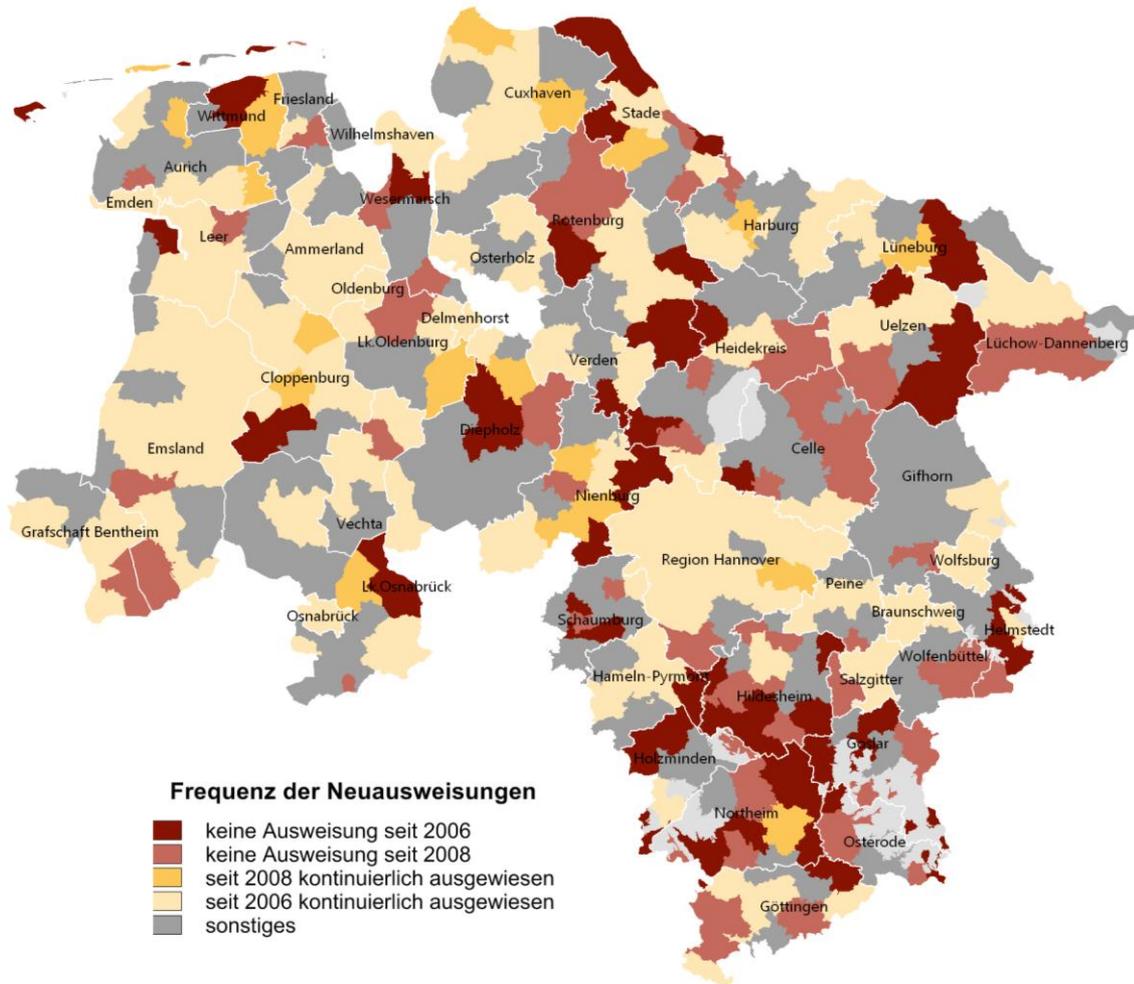
Neuausweisungen von Wohnbauland 2010/11 je 10.000 Einwohner



Ausweisungsintensität landesweit

- 2010/2011 → 1,2 ha
- 2008/2009 → 1,5 ha
- 2006/2007 → 2,2 ha

Ausweisungs-Historie (Gemeinde-Ebene)



Keine Ausweisungen

- 2010/2011 → fast 50%
- seit 2008 → 30%
- seit 2006 → 15%

Kontinuierlich ausgewiesen

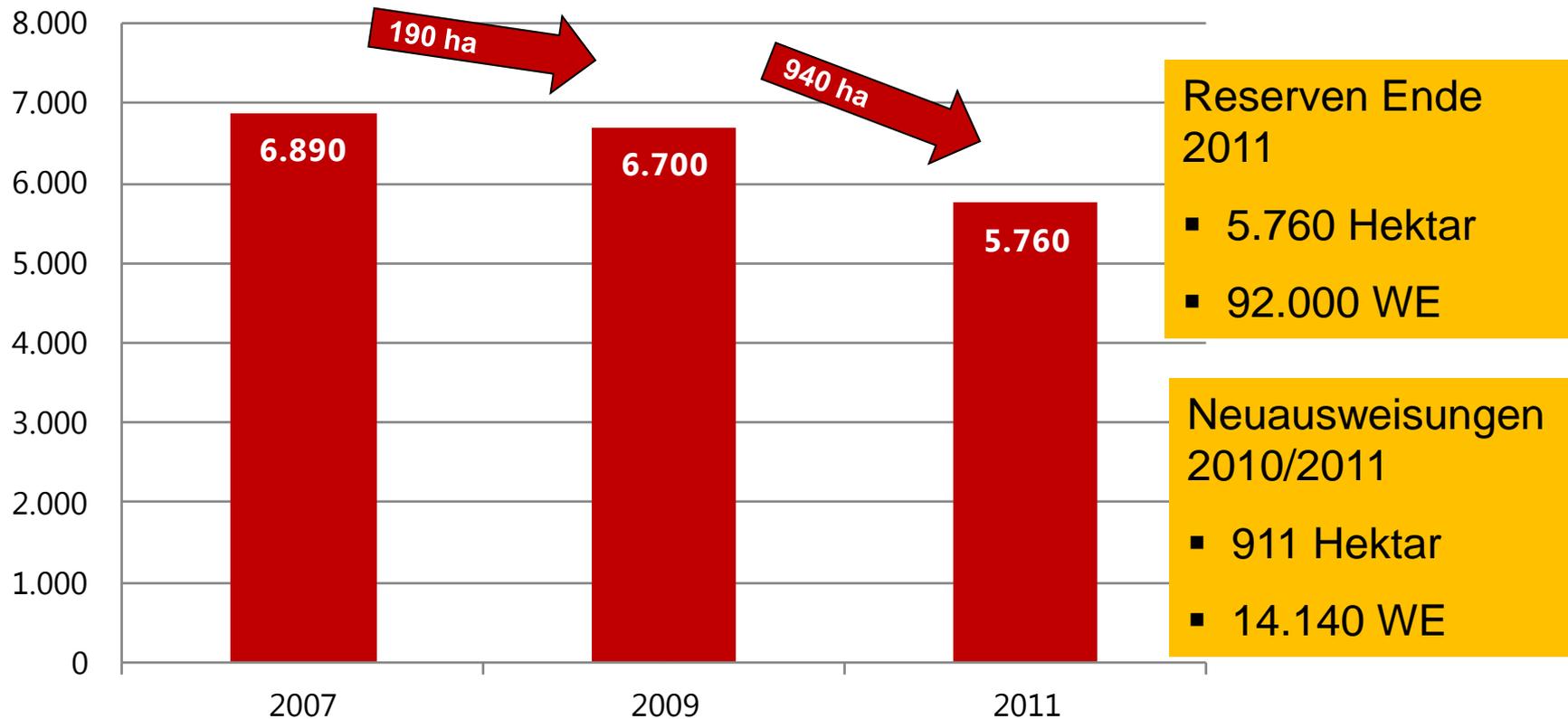
- seit 2006 → 30%

Planung 2012/2013

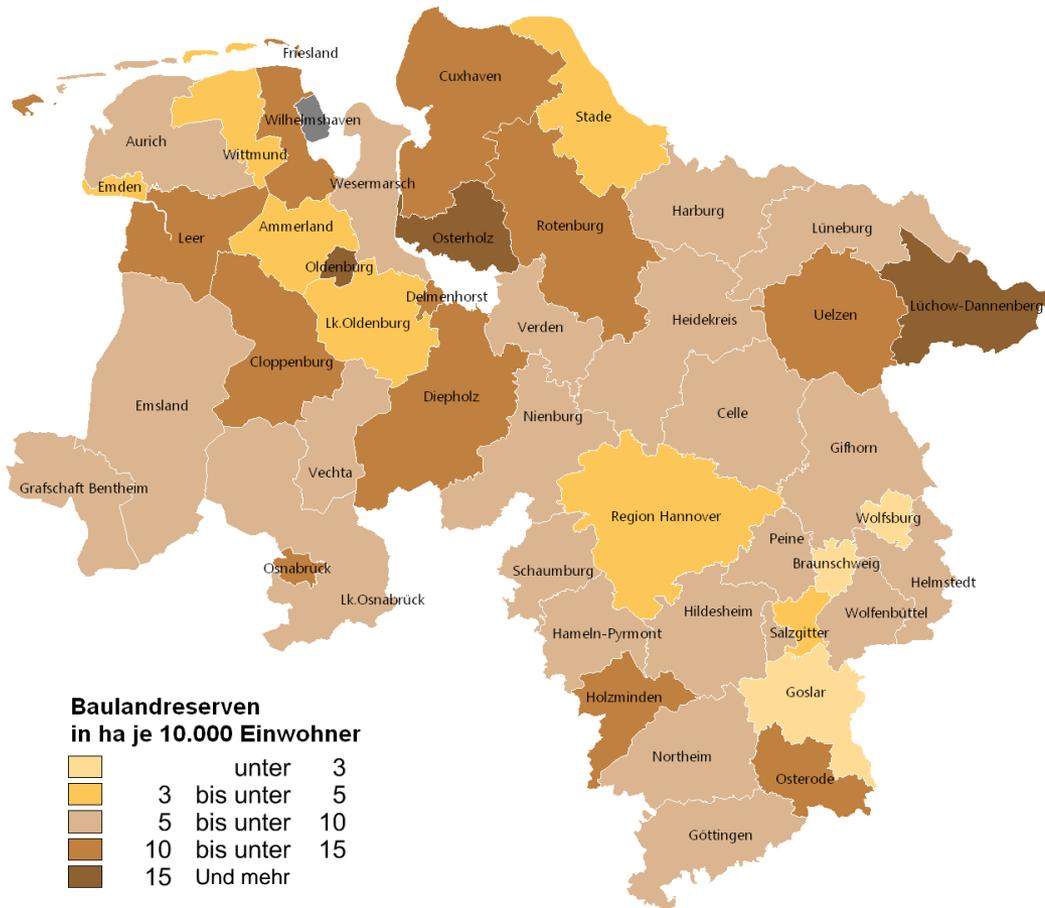
- Neuausweisungen → 60%

Baulandreserven Niedersachsen

in Hektar



Bauland-Reserven Ende 2011



Stadt Hannover: 1,64 ha Reserven je 10.000 Einwohner
Land Niedersachsen: 7,48 ha Reserven je 10.000 Einwohner

pro 10.000 Einwohner

- landesweit 7,5 ha
- <1 ha → Wolfsburg
Braunschweig
- 2 ha → LK Goslar
- 30 ha → LK Lüchow-Dannenberg
- 17 ha → LK Osterholz
Stadt Oldenburg

Bauland-Reserven

➔ Geschosswohnungen

- 353 ha
- 6% der Fläche
- Fläche konstant seit Jahren → kein Abbau

➔ in Baulücken bzw. §34-Gebieten

- ein Viertel der Fläche
- Anteil konstant seit Jahren → Abbau proportional

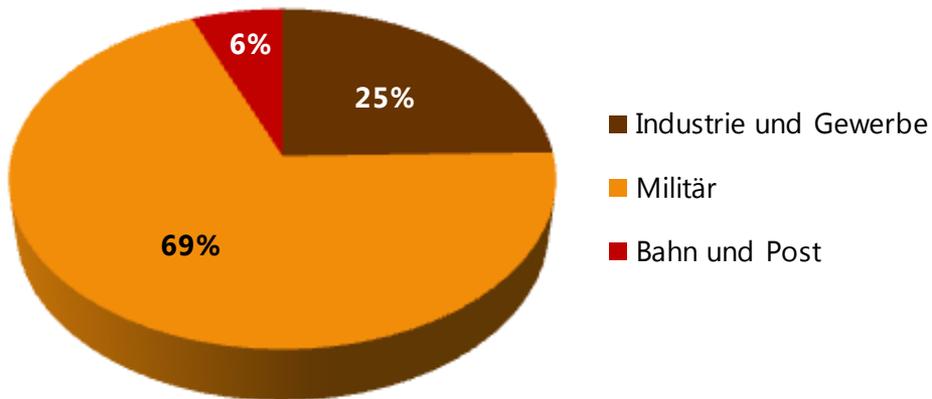
Brachen-Potenziale für Wohnnutzung



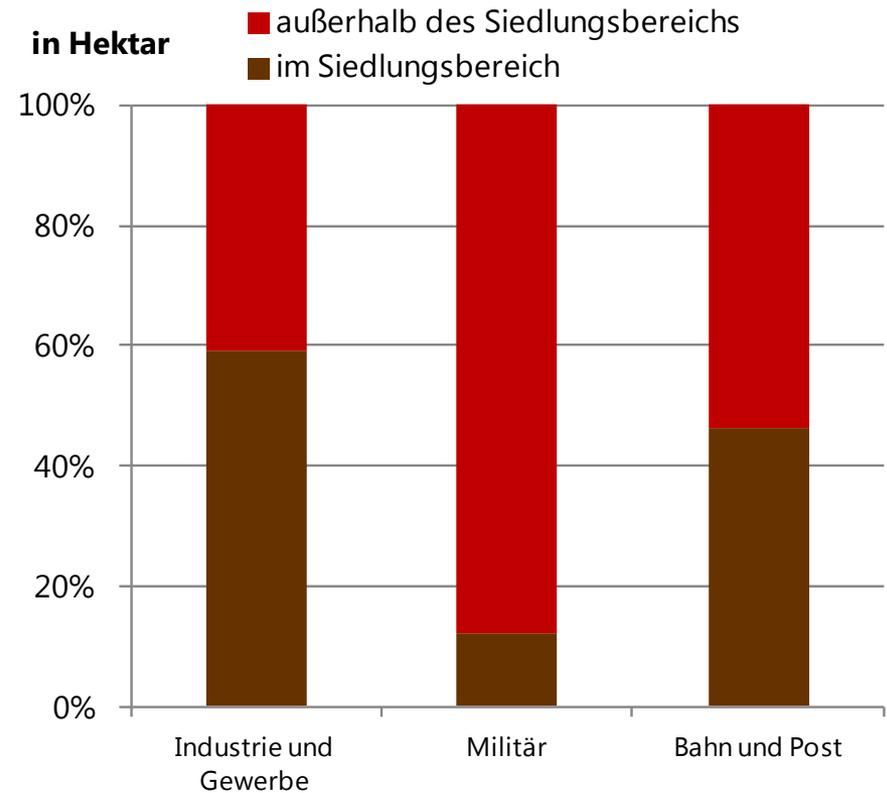
Wohnbauland - Reserven auf Brachflächen

Ende 2011

Knapp 1.800 Hektar Brachflächen
mit Eignung für Wohnzwecke

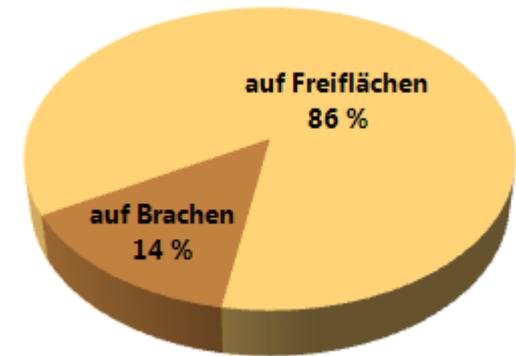
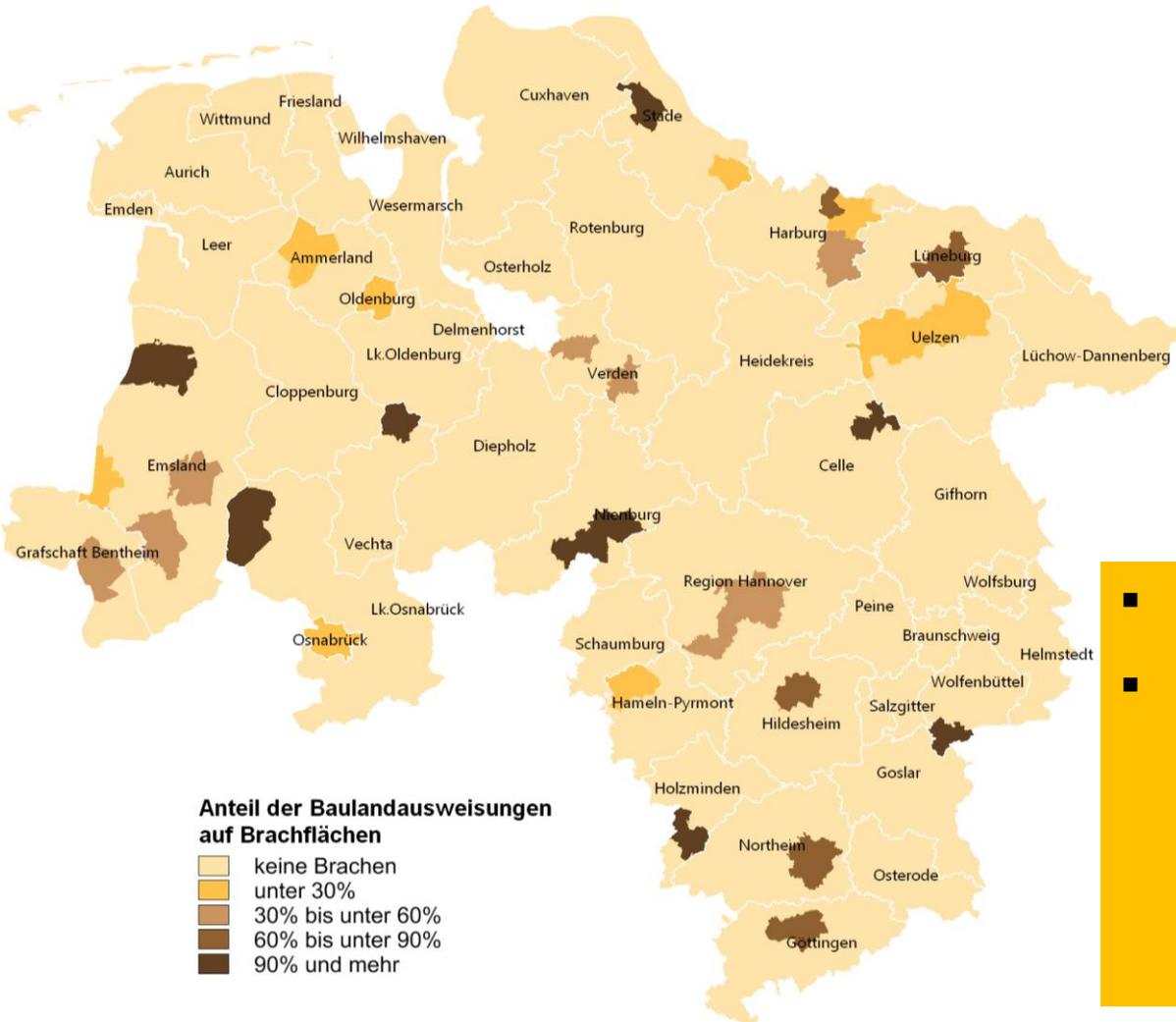


Lage der Brachflächen



ein Viertel der Brachen (460 ha) im Siedlungsbereich

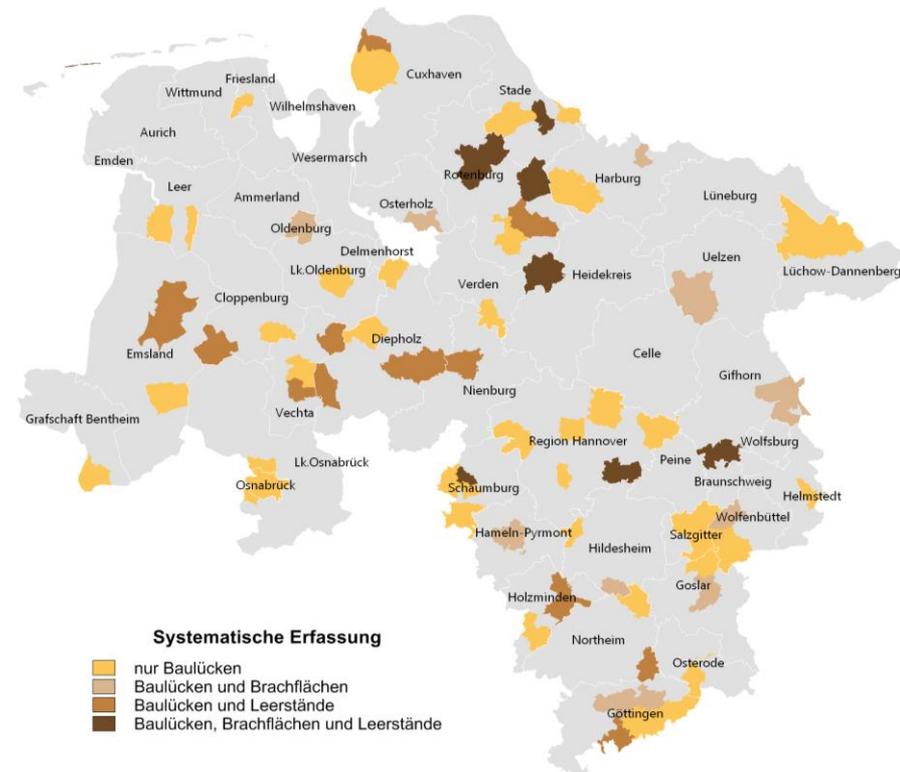
Neuausweisungen 2010 / 2011 auf Brachflächen



- **Brachflächen: 130 ha**
- **räumliche Schwerpunkte zwei Drittel**
 - **5 Städte und 2 Gemeinden**
 - **zwischen 6 bis 25 ha**

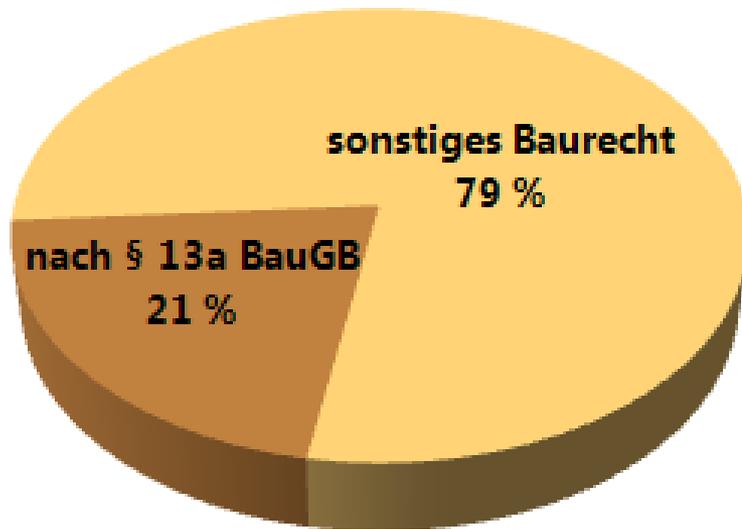
Bauflächen-Management

➔ Über 80% der Städte und Gemeinden wenden gar kein Instrument zum Flächenmanagement an.

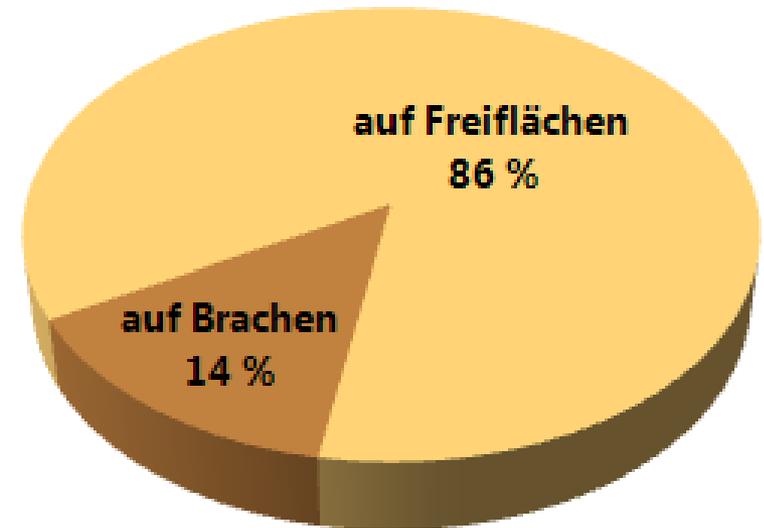


Nutzung von Flächen-Potenzialen 2010/2011

Ausweisung von Flächen
im Innenbereich



Ausweisung von
Brachflächen



STADTREGION

Büro für Raumanalysen und Beratung

Hornemannweg 8
30167 Hannover

Tel. 0511 228 21 65

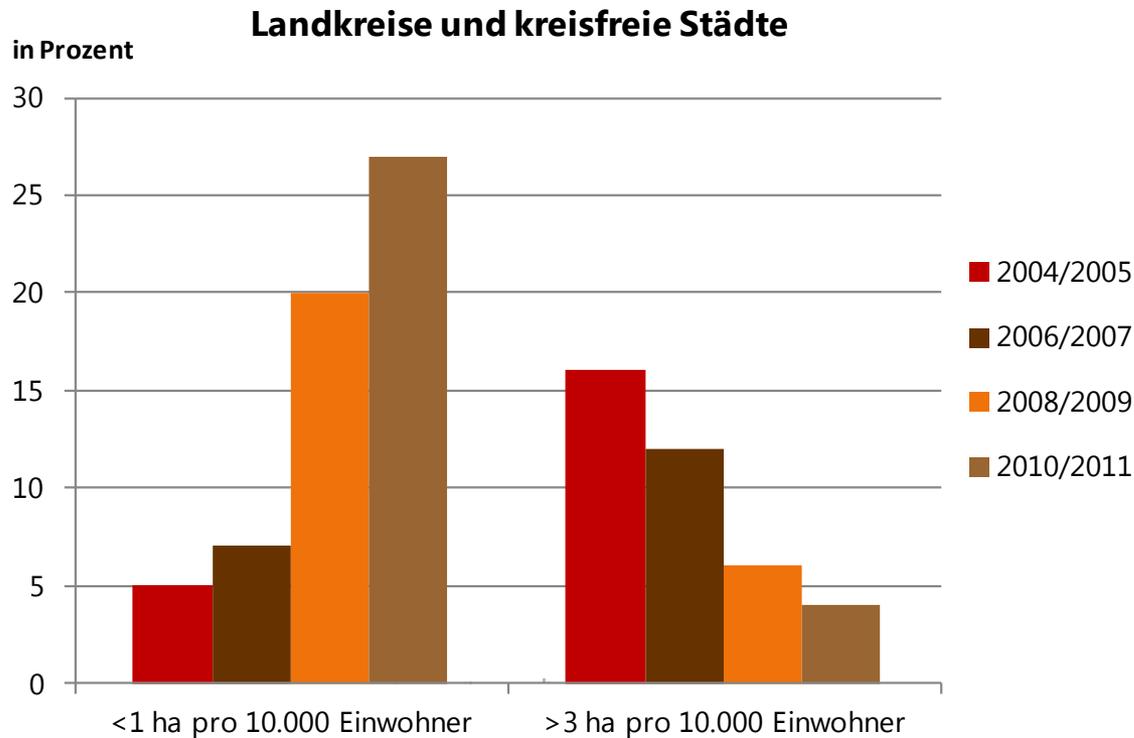
Fax 0511 228 24 61

Mail info@stadtregion.net

www.stadregion.net

Danke für's Zuhören

Ausweisungsintensität 2004 – 2011



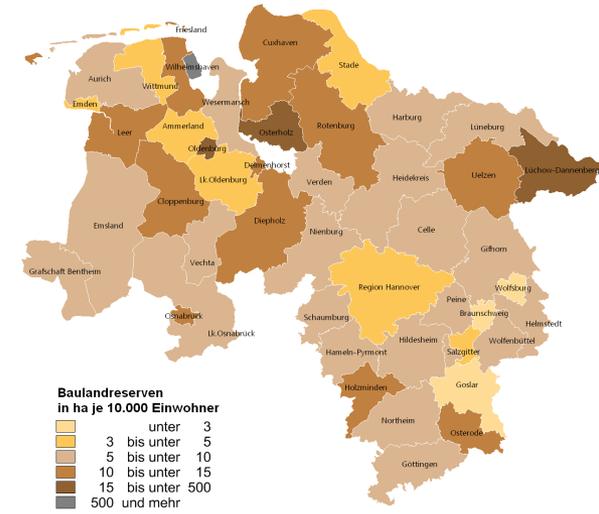
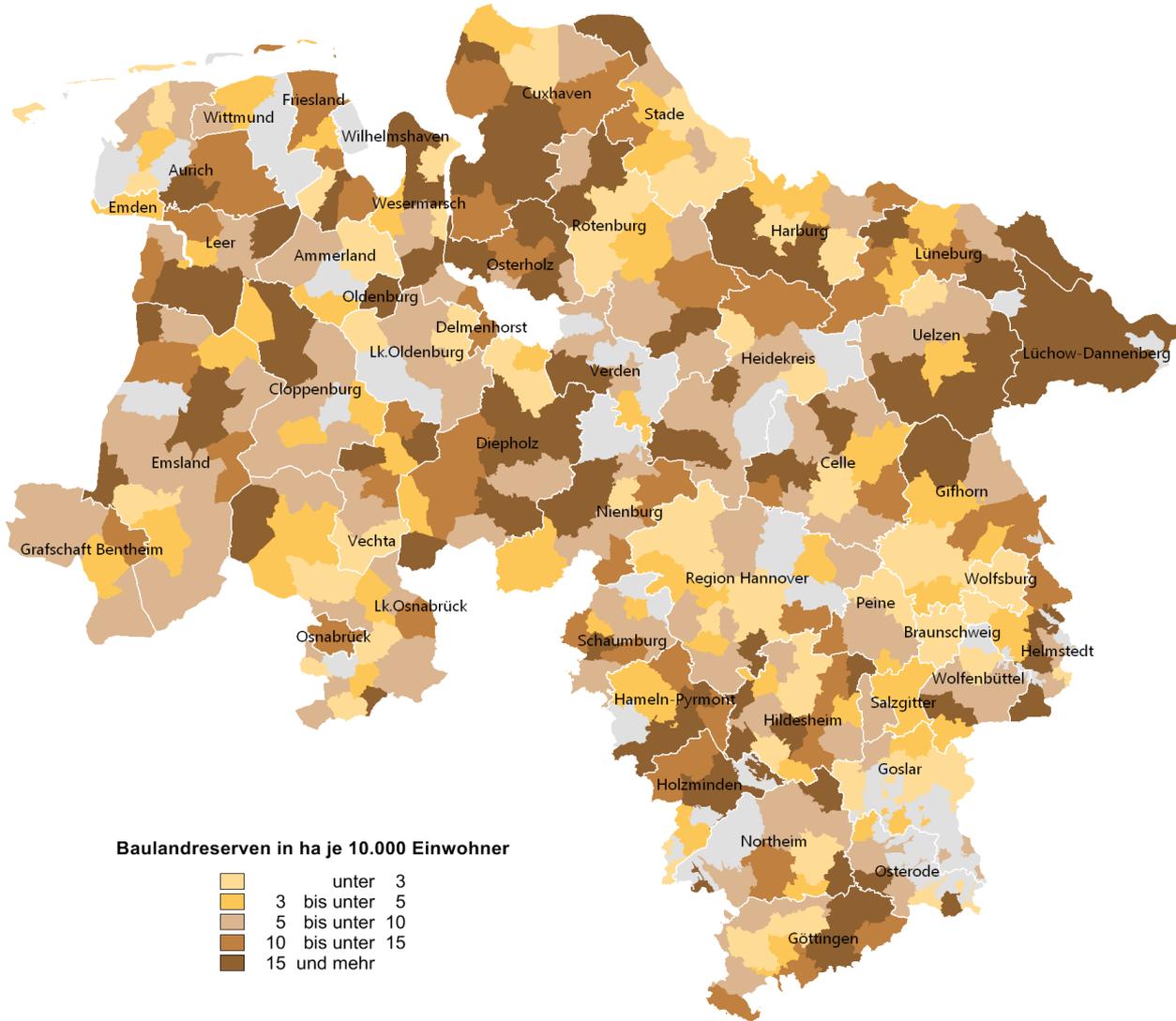
< 1 ha/10.000 Einwohner

- 2004/2005: 5 Landkreise
- 2010/2011: 27 Landkreise

> 3 ha/10.000 Einwohner

- 2004/2005: 16 Landkreise
- 2010/2011: 4 Landkreise

Bauland-Reserven Ende 2011



Stadt Hannover: 1,64 ha Reserven je 10.000 Einwohner
 Land Niedersachsen: 7,48 ha Reserven je 10.000 Einwohner