

**GRUNDLAGEN FÜR DIE NEUAUFSTELLUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT GÖTTINGEN**

**WOHNBAULANDKONZEPT
GÖTTINGEN 2030**

UMSETZUNG DER WOHNBAULANDBEDARFSPROGNOSE, GEWOS 2016

Inhalt

0. VORBEMERKUNGEN	2
1. VORGABEN DER WOHNUNGSBAUBEDARFSPROGNOSE 2016.....	3
1.1 Bevölkerungs- und HaushaltsPrognose	3
1.2 Auswirkungen unterschiedlicher Dichtewerte	4
2. FLÄCHENKONZEPT	7
2.1 Ermittlung geeigneter Baulandflächen.....	7
2.2 Umsetzung der Bedarfsprognose in ein Baulandkonzept	10
2.3 Szenarien.....	11
2.4 Wohnbaulandkonzept	17
2.5 Auswertung des Wohnbaulandkonzepts (Empfohlene Variante)	19
2.6 Umsetzungsstrategie	24
3. BETEILIGUNG.....	25
3.1 Allgemeines	25
3.2 Rückblick Bürgerforen.....	25
3.3 Weiteres Planungsverfahren	27
 Anhang: Tabellarische Übersicht „Wohnbaulandkonzept“	 29

0. VORBEMERKUNGEN

Das „Wohnbaulandkonzept 2030“ formuliert das räumliche Konzept der Wohnbaulandentwicklung für Göttingen für die nächsten 15 bis 20 Jahre. Es ist das Ergebnis eines umfassenden öffentlichen Beteiligungsprozesses, an dem sich die Göttinger Bevölkerung, die Kommunalpolitik und alle planenden Fachbereiche und Fachdienste der Verwaltung unter Mitwirkung vieler Fachleute beteiligt haben. Die dynamischen Entwicklungstendenzen haben eine neue Wohnbauflächenprognose erforderlich gemacht – dies spiegelt sich nicht zuletzt in einem veränderten Ansatz bei der konzeptionellen Entwicklung der Wohnbauflächen wider.

Veränderte Rahmenbedingungen der Bevölkerungsentwicklung stellen die Stadt vor neue Herausforderungen bei der Ausweisung von Wohnbauland aber auch bei der Entwicklung von Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges. Es geht um ein ausreichendes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen im Zusammenwirken mit einer funktionierenden städtischen Infrastruktur und den Zielen der Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft. Mit der Neuauflistung des Flächennutzungsplans sollen die vielfältigen Entwicklungstendenzen und Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gebündelt werden, um die planungsrechtliche Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bauleitpläne bilden.

Um Aussagen zur zukünftig zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Göttingen treffen zu können, hat die Stadt Göttingen das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH mit der Erstellung einer **Wohnbauflächen-Bedarfsprognose** beauftragt.

Die 2012/13 erstellte Prognose basierte auf der Bevölkerungsprognose von 2010 und zeigte eine Situationsanalyse des Wohnungsmarktes sowie eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose auf der damaligen Datengrundlage. Seitdem haben sich die Einwohnerzahlen, Wanderungsbewegungen und andere Rahmendaten dynamisch entwickelt¹, so dass eine Aktualisierung des Gutachtens erforderlich wurde. Zentrales Ziel der Untersuchung ist die Abschätzung des Neubaubedarfs, differenziert nach Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern mit einem Prognosehorizont bis 2030.

Die Rahmenbedingungen des Gutachtens bestimmen sich aus allgemeinen Entwicklungstrends sowie den Daten der Bevölkerungsentwicklung, den Wanderungsbewegungen, der Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestands sowie der Beschäftigungssituation. Nachfolgend werden die wesentlichen Bausteine der Prognose zusammengefasst.²

Das vorliegende „Wohnbaulandkonzept Göttingen 2030“ überträgt die aktualisierte „Wohnraumbedarfsprognose Göttingen“ (GEWOS 2016) auf Flächendarstellungen für die Wohnbaulandentwicklung. Das hier vorliegende „Wohnbaulandkonzept Göttingen 2030“ soll die planerische Grundlage für den Entwurf des neuen FNP darstellen.

¹ Seit 2010 ist ein jährlicher Einwohnerzuwachs von durchschnittlich ca. 700 Personen festzustellen. Dieser basiert auf Wanderungsgewinnen von durchschnittlichen 900 Personen / Jahr.

² Die Aktualisierung des GEWOS-Gutachtens „Wohnbauflächenbedarfsprognose Göttingen, 2016“ ist der Anlage zu entnehmen.

1. VORGABEN DER WOHNUNGSBAUBEDARFSPROGNOSE 2016

1.1 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSPROGNOSE

Die von GEWOS im Rahmen der Wohnraumbedarfsprognose erstellte Bevölkerungsprognose bezieht sich nur auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung. Das bedeutet, dass nur die Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Göttingen nachfragen. Ausgenommen sind z.B. Bewohner von Studenten- oder Seniorenheimen. Um die Bandbreite der möglichen Wohnungsmarktentwicklung und die daraus resultierenden Flächen- und Neubaubedarfe in Göttingen aufzuzeigen, wurde die Wohnungsmarktprognose in zwei Varianten erstellt. Die Basisvariante und die obere Variante unterscheiden sich durch unterschiedliche Annahmen zur Wanderungsentwicklung. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wird ohne Zugrundelegung von Flüchtlingszahlen in zwei Varianten ermittelt, da Ausmaß und Zeitraum der Zuwanderung von Flüchtlingen langfristig nicht absehbar sind.

In der **Basisvariante** wird von konstanten Zuzugsziffern aus dem Inland und Wanderungsgewinnen aus dem Ausland ausgegangen. In dieser Variante erhöht sich die Bevölkerungszahl um rund 1.000 bzw. 0,6 %

Die **obere Variante** verzeichnet bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von rund 3.000 bzw. 2,5 %. In dieser Variante bleiben die Wanderungsgewinne aus dem Ausland auf dem hohen Niveau der vergangenen 5 Jahre, der Wanderungssaldo mit der Randzone bleibt unverändert positiv und die Wanderungsverluste in die Nahzone können – aufgrund von Baulandausweisungen in Göttingen – auf ein ausgeglichenes Niveau zurückgeführt werden.

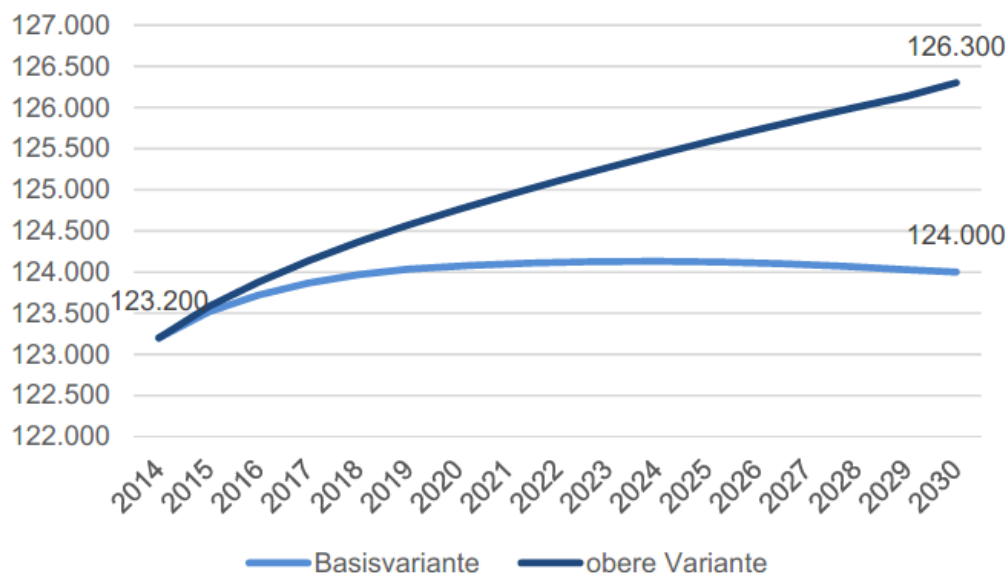


Abb. 1: Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 (wohnungsmarktrelevant)

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung der

Stadt Göttingen dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt auch bei der Haushaltsprognose die Darstellung in zwei Varianten, um die zukünftige Entwicklung abzubilden. Die obere Variante geht von einer erhöhten Zuwanderung aus dem Ausland aus, zu der auch in gewissem Umfang die Integration von Flüchtlingen auf dem Wohnungsmarkt einzubeziehen ist.

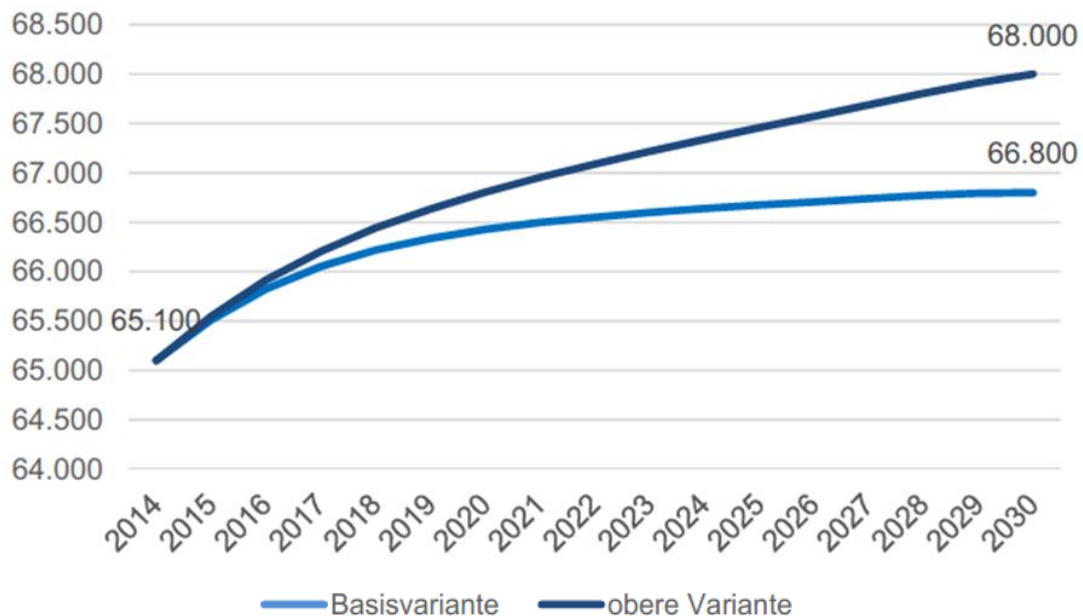


Abb. 2: Entwicklung der Haushalte

In der **Basisvariante** besteht ein Bedarf an Flächen für den Neubau von ca. 1.340 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Davon können 240 Wohnungen auf bereits genutzten Flächen errichtet werden, für ca. 1.100 Wohneinheiten müssen Neubauflächen in Anspruch genommen werden. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden Flächenkapazitäten für ca. 3.360 Wohneinheiten benötigt, davon können 870 auf bereits genutzten Flächen errichtet werden, für ca. 2.490 Wohnungen werden neue Bauflächen benötigt. Insgesamt besteht demnach in der Basisvariante ein Zusatzbedarf von 3.590 WE.

Aufgrund der höheren Haushaltszahlen in der **oberen Variante** ergibt sich auch ein höherer Zusatzbedarf. Bei dieser Variante besteht ein Bedarf an Flächen für den Neubau von ca. 4.820 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. (1.360 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 3.460 in Mehrfamilienhäusern).

Gegenüber der bisherigen Prognose führt die obere Variante zu einem voraussichtlichen Wachstum im Geschosswohnungsbau um 780 WE und im Ein- und Zweifamilienhausbereich um 150 WE, insgesamt also um 930 WE. Dies wird entsprechende Mehrbedarfe der Flächen zur Folge haben.

Aufgrund der gesamtwirtschaftlich und demografisch positiven Entwicklungstendenzen der Stadt Göttingen wurde weiterhin eine Orientierung des Wohnbauflächenbedarfs an der oberen Variante vorgenommen.

1.2 AUSWIRKUNGEN UNTERSCHIEDLICHER DICHTEWERTE

Ein weiteres zentrales Thema der Wohnbauflächenbedarfsprognose ist die Ermittlung des Flächenbedarfs neuer Wohnbauflächen auf der Grundlage des ermittelten Wohnbedarfs

(Wohneinheiten). Bei der Ermittlung der Flächenbedarfe können unterschiedliche Stellschrauben eingesetzt werden, um eine Flächenausweisung zu erreichen, die den örtlichen Bedingungen angemessen und mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar ist. Eine grundsätzlich feste Größe gibt es daher nicht.

Prinzipiell stellt sich die Frage, ob in bisher üblicher städtebaulicher Dichte oder in stärkerer Verdichtung neuer Wohnraum geschaffen werden soll. Die unterschiedlichen Annahmen zu den Wohnflächen je Wohneinheit und der Geschossflächenzahl führen dabei zu unterschiedlichen Effekten. Um die Bandbreite der benötigten Flächen darzustellen wurden in der GEWOS-Prognose 2016 erstmals beide Möglichkeiten dargestellt. Die Modifikationen mögen auf den ersten Blick geringfügig erscheinen, sie haben jedoch erhebliche städtebauliche Effekte. Die Spannweite des prognostizierten Bedarfs wird besonders an den beiden Dichtewerte deutlich.

Hohe Dichte

Die Annahme einer Nettowohnfläche von 130 m² für Eigenheime und 75 m² für Geschosswohnungen sowie eine Geschossflächenzahl von 0,6 für Eigenheime und 1,2 für Geschosswohnungen zielt auf ein verdichtetes Bauen mit größtmöglicher Schonung der Bodenressourcen. Diese Annahme hat GEWOS im Gutachten 2016 als eine von zwei Varianten für die Ermittlung des Flächenbedarfs angenommen.

Merkmal des Planungsansatzes mit einer höheren Dichte ist, dass innerhalb der Baugebiete ein deutlich dichteres Bauen, hinsichtlich der Bauweise und der Anzahl der Vollgeschosse erforderlich wäre. Dabei würden im gesamten Stadtgebiet trotz eines Mehrbedarfs an Wohnungen weniger Flächen benötigt.

Flächenbedarf Hohe Dichte	WE MFH	WE EFH	WE gesamt	Fläche MFH in ha	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
Bedarf 2013	2.680	1.210	3.890	38	60	98
Bedarf '16 (hohe Dichte)	3.460	1.360	4.820	40	39	79
Diff. 2013 /16	780	150	930	2	-21	-19

Abb. 3: Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs 2013 (mit geringer Dichte) und 2016 (mit hohe Dichte)

Das freistehende Einfamilienhaus käme nur noch im Ausnahmefall zur Realisierung; in Bereichen mit Geschossbebauung hieße dies minimierte Freiflächen, Tiefgaragen als Regel und ein höheres, mindestens viergeschossiges Bauen.

Diese sehr urbane Variante hätte auch zur Folge, dass nur noch geringe Spielräume innerhalb des Gesamtkonzepts bestehen, d.h. wenn auf einer Fläche die vorgenannten Werte nicht erreicht werden, müssten sie auf anderen Flächen durch eine weitere Erhöhung der Dichte ausgeglichen werden. Diese Planungsvariante entspricht insbesondere in den Ortsteilen zudem voraussichtlich nicht den Wohnwünschen der Bevölkerung. Ein zu hoher Dichtewert hätte den Effekt, dass z.B. stark verdichtete Einfamilienhausgebiete am Bedarf und den Bewohnerinteressen vorbei geplant werden würden und der Effekt einer Wohnbindung an die Stadt Göttingen teilweise nicht erreicht würde.

Bisherige Dichte

Demgegenüber wurden eine Wohnfläche von 150 m² für Eigenheime und 85 m² für Geschosswohnungen sowie eine Geschossflächenzahl von 0,4 für Eigenheime und 1,0 für Geschosswohnungen in die Prognose 2016 als weitere Variante zugrunde gelegt. Diese Werte entsprechen der Prognose von 2012/13 und stehen für ein Bauen in der bisher realisierten Dichte und Geschossigkeit.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter ergibt sich für die Stadt Göttingen Flächenbedarf von insgesamt 122 ha bei geringer Dichte. Für den Geschosswohnungsbau beträgt der Flächenbedarf 55 ha und im Ein- und Zweifamilienhausbau 68 ha. Der eingetretene Mehrbedarf wird in der nachfolgenden Gegenüberstellung der Bedarfsannahmen von 2013 und 2016 deutlich.

Flächenbedarf Geringe Dichte	WE MFH	WE EFH	WE gesamt	Fläche MFH in ha	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
Bedarf 2013	2.680	1.210	3.890	38	60	98
Bedarf '16 (geringe Dichte)	3.460	1.360	4.820	55	68	122
Diff. 2013 /16	780	150	930	17	7	24

Abb. 4: Gegenüberstellung des Wohnbauflächenbedarfs 2013 und 2016 mit bisherigen Dichteannahmen

Bei einem geringeren Dichteansatz errechnet sich ein Flächenmehrbedarf von 24 ha. Für den Geschosswohnungsbau können Flächenengpässe auftreten, die insbesondere in den zentrumsnahen Bereichen mit den vorhandenen Flächenressourcen kaum ausgeglichen werden können. Es müssten entweder in den zentralen Lagen zusätzliche Flächen erschlossen (die jedoch nicht zur Verfügung stehen) oder es müsste bei einzelnen Standorten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine höherer Dichte realisiert werden. Darüber hinaus könnte durch Nachverdichtung im Bestand zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden. Daneben gäbe es auch die Option, in den Ortsteile (z.B. Herberhausen, Elliehausen oder Groß Ellershausen) zusätzliche Angebote für Mehrfamilienhäuser zu schaffen.

Vorteil einer geringeren Dichte wäre, dass aufgrund des erweiterten Angebots, eine höhere Flexibilität bei der Entwicklung von Bauland gegeben wäre. Auch könnte ein erweitertes Angebot zu einer Baulandpreisreduzierung beitragen. Gleichwohl sollte an dem städtebaulichen Leitziel einer urbanen Stadt, die in der Regel mit höheren Dichtewerten verbunden ist, festgehalten werden.

Um dem FNP ein möglichst umsetzungsorientiertes Baulandkonzept zu Grunde zu legen, sind städtebauliche Handlungsspielräume für nachfolgende Planungsentscheidungen zwingend erforderlich. Im Rahmen der an den FNP nachfolgenden Aufstellung von Bebauungsplänen werden diese Spielräume näher abgestimmt und planerisch konkretisiert.

Da es für eine geringere Dichte die o.g. Kompensationsmöglichkeiten und die genannten Vorteile genutzt werden sollen, soll das Baulandkonzept auf den bisherigen Dichtewerten mit der Zielgröße von 122 ha aufgebaut werden.

2. FLÄCHENKONZEPT

Das Wohnbaulandkonzept stellt eine wichtige Grundlage für die Ausweisung zukünftiger Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan dar. Die Stadt Göttingen verfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans das Ziel, den Bedarf der zukünftigen Wohnbauflächen im Stadtgebiet Göttingen nachfragegerecht, ressourcensparend und möglichst klimaneutral vorzubereiten. Die programmatische Grundlage hierfür wurde insbesondere mit dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ formuliert. Der Erfassung und Bewertung möglicher Potenziale im Bestand z.B. durch ein Baulandkataster, stellt eine wesentliche Grundlage für die Mobilisierung endogener Baulandpotenziale dar. Die Bedeutung der Innenentwicklung für eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung ist fachlich unumstritten und wurde auch durch den Gesetzgeber planungsrechtlich verankert. Allerdings steht den Kommunen ein Abwägungsspielraum zur Verfügung, der Entwicklungen im Außenbereich ermöglicht, wenn entsprechende Potenziale im Innenbereich nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen nachweisbar und mobilisierbar sind. Das vorliegende Gesamtkonzept stellt die Grundlage für diese Abwägung dar.

2.1 ERMITTLUNG GEEIGNETER BAULANDFLÄCHEN

Die Entwicklung des Flächenkonzepts erfolgt in einem dreistufigen Verfahren, in dem Flächen und Grundstücke gesammelt bewertet und ausgewählt werden:

1. Sammlung und Bildung eines Flächenpools
2. Prüfung und Ermittlung der Eignung
3. Auswahl (auf der Grundlage der Bedarfsprognose) und Bildung einer strategischen Flächenreserve

Stufe 1: Sammlung von Flächen und Bildung eines Flächenpools

Sämtliche Flächen, die aus unterschiedlichen Zusammenhängen und von verschiedenen Akteuren (z.B. Verwaltung, Politik, Private) vorgeschlagen wurden, werden gesammelt und zunächst ohne vertiefende Prüfung und Bewertung der Eignung aufgelistet.

Flächen, die aufgrund ihrer Lage oder aus naturschutzrechtlicher Sicht als Wohnbaufläche offenkundig ungeeignet sind, werden frühzeitig ausgeschieden.

Mit erfasst sind auch jene Flächen, für die in der Zwischenzeit (Erhebungsstichtag 01.01.2012) ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wurde und die sich damit bereits in einem fortgeschrittenen Stadium der Bauleitplanung befinden. Die Sammlung umfasst somit Flächen im Bestand, geplante Flächen sowie neue Flächen als Siedlungserweiterung oder Innenverdichtung. Baulücken und Nachverdichtungspotenziale sind in einer gesonderten Planungsunterlage erfasst.

Der Flächenpool umfasst unter Einbeziehung der Vorschläge des Beteiligungsverfahrens insgesamt 120 Einzelflächen mit rd. 350 ha. Würden alle Flächen realisiert, böte sich ein Potenzial von rd. 9.150 WE. Da diese Anzahl den prognostizierten Bedarf weit überschreitet, wird in einem differenzierten Auswahlverfahren ein Vorschlag für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung erarbeitet.

Der Flächenpool wurde kontinuierlich fortgeführt und an den jeweiligen Planungsstand angepasst.



Abb. 5: „Flächenpool“ der Wohnbauflächen

Stufe 2: Analyse durch Steckbriefe zur Ermittlung der Eignung

Um zu einer fachlich fundierten Einschätzung der Eignung der einzelnen Flächen zu kommen wird für jede Fläche ein „Steckbrief“ angelegt, auf denen alle planerisch relevanten Daten und Analysen zusammengefasst wurden. Dazu zählen:

- allgemeine Merkmale wie Lage, Topographie, Planungsrecht
- Entfernung zu Versorgung und Infrastruktur
- Verkehrliche Anbindung und technische Infrastruktur
- Restriktionen (Immissionen, Altlasten...)
- Verfügbarkeit und Planungsrecht
- Umsetzung, Realisierbarkeit
- Umwelt, Landschaft, Bodenschutz
- Klimaschutz und Klimavorsorge
- Nachfragepräferenzen
- Gesamteinschätzung

Grundlage der Beurteilung sind Begehungen sowie die Auswertung vorhandener Planungsunterlagen wie Luftbilder, Biotopkartierungen, Schutzgebietsabgrenzungen, Zuarbeiten im Rahmen des Landschaftsplans, Bodenfunktionskarte, Kanalpläne, Klimaanalyse, GEWOS-Gutachten, Stellungnahmen von Fachbehörden etc.

(Nicht untersucht wurden z.B. Flächen, die im bisherigen FNP dargestellt aber nicht realisiert werden sollen, z.B. westlich oder östlich Herberhausen).

Die Einzelaspekte werden nach einer Fünferskala bewertet. Im Ergebnis wird die Eignung der Fläche zusammengefasst und Hinweise für die Realisierung gegeben. Die im Beteiligungsverfahren zusätzlich genannten Flächen werden ebenfalls auf ihre Eignung als Wohnbaulandflächen geprüft.

Die in den Steckbriefen erfolgte Beurteilung und Bewertung führt zu einer Differenzierung zwischen geeigneten und nicht geeigneten Flächen. Als nicht geeignet werden jene Flächen bezeichnet, deren Planung und Realisierung voraussichtlich stark konfliktträchtig oder besonders unwirtschaftlich ist. Dazu zählen u.a. Flächen, die

- In erheblichem Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen „Leitbilds 2020“ stehen (z.B. Lage deutlich außerhalb des Siedlungsgefüges)
- hohe öffentliche Folgekosten z.B. für zusätzliche aufwändige Infrastruktur nach sich ziehen würden
- einen erheblichen Eingriff in Natur, Umwelt und Landschaft verursachen (z.B. Lage in Schutzgebieten, deren Eingriff nicht ausgleichbar ist),
- mit erheblichen und ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand nicht zu mildernden oder zu beseitigenden Vorbelastungen und Konflikten verbunden sind (z.B. Lärm, Geruchs- oder Staubbelastung mit gesundheitsgefährdendem Ausmaß, direkte Nachbarschaft zu Gewerbe- oder Industriegebieten),
- erhebliche, nicht zu bewältigende Konflikte im Bereich der Klimavorsorge bewirken würden.

Die nachfolgende Abbildung unterscheidet in die Kategorien „geeignete Flächen“ (hellgrün / dunkelgrün), „nicht geeignete Flächen“ (rot). Die verbleibenden 69 Eignungsflächen umfassen ein Potenzial von 152 ha und 4.850 WE. Auch dieses Potenzial überschreitet deutlich die Bedarfsprognose.



Abb. 6: Analyse der Wohnbaulandflächen - geeignet / nicht geeignet

2.2 UMSETZUNG DER BEDARFSPROGNOSE IN EIN BAULANDKONZEPT

Die grundsätzlich geeigneten Flächen stellen die fachlich vertretbare Basis für das Baulandkonzept dar. Die vorliegende Bedarfsprognose zeigt einen Entwicklungsbedarf von zusätzlich insgesamt 4.820 neuen Wohnungen im Stadtgebiet. Ein besonders hoher Entwicklungsbedarf liegt im Geschosswohnungsbau mit 3.460 Wohneinheiten. Die unter 1.2 nach Dichte differenzierten Flächenbedarfe werden im folgenden Planungsschritt in ein gesamtstädtisches Baulandkonzept übertragen.

Das Baulandkonzept des FNP stellt den Planungsrahmen für nachfolgende Planungen (z.B. Bebauungspläne) dar. Die hier getroffenen Annahmen haben das Ziel einer möglichst genauen Abschätzung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Göttingen, es handelt sich jedoch nicht um konkrete Vorgaben, die in dieser Form auch zwingend umzusetzen wären. Die Umsetzung ist in jedem Einzelfall von diversen Randbedingungen abhängig, die in der Regel der Bauleitplanung, Abwägung und Entscheidung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) bedürfen.

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht den Gesamtzusammenhang der einzelnen Entwicklungsschritte, Varianten und Szenarien von der Bedarfsprognose zum Wohnbaulandkonzept.

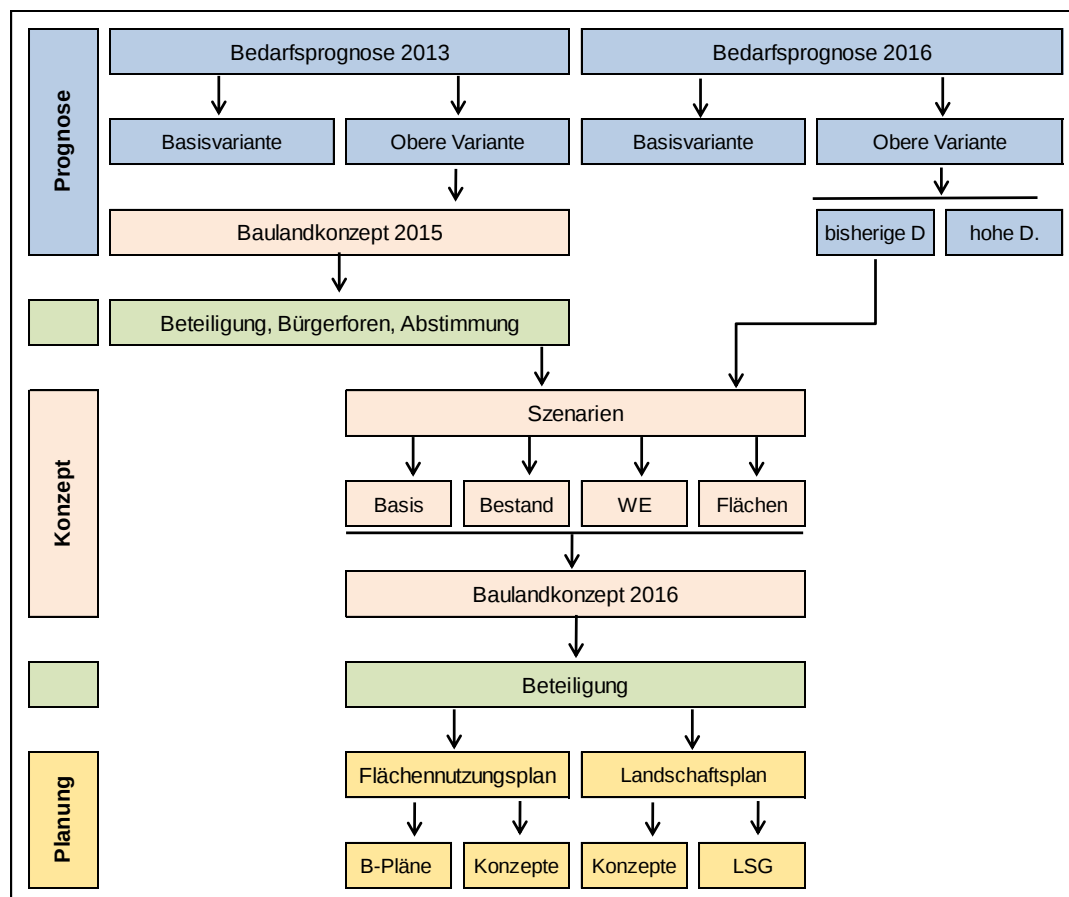


Abb. 7: Entwicklungsdiagramm Prognose – Baulandkonzept – Planung

2.3 SZENARIEN

Um den Flächenbedarf konzeptionell differenziert umzusetzen, wurden unterschiedliche Szenarien entwickelt. Sie basieren auf dem bisherigen Wohnbaulandkonzept mit Stand Oktober 2015, das auf den Flächen und Dichtewerten die der Bedarfsprognose 2013 basiert (Wohnfläche Einfamilienhäuser (EFH) 150 m² / Mehrfamilienhäuser (MFH) 85m², Geschossflächenzahl 0,4 EFH / MFH 1,0). Die Ergebnisse der Bürgerforen wurden eingearbeitet und werden mit den beiden Bedarfsvorgaben ins Verhältnis gesetzt.

Ausgangsszenario (0)

Die Ausgangsvariante stellt die Vergleichsbasis für die nachfolgenden Szenarien dar.

Würde die Ausgangsvariante weiterverfolgt, ergäbe sich gegenüber dem bisherigen Wohnbaulandkonzept ein Defizit von 697 WE in Mehrfamilienhäusern, 247 WE in Einfamilienhäusern, insgesamt also 944 WE. Der mit dem Wohnbedarf korrespondierende Flächenbedarf kann nur bei einer hohen Dichte abgebildet werden. Allerdings zeigen sich auch hier Defizite im Geschosswohnungsbau (7ha) und gleichzeitig starke Überhänge im Einfamilienhausbereich.

Schlussfolgerung: Um den Mehrbedarf an Wohneinheiten abdecken zu können, ist eine Überarbeitung des bisherigen Wohnbaulandkonzepts erforderlich. Hergeleitet werden soll dies durch eine vergleichende Darstellung von Planungsszenarien, die sich auf die Ausgangswerte beziehen.

Ausgangsszenario (nach Bürgerforen, bisherige Werte)	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH in ha	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
Summe	2.763	1.113	3.876	33	64	97
Bedarf "bish. Dichte"	3.460	1.360	4.820	54,5	67,7	122,2
Bedarf "hohe Dichte"	3.460	1.360	4.820	40,1	39,1	79,2
Diff. Szenario/Bedarf "bish. D."	-697	-247	-944	-22	-4	-26
Diff. Szenario/Bedarf "hohe D."	-697	-247	-944	-7	25	17
Ergebnis	sehr hohe WE-Defizite hohe Flächendefizite GW Defizite in allen Bereichen bei Bedarf "bisher. Dichte" Flächenüberhänge EFH bei Bedarf "hohe Dichte"					
Schlussfolgerung	Aktualisierung des Wohnbaulandkonzepts zum Nachweis des Bedarfs					

Abb. 8: Vergleichsberechnung „Ausgangsszenario“

Szenario 1, „Nachverdichtung und Baulücken im Bestand“

In Zukunft geht es vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen um neue und differenzierte Qualitäten im Wohnungsangebot. In diesem Sinne muss an vielen Stellen der Wohnungsbestand erneuert und umgebaut werden. Ebenso wichtig ist ein bedarfsgerechtes Angebot an sozialer, kultureller und freizeitbezogener Infrastruktur in Wohnortnähe. Die

Ansprüche älterer Menschen sollen dabei ebenso berücksichtigt werden wie die von Familien mit Kindern, außerdem soll dem interkulturellen Zusammenleben Rechnung getragen werden.

Nachverdichtungspotenziale bestehen auf Grundstücken und Wohnungsbauflächen, die durch Abriss bestehender Wohngebäude und Neubau an gleicher Stelle oder durch bauliche Ergänzungen intensiver genutzt werden können. In der Regel löst dieser Vorgang ein Planungserfordernis aus, d.h. ohne Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans sind diese Flächenpotenziale nicht mobilisierbar. Für die Nachverdichtung kommen vorrangig Gebiete mit aufgelockerter oder niedriggeschossiger (1-3 Geschosse) Bebauung in Frage. Stadtteile mit gewachsenen Strukturen bieten hierfür hervorragende Potenziale.

Um den Flächenbedarf für den Geschosswohnungsbau zu decken, sollen vorrangig gut erschlossene Flächen im zentralen urban geprägten Siedlungsbereich entwickelt werden. In den Ortsteilen wird dem Geschosswohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern eine eher untergeordnete Rolle zukommen. Da hier jedoch kaum unbebaute Flächen zur Verfügung stehen, werden zudem Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen von Nachverdichtung bestehender Wohnanlagen untersucht. Die (sozialorientierten) Göttinger Wohnungsbau-träger verfügen nach einer ersten Prüfung über ein Gesamtpotenzial von rd. 750 WE, die durch Nachverdichtung zusätzlich geschaffen werden könnten. Voraussetzung für die Umsetzung in diesem Segment ist, dass die Finanzierungen gegeben ist und das erforderliche bauplanungsrecht in der entsprechenden Dichte erstellt werden kann. Der Konzeptbaustein „Nachverdichtung im Bestand“ könnte bei einer entsprechenden Finanzierung einen Anteil von etwa 50% (395 WE) dieses Potenzials bis 2030 decken. In der Wohnbaulandbedarfsprognose ist diese Komponente als Ersatzbedarf mit einem möglichen Potenzial von 2.200 WE beziffert.

Auch die im Stadtgebiet vorhandenen **Baulücken** können einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Als Baulücke wird eine Fläche definiert, die derzeit unbebaut ist, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§34 BauGB) liegt und aufgrund der planungsrechtlichen Ersteinschätzung direkt bebaubar wäre. Begrifflich und planungsrechtlich abzugrenzen wäre die Baulücke von Brachflächen, für die i.d.R. ein Bauleitplanverfahren erforderlich ist, um Baurecht zu schaffen.

Innerhalb des Stadtgebiets lassen sich etwa 70 Baulücken bestimmen, die nach bestehendem Planungsrecht direkt bebaubar wären. Insgesamt ließen sich hier rd. 140 WE stellen, überwiegend im Einfamilienhaussegment. Die Baulückenkartierung spiegelt den Zustand im Sommer 2015 wider. Viele dieser Flächen sind nicht ohne Grund noch nicht bebaut, wenn z.B. der Eigentümer kein Interesse hieran hat oder die Flächen sich in einer unattraktiven oder schwer zu erschließenden Lage befinden. Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die bauliche Nutzung von Flächen im Innenbereich schwieriger umzusetzen ist, da hier verschiedene Interessen und oftmals erschwerende Bedingungen gegeben sind.

Im vorliegenden Wohnbaulandkonzept wird aufgrund einschlägiger Erfahrungen das umsetzbare Potenzial mit 20 % (d.h. 38 WE) angesetzt. Das sehr geringe Potenzial an Baulücken zeigt zum Einen den in die vergangenen Jahren bereits stattgefundene Nachverdichtung aufgrund der großen Baulandbedarfs und zum Anderen den hohen Bedarf an zusätzlichen Flächen. Die Summe dieser beiden Potenziale beträgt rd. 540 WE; ein Flächenzuwachs findet nicht statt.

Ergebnis: Würde die Ausgangsvariante nur durch das Szenario „Nachverdichtung / Baulücken“ ergänzt, kann der Wohnbedarf (WE) in keiner der beiden Varianten gedeckt werden, auch der Baulandbedarf kann nicht gedeckt werden.

Szenario "Nachverdichtung / Baulücken"	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH in ha	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
Summe	3.188	1.195	4.383	34	63	97
Bedarf "bish. Dichte"	3.460	1.360	4.820	54,5	67,7	122,2
Bedarf "hohe Dichte"	3.460	1.360	4.820	40,1	39,1	79,2
Diff. Szenario/Bedarf "bish. D."	-272	-165	-437	-21	-4	-25
Diff. Szenario/Bedarf "hohe D."	-272	-165	-437	-6	24	18
Ergebnis	hohe WE-Defizite Flächendefizite bei "bisheriger Dichte" Flächenüberhänge EFH bei "hoher Dichte"					
Schlussfolgerung	Planungsansatz erweitern					

Abb. 10: Vergleichsberechnung Szenario „Nachverdichtung / Baulücken im Bestand“

Schlussfolgerung: Die Innenentwicklungspotenziale sollten im Baulandkonzept in einem angemessenen Umfang berücksichtigt werden. Es bedarf jedoch eines weiteren Planungsbedarfs, um eine Bedarfsdeckung hinsichtlich Wohneinheiten und Flächen zu erreichen.

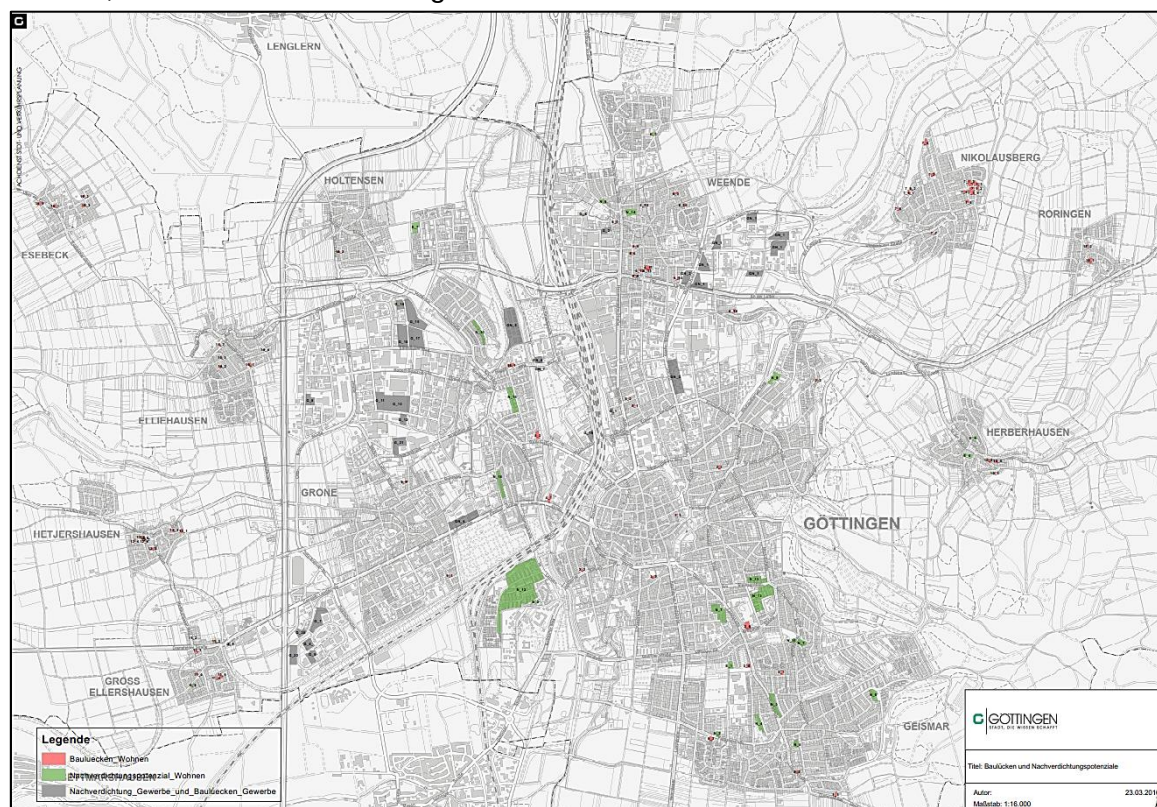


Abb. 10: Baulücken und Nachverdichtungspotenziale

Szenario 2, „Mehr WE pro Fläche“

Auf der Ebene der Bedarfsprognose stellen die Dichtewerte bereits wichtige Stellschrauben dar, um den Gesamtbedarf vor dem Hintergrund bestimmter städtebaulicher Ziele auszuloten. Im Ausgangsszenario wurde je nach Lage eine städtebauliche Dichte für MFH 65-150 WE/ha und für EFH von 13-18 WE/ha zugrunde gelegt.

Ergebnis: Die Annahmen einer höheren Dichte (MFH 75-150 WE/ha und für EFH von 15-25 WE/ha) werden in diesem Szenario auch auf die Baulandflächen übertragen. Erreicht wird eine durchschnittliche städtebauliche Dichte von 63 WE/ha. Durch die Anhebung der städtebaulichen Dichtewerte könnten auf den Planflächen mehr WE erstellt werden. Dies kann nur durch deutlich höhere und dichtere Bauweisen erreicht werden. Im Geschosswohnungsbau würde dieser Ansatz nahezu zu einer Bedarfsdeckung führen, allerdings wären hiermit auch die unter Ziff. 1.2 beschriebenen negativen Auswirkungen verbunden.

Würde die Ausgangsvariante nur durch das Szenario „Mehr WE pro Fläche“ ergänzt, ergäbe sich folgendes Bild:

Szenario Fläche"	"Mehr WE /	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH in ha	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
Summe		3.257	1.224	4.481	34	63	97
Bedarf "bish. Dichte"		3.460	1.360	4.820	54,5	67,7	122,2
Bedarf "hohe Dichte"		3.460	1.360	4.820	40,1	39,1	79,2
Diff. Szenario/Bedarf "bish. D."		-203	-136	-339	-21	-4	-25
Diff. Szenario/Bedarf "hohe D."		-203	-136	-339	-6	24	18
Ergebnis	hohe WE- Defizite Flächendefizite bei "bisheriger Dichte" Flächendefizite GW Flächenüberhänge EFH bei Bedarf "hohe Dichte"						
Schlussfolgerung	Planungsansatz zusätzliche Flächen erweitern						

Abb. 11: Vergleichsberechnung Szenario „Mehr WE pro Fläche“

Das Szenario auf der Grundlage der bisherigen Dichte zeigt erhebliche Defizite beim Flächenbedarf. Möglich wäre eine Orientierung an mittleren Dichtewerten oder eine erweiterte Flächenausweisung.

Schlussfolgerung: Die Flächenausweisung sollte entsprechen des gestiegenen Wohnbedarfs erweitert werden. Hierbei sollte auf die prinzipiell geeigneten Flächen aus dem Flächenpool zurückgegriffen werden.

Szenario 3, „Erweiterte Flächenausweisung“

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der vorangegangenen Szenarien kommt der Variante einer „erweiterten Flächenausweisung“ besondere Bedeutung zu. In der Ausgangsvariante waren 50 Einzelflächen als Wohnbaulandflächen für eine Darstellung im FNP vorgesehen. Einige dieser Flächen wurden im vorliegenden Szenario erweitert. Zusätzlich wurden 18 weitere Flächen mit einer Gesamtfläche von rd. 48 ha aufgenommen. Diese Flächen wurden bereits durch die Flächensteckbriefe auf ihre Eignung bzw. mögliche Konflikte geprüft. Als Auswahlkriterien gelten: günstige Lage im Stadtgebiet hinsichtlich der Arbeitsstätten-schwerpunkte, Nennung im Rahmen der Beteiligung oder Darstellung als Baulandmanagementflächen. Das vorliegende Szenario schließt Kleingartenanlagen als zusätzliches Flächenpotenzial aus. Wie zu erwarten, kann mit dieser Variante der Wohnbedarf gedeckt und die Flächenbedarfsvorgabe übererfüllt werden. Lediglich bei der Bedarfsvorgabe „geringe Dichte“ kann der Flächenbedarf für den Geschosswohnungsbau nicht erfüllt werden.

Würde die Ausgangsvariante nur durch das Szenario „Erweiterte Flächenausweisung“ ergänzt, ergäbe sich folgendes Bild:

Szenario "erweiterte Flächenausweisung"	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH in ha	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
Summe	3.575	1.588	5.163	48	83	131
Bedarf "bish. Dichte"	3.460	1.360	4.820	54,5	67,7	122,2
Bedarf "hohe Dichte"	3.460	1.360	4.820	40,1	39,1	79,2
Diff. Szenario/Bedarf "bish. D."	115	228	343	-6	15	9
Diff. Szenario/Bedarf "hohe D."	115	228	343	8	44	52
Ergebnis	starker Bedarfsüberhang der WE leichte Flächendefizite bei bish. Dichte starke Flächenüberhänge bei hoher Dichte					
Schlussfolgerung	Bedarfsüberhänge reduzieren, in Kombination mit den anderen Szenarien zielführend					

Abb.12: Vergleichsberechnung Szenario „Erweiterte Flächenausweisung“

Schlussfolgerung: Die Bedarfsüberhänge bei den WE und den Flächen (EFH) sollen bedarfsorientiert reduziert werden. Um den Bedarf an Flächen für den Geschosswohnungsbau zu decken, sollte auf die vorangegangenen Szenarien Bezug genommen werden.

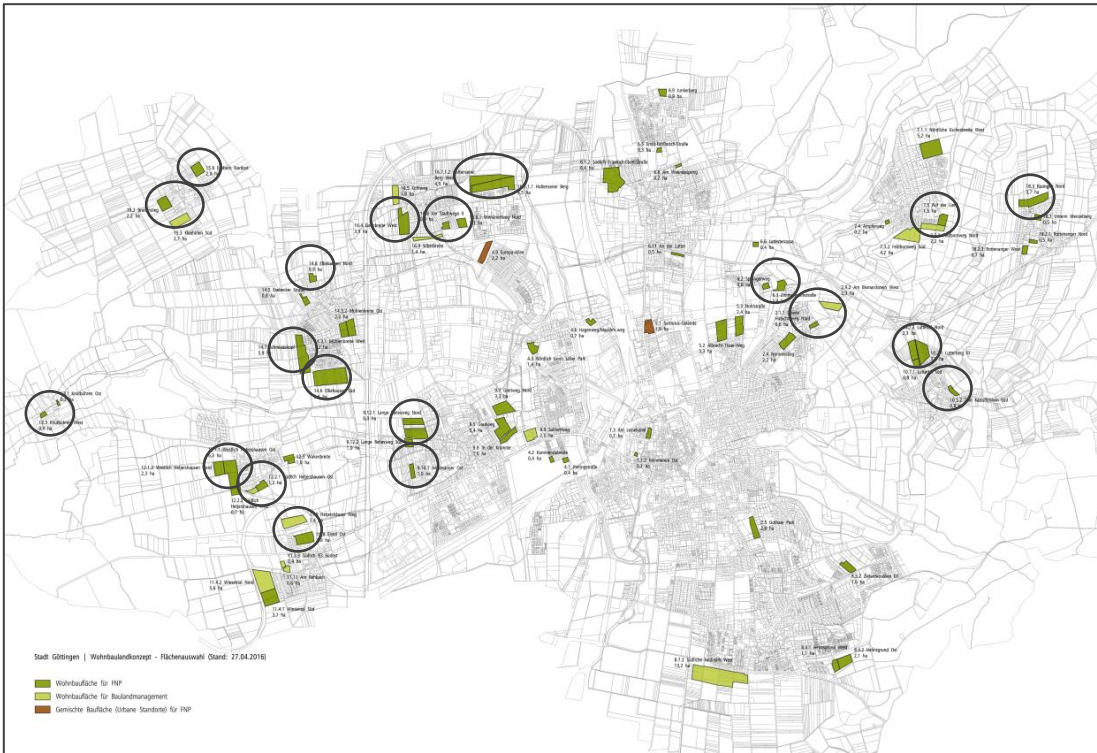


Abb. 13: Übersicht Szenario „Erweiterte Flächenausweisung“

Zusammenfassung der Szenarien

Die unterschiedlichen Szenarien verdeutlichen, dass jede für sich genommen, einen eigenen Beitrag zu einem ausgewogenen Wohnbaulandkonzept leisten kann. Allerdings kann keine der Szenarien sowohl den prognostizierten Wohnbedarf und gleichzeitig auch den Flächenbedarf decken.

Zusammenstellung Szenarien	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH	Fläche EFH	Fläche gesamt
Szenario "Basis"	2.763	1.113	3.876	33	64	97
Szenario "Innenwicklung"	3.188	1.195	4.383	34	63	97
Szenario "mehr WE"	3.257	1.224	4.481	34	63	97
Szenario "mehr Flächen"	3.575	1.648	5.223	48	87	136
Bedarf "bisherige Dichte" (GE-WOS)	3.460	1.360	4.820	55	68	122

Abb. 14: Gegenüberstellung der Szenarien

Im Vergleich zum Bedarf kommt es zu Überhängen oder zu Defiziten, die z.T. recht erheblich ausfallen. Es macht also Sinn, die jeweiligen Stärken zu bündeln und daraus ein Gesamtentwicklungskonzept zu entwickeln. Ziel ist ein Wohnbaulandkonzept, das den Vorgaben der Bedarfsprognose möglichst nahe kommt und die erforderlichen Spielräume bei der Baulandentwicklung eröffnet.

2.4 WOHNBAULANDKONZEPT

Wie unter 1.2 näher ausgeführt, stellt die Festlegung des Flächenbedarfs neuer Wohnbauflächen eine grundlegende Basis für die Darstellung von Flächen des neuen Flächennutzungsplans dar. Der Flächenbedarf errechnet sich aus dem prognostizierten Wohnbedarf. Dabei kommt der Annahme einer durchschnittlichen städtebaulichen Dichte eine entscheidende hohe Bedeutung zu. Die vorliegende Planung geht von Dichtewerten aus, die der Struktur, Größenordnung und Entwicklungsperspektiven Göttingens angemessen erscheinen. Grundlage ist die aktuelle Wohnbaulandbedarfsprognose (GEWOS 2016) mit der Variante „bisherige Dichte“. Dadurch ist von einem zusätzlichen **Gesamtflächenbedarf von 122 ha** auszugehen. Eine nähere Ausdifferenzierung des Flächenbedarfs wird für Mehrfamilienhäuser sowie für Einfamilienhäuser vorgenommen. Gebäudetypen oder die Art des Wohnungsbaus (z.B. sozialer Wohnungsbau, Studentenwohnen, Eigentumswohnungen) werden auf dieser Ebene nicht dargestellt.

Die **Vorgaben und Ziele** des neuen Wohnbaulandkonzepts können wie folgt beschrieben werden:

- **Fachliche Analyse:** Die im Rahmen der Flächensteckbriefe zusammengestellten Eckdaten werden dem Konzept zugrunde gelegt. Die Steckbriefe umfassen alle Prüfflächen und geben Anhaltspunkte für spätere Planungsschritte.
- **Innenentwicklung:** Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtung werden weiterverfolgt. Stadtquartiere und Ortsteile mit städtebaulichen Strukturschwächen werden aufgewertet und stellen einen wichtigen Eckpfeiler der Wohnraumversorgung dar.
- **Dichtewerte:** Das Wohnbaulandkonzept basiert auf der Grundlage der bisherigen Vorgaben zur städtebaulichen Dichte. Standortbezogene Dichtewerte werden dabei berücksichtigt.
- **Zusätzliche Flächen:** Der Flächenbedarf orientiert sich an der Bedarfsvorgabe von 122 ha. Hierin sind auch Flächen enthalten, die sich bereits in der Planung und Entwicklung befinden.
- **Lage:** Die geplanten Bauflächen sollen den Bedarf in den unterschiedlichen Stadtteilen und Ortsteilen abdecken.
- **Baulandmanagement:** Flächen des Baulandmanagements ergänzen das Wohnbaulandkonzept geben der Baulandentwicklung die notwendige Flexibilität und Langfristigkeit.

Der Flächennutzungsplan legt eine gesamtstädtische Sichtweise der Wohnbaulandentwicklung zugrunde. Das Wohnbaulandkonzept ist als städtebaulicher Rahmen zu verstehen, der zu einem späteren Zeitpunkt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) zu konkretisieren wäre.

Summe (63 Flächen)	WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
Konzept 122	3488	1353	4841	51	77	129
Bedarf (GEWOS)	3.460	1.360	4.820	55	68	122
Diff. Konzept / Bedarf	28	-7	21	-3	10	6

Abb.15: Kennwerte des Wohnbaulandkonzepts

Das aktualisierte Wohnbaulandkonzept ist auf der Grundlage der Steckbriefe und der Diskussionen in den Bürgerforen sowie ergänzenden Komponenten aus den Szenarien Innenentwicklung, optimierte Nutzung der Bauflächen durch mehr Wohneinheiten und zusätzliche Flächen entwickelt worden. Insgesamt werden 63 Flächen für die Wohnbaulandentwicklung vorgesehen. Hierin eingeschlossen sind auch Flächen, die sich bereits in der Planung und Ausführung befinden oder bereits im bisherigen FNP als Wohnbauflächen dargestellt, aber nicht realisiert wurden.

Im Ergebnis kann sowohl der Wohnbedarf (nach Wohneinheiten) sowie der Flächenbedarf gedeckt werden. Die Über- bzw. Unterschreitungen sind von untergeordneter Bedeutung und können im weiteren Planungs- und Realisierungsverlauf (Bebauungspläne) ausgeglichen werden. Der Flächennachweis kann damit im Saldo auf eine ausgeglichene Bilanz verweisen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das räumliche Konzept der vorgesehenen Wohnbauflächen. Es werden nunmehr 54 Einzelflächen mit einer Gesamtfläche von 102 ha dargestellt. Die Differenzierung zwischen hellgrünen und dunkelgrünen Flächen stellt die vorgeschlagene Prioritätensetzung hinsichtlich der Darstellung im FNP dar. Die dunkelgrünen Flächen sollen im FNP dargestellt werden, während die hellgrünen Flächen nicht im FNP dargestellt werden, sondern als Flächen für das Baulandmanagement behandelt werden. Diese Flächen dienen quasi als strategische Reserve, auf die im Einzelfall zurückgegriffen werden kann, wenn sich zeigt, dass eine Fläche, die im FNP dargestellt ist, nicht entwickelt werden kann.

(tabellarische Auflistung der Einzelflächen siehe Anhang)



Abb. 16: Planübersicht Wohnbaulandkonzept

2.5 AUSWERTUNG DES WOHNBAULANDKONZEPTS

2.5.1 GESCHOSSWOHNUNGSBAU / EINFAMILIENHAUSBAU

Auf insgesamt 33 Flächen wird ganz oder teilweise Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hinzu kommen 15 Flächen für die städtebauliche Nachverdichtung und einzelne Baulücken. Die Bebauung kann in unterschiedlicher Bauweise und Dichte erfolgen, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. Insgesamt ließen sich auf 51 ha etwa 3.488 WE nachweisen.

Demgegenüber können auf 41 Flächen ganz oder teilweise Einfamilienhäuser erstellt werden. Zusätzlich sind die im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken überwiegend durch Einfamilienhäuser bebaubar. Auch hier gilt, dass die Flächen in unterschiedlicher Bauweise (freistehend, Doppel- oder Reihenhaus) entwickelt werden können. Insgesamt ließen sich auf 77 ha 1.353 WE für Einfamilienhäuser nachweisen. In der nachfolgenden Grafik wird deutlich, dass der Geschosswohnungsbau (grün) eher innenstadtnah und der Einfamilienhausbau (grau) eher in den suburbanen Lagen angesiedelt werden soll.

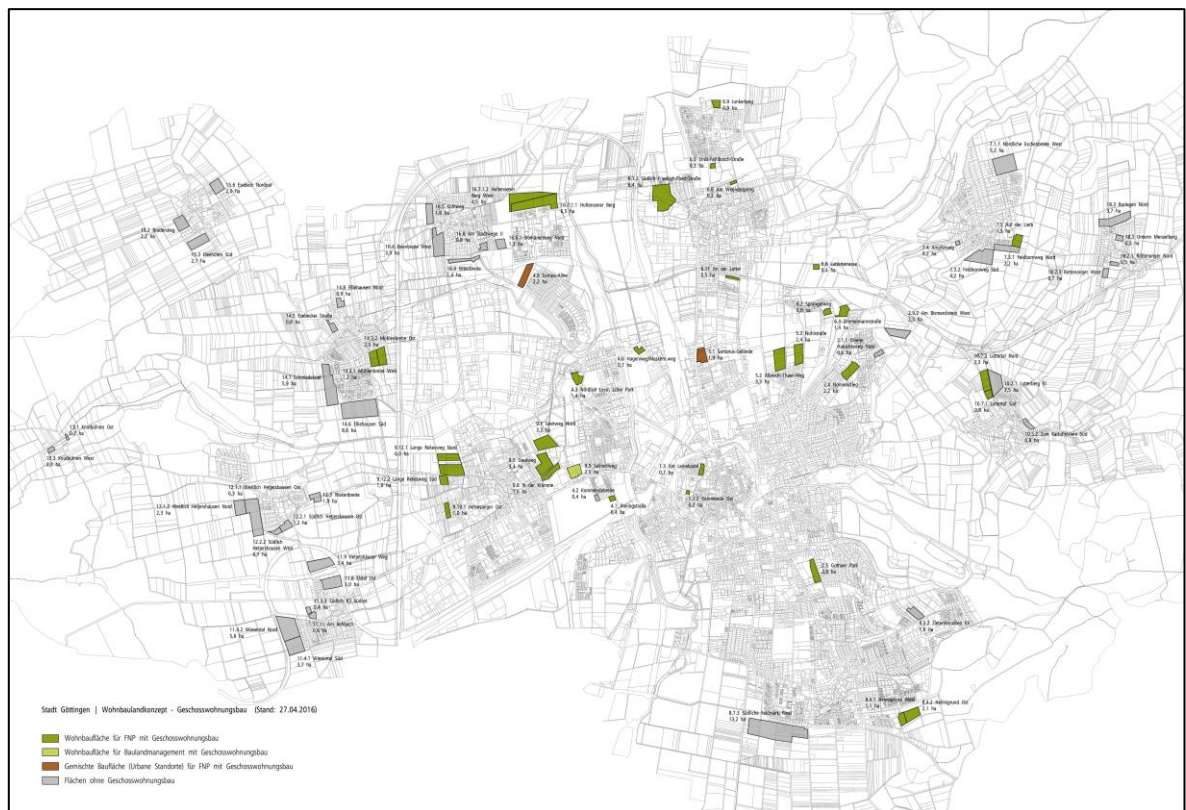


Abb. 17: Wohnbauflächen mit mehrgeschossiger Bebauung

2.5.2 FLÄCHENNEUBEDARF

Die Analyse des Wohnbaulandkonzepts zeigt, dass 42 % (54 ha) der Flächen bereits baulich genutzt oder werden zwischenzeitlich durch parallel geführte Bauleitplanung entwickelt oder im bestehenden FNP 1975 bereits als Bauflächen enthalten sind. Bei den Wohneinheiten zeigt sich, dass 54 % (2.592 WE) der geplanten WE auf bestehenden Planflächen nachgewiesen werden können.

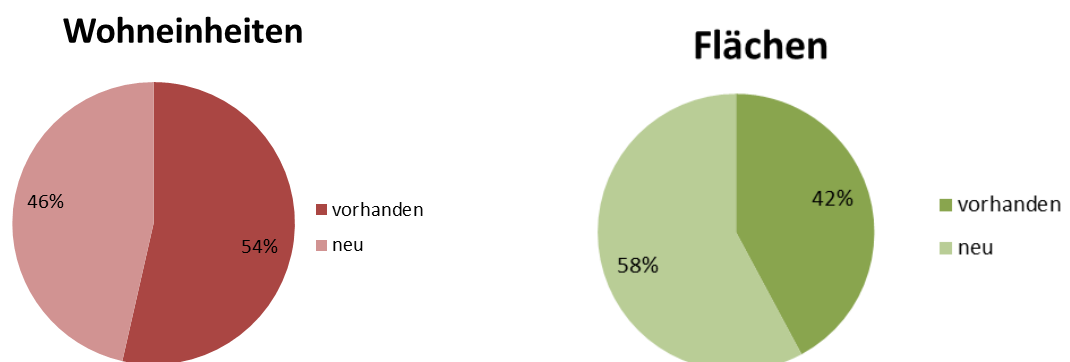


Abb. 18: Gegenüberstellung Neuausweisung / Bestand

2.5.3 INNENENTWICKLUNG / AUSSENENTWICKLUNG

Auch das Verhältnis der Innenentwicklung zur Außenentwicklung kann aus dem Wohnbaulandkonzept analysiert werden. Die Auswertung zeigt, dass etwa die Hälfte der Wohneinheiten (52%, 2.503 WE) auf Innenbereichsflächen entwickelt werden können. Etwa ein Viertel (28 %, 36 ha) der geplanten Wohnbauflächen können im Innenbereich verortet werden.

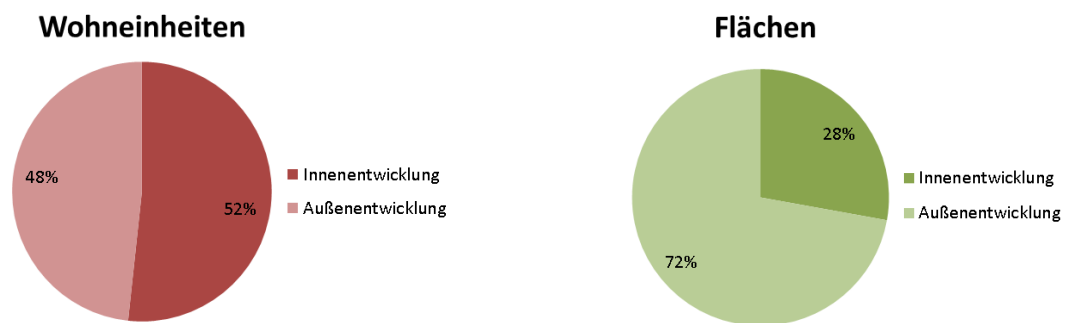


Abb. 20: Verhältnis Innenentwicklung zur Außenentwicklung

Es zeigt sich, dass die Zielvorstellung „Innen vor Außen“ mit den vorhandenen Flächenpotenzialen allein im Innenbereich nicht zu erreichen ist. Um den Bedarf zu decken, werden auch Flächen im Außenbereich – insbesondere für Einfamilienhäuser - erforderlich.

2.5.4 LAGE DER BAUGEBIETE IM STADTGEBIET

Die Stadt Göttingen verfolgt das Ziel einer bedarfsgerechten Ausweisung von Baugebieten. Im Zusammenhang mit der GEWOS-Studie wurden im Rahmen einer Wohnstilbefragung Präferenzen hinsichtlich der Lage eines Wohnstandorts im Stadtgebiet erhoben. Dabei wurde verdeutlicht, welche Wohnstiltypen bestimmte Stadtteile und Lagen bevorzugen. Das Leitbild 2020 empfiehlt neben dem Leitziel 'Innen vor Außen' eine dezentrale Ausweisung von Baugebieten, die auch die Ortsteile mit berücksichtigt.

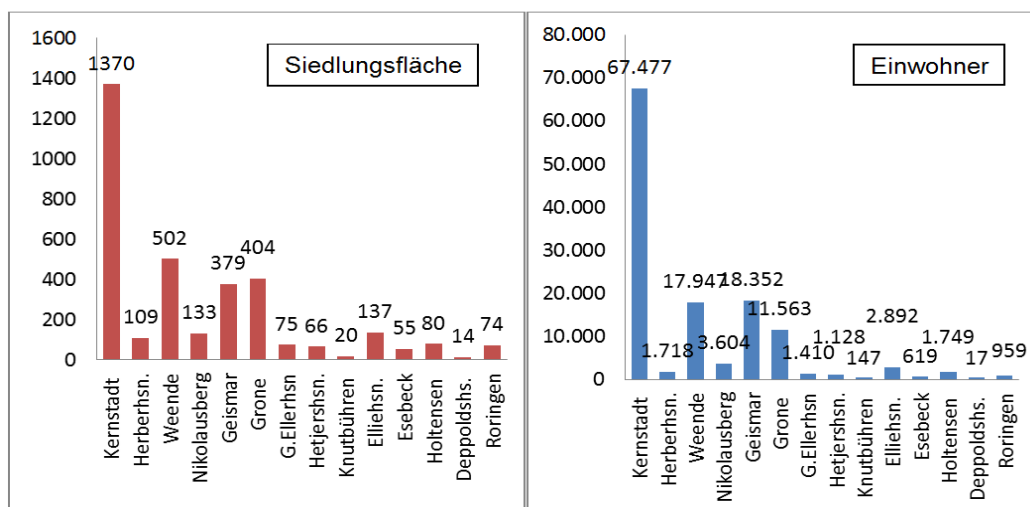


Abb.21: Siedlungsfläche (ha) und Einwohner nach Stadtbezirken (Gösis, Stand 2014)

In der Gegenüberstellung der statistischen Daten (Gösis, 2014) wird die Unterschiedlichkeit der Siedlungsfläche und der Bevölkerungsverteilung deutlich (Deppoldshausen wird Weende hinzugerechnet). Die Siedlungsfläche ist hier die Summe aus Gebäude-, Frei- und Verkehrsflächen.

Maßgeblich für die Positionierung und Dimensionierung von Wohnbauflächen sind unterschiedliche Parameter wie Bedeutung des Ortsteils hinsichtlich Größe und Einwohnerzahl, Erschließung, vorhandene Infrastruktur, Entfernung zum Stadtgebiet, Verfügbarkeit oder Umweltkriterien. Das Göttinger Stadtgebiet wird danach in 3 unterschiedliche Siedlungsstrukturtypen unterteilen:

- Städtische / urban geprägte Bereiche
- Vororte mit vorwiegender Wohnfunktion
- Ländlich / dörflich geprägte Siedlungen

Die Abgrenzungen sind allerdings nicht scharf zu ziehen, dazu sind die Ortsteile zu unterschiedlich ausgeprägt. Die Ortsteile der Stadt Göttingen weisen bei näherer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung sowie der Siedlungs- und Nutzungsstrukturen deutliche Unterschiede auf. Die nachfolgende Auswertung zeigt die Verteilung der Flächenausweisung zu den unterschiedlichen stadträumlichen Lagen.

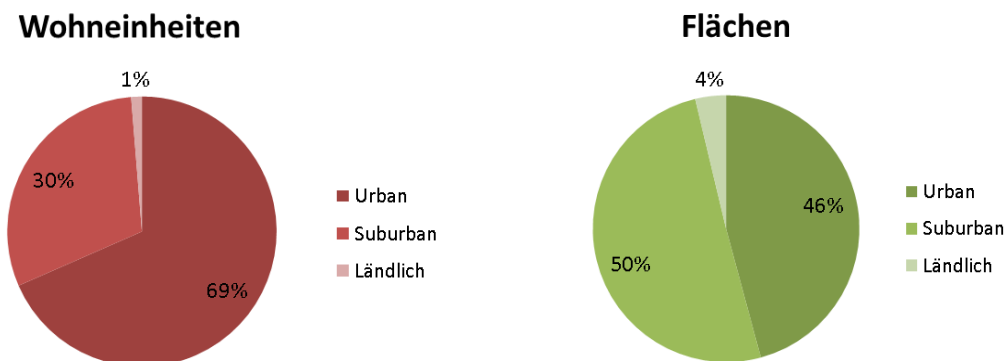


Abb.22: Lage der Baugebiete im Stadtgebiet (nach Siedlungsstrukturtypen)

Städtisch geprägter Kernbereich

Die urban geprägten Siedlungsbereiche umfassen die Kernstadt mit den Stadtbereichen Innenstadt, Nordstadt, Oststadt, Südstadt, Weststadt, Holtenser Berg, Leineberg sowie die Ortsteile Weende, Grone und Geismar. Der Gesamtbereich kann als zusammenhängende Siedlungseinheit verstanden werden; jeder Teilbereich hat mehr als 2.500 Einwohner. Die Siedlungsdichte ist mit durchschnittlich 50 WE / ha Siedlungsfläche besonders hoch. Hier befinden sich die Schwerpunkte der Dienstleistungs-, Handels-, Gewerbe-, und Universitätsnutzungen mit vielfältigen Arbeitsplatz- und Versorgungsangeboten. Das Angebot an verfügbarem Bauland hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verknappt, was anhand der teilweise starken Nachverdichtungen und der Vielzahl von Nutzungsänderungen auf einzelnen Grundstücken deutlich wird.

Der Schwerpunkt liegt in der Entwicklung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau sowie einzelnen Standorten für den verdichteten Einfamilienhausbau. Darüber hinaus gilt es, die vorhandenen Flächenpotenziale besser zu nutzen: daher kommt der Stadterneuerung, Nachverdichtung und Konversion besondere Bedeutung zu.

Insgesamt können in städtisch geprägten Bereichen Innenstadt, Nordstadt, Oststadt, Südstadt, Weststadt, Holtenser Berg, Leineberg, Weende, Grone und Geismar etwa zweidrittel des Gesamtbedarfs der Wohneinheiten (3.313 WE) und der überwiegende Teil des Geschosswohnungsbaus nachgewiesen werden. In der urban geprägten Lage befinden sich etwa die Hälfte der Wohnbauflächen.

	MFH (WE)	EFH (WE)	Gesamt	MFH (ha)	EFH (ha)	Gesamt
Urban	2875	439	3313	38	21	59

Abb.23: Wohnbauflächen in urbaner Lage

Verstädterte (suburbane) Ortsteile

Zu den suburbanen Vororten zählen die verhältnismäßig strukturstarken Ortsteile Nikolausberg, Herberhausen, Groß-Ellershausen, Elliehausen, Holtensen, Roringen. Sie sind gekennzeichnet durch dörflich geprägte Siedlungskerne und durch Wohnfunktionen überprägte Ortslagen. Neubaugebiete liegen i.d.R. in den Übergangsbereichen zur Landschaft. Aufgrund der überwiegend lockeren Einzelhausbebauung liegt hier eine geringere Bevölkerungsdichte mit durchschnittlich 20 Einwohnern je ha Siedlungsfläche vor. Die Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken ist in diesen Lagen besonders hoch.

Der Schwerpunkt des Wohnbaulandkonzepts liegt in der Entwicklung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau in differenzierter Bauweise. Im Einzelfall können auch Mehrfamilienhäuser den Wohnungsmix erweitern. Durch die neuen Baugebiete können die Ortsteile in Ihrer Infrastrukturausstattung gestärkt und dem demographischen Wandel kann begegnet werden. Der sich anbahnende Generationswechsel in mehreren Neubaugebieten der 60-er und 70-er Jahre birgt gute Chancen für eine Verjüngung und soziale Stärkung der Ortsteile. Auch hier gilt es, vorhandene Flächenpotenziale und Baulücken sowie leer-gefallene Gebäude besser zu nutzen.

	MFH (WE)	EFH (WE)	Gesamt	MFH (ha)	EFH (ha)	Gesamt
Suburban	613	852	1465	13	52	65

Abb. 24: Wohnbauflächen in suburbaner Lage

Ländliche Ortsteile

Die beiden überwiegend ländlich geprägten Ortsteile Esebeck und Knutbühren liegen an den Rändern der Stadt Göttingen und haben ihre historisch dörflichen Ortskerne weitgehend erhalten. Sie verfügen noch über die charakteristischen Elemente ländlicher Siedlungen, allerdings zeigen sich hier die Auswirkungen des demographischen Wandels bereits, u.a. durch kontinuierliche Rückgänge der Bevölkerungszahl und den Verlust an Versorgungsangeboten. Die Entwicklung von Wohnbauflächen soll sich an dem aus dem Ortsteil sich ergebenden Bedarf orientieren. Etwa 4 % der Wohnbauflächen des Gesamtkonzepts werden in den ländlich geprägten Ortsteilen nachgewiesen.

Deppoldshausen wird aufgrund seiner gutshofartigen Struktur nicht als prägende Siedlung charakterisiert. Aufgrund ihrer Außenbereichslage soll keine neue Siedlungsentwicklung stattfinden. Dies gilt auch für Siedlungssplitter in weiteren Außenbereichslagen.

	MFH (WE)	EFH (WE)	Gesamt	MFH (ha)	EFH (ha)	Gesamt
Ländlich	0	62	62	0	5	5

Abb.25: Wohnbauflächen in ländlicher Lage

2.6 UMSETZUNGSSTRATEGIE

Das Wohnbaulandkonzept verfolgt das Ziel, bereits während des FNP-Aufstellungsverfahrens Wohnbauflächen zu entwickeln. Derzeit befinden sich neun der im Anhang aufgeführten Flächen im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan. Hohe Priorität hat derzeit die Entwicklung von Flächen zur Errichtung von Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus sowie die Flächenbereitstellung für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Um der Stadt ausreichende Handlungsspielräume bei der Entwicklung von Wohnbauland zu geben, wird im Wohnbaulandkonzept ein über den ermittelten Bedarf hinausgehender Flächenpuffer in der Größenordnung von rd. 40 ha (13 Flächen im gesamten Stadtgebiet) geschaffen. Dieser findet jedoch nicht Eingang in die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Flächen dienen als strategische Reserve, sofern sich herausstellt, dass einzelne im FNP dargestellte Flächen nicht entwickelt werden können.

Diese Strategie folgt dem Ziel, durch eine Steuerung der Bodenbevorratung der Stadt Göttingen eine dem „Allgemeinwohl dienende sozialgerechte Bodennutzung“, wie sie in §1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) gefordert wird, zu gewährleisten. Auch die „Förderung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen“ und die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ sowie die Anforderungen „kostensparenden Bauens“ sollen in der Bauleitplanung besondere Berücksichtigung finden (§1 BauGB). Diese Ziele werden durch die seit 2006 bestehende verwaltungsinterne Arbeitsgruppe „Baulandmanagement“ verfolgt und sollen auch bei der Umsetzung des Wohnbaulandkonzepts eingesetzt werden.

Im Rahmen des Baulandmanagements werden für potentielle Flächen frühzeitig städtebauliche Konzepte und Entwicklungsalternativen erstellt, die neben der städtebaulichen Struktur auch wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigt. Schließlich soll auf dem Verhandlungsweg eine Einigung mit den Eigentümern zum Erwerb der benötigten Flächen erzielt werden. Hierbei wird gezielt die Idee verfolgt, dass der Planungswertvorteil, der allein durch die Umwandlung von z.B. landwirtschaftlicher Fläche in Rohbauland entsteht, nur in begrenzten Maßen beim Alteigentümer verbleibt. Städtebauliche Planungen werden nur dann

weiterverfolgt, wenn sich Eigentümer und Vorhabenträger spürbar unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke infolge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen. Die Stadt Göttingen verfolgt das Ziel, Flächen bereits im Vorfeld möglichst vollständig zu übernehmen. Durch die hierdurch steuerbaren Entwicklungskosten sowie den Einsatz von Preisermäßigungen für Familien mit Kindern (Kinderbaulandbonus) konnten bisher günstige Baulandpreise erzielt werden.

3. BETEILIGUNG

3.1 ALLGEMEINES

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde erstmalig auf der Grundlage den mit dem Aufstellungsbeschluss verbundenen Planungszielen in der Zeit vom 20.05.2011 bis 20.06.2011 durchgeführt. Eine ergänzende Beteiligung wurde im Rahmen von acht **Bürgerforen** in vier Stadtbereichen (Nord, Ost, Süd und West) durchgeführt. Hierzu wurde gesondert eingeladen und die Öffentlichkeit umfangreich angesprochen und informiert.

Eine zweite frühzeitige Beteiligung erfolgte auf der Grundlage und den Ergebnissen der Bürgerforen (Siedlungsentwicklung, Landschaftsplan, Klimaplan) in der Zeit vom 09.12.2015 bis 18.01.2016.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden** (Träger öffentlicher Belange, Verbände) gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum August – September 2011 durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde auch zu einem Anhörungstermin (Scopingtermin) am 31.08.2011 eingeladen. Die Behörden und Verbände wurden von der zweiten frühzeitigen Beteiligung (09.12.2015 bis 18.01.2016) ebenfalls unterrichtet.

Ferner befasst sich ein **planungsbegleitender Arbeitskreis** mit den unterschiedlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des FNP. Hierzu wurden bis März 2016 insgesamt fünf Sitzungen durchgeführt (eine sechste ist geplant). Der Arbeitskreis setzt sich aus unterschiedlichen Akteuren der Stadtgesellschaft zusammen (z.B. Verbände, Institutionen, Politik, Wohnungswirtschaft, Wirtschaft, Fachbehörden).

Die Ergebnisse der unterschiedlichen Beteiligungsschritte wurden dokumentiert und auf der Homepage der Stadt bereitgestellt. Die Diskussion hat den Planungsprozess maßgeblich bereichert. Diverse Anregungen konnten in der Planung berücksichtigt werden.

3.2 RÜCKBLICK BÜRGERFOREN

Der Flächennutzungsplan bereitet – zusammen mit dem Landschaftsplan – wichtige Weichenstellungen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Göttingen vor. Hierbei sind eine Reihe von Fragen und Themen von unmittelbarem Interesse für die Göttinger Bürgerinnen und Bürger: Wie sieht eine zukunftsfähige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung aus? Wie kann den Wohn-, Versorgungs- und Erholungsbedürfnissen einer wachsenden und

vielfältiger werdenden Bevölkerung nachgekommen werden? Wie lässt sich eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt auf den im Stadtgebiet verfügbaren Flächen gestalten?

Um diese und weitere Fragen frühzeitig und umfassend mit den Bürgerinnen und Bürgern zu diskutieren, wurden im Sommer und Herbst 2015 zwei öffentliche Beteiligungsrounden in den Stadt- und Ortsteilen Göttingens durchgeführt. Das Büro plan zwei aus Hannover hat beide Runden moderiert und dokumentiert.

In einer ersten Beteiligungsrunde mit einer gesamtstädtischen Auftaktveranstaltung und vier teilträumlichen öffentlichen Bürgerforen konnten sich die Bürgerinnen und Bürger in den Stadt- und Ortsteilen über den Stand der Planungen informieren sowie Kritik und Anregungen vorbringen. Mehr als 450 Göttinger Bürgerinnen und Bürger haben im Juni und Juli 2015 diese Gelegenheit genutzt und sehr engagiert und kenntnisreich ihre Anliegen zur Stadt- und Landschaftsentwicklung sowie zum Klimaschutz vorgebracht.

Die Veranstaltungen boten zunächst einführende Informationen zu den Themen Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung, Landschaft sowie Klimaschutz und Klimaanpassung. In Arbeitsgruppen zu diesen Themen konnten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger dann ihre Anregung zu den einzelnen Flächen abgeben. So wurden beispielsweise sehr konkret alle geplanten Baugebietsausweisungen unter die Lupe genommen. Ist der jeweilige Standort richtig gewählt? Sollte überhaupt gebaut werden? Oder sind noch zu wenig Flächen ausgewiesen? Je nach Lage im Stadtgebiet zeigten sich unterschiedliche Tendenzen. Während in den innerstädtischen Lagen gelegentlich Kritik an geplanten neuen Wohnbau- oder Gewerbeflächen geübt wurde, wurden für die kleinen Ortslagen an den Rändern des Göttinger Stadtgebiets eher noch mehr bzw. andere Gebietsausweisungen als geplant gefordert.

Auch zu den Themen Landschaft und Klimaschutz wurden einzelne Themen sehr kontrovers diskutiert. Strittig unter den Teilnehmern der Bürgerforen waren beispielsweise die Frage nach Standorten für Windenergieanlagen oder die Ausweisung neuer Landschafts- und Naturschutzgebiete. Hier wurde deutlich, dass noch einige offene Fragen im weiteren Planungsverfahren zu klären sind.

Alle in diesem Prozess gewonnenen Hinweise und Erkenntnisse flossen in die Überarbeitung der Planungen ein. Die Ergebnisse der Überarbeitung wurden dann in einer zweiten Beteiligungsrunde zwischen dem 29. Oktober und dem 10. November 2015 wieder in vier öffentlichen Bürgerforen präsentiert und diskutiert. Die Resonanz war auch in der Herbst-Runde sehr groß: Insgesamt nahmen ca. 350 Bürgerinnen und Bürger an den Runden teil.

Wie schon in der ersten Runde, folgten auch die circa zweieinhalbstündigen Veranstaltungen der zweiten Runde einem vergleichbaren Ablauf: Zunächst führte der Moderator in das Programm des Abends ein und blickte kurz auf das bisherige Verfahren und die Veranstaltung im Sommer zurück. Anschließend gab es einordnende inhaltliche Einführungen zu den Zielen sowie zu möglichen Szenarien der Göttinger Stadtentwicklung. Im Anschluss folgte eine Vorstellung des aktualisierten Stands des Siedlungsflächenkonzepts. Hierbei ging es

dann ganz ausdrücklich um die Darstellung des aktuellen Stands der Siedlungsflächenausweisung auf Grundlage der in der ersten Beteiligungsrunde erhaltenen Hinweise und Anregungen.

Im Anschluss erhielten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger ausführlich Gelegenheit, Fragen zu stellen sowie Kritik und Vorschläge zum Thema der Siedlungsentwicklung an die anwesenden Fachleute zu richten. Auf viele Fragen und Unklarheiten konnten die Vertreter der Stadtverwaltung direkt mündlich eingehen.

Abschließend präsentierte der Landschaftsplaner Henning Gödecke vom Göttinger Büro Wette + Gödecke den aktuellen Stand des Landschaftsplans. Auch hier bekamen die Anwesenden wieder Gelegenheit für Fragen und Anregungen.

Die zweite Runde der Bürgerforen machte deutlich, dass zahlreiche Anregungen aus der ersten Runde tatsächlich in die Überarbeitung der Planungen eingeflossen sind. Dennoch wurden die Fragen der Priorisierung von Innen- oder Außenentwicklung, und die Möglichkeiten, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, problematisiert. Auch die Frage der Aktualität des Wohnbaulandkonzepts wurde angesichts der stark steigenden Flüchtlingszahlen immer wieder angesprochen. Sehr intensiv, aber auch differenziert diskutiert wurde die Siedlungsflächenentwicklung in den eher dörflich geprägten Ortslagen. Hier wurde – je nach Situation vor Ort – die Lage und Umfang der geplanten Flächen entweder als noch nicht hinreichend oder – in anderen Fällen – als zu umfangreich bewertet. Argumentationsgrundlage war die jeweilige Wahrnehmung einer zuträglichen und zukunftsorientierten Entwicklung der Ortslagen.

Vertreter der Landwirtschaft kritisierten oftmals eine Erhöhung von Schutzkategorien, eine Extensivierung von Flächennutzungen sowie eine Ausweisung von Siedlungsflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Die gesammelten und dokumentierten Hinweise wurden geprüft und flossen in eine erneute Überarbeitung des Siedlungskonzepts ein.

Alle aufgenommenen Vorschläge und Kritikpunkte wurden von der Göttinger Stadtverwaltung und geprüft. Insgesamt gab es rd. 160 Hinweise, Ergänzungs- und Änderungsvorschläge zum Stand der Siedlungsflächen-Ausweisungen sowie zu allgemeinen und grundsätzlichen Themen der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung.

Der gewählte Ansatz eines frühzeitigen und kontinuierlichen Abstimmungs- und Diskussionsprozesses hat gezeigt, dass ein integrierter und dialogorientierter Planungsansatz für die städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Göttingen tragfähig und zielführend ist.

3.3 WEITERES PLANUNGSVERFAHREN

Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept soll als Grundlage für den Vorentwurf des FNP den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Als nächster Beteiligungsschritt ist die Anhörung der Ortsräte zum Wohnbaulandkonzept einschl. Vorentwurf

des FNP vorgesehen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs des FNP (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) ist für Mitte 2016 vorgesehen.

Das Planungsverfahren zur Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans wird durch einen sog. Feststellungsbeschluss des Rates der Stadt Göttingen abgeschlossen. Hierbei werden auch die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Vorgesehen ist das 4. Quartal 2016 bzw. Anfang 2017. Der Flächennutzungsplan wird anschließend der oberen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

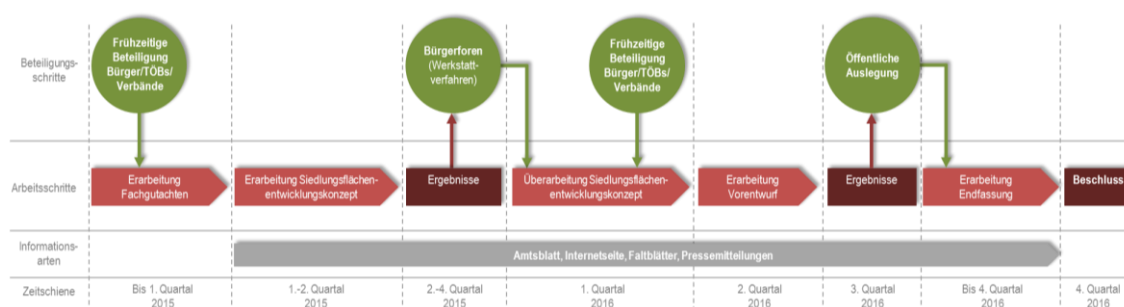


Abb. 26: Ablauf des Planungsverfahrens

61.1/Oh, Mai 2016, Zahlen aktualisiert Dezember 2016

ANHANG: TABELLARISCHE ÜBERSICHT „WOHNBAULANDKONZEPT“

Wohnbaulandkonzept "122 ha"

Nr.	Ortsteil	Name	geeignet		Baulandmanagement		nicht geeignet	
			WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH in ha	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
1.1.1	Innenstadt	Kommende West						
1.1.2	Innenstadt	Kommende Ost	20	0	20	0,2	0,0	0,2
1.3	Innenstadt	Am Leinekanal	60	0	60	0,7	0,0	0,7
2.1.1	Oststadt	Oberer Habichtsweg Nord						
2.1.2	Oststadt	Oberer Habichtsweg Süd						
2.4	Oststadt	Nonnenstieg	180	0	180	2,2	0,0	2,2
2.5	Oststadt	Gothaer Park	170	0	170	2,0	0,0	2,0
2.6	Oststadt	Gleiwitzer Weg Ost						
2.7	Oststadt	Gleiwitzer Weg West						
2.8	Oststadt	Emil-Nolde-Weg						
2.9.1	Oststadt	Am Bismarckstein Nord						
2.9.2	Oststadt	Am Bismarckstein West						
2.9.3	Oststadt	Am Bismarckstein Ost						
3.4.2	Südstadt	Windausweg West						
3.5	Südstadt	Lotzestraße West						
4.1	Weststadt	Jheringstraße	30	0	30	0,5	0,0	0,5
4.2	Weststadt	Kommendebreite	0	10	10	0,0	0,5	0,5
4.3	Weststadt	Nördlich Levin'scher Park	80	0	80	1,4	0,0	1,4
4.5	Weststadt	Ehemalige Heeresbäckerei						
4.6	Weststadt	Hagenweg / Maschmühlenweg	40	0	40	0,7	0,0	0,7
4.7	Weststadt	Lütjen Feldsweg						
4.8	Weststadt	Königsallee						
4.9	Weststadt	Europaallee	170	0	170	2,2	0,0	2,2
5.1	Nordstadt	Sartorius-Gelände	300	0	300	1,9	0,0	1,9
5.2	Nordstadt	Albrecht-Thaer-Weg	250	0	250	3,3	0,0	3,3
5.3	Nordstadt	Nohlstraße	200	0	200	2,4	0,0	2,4
6.1.2	Weende	Südlich Friedrich-Ebert-Straße	170	120	290	1,8	4,6	6,4
6.2	Weende	Sprangerweg	40	0	40	0,6	0,0	0,6
6.3	Weende	Zimmermannstraße	60,5	0	61	1,1	0,0	1,1
6.4	Weende	Nördlich Junkerberg						
6.5	Weende	Ernst-Fahlbusch-Straße	20	0	20	0,3	0,0	0,3
6.6	Weende	Lutterterrasse	200	0	200	0,4	0,0	0,4
6.7	Weende	Springstraße						
6.8	Weende	Am Weendespring	15	0	15	0,2	0,0	0,2
6.9	Wende	Junkerberg	25	10	35	0,4	0,5	0,9
6.10	Weende	Steinweg						
6.11	Weende	An der Lutter	175	0	175	0,5	0,0	0,5
6.12	Weende	Otto-Hahn-Straße						
6.13	Weende	Göttinger Straße						
6.14	Weende	Robert-Koch-Straße						
7.1.1	Nikolausberg	Nördliche Eschenbreite West	0	94	94	0,0	5,2	5,2
7.1.2	Nikolausberg	Nördliche Eschenbreite Ost						
7.3.1	Nikolausberg	Feldbornweg Nord						
7.3.2	Nikolausberg	Feldbornweg Süd						
7.4	Nikolausberg	Am Feldborn	0	6	6	0,0	0,2	0,2
7.5	Nikolausberg	Auf der Lieth	68	0	68	1,5	0,0	1,5
8.3.2	Geismar	Zietenterrassen VIII	0	40	40	0,0	1,6	1,6
8.4.1	Geismar	Helmsgrund West						
8.4.2	Geismar	Helmsgrund Ost						
8.5	Geismar	Elsternbreite						
8.6	Geismar	Treuenhagen Ost						
8.7.1	Geismar	Südliche Feldmark Nord						
8.7.2	Geismar	Südliche Feldmark Süd						
8.7.3	Geismar	Südliche Feldmark West 1	120	40	160	2,5	2,0	4,5

Wohnbaulandkonzept "122 ha"

Nr.	Ortsteil	Name	geeignet		Baulandmanagement		nicht geeignet	
			WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH in ha	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
8.7.4	Geismar	Südliche Feldmark West 2						
8.8	Geismar	Lotzestraße Ost						
9.5	Grone	Greitweg	70	35	105	1,5	1,4	2,9
9.6	Grone	Greitweg Ost						
9.7	Grone	Greitweg Nord	149	0	149	3,3	0,0	3,3
9.8	Grone	In der Krümme	72	0	72	1,6	0,0	1,6
9.9	Grone	Salinenweg						
9.10.1	Grone	Helvesanger-Ost	14	18	31	0,3	0,7	1,0
9.10.2	Grone	Helvesanger-West						
9.11	Grone	Hartjenanger Nord						
9.12.1	Grone	Lange Rekesweg Nord	135	66	201	3,0	3,0	6,0
9.12.2	Grone	Lange Rekesweg Süd	0	22	22	0,0	1,0	1,0
10.2.1	Herberhausen	Lutterberg III	0	42	42	0,0	3,5	3,5
10.2.2	Herberhausen	Lutterberg IV						
10.5.1	Herberhausen	Zum Kartoffelstein Nord						
10.5.2	Herberhausen	Zum Kartoffelstein Süd						
10.6	Herberhausen	Herberhausen West						
10.7.1	Herberhausen	Luttertal Süd	18	7	25	0,4	0,4	0,8
10.7.2	Herberhausen	Luttertal Nord	68	14	82	1,5	0,8	2,3
11.3.1	Groß Ellershausen	Südlich B3 Südwest						
11.3.2	Groß Ellershausen	Südlich B3 Nord						
11.3.3	Groß Ellershausen	Südlich B3 Südost						
11.4.1	Groß Ellershausen	Wiesental Süd	0	59	59	0,0	3,7	3,7
11.4.2	Groß Ellershausen	Wiesental Nord						
11.6	Groß Ellershausen	Am Haiberg						
11.8	Groß Ellershausen	Eilstal Ost	50	45	95	1,1	3,0	4,1
11.9	Groß Ellershausen	Hetjershäuser Weg						
11.10	Groß Ellershausen	Groß Ellershausen Nord						
11.11	Groß Ellershausen	Am Rehbach						
12.1.1	Hetjershausen	Westlich Hetjershausen Ost	0	95	95	0,0	6,3	6,3
12.1.2	Hetjershausen	Westlich Hetjershausen Nord						
12.1.3	Hetjershausen	Westlich Hetjershausen Süd						
12.1.4	Hetjershausen	Westlich Hetjershausen Nordost						
12.2.1	Hetjershausen	Südlich Hetjershausen Ost	0	18	18	0,0	1,2	1,2
12.2.2	Hetjershausen	Südlich Hetjershausen West	0	11	11	0,0	0,7	0,7
12.2.3	Hetjershausen	Südlich Hetjershausen Süd						
12.3	Hetjershausen	Wakenbreite	0	15	15	0,0	1,0	1,0
12.4	Hetjershausen	Brunnenbreite						
13.1	Knutbühren	Knutbühren Ost	0	8	8	0,0	0,5	0,5
13.3	Knutbühren	Knutbühren West						
13.4	Knutbühren	Knutbühren Nordwest	0	6	6	0,0	0,4	0,4
14.3.1	Elliehausen	Mühlenbreite West	0	30	30	0,0	1,2	1,2
14.3.2	Elliehausen	Mühlenbreite Ost	55	30	85	1,0	1,0	2,0
14.4	Elliehausen	In der Klappe						
14.5	Elliehausen	Esebecker Straße	0	12	12	0,0	0,8	0,8
14.6	Elliehausen	Elliehausen Süd	90	119	209	2,0	6,6	8,6
14.7	Elliehausen	Schmiedekopf	0	106	106	0,0	5,9	5,9
14.8	Elliehausen	Elliehausen-Nord	0	13	13	0,0	0,9	0,9
15.2	Esebeck	Bruderstieg	0	26	26	0,0	2,2	2,2
15.3	Esebeck	Kleehöfen Süd	0	40	40	0,0	2,7	2,7
15.4	Esebeck	Esebeck Nordwest						
15.5	Esebeck	Am Steinborn Süd						
15.6	Esebeck	Esebeck Nordost						
15.7	Esebeck	Esebeck Nord	0	20	20	0,0	1,4	1,4

Wohnbaulandkonzept "122 ha"

Nr.	Ortsteil	Name	geeignet		Baulandmanagement		nicht geeignet	
			WE MFH	WE EFH / RH	WE gesamt	Fläche MFH in ha	Fläche EFH in ha	Fläche gesamt
15.8	Esebeck	Am Steinborn						
16.4	Holtensen	Eisenbreite West	0	70	70	0,0	3,9	3,9
16.5	Holtensen	Kohlweg						
16.6.1	Holtensen	Domänenweg Nord	0	21	21	0,0	1,3	1,3
16.6.2	Holtensen	Domänenweg Süd						
16.7.1.1	Holtensen	Holtenser Berg Nord 1	225	33	258	5,0	2,5	7,5
16.7.1.2	Holtensen	Holtenser Berg Nord 2	90	18	108	2,0	1,5	3,5
16.7.2	Holtensen	Holtenser Berg Nordost						
16.8	Holtensen	Am Stadtwege II	0	14	14	0,0	0,8	0,8
16.9	Holtensen	Silberbreite						
18.1	Roringen	Unterm Menzelberg	0	7	7	0,0	0,5	0,5
18.2.1	Roringen	Rottenanger Nord	0	8	8	0,0	0,5	0,5
18.2.2	Roringen	Rottenanger Ost						
18.2.3	Roringen	Rottenanger West	0	13	13	0,0	0,7	0,7
18.2.2	Roringen	Rottenanger Süd						
18.3	Roringen	Roringen Nord	0	56	56	0,0	3,7	3,7
18.4	Roringen	Roringen Nordwest						