

Herleitung und Operationalisierung der Wohnbaulandstrategie der Stadt Salzgitter

Inhalt

Zusammenfassung.....	3
Zentrale Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse.....	3
Bevölkerungsentwicklung	3
Haushaltsprognose.....	4
Wohnungsnachfrage	4
Angebotsstruktur	6
Handlungsempfehlungen	6
Mengengerüst des Neubaubedarfs.....	7
Sozialer Wohnungsbau.....	7
Weitere Handlungsempfehlungen	7
(Teil-)Räumliche Perspektiven	9
Überarbeitung der Flächenkulisse	10
Ausgangslage: Fortgeschriebener Flächenkatalog.....	10
Operationalisierung.....	11
Zukünftige Wohnbaulandentwicklung.....	21

Zusammenfassung

Grundlage der Wohnbaulandstrategie bildet die 2019 dem Rat der Stadt Salzgitter vorgelegte „Wohnbaulanduntersuchung“, deren Fortschreibung in Anhang 3 bzw. kartographisch in Anhang 4 beigefügt ist. Zusätzlich aufgenommen und bewertet wurden dabei die durch Politik und Privatpersonen bzw. Investoren an die Verwaltung herangetragenen Flächenvorschläge.

Im entsprechenden Änderungsantrag 2585/17 wird die Notwendigkeit einer strategischen Ausrichtung der Baulandentwicklung/ -vermarktung betont. Es wird der Wunsch formuliert, städtebaulich-strategische Ziele mit sozialen, ökologischen und finanziellen/ wirtschaftlichen Zielsetzungen bei der Baulandbereitstellung zu verknüpfen. Ziel ist ein Plan, welcher auf Grundlage der festgestellten Wohnbedarfe und Flächenpotentiale die möglichen zukünftigen Wohnbauflächen darstellt.

Um dieses Ziel zu erreichen, galt es zunächst die konkreten Wohnraumbedarfe zu ermitteln.

Zur Ermittlung der quantitativen und qualitativen Bedarfe in der Stadt Salzgitter wurde daher die empirica ag mit der Ausarbeitung einer Wohnraumbedarfsanalyse beauftragt. Auf Grundlage der städtischen Bevölkerungsprognose, aus welcher sich die Haushaltsprognose ableitet, sollten neben den rein quantitativen auch die qualitativen Bedarfe ermittelt werden. Schwerpunkte liegen dabei auf dem Mietwohnungsmarkt, der sozialen Wohnraumförderung, barrierefreiem und –armen Wohnen, neuen Wohnformen und Modellen des Zusammenlebens sowie den Potentialen für hochwertiges Wohnen und Eigentum. Der Bericht liegt nun vor (Anhang 2).

Basierend auf den Ergebnissen und Empfehlungen der Wohnraumbedarfsanalyse sowie der Verknüpfung der Baulandentwicklung mit sozialen, ökologischen und finanziellen/ wirtschaftlichen Zielsetzungen, wurden die Flächen des Flächenkatalogs einer kritischen Überprüfung unterzogen. Jene Flächen, die mindestens als geeignet bewertet wurden und im Einklang mit den genannten Kriterien stehen, sollen zukünftig aktiv (weiter-)verfolgt werden und bilden die Grundlage der Wohnbaulandstrategie (siehe Anhang 5)

Zentrale Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse

Im folgenden Abschnitt werden die zentralen Aussagen der Wohnraumbedarfsanalyse zusammenfassend dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung

In den vergangenen Jahren haben sich mehrfach die Schwierigkeiten langfristiger Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen gezeigt (Flüchtlingswelle 2016/17, Ukrainekrieg). Dies hat sich auch im Rahmen der Studie bestätigt. Während die Prognose der Stadt Salzgitter zu dem Ergebnis kommt, dass die Bevölkerung langfristig rückläufig ist, wird in einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig (RGB) eine leicht steigende Bevölkerung prognostiziert. Diese Abweichungen beruhen auf

unterschiedlichen Ausgangsdaten, in erster Linie jedoch auf abweichenden Annahmen zum Wanderungsverhalten.

Laut städtischer Bevölkerungsprognose wird die Einwohnerzahl zwischen 2019 und 2030 um rund 4.850 Personen bzw. 4,6% sinken. Dabei wird Salzgitter in fast allen Altersgruppen an Bevölkerung verlieren. Am stärksten wird die Zahl der 50 bis unter 65-Jährigen sinken, aber auch die Zahl junger Menschen in den Altersgruppen der 20 bis unter 25-Jährigen (in Ausbildung, im Studium) und der 25 bis unter 30-Jährigen (Berufsstarter) wird sich in den kommenden zehn Jahren verringern. Dies liegt einerseits an altersspezifischen Wandermustern, andererseits an einer für deutsche Städte typischen deutlichen Zunahme älterer Menschen (65 Jahre und älter). Bei den unter 20-Jährigen wird eine leichte Zunahme prognostiziert, welche auf ein leichtes Wachstum bei Familien hindeutet.

Demgegenüber steht die Bevölkerungsprognose des Regionalverbands. In der mittleren, wahrscheinlichsten Variante B, nimmt die Zahl der Einwohner der Stadt Salzgitter zwischen 2021 und 2040 leicht um 0,7 % zu. Dies entspricht einer absoluten Zunahme von rund 740 Personen. Laut RGB Prognose wächst die Zahl junger Menschen bis unter 25 Jahre stärker als die Zahl älterer Menschen ab 65 Jahren. Bei den 25 bis unter 45-Jährigen gibt es so gut wie keine Bewegung, d.h. 2040 werden ebenso viele in Salzgitter leben wie heute. Den größten mengenmäßigen Effekt hat der Rückgang bei den 45 bis unter 65-Jährigen, deren Zahl um insgesamt 3.190 Personen zurückgehen wird.“

Haushaltsprognose

Eng verknüpft mit der Bevölkerungsprognose ist die Haushaltsprognose, welche sich aus ihr berechnet. Neben dem Niveau der Bevölkerung spielt die Altersstruktur eine wichtige Rolle. So leben junge Menschen im Familienalter tendenziell in größeren Haushalten, während Menschen im Rentenalter üblicherweise zu zweit oder allein leben. Der Rückgang der Bevölkerung in der städtischen Prognose wirkt sich auch auf die prognostizierte Haushaltsentwicklung aus. Insgesamt sinkt die Zahl der Haushalte in der Stadt.

Gleichzeitig verändern sich die Bedarfe: Steigt der Anteil größerer Haushalte in Relation zu den kleinen Haushalten, werden anteilig auch mehr größere Wohnungen bzw. Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt.

Analog der Bevölkerungsprognose kommt auch die Haushaltsprognose des Regionalverbandes zu einem abweichenden Ergebnis. Sie geht davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Salzgitter zwischen 2021 und 2040 um 1 % zunimmt, wobei die Zahl kleiner Haushalte (mit einer und zwei Personen) weniger stark wächst als die Zahl der größeren Haushalte (ab 3 Personen).

Wohnungsnachfrage

Eine belastbare Betrachtung der Wohnungsnachfrage muss neben der quantitativ ausgerichteten Haushaltsprognose auch die qualitativen Bedarfe einbeziehen. So wird *„insbesondere in schrumpfenden Regionen und Städten (wie Salzgitter) ohne quantitative*

Zusatznachfrage neuer Wohnraum nachgefragt. Diese entsteht daraus, dass Wohngebäude keine unendlich lange Nutzungsdauer haben und ersetzt werden müssen bzw. daraus, dass die angebotenen Wohnqualitäten nicht (mehr) den Wohnpräferenzen der Nachfrager entsprechen (z.B. finden ältere Haushalte, die bereit sind, barrierefreien Neubau zu erwerben oder zu mieten, keine altersgerechten Wohnungsangebote im Bestand).“ (Seite 15).

Daraus resultierend werden die folgenden Herausforderungen skizziert:

- Da die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Salzgitter im Prognosezeitraum sinkt, wird die Zahl der Wohnungsüberhänge bzw. -leerstände steigen. In Summe beträgt der demografisch bedingte Leerstand (bis 2030) rund 2.700 Wohneinheiten (WE), von denen rund 2.000 WE auf Mehrfamilienhäuser entfallen.
- Aus qualitativer Perspektive besteht in Salzgitter eine Neubaunachfrage von 2.800 WE. Davon entfallen rund 2.150 WE auf Mehrfamilienhäuser. Bezogen auf einzelne Jahre sind das in der Phase bis 2024 im Schnitt rund 170 WE und rund 220 WE im Zeitraum von 2025 bis 2030. Bei Ein-/ Zweifamilienhäusern liegt die qualitative Neubaunachfrage bei knapp 60 WE (bis 2024) bzw. 75 WE (2025-2030) pro Jahr.
- Wird die qualitative Neubaunachfrage in vollem Umfang durch entsprechenden Wohnungsneubau bedient, dann geht genau dieses Volumen von insgesamt rund 2.800 WE in den Wohnungsüberhang und vergrößert damit den Wohnungsleerstand, der sich aus der demografischen, d.h. der quantitativen Perspektive ergibt.

Basierend auf der städtischen Bevölkerungsprognose kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass bis 2030 mindestens 2.700 zusätzliche WE in Salzgitter leer fallen werden, weil die Zahl der Haushalte sinken wird. Dies führt zu einer Erhöhung des Leerstandes, der aktuell auf einem Niveau von 2.500 bis 3.000 WE liegt. Weiterhin schreibt der Gutachter jedoch: *„Daraus zu folgern, dass es in den nächsten Jahren keinen Wohnungsneubau mehr in der Stadt Salzgitter geben sollte, wäre falsch. Dies würde nicht dazu führen, dass wohnungssuchende Haushalte in leerstehende Wohnungen in Salzgitter ziehen, sondern sie würden die Stadt verlassen oder erst gar nicht zuziehen.“ (Seite 17f).*

Wichtiger ist es, Wohnungsnachfrager, die in der Stadt Salzgitter Neubauqualitäten suchen, mit entsprechendem Wohnungsneubau in der Stadt zu halten bzw. nach Salzgitter zu ziehen. Nach der Wohnungsnachfrageprognose für den Zeitraum von 2020 bis 2030 wären das im Maximum 2.800 WE. Das kann sowohl durch Wohnungsneubau als auch durch Modernisierung im Bestand erfolgen. In Abhängigkeit vom Umfang der durch Neubau realisierten Wohnungen, kommt zu den eingangs genannten demografisch bedingten Leerständen von 2.700 WE weitere Leerstände hinzu, die im Maximum 2.800 WE umfassen. Somit würden maximal 5.500 zusätzliche leerstehende Wohnungen hinzukommen.“ (Seite 18)

Seitens des RGBs wurde keine Prognose für den Wohnungsneubaubedarf berechnet. Legt man den o.g. Überlegungen die Einwohnerprognose des RGBs zu Grunde, entstünde auf Grund der bis 2030 leicht ansteigenden Haushaltszahl kein zusätzlicher Wohnungsleerstand.

Angebotsstruktur

Neben der quantitativen Berechnung eines Neubaubedarfs wurde im Rahmen der Analyse auch die Angebotsstruktur des Wohnungsmarktes in Salzgitter genauer betrachtet.

Der Mietwohnungsmarkt stellt das größte Teilsegment des Wohnungsmarktes in Salzgitter dar. Auf Basis der Wohneigentumsquote aus dem Zensus 2011 und der Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes berechnet, gab es in Salzgitter im Jahr 2020 insgesamt rund 29.300 Mietwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von etwas mehr als der Hälfte (54%) an allen Wohnungen. Mit einem Anteil von 86% ist der Großteil der Mietwohnungen in Geschosswohnungen/ Mehrfamilienhäusern zu finden (im Vergleich: 70% in Niedersachsen). Der Anteil von Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) liegt dementsprechend bei nur 14%.

Fast die Hälfte (47%) aller Mietwohnungen sind laut Zensus 2011 in den 1950er und 1960er entstanden. Der Großteil der Mietwohnungen in Salzgitter sind kleinere Wohnungen, von 40 m² bis unter 80 m².

Wie bereits ausgeführt, gibt es einen beträchtlichen Wohnungsleerstand in Salzgitter, der wesentlich höher ist als im niedersächsischen Landesdurchschnitt (3,2%). Nach dem CBRE-empirica-Leerstandsindex lag die marktaktive Leerstandsquote von Wohnungen im Geschoss im Jahr 2021 bei 8,4%, was absolut knapp 3.000 Wohnungen entspricht.

Gleichzeitig sind die Mieten in Salzgitter etwa 25% günstiger als in Niedersachsen insgesamt. Im Jahr 2021 wurde eine Mietwohnung (Neubau und Bestand) im Median in Salzgitter für 5,80 Euro pro m² (nettokalt) angeboten.

Der Gutachter schreibt: *„Zwischen 2017 und 2021 wurden in Salzgitter 316 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. 86 % davon wurden von Haushalten bezogen, die bereits in Salzgitter wohnten und 14 % von Haushalten, die von außerhalb in die Stadt gezogen sind. Geht man im EZFH-Segment von durchschnittlich 3,5 Personen je Haushalts aus, dann sind rund 1.100 Personen in neu gebaute EZFH gezogen. Davon sind ca. 160 Personen von außerhalb nach Salzgitter gezogen. Hier wird deutlich, dass der EZFH-Neubau nicht nur dazu beiträgt, Familien am Wohnstandort Salzgitter zu halten, sondern auch Familien von außerhalb nach Salzgitter zu ziehen.“* (Seite 60) Darüber hinaus wurden zwischen 2017 und 2021 in Salzgitter 250 WE in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Zwei Drittel davon wurden von Haushalten bezogen, die bereits in Salzgitter wohnten und ein Drittel von Haushalten, die von außerhalb in die Stadt gezogen sind.

Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen der Wohnraumbedarfsanalyse beziehen sich einerseits auf die quantitativen und qualitativen Bedarfe. Der zweite Aspekt ist ein räumlicher, da sich die Stadtteile und Ortschaften in ihren Entwicklungsperspektiven deutlich voneinander unterscheiden.

Mengengerüst des Neubaubedarfs

Insbesondere im Hinblick auf die quantitativen Bedarfe, zeigt sich die Abhängigkeit von der zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose: „Geht man zur Bestimmung des Neubaubedarfs in Salzgitter davon aus, dass die zukünftige qualitative Neubaunachfrage im Ein-/Zweifamilienhaussegment vollständig durch Neubau bedient werden soll und im Mehrfamilienhaussegment zu einem Viertel (entsprechend der Beobachtung der Jahre 2020 und 2021), dann kann der mögliche Neubaubedarf in Salzgitter in den Jahren 2022 bis 2030 mit rund 70 bis 75 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern (630 bis 675 WE in Summe) und 60 bis 65 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (540 bis 585 WE in Summe) bemessen werden. In Summe wären das 130 bis 140 WE pro Jahr. [..]

Geht man zur Bestimmung eines zusätzlichen qualitativen Neubaubedarfs ähnlich wie bei der Prognose des aus der städtischen Bevölkerungsprognose abgeleiteten Neubaubedarfs vor, und nimmt an, dass 0,25 bis 0,30 % des Wohnungsbestandes pro Jahr in Salzgitter aus qualitativen Gründen neu gebaut werden sollten, dann kommen pro Jahr weitere 140 bis 170 Wohneinheiten hinzu (sowohl im Zeitraum von 2021 bis 2040 als auch von 2021 bis 2030). Damit läge der Neubaubedarf in der Stadt Salzgitter bei 170 bis 200 Wohneinheiten pro Jahr und damit ca. ein Drittel höher als der aus der städtischen Bevölkerungsprognose abgeleitete Neubaubedarf.“ (Seite 80f)

Sozialer Wohnungsbau

Um eine Versorgungsquote von heute 1,1% auch 2030 zu halten, müssten rund 330 zusätzliche preisgebundene Wohnungen realisiert werden. Dies würde mehr als die Hälfte des Neubaubedarfs im Geschoss ausmachen. Angesichts der vergleichsweise günstigen Mieten am freien Wohnungsmarkt, wird im Gutachten ausgeführt: „Einen solchen Anteil halten wir am Wohnungsmarkt Salzgitter für viel zu hoch. Mit Blick darauf, dass in Salzgitter gut 50% der angebotenen Mietwohnungen im freifinanzierten Segment [.] zum Preis der Fördermiete verfügbar sind und sich Haushalte im Umzugsfall in Salzgitter sehr viel besser versorgen können, muss der Anteil des möglichen geförderten Neubaus auch deutlich unter der genannten Spanne liegen. Aus diesem Grund halten wir einen Anteil von maximal 15% für plausibel. Ein 15 %-iger Anteil würde im Rahmen des formulierten Neubaubedarfs von Geschosswohnungen in Salzgitter eine Größenordnung von insgesamt 80 bis 90 Wohnungen im Zeitraum von 2022 bis 2030 entsprechen. Die übrigen 240-250 preisgebundenen Wohnungen wären durch Maßnahmen im Bestand zu realisieren. [..] Im Fokus sollte zunächst der Erhalt bzw. die Schaffung von preisgebundenen Wohnungen im Bestand sein.“ (Seite 83).

Zielgruppe für neu zu bauende geförderte Wohnungen sollten ausschließlich ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte (ab 60 Jahre), Alleinerziehende und Familien mit Kindern sein.

Weitere Handlungsempfehlungen

Baulandmodell

Da der Wohnungsmarkt in Salzgitter vergleichsweise entspannt ist, wird ein eigenständiges Baulandmodell zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfohlen.

Erhaltung/ Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im Bestand

Angesichts des Leerstandes sowie der durchschnittlichen Mietpreise im preiswerten Wohnungsmarktsegment wird die Erhaltung bzw. Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im Bestand empfohlen.

Neubau preisgebundener Wohnungen mittels Konzeptvergabe

Der Neubau preisgebundener Wohnung sollte mittels Konzeptvergabe erfolgen. Die Vergabe von Grundstücken an einen Investor richtet sich dabei nicht nach dem Höchstgebot, sondern nach dem „besten“ Konzept eines vorab definierten Kriterienkatalogs.

Barrierefreie/ - arme Anpassung der Bestände Neubau

Angesichts eines deutlichen Nachfrageüberhangs bei barrierefreien bzw. –armen Wohnungen, der in Zukunft angesichts der demographischen Entwicklung noch steigen wird, empfiehlt der Gutachter, einen Fokus der Entwicklung auf dieses Segment zu legen.

Barrierefreier Neubau

Auf Grund der Preisstruktur richtet sich die Nachfrage nach Neubau vor allem auf barrierefreie Geschosswohnungen im Eigentum oder Mietwohnungen in zentraleren Lagen. Zielgruppe sind hier v.a. ältere Bewohner. Weitere wichtige Aspekte sind neben der Infrastruktur (Alltagsversorgung, ÖPNV) eine hohe Aufenthaltsqualität und Nachbarschaft.

Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand

Im Fokus stehen hier v.a. die demographisch überalterten Stadtteile. Ziel ist es, den älteren Einfamilienhausbesitzenden eine Alternative in Form von barrierefreien Wohnungen, ggf. mit Service- oder Pflegeangeboten innerhalb ihres Stadtteils oder der Ortschaft zu ermöglichen. Gleichzeitig bietet sich hier das Potential, durch Nachverdichtung und Sanierung des Bestands für junge Familien dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Neue Wohnformen für Ältere

Angesichts des demographischen Wandels identifiziert das Gutachten die Schaffung unterschiedlicher (Wohn-)Angebote für Ältere als eine zentrale Herausforderung der Stadtentwicklung. Die Möglichkeiten sind vielfältig und umfassen beispielsweise Mehrgenerationenprojekte, die Integration von Hilfs- und Unterstützungsleistungen (inkl. Pflege) in die Quartiere und die Schaffung von Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen.

Abfrage zu Bedarf/ Nachfrage nach Baugruppenprojekten, Mehrgenerationenwohnen und unter Studierenden sowie Auszubildenden

Um ein besseres Verständnis für den Bedarf bzw. die Nachfrage nach „besonderen“ Wohnformen zu bekommen, empfiehlt das Gutachten eine gezielte Ansprache und Abfrage der entsprechenden Zielgruppen.

Wohnungsmarktbeobachtung mit integrierter Leerstandserfassung sowie Dialog der Wohnungsmarktakeure

Um die Trends auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen empfiehlt sich eine in regelmäßigen Abständen durchgeführte Wohnungsmarktbeobachtung. Mögliche Parameter umfassen nachfrageseitig die Einwohnerentwicklung, Wanderungsdynamik, Geburten/Sterbefälle, sozio-ökonomische Strukturen (z. B. Arbeitslosigkeit, Anteil ausländischer Personen) und auf der Angebotsseite die Entwicklung des Wohnungsbestands, Wohnungsbautätigkeit, Leerstände und Immobilienpreise (Mieten und Kaufpreise). Die Wohnungsmarktbeobachtung kann zudem einen Beitrag dazu leisten, die Wirkung der im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse vorgeschlagenen Maßnahmen zu bewerten.

(Teil-)Räumliche Perspektiven

Thiede

In SZ-Thiede besteht ein großes Nachfragepotential für den Wohnungsneubau, auch im höherwertigen Neubau. Darüber hinaus bietet sich die Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand an. Auch im Hinblick auf die vorhandene verkehrliche Anbindung und Versorgungsinfrastruktur empfiehlt sich hierzu ein altersgerechter Geschosswohnungsbau.

Lebenstedt

Ähnlich verhält es sich in SZ-Lebenstedt mit den vorhandenen Infrastruktur- und Versorgungsangeboten. Grundsätzlich wird von allen Zielgruppen Wohnungsneubau nachgefragt, ein höherwertiger Neubau wird v.a. im Zentrum und an den Rändern empfohlen. Darüber hinaus besteht auch hier Potential in der Förderung des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand. Die Lage am Salzgittersee ist potentiell geeignet für höherwertigen Wohnungsbau; eine Mischung verschiedener Zielgruppen und entsprechender Wohnformen ist vorstellbar.

Gebhardshagen

Die Neubaunachfrage in SZ-Gebhardshagen fokussiert sich v.a. auf Ein-/ und Zweifamilienhäuser. Gleichzeitig wird hinsichtlich der Altersstruktur eine Entwicklung von (geförderten) altersgerechten Neubauten im Mehrfamilienhaussegment zur Unterstützung des Generationenwechsels empfohlen. Bereits heute ist der Wohnungsleerstand in Gebhardshagen relativ hoch, perspektivisch wird sich dieser noch erhöhen, so dass ein Rückbau im Mehrfamilienhausbestand an Bedeutung gewinnen wird.

Bad

Wie in der übrigen Stadt, konzentriert sich die Wohnungsnachfrage in SZ-Bad v.a. auf Einfamilienhäuser und barrierearme oder –freie Geschosswohnungsangebote für ältere Haushalte. Ein geringes Potential wird im höherwertigen Wohnen gesehen, wenn dann v.a. in der historischen Altstadt.

Eine Besonderheit des Stadtteils liegt in der Ost- und Westsiedlung. Hier wird der Großteil des zusätzlichen Wohnungsleerstandes in Salzgitter erwartet. Angesichts des hohen Investitionsbedarfs ist es jedoch fraglich, ob weitere Leerstände damit vermieden werden oder gar abgebaut werden können. Daher empfiehlt das Gutachten eine Konzentrationsstrategie mit Teilabriss der Ost-/ Westsiedlung.

Ortschaft Nordwest

Für die Ortschaft Nordwest sind laut Analyse Potentiale im Einfamilienhausbau vorhanden. Dies wird v.a. der räumlichen Nähe zu Lebenstedt zugeschrieben.

Ost und Südost

In den Ortschaften Ost und Südost wird hingegen eine Eigenentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung empfohlen, da die Nachfrage vergleichsweise gering ausfällt.

Überarbeitung der Flächenkulisse

Neben den beschriebenen notwendigen Anpassungen im Bestand, gilt es den qualitativen Neubaubedarf zu bedienen. Gemäß dem Änderungsantrag 2585/17 wurden daher alle Flächen des fortgeschriebenen Flächenkatalogs die mindestens geeignet sind (siehe Anlage 3), auf Grundlage der Ergebnisse und Empfehlungen der Wohnraumbedarfsanalyse einer kritischen Überprüfung unterzogen.

Ausgangslage: Fortgeschriebener Flächenkatalog

Der fortgeschriebene Flächenkatalog umfasst insgesamt 86 Standorte mit einer Fläche von knapp 500 ha. Hieraus ergeben sich rund 3.500 bis 5.700 potentielle Wohneinheiten auf geeigneten und gut geeigneten Flächen bzw. rechtskräftigen Bebauungsplänen (Abbildung 1).

Ein- und Zweifamilienhäuser (WE)	Teilw. Mehrfamilienhäuser (WE)	Eignung	Anzahl der Flächen
2.332	4.558	gut geeignet	21
1.008	1.048	geeignet	27
982	1.215	bedingt geeignet	18
1.055	1.055	nicht geeignet	14
66	107	weiterer Untersuchungsbedarf	2
150	165	B-Plan rechtskräftig	3

Abbildung 1: Flächenpotentiale des fortgeschriebenen Flächenkatalogs

Die Spanne ergibt sich aus unterschiedlichen Bebauungsszenarien: Insbesondere bei großen Flächen innerhalb der einwohnerstarken Statteile wird, auch den Empfehlungen des Gutachtens folgend, eine teilweise Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt.

Demgegenüber besteht laut Wohnraumbedarfsanalyse bis 2030 ein jährlicher Neubaubedarf von rund 70-75 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern und 60-65 WE in Mehrfamilienhäusern. In Summe entspricht das ca. 130-140 WE pro Jahr. Legt man die Prognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig zugrunde, liegt der Bedarf bei etwa 170-200 WE/ Jahr. Für einen 10-Jahres-Horizont ergibt sich daraus eine Spanne von rd. 1.300-2.000 zu schaffender Wohneinheiten.

Dieser Wert liegt deutlich unter dem aufgezeigten Potential des fortgeschriebenen Flächenkatalogs. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die bestehende Flächenkulisse einer kritischen Neubewertung zu unterziehen.

Operationalisierung

Basierend auf dem Änderungsantrag wurden die folgenden Kriterien zur Überarbeitung des Flächenkatalogs herangezogen:

- Alle „nicht geeigneten“ oder nur „bedingt geeigneten“ Flächen entfallen. Der Fokus für die Entwicklung und Verwirklichung von Wohnbaulandflächen liegt auf den „gut geeigneten“ Flächen. In bestimmten Fällen (z.B. Flächenverfügbarkeit oder städtebaulich besonders wünschenswerte Entwicklungen) kann auch eine Entwicklung von „geeigneten“ Standorten sinnvoll sein.
- Ökonomische & soziale Gesichtspunkte
 - Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in attraktiver Wohnlage, hier definiert als gute Versorgungsinfrastruktur und Anbindung an den ÖPNV.
 - Schaffung von hochwertigem Wohnraum im Eigentums- und Mietbereich. In der Wohnraumbedarfsanalyse werden hier Aussagen zur potentiellen Verortung derartiger Gebiete getroffen.
 - Potentiale für die Entwicklung durchmischter Viertel, insbesondere im Hinblick auf den barrierearmen und –freien Geschosswohnungsbau.
 - Sinnvolle Verknüpfung mit umgebenden Wohngebieten, welche hier operationalisiert wird als integrierte Lagen.
- Stadtentwicklungspolitische & ökologische Ziele
 - Höhere Gewichtung von Standorten welche sich innerhalb der empfohlenen räumlichen Schwerpunkte der Wohnraumbedarfsanalyse sowie im oberzentralen Verflechtungsbereich gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 befinden.
 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Finanzielle/ wirtschaftliche Gesichtspunkte
 - Schaffung/ Nutzung vorhandener (technischer) Infrastruktur

Auf den folgenden Seiten wurde jede Fläche vor dem Hintergrund der o.g. Kriterien erneut betrachtet und bewertet. Ausschlaggebende Aspekte wurden dabei im Kommentar vermerkt, und das Ergebnis in der letzten Spalte notiert.

Ortschaft	Stadtteil	Standort	Fläche (ha)	Anzahl der Bauplätze	Gesamtbewertung gemäß Flächenkatalog	Kommentar	Ergebnis
Nordost	Thiede	Schäferberg	11,50	180	geeignet	Die Fläche befindet sich derzeit im Bauleitplanverfahren. Angestrebt werden verschiedene Nutzungsbereiche - nördlich des Sierscher Weges ein allgemeines Wohngebiet und nördlich der Danziger Straße ein Mischgebiet. Anschließend, bis zur Autobahn, ist ein Gewerbegebiet geplant.	Im Bauleitplanverfahren.
Nordost	Thiede	Siedlung Steterburg	4,52	57	gut geeignet	Da es sich um eine Nachverdichtung und somit Innenentwicklung handelt, ist eine Entwicklung der Fläche wünschenswert.	Potentialfläche
Nordost	Thiede	Westlich Frankfurter Straße	6,88	86	geeignet	Grundsätzlich bietet sich SZ-Thiede unter stadtentwicklungspolitischen sowie ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten für eine weitere Wohnbauentwicklung an. Angesichts der großen Flächenpotentiale im Stadtteil sowie der aus städtebaulicher Sicht ungünstigen Lage, wird dieser Standort nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nordost	Thiede	Am langen Holz	3,25	41	geeignet	Grundsätzlich bietet sich SZ-Thiede unter stadtentwicklungspolitischen sowie ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten für eine weitere Wohnbauentwicklung an. Vor dem Hintergrund der bestehenden Lärmbelastung durch das westlich gelegene Industriegebiet und der vorhandenen Flächenpotentiale in Thiede, wird dieser Standort jedoch zurückgestellt.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Nordost	Thiede	Südost	16,50	206-412	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nordost	Thiede	Südwest	64,24	803-1606	gut geeignet	Seitens des Gutachtens wird SZ-Thiede als Schwerpunkt einer künftigen Siedlungsentwicklung empfohlen. Große Quartiere bieten darüber hinaus ein besonderes Potential für alternative Wohnformen und Mehrfamilienhäuser, die im Hinblick auf barrierearmes und -freies Wohnen zukünftig eine größere Rolle spielen.	Potentialfläche
Nordost	Thiede	Südlich Weidengrund	1,32	17	gut geeignet	Die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.	Potentialfläche
Nordost	Thiede	Am Bahnhof West	4,50	35	B-Plan rechtskräftig		Bebauungsplan rechtskräftig.
Nordost	Thiede	Ehemalige Konservenfabrik	3,31	41-81	geeignet	Auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung sowie der Nachnutzung einer Innenentwicklungsfläche, sollte die Fläche weiterverfolgt werden.	Potentialfläche
Nordost	Beddingen	Kätchenhagen	0,65	8	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.

Ortschaft	Stadtteil	Standort	Fläche (ha)	Anzahl der Bauplätze	Gesamtbewertung gemäß Flächenkatalog	Kommentar	Ergebnis
Nordost	Üfingen	Am Sportplatz	1,27	16	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nordost	Üfingen	Südöstlicher Ortsrand	3,40	43	geeignet	Aus städtebaulicher Sicht eignet sich die Fläche zur Deckung des Eigenbedarfs.	Potentialfläche
Nordost	Sauingen	Östlicher Ortsrand	2,99	37	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nordost	Sauingen	Südlich Glockenteichstraße	3,64	35	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nordwest	Lesse	Nördlich Bereler Straße	2,79	34	B-Plan rechtskräftig		Bebauungsplan rechtskräftig.
Nordwest	Lesse	Nördlich Nienstedter Straße	0,71	9	gut geeignet	SZ-Lesse unterliegt der Eigenentwicklung, gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan Les 8 "Bereler Straße" ein neues Baugebiet entwickelt. Eine Priorisierung weiterer Flächen ist daher notwendig. Der Standort "Nördlich Nienstedter Straße" ist auf Grund der Innenentwicklung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert (Priorität 1).	Potentialfläche
Nordwest	Lesse	Südwest	4,05	51	gut geeignet	Lesse unterliegt der Eigenentwicklung, gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan Les 8 "Bereler Straße" ein neues Baugebiet entwickelt. Eine Priorisierung weiterer Flächen ist daher notwendig. Auf Grund seiner Größe und der anderen vorhandenen Potentiale in SZ-Lesse, sollte die Fläche trotz ihrer guten Eignung derzeit nicht weiterverfolgt werden.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Nordwest	Lesse	Am Beeke	1,65	21	gut geeignet	Lesse unterliegt der Eigenentwicklung, gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan Les 8 "Bereler Straße" ein neues Baugebiet entwickelt. Da eine Abrundung des Ortsrands aus städtebaulicher Perspektive wünschenswert ist, wird dieser Standort mit Priorität 2 gewichtet.	Potentialfläche
Nordwest	Reppner	Südlich Welfenhöhe	25,88	324	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nordwest	Osterlinde	Südlich Eichbergweg	0,55	7	geeignet	Der Standort ist für die Eigenentwicklung in SZ-Osterlinde geeignet.	Potentialfläche
Nordwest	Osterlinde	Südöstlicher Ortsrand	3,73	47	geeignet	Da SZ-Osterlinde nicht Teil der punktachsialen Siedlungsachse ist und der Standort weit über dem Eigenentwicklungsbedarf liegt, sollte die Fläche nicht weiterverfolgt werden.	Wird nicht weiterverfolgt.

Ortschaft	Stadtteil	Standort	Fläche (ha)	Anzahl der Bauplätze	Gesamtbewertung gemäß Flächenkatalog	Kommentar	Ergebnis
Nordwest	Lichtenberg	Ost	14,45	181	gut geeignet	Zur Zeit wird in Zusammenarbeit mit einem Investor ein erneuter Aufstellungsbeschluss, welcher die gesamte Fläche umfasst, angestrebt.	Im Bauleitplanverfahren.
Ost	Bleckenstedt	Südlich Hilmsegraben	1,08	14	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Ost	Bleckenstedt	Östlich Hinterdorf	1,15	14	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Ost	Bleckenstedt	Schwertfegerstraße	0,42	5	geeignet	Bei dem Standort handelt sich um eine grundsätzlich wünschenswerte Innenentwicklungsfläche.	Potentialfläche
Ost	Bleckenstedt	Broistedter Straße	3,13	39	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Ost	Hallendorf	West	5,15	64	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Ost	Hallendorf	Kleingärten Hallendorf	3,25	41-82	weiterer Untersuchungsbedarf	Das Gutachten stellt ein gewisses Potential für den Bau von barrierearmen und -freien Mehrfamilienhäusern in SZ-Hallendorf fest, auch um den Generationenwechsel zu fördern.	Potentialfläche
Ost	Hallendorf	Am Zollbrett	3,79	47	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Ost	Hallendorf	Hinter dem Finkenherd	1,87	23	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Ost	Hallendorf	Hinter dem Rodekamp	2,60	33	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Ost	Drütte	Westlich Drütter Straße	1,97	25	weiterer Untersuchungsbedarf	Im Rahmen der Eigenentwicklung sollte aus gutachterlicher Sicht der Fokus auf Innenentwicklungspotentialen liegen. Vor dem Hintergrund der absehbaren Lärmproblematik durch das westlich gelegene Industriegebiet wird diese Fläche nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Ost	Drütte	Westlich Friedhof	0,49	6	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.

Ortschaft	Stadtteil	Standort	Fläche (ha)	Anzahl der Bauplätze	Gesamtbewertung gemäß Flächenkatalog	Kommentar	Ergebnis
Ost	Drütte	Über dem Dorfe	1,47	18	geeignet	Die Fläche bietet sich zur Eigenentwicklung und Arrondierung des Ortsrandes an.	Potentialfläche
Ost	Immendorf	Am Berghof	4,39	50	gut geeignet	Im Hinblick auf die gute ÖPNV-Erreichbarkeit sowie das vorhandene Potential zum Generationenwechsel im Einfamilienhausbereich in SZ-Drütte und SZ-Immendorf, bietet sich dieser Standort u.a. für die Schaffung von barrierearmen und -freien Wohnungen an.	Potentialfläche
Ost	Immendorf	Südlich Immendorfer Straße	0,75	9	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	Wohnen am Berg	14,37	155	gut geeignet	Die Stadt steht in engem Austausch mit einem Investor um die Entwicklung als Wohnbaufläche voranzutreiben.	Im Bauleitplanverfahren.
Süd	Bad	Steile Wanne	6,86	35	geeignet	Obwohl seit 1981 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wurde die Fläche nicht entwickelt. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	A1	4,86	61	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	A2	3,75	47	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	B	17,20	215	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	C1	2,49	31	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	C2	3,12	39	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	Nördlich Windmühlenbergstraße	14,62	183-366	gut geeignet	Angesichts des aufgezeigten Nachfragemengengerüsts sowie der angestrebten Entwicklung "Wohnen am Berg" ist eine Priorisierung der potentiellen Wohnbauflächen in SZ-Bad erforderlich. Da bei einer singulären Entwicklung nördlich der Windmühlenbergstraße keine Anbindung an bestehende Wohnbauflächen besteht, wird dieser Standort vorerst zurückgestellt.	Langfristige Bedarfsdeckung.

Ortschaft	Stadtteil	Standort	Fläche (ha)	Anzahl der Bauplätze	Gesamtbewertung gemäß Flächenkatalog	Kommentar	Ergebnis
Süd	Bad	D2	13,20	165	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	D1	8,20	103	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	E	5,60	70	nicht geeignet	Die Fläche wurde als nicht geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung bewertet. Sie wird daher nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Bad	Südlich Windmühlenbergstraße (3. Bauabschnitt)	10,67	133-266	gut geeignet	Angesichts des aufgezeigten Nachfragemengengerüsts sowie der angestrebten Entwicklung "Wohnen am Berg" ist eine Priorisierung der potentiellen Wohnbauflächen in SZ-Bad erforderlich. Der Standort ist gut geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung, sollte jedoch aktuell nur mit geringerer Priorität verfolgt werden.	Potentialfläche
Süd	Bad	Lange Wanne Südost	6,30	79	geeignet	SZ-Bad bietet mit der vorhandenen Infrastruktur Potential für Wohnbauflächen. Die Entwicklung der Fläche wird angestrebt.	Potentialfläche
Süd	Ringelheim	Östlich Haverlahstraße (südlicher Teilbereich)	5,50	60	gut geeignet	Der südliche Teil der 2018/ 2019 untersuchten Fläche befindet sich derzeit im Bauleitplanverfahren.	Im Bauleitplanverfahren.
		Östlich Haverlahstraße (nördlicher Teilbereich)	3,50	44	gut geeignet	Da in Ringelheim die Eigenentwicklung zum Tragen kommt, wird der nördliche Teil der 2018/ 2019 untersuchten Fläche zur langfristigen Bedarfsdeckung gesichert.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Süd	Gitter	Nördlich Garßenhof	0,99	12	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Gitter	Westlich Ütschenweg	0,55	7	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Gitter	Südwestlich Hohenroder Weg	0,71	6-10	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Süd	Groß Mahner	Südlich Südring	0,74	9	geeignet	Die Fläche eignet sich für eine Bebauung im Rahmen der Eigenentwicklung.	Potentialfläche
Südost	Barum	Ehemalige Zuckerfabrik	4,00	25	geeignet	Ein Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Auf Wunsch des Eigentümers/ Investors erfolgt die Umsetzung jedoch nur auf einem Teilbereich der Flächen.	Im Bauleitplanverfahren.
Südost	Barum	Zwischen Werkstraße 49 und Friedhof	0,22	3	geeignet	Da Barum der Eigenentwicklung unterliegt, steht die Entwicklung der Fläche in Abhängigkeit zur Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens Barum 8 „Ehemalige Zuckerfabrik“.	Potentialfläche

Ortschaft	Stadtteil	Standort	Fläche (ha)	Anzahl der Bauplätze	Gesamtbewertung gemäß Flächenkatalog	Kommentar	Ergebnis
Südost	Lobmachersen	Süd	3,24	41	geeignet	Laut Wohnraumbedarfsanalyse liegen die Potentiale in der Ortschaft Südost v.a. in der Eigenentwicklung, welche idealerweise über Innenentwicklung gedeckt werden sollte. Aus planerischer Sicht sollte die Fläche daher aktuell nicht prioritär verfolgt werden.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Südost	Flachstöckheim	Nördlich Friedhof	4,68	59	geeignet	Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2008 unterliegt SZ-Flachstöckheim der Eigenentwicklung. Ein darüber hinausgehender Bedarf wurde laut Gutachten nicht festgestellt. Auf Grund der beiden gut geeigneten Standorte innerhalb des Stadtteils, wird eine Entwicklung der Fläche zurückgestellt.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Südost	Flachstöckheim	Westlich Eiskeller	2,65	33	gut geeignet	Im Rahmen der Eigenentwicklung ist die Verwirklichung nur einer der beiden gut geeigneten Standorte möglich. Aufgrund der bestehenden Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sollte zunächst der Standort "Westlich Eiskeller" weiterverfolgt werden.	Potentialfläche
Südost	Flachstöckheim	Südlich Trittelhorn	2,71	34	gut geeignet	In der Wohnraumbedarfsanalyse wird für die Ortschaft Südost ein moderates Wachstum im Rahmen der Eigenentwicklung empfohlen. "Südlich Trittelhorn" wird daher zur langfristigen Bedarfsdeckung zurückgestellt.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Südost	Beinum	Südwestlich Liegnitzer Straße	1,61	20	geeignet	Grundsätzlich sind beide Potentialflächen für eine Eigenentwicklung in SZ-Beinum geeignet. Da es sich um eine Innenentwicklungsfläche handelt, welche größtenteils bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird, liegt die Priorität auf der Entwicklung dieses Standorts.	Potentialfläche
Südost	Beinum	Östlich alte Frankfurter Straße	2,02	25	geeignet	Grundsätzlich sind beide Potentialflächen für eine Entwicklung in SZ-Beinum geeignet. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist nur eine begrenzte Ausweisung von Wohnbauflächen möglich, so dass diese Fläche zunächst zurückgestellt wird.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Südost	Ohlendorf	Südlich Rehweg	1,76	22	geeignet	Aus städtebaulicher Sicht eignet sich die Fläche zur langfristigen Deckung des Eigenbedarfs.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Südost	Ohlendorf	Östlich Pfarrweg	1,02	13	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Südost	Ohlendorf	Nordwest	0,34	4	geeignet	Der Standort stellt eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortsrandes dar.	Potentialfläche
West	Gebhardshagen	Nordwest	12,22	153	gut geeignet	Aus gutachterlicher Sicht besteht in SZ-Gebhardshagen Potential für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern.	Potentialfläche

Ortschaft	Stadtteil	Standort	Fläche (ha)	Anzahl der Bauplätze	Gesamtbewertung gemäß Flächenkatalog	Kommentar	Ergebnis
West	Gebhardshagen	Westlich Michael-Ende-Ring	5,65	68	B-Plan rechtskräftig		Bebauungsplan rechtskräftig.
West	Engerode	Westlich Alter Weg	5,66	71	gut geeignet	Durch die enge räumliche Verflechtung mit SZ-Calbecht sollte die Fläche zunächst zurückgestellt werden. Aufgrund der Nähe zur Fachhochschule bietet sich mittel- bis langfristig eine tiefergehende Analyse hinsichtlich des Potentials neuer und alternativer Wohnformen z.B. für Studenten an.	Langfristige Bedarfsdeckung.
West	Calbecht	Südlich Am Kohlenhof	0,66	8	gut geeignet	Die Fläche ist für eine Entwicklung als Wohnbaufläche gut geeignet.	Potentialfläche
West	Calbecht	Nördlich Kanzleistraße	2,00	25	geeignet	Angesichts der Lage im oberzentralen Funktionsbereich ist auch die Entwicklung einer vergleichsweise großen Fläche für den Ein- und Zweifamilienhausbau vorstellbar.	Potentialfläche
West	Calbecht	Nördlicher Ortsrand	1,78	22	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
West	Heerte	Westlich Bahnhofsallee	4,19	52	geeignet	Die Fläche ist grundsätzlich zur langfristigen Deckung des Eigenbedarfs geeignet.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Nord	Lebenstedt	Fredenber westlich der Erich-Ollenhauer-Straße	5,70	71	gut geeignet	Ein Fokus der zukünftigen Schaffung von Wohnraum sollte laut Gutachten in SZ-Lebenstedt liegen. Der Stadtteil bietet sich insbesondere hinsichtlich der bestehenden Infrastruktur und Versorgungslage für eine weitergehende Entwicklung an.	Potentialfläche
Nord	Lebenstedt	Fredenber westlich der K6	26,50	331	gut geeignet	Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und guten Versorgungslage besteht in SZ-Lebenstedt ein hohes Potential zur weiteren Wohnbaulandentwicklung, inklusive der Schaffung von Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich. Hinsichtlich der bereits bestehenden Planungen innerhalb des Stadtteils sowie seiner Größe, sollte dieser Standort zunächst zurückgestellt werden.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Nord	Lebenstedt	Marienbruch	11,50	144-288	gut geeignet	Zentral innerhalb des Stadtteils SZ-Lebenstedt gelegen, bietet die Fläche Potential für die Umsetzung neuer Wohnformen. Ihre Entwicklung soll zunächst durch die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs vorangebracht werden.	Potentialfläche
Nord	Lebenstedt	Fortuna	5,50	69	geeignet	Unter ökonomischen und sozialen sowie stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten bietet sich SZ-Lebenstedt grundsätzlich zur weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen an.	Potentialfläche

Ortschaft	Stadtteil	Standort	Fläche (ha)	Anzahl der Bauplätze	Gesamtbewertung gemäß Flächenkatalog	Kommentar	Ergebnis
Nord	Lebenstedt	Nördlich Humboldtallee	1,81	23-46	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nord	Bruchmachtersen	Sonnenland	0,85	11	geeignet	Eine Bebauung stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Stadtteils dar.	Potentialfläche
Nord	Bruchmachtersen	Süd	4,60	58	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nord	Bruchmachtersen	Östlich von Bosch	14,90	186	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nord	Engelnstedt	Nördlich Ludwig-Erhard-Straße	8,70	109	bedingt geeignet	Da die Fläche nur bedingt geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung ist, wird sie nicht weiterverfolgt.	Wird nicht weiterverfolgt.
Nord	Engelnstedt	Südost	3,70	46	geeignet	Eine Bebauung stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Stadtteils dar.	Potentialfläche
Nord	Salder	Ost	15,50	194	gut geeignet	Angesichts der aktuellen Planungen im Südosten von SZ-Salder wird die Fläche zunächst zurückgestellt. Zur langfristigen Deckung des Wohnbaubedarfs sollte die Fläche gesichert werden.	Langfristige Bedarfsdeckung.
Nord	Salder	Museumstraße	1,80	23	geeignet	Grundsätzlich ist eine Innenentwicklung aus städtebaulicher Perspektive wünschenswert.	Potentialfläche
Nord	Salder	Südliche Erweiterung	5,80	56	geeignet	Auf Grund einer konkreten Flächenverfügbarkeit befindet sich derzeit ein Bebauungsplan in der Aufstellung.	Im Bauleitplanverfahren.

Zukünftige Wohnbaulandentwicklung

Das Ergebnis der kritischen Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Flächenpotential wird zusammenfassend in Tabelle 2 abgebildet.

Wohneinheiten bei Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern	Wohneinheiten bei teilweiser Bebauung mit Mehrfamilienhäuser	Anzahl der Flächen	Ergebnis der Neubewertung
150	165	3	Bebauungsplan rechtskräftig.
695	695	6	Im Bauleitplanverfahren.
1.824	3.092	28	Potentialfläche.
773	1.812	13	Langfristige Bedarfsdeckung.
2.230	2.463	36	Wird nicht weiterverfolgt.

Abbildung 2: Zusammenfassung Flächenpotential

Insgesamt sind zwischenzeitlich drei Bebauungspläne für Wohnbauflächen mit rund 150-165 Wohneinheiten rechtskräftig geworden. Darüber hinaus befinden sich sechs Flächen im Bauleitplanverfahren, welche die Schaffung von etwa 700 Wohneinheiten ermöglichen.

Für weitere 28 Flächen wird mittelfristig eine Entwicklung angestrebt. Zwar liegt das errechnete Potential mit rd. 1.800-3.100 zusätzlichen Wohneinheiten über den Empfehlungen der Wohnraumbedarfsanalyse. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass eine vollständige Verwirklichung der Flächen innerhalb des vergleichsweise kurzen Zeitraums bis 2030 angesichts vielfältigster Restriktionsfaktoren unwahrscheinlich ist. Eine Überschreitung des Mengengerüsts ermöglicht somit eine gewisse Flexibilität in der Priorisierung. Gleichzeitig ergibt sich durch die räumliche Streuung und die individuellen Voraussetzungen der unterschiedlichen Flächen das Potential für eine flexible und bedarfsgerechte Bereitstellung von neu(artigen) Wohnformen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf einem durch die industrielle Transformation hervorgerufenen veränderten Arbeitsmarkt mit neuartigen Arbeitsplätzen. Es wird erwartet, dass sich dies mittelfristig auch in einer veränderten Nachfrage an Wohnraum und -formen auswirkt, welche am Standort Salzgitter angeboten werden sollen.

Dreizehn Flächen stellen die langfristige Reserve zur Deckung eines zukünftigen Wohnraumbedarfs dar. Ziel ist es, diese Flächen durch eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan der Stadt Salzgitter langfristig zu sichern, eine Entwicklung wird derzeit jedoch nicht angestrebt.

Zur räumlichen Verortung sind alle Flächen, bis auf jene, die nicht weiterverfolgt werden, in der Karte im Anhang 5 abgebildet.