

# Platz schaffen für mehr Wohnraum

Zwei Drittel der niedersächsischen Kommunen weisen neues Bauland aus, vorne dabei sind Stadt und Kreis Lüneburg

VON RAINER SCHUBERT

**Lüneburg.** Die Rahmenbedingungen für die kommunale Baulandpolitik haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Wie in ganz Deutschland führte auch in Niedersachsen die internationale Zuwanderung zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Dadurch hat sich der Bedarf an Wohnraum weiter vergrößert. Von dieser Entwicklung betroffen sind vor allem die Ballungsräume. Zahlreiche Städte sehen sich mit einem gravierenden Wohnungsmangel konfrontiert. Auch auf dem Lüneburger Wohnungsmarkt ist die Lage angespannt, es fehlen bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. Das knappe Angebot wirkt sich bei anhaltend hoher Nachfrage auf die Miet- und Immobilienpreise aus.

Die NBank befragt alle zwei Jahre die Städte und Gemeinden nach ihren Neuausweisungen und Reserven und legt nun ihre Wohnbaulandstudie 2016 mit Zahlen der Jahre 2014 und 2015 vor, beteiligt hatten sich daran 399 der 409 niedersächsischen Städte und Gemeinden.

In den beiden Jahren wurden in Niedersachsen fast 1350 Hektar Wohnbauland für mehr als 24100 Wohnungen geschaffen, die Flächenausweisungen haben sich gegenüber 2012/2013 um fast ein Viertel erhöht. Wie in der Vergangenheit ist das neu geschaffene Wohnbauland in den bevölkerungsreichen und bevölkerungsdynamischen Landesteilen konzentriert. So ragen der



Auf dem derzeit brachliegenden Grundstück an der Soltauer Straße will das DRK Lüneburg eine Seniorenwohnanlage errichten. Foto: be

Westen mit den Landkreisen Emsland (116 Hektar), Vechta (91 Hektar) und Cloppenburg (77 Hektar) sowie die Region Hannover (108 Hektar) und der Landkreis Osnabrück (70 Hektar) besonders stark heraus. Auch der Raum Hamburg mit den Landkreisen Stade (56 Hektar), Lüneburg (46 Hektar) und Harburg (37 Hektar) sowie die Stadt Wolfsburg (36 Hektar) und die Landkreise Gifhorn (49 Hektar) und Peine (44 Hektar) gehö-

ren zu den Regionen, in denen besonders viel neues Wohnbauland geschaffen wurde.

Die Hansestadt Lüneburg, starkes Zuzugsgebiet, hat laut Stadtpressesprecherin Suzanne Moenck 2016 insgesamt 8,1 Hektar für die Studie gemeldet. „Das sind 5 Hektar Baulandreserven im Bestand sowie 3,1 Hektar Reserveflächen auf Flächen, die bereits mit Bebauungsplänen hinterlegt sind. Das sind vor allem die Flächen für die geplante

DRK-Seniorenwohnanlage an der Soltauer Straße und in der ehemaligen Standortverwaltung.“

Landesweit wurden die Baurechte in erster Linie für Familienheime geschaffen. Nur 170 Hektar, das entspricht 13 Prozent, sind für Geschosswohnungen vorgesehen. Im Familienheimbau können etwa 16400 Wohneinheiten erstellt werden, im Geschosswohnungsbau etwa 7800 Wohnungen. Der Ge-

schosswohnungsbau spielt vielerorts weiterhin keine Rolle: Insgesamt haben nur 92 Städte und Gemeinden entsprechende Flächen ausgewiesen. Lüneburg gehört dazu, Suzanne Moenck sagt: „Für den Geschosswohnungsbau sind von den insgesamt 8,1 Hektar 3,2 Hektar vorgesehen. Auf den weiteren 4,9 Hektar sind ausschließlich Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser-Bebauungen möglich.“ Die Stadtpressesprecherin sagt allerdings auch: „Diese Flächen stehen erst einmal nur theoretisch zur Verfügung, weil sie nämlich jeweils Eigentümern gehören, von denen derzeit unbekannt ist, ob und wann diese überhaupt einen Veränderungswunsch haben.“

Zur Frage nach künftigen Bauland-Ausweisungen sagt Moenck: „Wir haben 2015 unser Wohnungsbauprogramm angeschoben, das arbeiten wir jetzt erstmal ab.“ Das Programm zielt auf die Realisierung von 2100 Wohn-Einheiten bis zum Jahr 2021 ab, je zu einem Drittel im geförderten Mietwohnungsbau, im frei finanzierten Wohnungsbau sowie in Form von Einfamilien- und Reihenhäusern.

## ANGELAUFENE VERFAHREN

### Das plant die Stadt Lüneburg

Das Wohnungsbauprogramm beinhaltet folgende Baugebiete:

#### ► Wienebütteler Weg

Das bislang als Ackerland genutzte Grundstück westlich der Straße Am Wienebütteler Weg ist eine städtische Fläche, so kann die Hansestadt es ermöglichen, dass dort überwiegend geförderter Mietwohnungsbau entsteht.

#### ► Am Raderbach

Nordöstlich der Bleckeder Bahntrasse sollen vor allem Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen.

#### ► Am Schützenplatz (Lucia)

Hier ist Platz für Einzelhandel, Wohnbau sowie öffentliche Verkehrsflächen. Unter dem Stichwort Nachverdichtung sollen 70 Wohneinheiten entstehen.

#### ► Westlich Sülztorstraße

Ziel der Neuentwicklung im Bereich der Hauptpost ist die Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes inklusive Parkplatz- und Erschließungsflächen. Allerdings besteht hier kein zeitlicher Druck mehr – die Neuplanung steht im Zusammenhang mit dem angedachten Umzug des

Supermarktes. Dieser hat seinen Pachtvertrag aber für mehrere Jahre verlängert.

#### ► Saline

Der Eigentümer will die Parkpalette als Tiefgarage erneuern und weiteren Wohnraum schaffen – die Forderung der Stadt, dass ein Drittel der Wohneinheiten für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen sind, wurde akzeptiert.

#### ► Soltauer Straße

Auf dem brachliegenden Grundstück will das DRK eine Seniorenwohnanlage errichten.