

Zweckverband Raum Kassel

ZRK



Siedlungsrahmenkonzept 2015

-Wohnen und Gewerbe-

Beschluß der Verbandsversammlung
15.März 2006

Das Siedlungsrahmenkonzept eine besondere Aufgabe des ZRK



Dr. Udo Schlitzberger Klaus Ossowski

Er soll die Umsetzung gemeinsamer Ziele im Verbandsgebiet unterstützen und die Interessen der Kommunen im Verband ausgleichen.

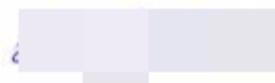
Gleichzeitig soll er vielfältige Wohnformen ermöglichen und sicherstellen, gewerbliche Bauflächen bereitstellen. Zu seinen Aufgaben gehört dabei auch Wachstumsgrenzen zum Wohl des gesamten Zweckverbandgebietes festlegen.

Das Verbandsgebiet bietet eine außergewöhnliche Vielfalt an attraktiven Wohngebieten. Wie nur in wenigen anderen Regionen finden sich in enger Nachbarschaft Großstadtflair mit internationalen Kulturhöhepunkten und kleine Dörfer mit noch weitgehend ländlich geprägtem Umfeld.

Das vorgelegte Siedlungsrahmenkonzept weist bis zum Jahr 2015 eine Fläche von rund 200 ha an neuen Wohnbauflächen aus. Für gewerbliche Bauflächen sind rund 145 ha dargestellt. Besonders wichtig sind dabei Gemeindegrenzen übergreifende Projekte wie das GVZ Kassel-Fuldabrück-Lohfelden und zwei weitere übergreifende Gewerbeparks zwischen Kassel und Lohfelden sowie zwischen Niestetal und Kaufungen. An diesen Beispielen wird besonders deutlich wie wichtig Kooperation ist.

Der ZRK unterstützt die Ansiedlung von Gewerbe dort wo es landschaftlich verträglich ist und vor allem in den Bereichen wo sie zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur beiträgt und vorhandene Arbeitsplätze sichert oder neu schafft. Das können große Projekte wie das VW Originalteile Center (OTC) und das GVZ sein oder eine mögliche Entwicklung auf dem Langen Feld in Kassel. Aber auch die Förderung vieler kleiner und mittelständischer Betriebe gehören dazu. Dabei kommt der Vernetzung und Sicherung der hochwertigen und für Naturraum und Landschaftsbild wichtigen Naturschutzflächen große Bedeutung zu.

Das Siedlungsrahmenkonzept 2015, ist am 15.März 2006 von der Verbandsversammlung verabschiedet worden und nunmehr Grundlage für die Zusammenarbeit im Großraum Kassel.



Dr. Udo Schlitzberger
Verbandsvorsitzender



Klaus Ossowski
Geschäftsführer



Zweckverband Raum Kassel

Ständeplatz 13
34117 Kassel
Tel. 0561-10970-0
Fax 0561-10970-35
Mail: info@zrk-kassel.de
Internet: www.zrk-kassel.de

Inhalt	Seite
0 Vorbemerkungen	4
1 Siedlungsrahmenkonzept - Ansatz und Funktion	7
2 Siedlungsrahmenprogramm 2015	
Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung	8
3 Handlungsansätze und Umsetzung	9
4 Bevölkerungsvorausschätzung, Flächenbedarf und -potentiale (Wohnen und Gewerbe)	14

Anlagen

Baulandinformation Stand Mai 2005

Übersichtsplan SRK 2015

0 Vorbemerkungen

0.1 Aufgabe Entwicklungsplanung

Der Zweckverband Raum Kassel hat unter anderem die Aufgabe, einen Kommunalen Entwicklungsplan zu erstellen mit

- Grundsätzen und Zielen für die Siedlungsentwicklung
- Handlungsansätzen und Empfehlungen für die Umsetzung und
- aktuellen Berichten zur Überprüfung der Ziele an den Entwicklungslinien

(§ 4 Abs. 1 der Verbandssatzung).

- Der Kommunale Entwicklungsplan bindet die Verbandsmitglieder bei der Bauleitplanung

(§ 4 Abs. 2 der Verbandssatzung).

0.2 Erfahrungen mit dem Siedlungsrahmenkonzept 1994

Am 16.02.1994 wurde von der Versammlung mit großer Mehrheit das Siedlungsrahmenkonzept Teil 1: Wohnen und Gewerbe beschlossen. Zeitliche Perspektive war das Jahr 2005.

Das Siedlungsrahmenkonzept hat sich als flexibles Steuerungsinstrument der Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum Kassel bewährt:

- FNP-Änderungsverfahren der beschlossenen Flächen wurden auf Anforderung der Verbandskommunen zügig durchgeführt.
- Wettbewerbe wurden durchgeführt, um die Qualitätsziele des Siedlungsrahmenkonzeptes zu erreichen. (z.B. Lohfelden, Vellmar, Kassel-Unterneustadt und Kassel-Marbachshöhe).
- „Abgestimmte Bodenbevorratung und gemeinsame Gewerbegebiete“ entsprechend der Beschlusslage des SRK, konnte am Beispiel des Güterverkehrszentrums umgesetzt werden. In Lohfelden entsteht ein interkommunales Gewerbegebiet (Kassel/Lohfelden).
- Die Entwicklung der Bautätigkeit wurde in den ver-

gangenen Jahren über die jährliche Erhebung/Fortschreibung der Baulandpotentiale ermittelt.

- Flächentausch im Rahmen des Gesamtvolumens ist möglich und wird praktiziert.
- Arrondierungen bis 0,5 ha werden als unerheblich im Sinne des SRK akzeptiert.



Kassel Unterneustadt

0.3 Beschluss zum Statusbericht 2000/2001

Die Erfahrungen mit diesem Entwicklungsplan wurden im Sommer 2001 mit den Verbandskommunen diskutiert und der Versammlung am 14.11.2001 als Statusbericht 2000/2001 vorgelegt und beschlossen:

- „... Es wird festgestellt, dass bis zum Zieljahr 2005 des SRK im Verbandsgebiet ein ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung steht, um für Bauwillige attraktive Alternativen anbieten zu können und damit Abwanderungstendenzen in das Umland zu begegnen.
- Einzelne Verbandsmitglieder, die nicht mehr über kurzfristig realisierbare Flächen nach SRK für die Eigenentwicklung verfügen, können auf Antrag kleinere Arrondierungsflächen ausweisen. Voraussetzung ist grundsätzlich die Zurückstellung der Realisierung eines anderen Baugebietes nach SRK.
- Den Verbandskommunen wird empfohlen:
 - Vermarktungsaktivitäten möglichst gemeinsam zu organisieren (z.B. auch Internetauftritt und Messstände), insbesondere für die Entwicklungsschwerpunkte in Baunatal, Kassel, Lohfelden und Vellmar. Damit wird auch erkennbar, ob eine

Prioritätensetzung (Bauabschnitte) erforderlich ist.

- Für die Entwicklung der Gewerbeflächen an 1 A-Standorten (incl. GVZ) sowie für die Wiedernutzung von Gewerbebrachen, eine verbesserte Abstimmung entsprechend SRK bei der Bevorzugung, Planung und Vermarktung anzustreben, zusammen mit den wirtschaftsfördernden Einrichtungen...“



Herbstausstellung 2005

Auf Initiative des ZRK haben sich die Verbandsglieder erstmals gemeinsam auf der Herbstausstellung 2005 präsentiert: „Gemeinsam die Zukunft der Region Kassel gestalten“.

0.4 Wohnen in der Region Kassel

In einer Tagesveranstaltung am 23.10.2002 „Wohnen in der Stadtregion Kassel“ wurde mit Vertretern der Verbandsgemeinden, der Wohnungsbaugesellschaften, der Kreditinstitute und Bausparkassen sowie des Regierungspräsidiums über die Situation und Perspektive des Wohnungsmarktes im Raum Kassel diskutiert (Moderation Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg).

Dazu wurde zusammenfassend u. a. festgestellt:

- Die wesentlichen Rahmendaten aus dem Statusbericht 2000/2001 sind zutreffend. Insgesamt stehen im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung, um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Neubauten, auch im Ein- und Zwei-Familienhaus-Sektor, zu decken.
- Hinzu kommen Bestände an Ein- und Zwei-Familien-Häusern, welche in den kommenden Jahren

zum Verkauf bzw. zur Vermietung frei werden.

- Zur Steuerung der Wohnungspolitik im Zweckverbandsgebiet ist eine Abstimmung zwischen den Kommunen notwendig. Interkommunaler Wettbewerb um Arbeitsplätze und Einwohner sowie Wohnstandorte gefährdet die Gesamtattraktivität der Stadtregion Kassel.

0.5 Wanderungsmotivbefragung 2003

Im Frühjahr 2003 wurden alle ca. 2.900 Haushalte, die im Jahr 2002 im Verbandsgebiet über Gemeindegrenzen hinaus umgezogen sind, nach ihren Umzugsgründen befragt (vgl. Broschüre: Wohnen in der Stadtregion Kassel - Strukturen und Motive gemeindeüberschreitender Wanderungsbewegungen im ZRK-Gebiet im 2002; geantwortet haben fast 30 %).

Einige Ergebnisse in Stichworten:

- Durch einen Umzug wird zwar häufig die Bildung von Wohneigentum realisiert, mehr als 70 % der Umgezogenen wohnen aber weiterhin zur Miete.
- Insbesondere Menschen, die aus Kassel in das Umland ziehen, bilden Wohneigentum.
- Eigentumsbildung ist zu fast 75 % auf Einfamilienhäuser konzentriert.
- Umzüge in der Stadtregion Kassel finden mit fast 90 % im Wesentlichen im Wohnungsbestand statt.
- Räumliche Bindungswirkungen sind für alle Teilräume der Stadtregion vorhanden. Die Suche nach neuen Wohnstandorten orientiert sich stark am bisherigen Umfeld.
- Bei den Wanderungsbewegungen aus dem Umland nach Kassel ist das Motiv „Verkleinerung des Haushaltes“ dominierend, aber auch „weiche“ Faktoren wie ÖPNV-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebote spielen eine wichtige Rolle.
- Für Umzüge aus Kassel in das Umland sind bei einem Großteil der Antworten wohnungsbezogene Gründe entscheidend. Mit über jeweils 80 % werden aber auch Wünsche nach weniger Lärm, eine bessere Luftqualität und eine sicherere Umgebung an vorderer Stelle genannt.

Als vorläufige Konsequenzen für die künftige Siedlungsentwicklung können daraus unter anderem abgeleitet werden: Flächenangebote für Eigentumsbildung in Einfamilienhäusern, möglichst im Umfeld des bisherigen Wohnstandortes; Bestandssicherung und Aufwertung des Mietwohnungsbaus; Verbesserung des Wohnumfeldes und teilweise Ergänzung der Infrastruktur (Nahversorgung).

0.6 Wirtschaftsentwicklung in der Region Kassel

Auch in dieser Veranstaltung am 17.07.2003 haben sich wieder Vertreter der Verwaltungen und der Wirtschaft mit der künftigen Entwicklung, hier der Wirtschaftsentwicklung in der Stadtregion Kassel, auseinandergesetzt.

Wesentliche Ergebnisse dabei waren:

- Optimismus bezüglich der wirtschaftlichen Zukunftsperspektiven im Raum Kassel. Dabei wird interkommunale Konkurrenz immer stärker durch interkommunale Kooperation ersetzt. Verbesserte Außendarstellung und Imageprofilierung auf stadtreionaler und regionaler Ebene wird angeregt.
- Das Prinzip der angebotsorientierten Flächenpolitik ist nicht umstritten. Der jährliche Flächenumsatz ist nicht prognostizierbar.
- Das aktuelle Flächenangebot ist ausreichend, wobei an konkreten Standorten differenzierte Profile und die Verfügbarkeit erreicht werden muss.
- Innenentwicklung/Nutzung vorhandener Strukturen ist zumindest gleichrangig neben der Neufächenbereitstellung; hierfür gibt es gesetzliche Grundlagen und Förderprogramme; auch vor dem Hintergrund knapper Kassen ist dies geboten. Erfolgreiche Projektbeispiele zeigen, dass es funktioniert.



Kassel Tegut-Marbachshöhe

0.7 Sicherung der Nahversorgung in der Region Kassel

In dieser Tagung am 17.06.2004 war ebenfalls die abgestimmte Siedlungsentwicklung zentrales Thema, hier unter dem Aspekt der Lebensmittelnaheversorgung. Investitionsbereitschaft ist bei allen Anbietern noch gegeben, die projektierten Verkaufsflächen steigen und die städtebauliche Integration wird immer schwieriger aufgrund des Anspruchs guter Erreichbarkeit und eines großen Stellplatzangebotes. Durch den Informationsaustausch der verschiedenen Akteure (öffentliche Verwaltungen und Anbieter) wird die Chance weiter verbessert, künftig städtebaulich integrierte Ansiedlungen zu ermöglichen im Sinne des „Best practice“, wie der Handelshof in Kaufungen - Niederkaufungen.



Kaufungen-Handelshof

1 Siedlungsrahmenkonzept 2015

Ansatz und Funktion

Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 baut auf diesen Erfahrungen auf, berücksichtigt die derzeit erkennbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Punkt 4) und soll sich auch weiterhin als flexibles Steuerungsinstrument der Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet bewähren.

Die Verbindungen zu anderen Fachplänen, wie KEP-Zentren, GVP und dem Landschaftsplan sind sowohl in den Grundsätzen und Zielen (vgl. Punkt 2) als auch durch nachrichtliche Darstellungen im Plan hergestellt.

Mit der Beschlussfassung des Siedlungsrahmenprogramms 2015 sind auch die Voraussetzungen gegeben für eine Übernahme der Siedlungs- und Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplan. Der Entwurf des FNP 2007 für das Gebiet des Zweckverbandes ist im Verfahren. Die Teilpläne der Kommunen werden angeglichen, wesentliche Aussagen des Landschaftsplans aufgenommen und die Beschlussfassungen zu Entwicklungsplänen berücksichtigt (SRK, KEP-Zentren, GVP).

Die beschlossene Entwicklungsplanung stellt somit den fachlich-politischen Konsens und Orientierungsrahmen dar, der, soweit räumlich lokalisiert, in die Bauleitplanung übernommen wird bzw. übernommen werden kann (Tabellen 3.1 und 3.2, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und Plandarstellung). Überwiegend sind die Bauflächen bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gesichert; die Umsetzung über Ankauf, B-Planung, Erschließung und Vermarktung ist Aufgabe der Verbandskommunen.

Einzelne Maßnahmen des Programmes („Handlungsansätze und Umsetzung“) können von den Verbandsmitgliedern und Investoren auch direkt umgesetzt werden - ggf. in „Public Private Partnership“ (PPP) -, wie gemeinsame Vermarktungsaktivitäten, Baulandinformation, Wiedernutzung von Brachen und interkommunale Gewerbegebiete.

Der ZRK wird hiernach Möglichkeit weiter unterstützen und seine Erfahrungen aus Projektentwicklung, Behördenmanagement und Kommunikation einbringen.

Nur gemeinsam können wir das „Magische Dreieck“ aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung aus tatsächlichen oder vermeintlichen Widersprüchen zum Konsens führen:

Jeder bauliche und/oder Nutzungsanspruch in der Region Kassel, der verträglich in städtebaulich integrierten Lagen realisiert wird, verringert den Druck nach außen auf landwirtschaftliche Grün- oder Erholungsflächen.

Durch Innenentwicklung kann auch eine „Entdichtung“ vermieden werden, die in der Konsequenz unterausgelastete Infrastruktur bedeutet und damit höhere Kosten je Nutzer.

„Der wirtschaftsstrukturelle und demografische Wandel fordert ein Umdenken weg von der Siedlungsexpansion hin zur Bestandserneuerung. Die Wiedernutzung und den Umbau bestehender und brachliegender Flächenpotentiale zu fördern und dabei eine deutliche Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungserweiterungen zu leisten, sind wesentliche Ziele der Flächenhaushaltspolitik, wie sie auch in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung verankert sind.“

(Hess. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 08.06.2004)

Dessen ungeachtet ist es für die Zukunftsfähigkeit des Kasseler Raumes unabdingbar, an geeigneten Standorten neue Wohnsiedlungsflächen und Gewerbeflächen auszuweisen und zu entwickeln.

2 Siedlungsrahmenprogramm 2015

Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung

Als Fortschreibung des Siedlungsrahmenkonzeptes 1994 in Verbindung mit den Fachplänen KEP-Zentren, GVP und der Landschaftsplanung und im Einklang mit übergeordneten Planungen auf der Grundlage des Bau- und Planungsrechts werden folgende Grundsätze und Ziele beschlossen:

2.1 Allgemein

- Im Verbandsgebiet, das einen gemeinsamen Siedlungsraum darstellt, werden genügend Flächenreserven für die künftige Entwicklung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes bereitgestellt.
- Qualitativ hochwertige, ressourcenschonende und variable Bauformen werden angestrebt.
- Durch verstärkte Mischnutzung und konsequente Innenentwicklung (z.B. mit Arbeitsplatzbezug) soll ein „Raum der kurzen Wege“ entwickelt werden.
- Eine Neuausweisung von Baugebieten erfolgt grundsätzlich in Bereichen, die durch den ÖPNV (möglichst Schiene) erschlossen sind bzw. erschlossen werden können.
- Der Schutz der zu erhaltenden und zu entwickelnden Natur- und Landschaftsräume ist zu berücksichtigen.

2.2 Wohnen

- Die Verbandskommunen tragen eine besondere Verantwortung für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung:
- * Versorgungsverantwortung für einkommens- und sozialschwache Bevölkerungsschichten.
- * Förderverantwortung für Haushalte mit mittlerem Einkommen.
- * Angebotsverantwortung für obere Einkommenschichten.

- Die Siedlungsentwicklung orientiert sich weiterhin am Prinzip der „dezentralen Konzentration“. Der künftige Flächenbedarf wird einerseits und überwiegend für die Eigenentwicklung mit Stadtteil- bzw. Orteilbezug vorgesehen; der andere Teil wird in den ausgewiesenen räumlichen Entwicklungsgebieten konzentriert.
- Ein möglichst hoher Anteil des Wohnungsneubaus soll in Baulücken, durch Anbauten und nicht flächenwirksame Baumaßnahmen wie Dachgeschossausbau und -aufstockung (also im Bestand) realisiert werden.
- In Neubaugebieten ist möglichst eine Mischung aus Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen vorzusehen (Eigenheime möglichst mit Einliegerwohnung).
- In Neubaugebieten sind Mindestdichtewerte von 25 WE / ha Bruttowohnbauland, in Entwicklungsschwerpunkten 33 WE / ha vorzusehen. Bei ca. 45 WE / ha brutto wird eine Obergrenze der Verdichtungsmöglichkeiten für die räumlichen Entwicklungsgebiete gesehen.

2.3 Dienstleistungen

- Publikumsintensive Dienstleistungen sollen auf die zentralen Bereiche nach KEP-Zentren konzentriert werden; hier wird eine gemischte Nutzung (Dienstleistungen, Handel und Wohnen) angestrebt.
- An Hauptverkehrsstraßen (mit ÖPNV-Anschluss) sind auch reine Büronutzungen möglich.

2.4 Gewerbe

- Die Ansiedlung auf integrierten Standorten (Nutzungsmischung), insbesondere auf gering genutzten und aufgearbeiteten Flächen (Flächenrecycling) wird ebenso gefördert wie die Ausweisung und Entwicklung von für den Wirtschaftsstandort Kassel erforderlichen neuen Gewerbeflächen (u.a. Langes Feld).
- Transport- und Lagerunternehmen sind möglichst im Güterverkehrszentrum anzusiedeln, ebenso sollen Bauhöfe, Abfallentsorgungsunternehmen usw. an peripheren Standorten angesiedelt werden.
- Mehrgeschossige, flächensparende Bauformen werden unterstützt.

3 Handlungsansätze und Umsetzung

3.1 Allgemein

- Verbesserung der Zusammenarbeit im Verbandsgebiet:
- * Die Vermarktungsaktivitäten für Wohnbau und Gewerbeflächen werden möglichst gemeinsam organisiert (z.B. auch Internetauftritt, Messebeteiligung) zusammen mit den wirtschaftsfördernden Einrichtungen, Maklern und Wohnungsbaugesellschaften.
- * Die Baulandinformationen des ZRK werden für ein kommunales Flächenmanagement aufgearbeitet.
- * Eine Vernetzung der Beratungsangebote - insbesondere mit der Wirtschaftsförderung Region Kassel - wird angestrebt (Behördenmanagement).

- Laufende Berichterstattung:

Jährlich wird ein Bericht über die Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet vorgelegt mit Informationen über die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung, Bautätigkeit und Flächenverbrauch, Baulandinformationen sowie die Miet- und Preisentwicklung. Daraus wird erkennbar, ob die Umsetzung des Siedlungsrahmenkonzeptes entsprechend der Beschlussfassung erreicht wird.

- Planungsrechtliche Sicherung/Steuerung:

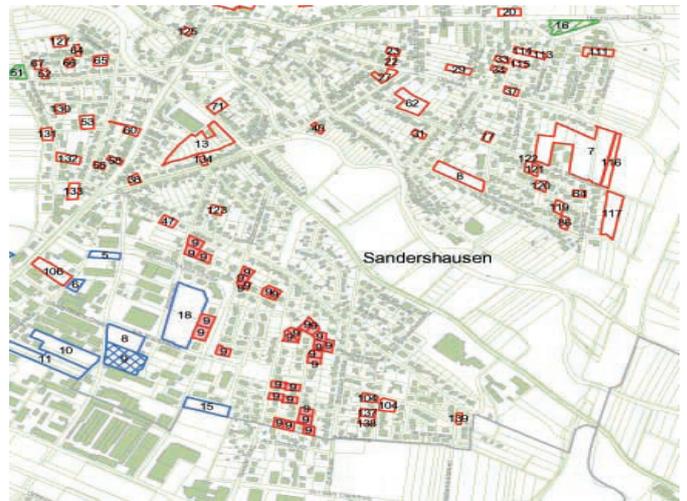
Die im Übersichtsplan und den Tabellen dargestellten Bauflächen werden unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele bei Bedarf - und soweit noch nicht erfolgt - in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Den Verbandsmitgliedern wird empfohlen, im Vorfeld die Verfügung über die Grundstücke zu sichern. Die Planverfahren (FNP, B-Plan) sollen dann möglichst im Parallelverfahren durchgeführt werden, damit zügig Baurecht erreicht wird.

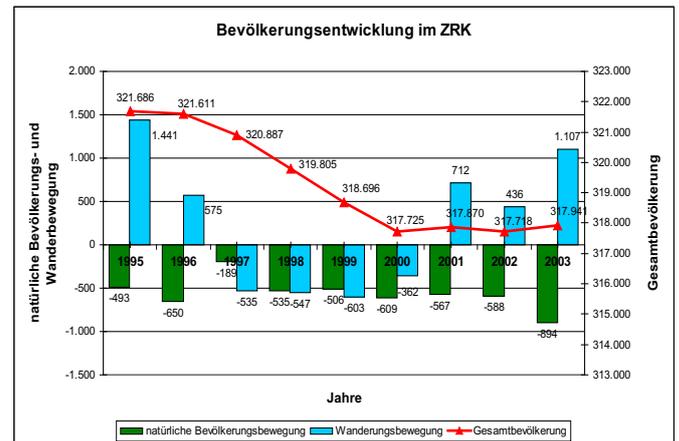
Flächentausch im Rahmen des Gesamtflächenvolumens ist möglich.

- Arrondierungen:

Kleine Arrondierungen (< 0,5 ha) sind im Sinne des SRK unerheblich.



Baulandinfo z.B. Auszug Niestetal/Sandershausen



Bevölkerungsentwicklung ZRK 1995 - 2003

3.2 Wohnen

Flächenentwicklungspotentiale bis 2015 stehen im Flächennutzungsplan zur Verfügung bzw. können bei Bedarf ausgewiesen werden:

Tabelle 3.1 Flächenentwicklungspotentiale Wohnen (in ha)

Stadt / Gemeinde	SRK 2015			
	im Plan rot dargestellt	davon in Entwicklungsschwerpunkten	zusätzliche Entwicklungspotentiale (im Plan als Punkt dargestellt)	insgesamt ca.
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Ahnatal	7,9		Ortsteil Heckershausen bis 2 ha	10,0
Baunatal	23,0	ca. 10,0	Ortsteil Altenritte, Guntershausen, Rengershausen bis je 2 ha	29,0
Fuldabrück	5,5		Ortsteil Dennhausen / Dittershausen bis 2 ha	7,5
Fuldaatal	23,0			23,0
Kassel	82,2	ca. 45,0		82,0
Kaufungen	8,9		bis 7 ha für kommunale Eigenentwicklung	16,0
Lohfelden	15,8	15,8		16,0
Niestetal	11,7		bis 3 ha für kommunale Eigenentwicklung	15,0
Schauenburg	11,4			11,5
Vellmar	12,0	ca. 7,0	bis 5 ha für kommunale Eigenentwicklung	17,0
Summe ZRK	ca. 201,0	ca. 78,0	ca. 25,0	227,0

In den Schwerpunkten (Spalte 3) werden Modellvorhaben für junge Familien, altengerechtes Wohnen sowie für kosten-, flächen- und energiesparende Bauweisen durchgeführt und in geeigneter Form veröffentlicht.

Förderung des Bauens im Bestand (Baulücken)/ Nachverdichtung

Die Baulandinformation des ZRK mit den dargestellten Baulücken von ca. 290 ha werden - soweit geeignet - von den Verbandskommunen als Informationsgrundlage für Bauwillige verwendet. B-Pläne im Siedlungsbestand können - wie bereits praktiziert - zu einer Aktivierung von Bauflächen beitragen.

In einem **Wohnraumversorgungskonzept** (vgl. Modell Kassel) wird - zusammen mit den Wohnungsbaugesellschaften - die künftige Bedeutung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus für besondere Bedarfsgruppen ermittelt.



Kassel Georg-Thöne-Str.

3.3 Dienstleistungen

Für das Verbandsgebiet werden die Dienstleistungssektoren (einzelhandels-, gewerbe-, freizeitbezogene Dienstleistungen) auf ihre Bedeutung für Städtebau (z.B. Zentren bildend) und Wirtschaftsentwicklung überprüft und Handlungsempfehlungen erarbeitet.



Kassel Obere Königsstr.

3.4 Gewerbe

Als Flächenentwicklungspotentiale bis 2015 stehen im Flächennutzungsplan zur Verfügung bzw. können bei Bedarf ausgewiesen werden:

Tabelle 3.2 Flächenentwicklungspotentiale Gewerbe (in ha)

Stadt / Gemeinde	SRK 2015		
	SRK 2015 im Plan schwarz dargestellt	zusätzliche Entwicklungspotentiale (im Plan als Punkt dargestellt)	insgesamt ca.
Ahnatal	4,5		4,5
Baunatal	ca. 58,0		58,0
Fuldabrück	2,3	Erweiterung GVZ ca. 10 ha	12,0
Fuldata	--	Gewerbegebiet an der „Niedervellmarer Straße“ zusammen mit Vellmar entwi- ckeln (interkommunales Gewerbege- biet); ca. 20 ha	20,0
Kassel	48,6	Zusätzlich interkommunales Gewer- begebiet mit Lohfelden und Projekt „Langes Feld“ (ca. 80 ha). Außerdem Konversionsstandorte: wie z.B. Graf Haeseler- und Lüttich-Kaser- ne, Bereitschaftspolizei, Hbf./Rothendit- mold	130,0
Kaufungen	8,5	Möglichkeit der Ergänzung im Zu- sammenhang mit dem Bau der A44, möglichst zusammen mit Niestetal und Lohfelden; ggf. auch Kassel (interkom- munales Gewerbegebiet) bis ca. 30 ha	38,5
Lohfelden	15,4	Interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Kassel östlich der A7	15,4
Niestetal	--	Interkommunales Gewerbegebiet bis 30 ha, siehe Kaufungen	(30,0)
Schauenburg	1,6	Ergänzung im Ortsteil Elgershausen um ca. 9 ha zur Eigenentwicklung	10,0
Vellmar	1,0	Interkommunales Gewerbegebiet ca. 20 ha, siehe Fuldata	(21,0)
Summe	ca. 140,0*	ca. 140,0	ca. 280,0

* Zusätzlich GVZ mit ca. 30 ha (im Plan orange dargestellt)

Interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Gewerbeflächen wird vorbereitet bzw. weitergeführt für:

- Kassel und Lohfelden am Rasthaus/Lohfeldener Rüssel (in Realisierung)
- Kaufungen und Niestetal (im Zusammenhang mit der Verlängerung der A44)
- Baunatal und Schauenburg
- Fulda und Vellmar
- ggf. weitere Gebiete der o.g. Flächenentwicklungspotentiale.

Dabei werden Möglichkeiten für

- gemeinsame Bodenbevorratung/Projektentwicklung,
- abgestimmte Preisentwicklung und Vermarktung,
- sowie einen interkommunalen Interessenausgleich (Risiko- und Einnahmeverteilung) untersucht (ggf. Gewerbeflächenpool und Ausgleichsflächenpool).

Interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Gewerbebrachen, Baulücken und Kasernenstandorten

In einer Datenbank werden aktuelle Informationen für potentielle Interessenten vorgehalten (Internetauftritt). Geeignete Objekte mit großem Aufmerksamkeitswert sind z.B. die Kasernenstandorte (Lütlich, Haeseler, Bereitschaftspolizei), Bereich der Masterplanung Hauptbahnhof/Rothenditmold sowie der Bereich Bahnhof Bettenhausen; Privatobjekte (in Abstimmung mit den Eigentümern) wie Salzmann, Raiffeisen, Löber.

Bei Bedarf wird mit einer PPP-Entwicklungsgesellschaft die Aufbereitung und Vermarktung der Objekte unterstützt; die Zweckmäßigkeit und Finanzierbarkeit eines Grundstückfonds wird geprüft.



Luftbild GVZ + interkommunales Gewerbegebiet Lohfelden - Kassel

4 Bevölkerungsvoraus- schätzung 2015

Flächenbedarf und -potentiale für Wohnen und Gewerbe

4.1 Bevölkerungsvorausschätzung 2015

Im Verbandsgebiet müssen wir in den kommenden Jahren mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung rechnen.

Dies lässt sich ableiten aus den Ergebnissen der inzwischen 10. koordinierten Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Bundesamtes für das Bundesgebiet (6/2003). Bereits im Landesentwicklungsplan 2000 (festgestellt 12/2000) wird für den Regierungsbezirk Kassel - trotz Zuwanderungen - ein Einwohnerrückgang prognostiziert (vgl. Statusbericht zum Siedlungsrahmenkonzept 2001).

Das Regierungspräsidium Kassel rechnet bei seiner - Ende 2004 erstellten - Bevölkerungsprognose bis 2010 mit einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl (ca. -1,3 %), bis 2020 mit deutlichem Rückgang von ca. 4,7 % auf knapp 303.000 Einwohner.

Im Juli 2004 hat das Statistische Landesamt Hessen die mittlere Variante 5 der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (mit einem jährlichen Wanderungsüberschuss von ca. 0,2 % der Bevölkerung) auf die kreisfreien Städte und Landkreise in Hessen umgerechnet. Für die Stadt Kassel wird für das Jahr 2015 eine Einwohnerzahl von 187.745 vorausberechnet; dies entspricht noch ca. 96,6 % der Einwohner des Jahres 2003. Die Einwohnerzahlen des Landkreises Kassel bis 2015 bleiben nach dieser Berechnung etwa stabil (99,8 % der Einwohnerzahlen 2003).

Die wesentlichen Unsicherheiten bei diesen Berechnungen liegen in der realistischen Abschätzung der künftigen Wanderungen; also stellen die Vorausberechnungen der Einwohnerzahlen zunächst lediglich Orientierungswerte dar, die immer unsicherer werden, je weiter sie von der Bundesebene über Landes- und regionale auf die kommunale Ebene hinuntergerechnet werden.

Dennoch können wir für das Verbandsgebiet nicht darauf verzichten, eine Bevölkerungsvorausschät-

zung für einzelne Verbandsmitglieder vorzunehmen.

Variante 1

Als Erste - sehr optimistische - Variante wird angenommen, dass die heutige Bevölkerungszahl im Verbandsgebiet mit ca. 317.500 Einwohnern annähernd konstant gehalten werden kann. Das bedeutet, dass bis zu 1.000 Einwohner pro Jahr (im Saldo, also mehr Zuzüge als Fortzüge) in das Verbandsgebiet zuziehen müssten. Nur mit attraktiven Arbeitsplätzen sowie Aus- und Weiterbildungseinrichtungen, die überregionale Anziehungskraft entfalten, sind umfangreiche Zuzüge wahrscheinlich. Auch die Attraktivität als Wohnstandort (schöne Umgebung, preiswertes Wohnungsangebot) könnte - in Verbindung mit Betreuungsangeboten - insbesondere für die ältere Generation von Interesse sein. Außerdem könnte sich der Verdichtungsraum Kassel im Verhältnis zum ländlichen Raum generell günstiger entwickeln und damit auch Wohnbevölkerung anziehen.

Die Region Kassel muss sich im bundesweiten Wettbewerb um Einwohner als attraktiver Wohnstandort profilieren.

Variante 2

Für wesentlich wahrscheinlicher wird gehalten, dass das Verbandsgebiet in den kommenden Jahren wenigstens einen ausgeglichenen Wanderungssaldo erreichen wird. Die Einwohnerzahl würde dann bis 2015 auf ca. 308.000 Einwohner sinken.

Variante 3

Ein weiteres Absinken der Bevölkerungszahl bis 2015 kann nicht ausgeschlossen werden und wäre unter den Annahmen des Landesentwicklungsplanes 2000 auch zu erwarten auf bis zu 300.000 Einwohner im Jahr 2015.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) rechnet in der aktuellen Raumordnungsprognose 2020 (Stand Frühjahr 2004) für die Raumordnungsregion Nordhessen - ausgehend vom Jahr 1999 (100 %) mit einem Rückgang bis 2010 auf 96 % und bis 2020 auf 92 % der Einwohnerzahlen von 1999. Für das Verbandsgebiet würde das für das Jahr 2015 (ca. 94 %) - anteilige Umrechnung - ebenfalls etwa 300.000 Einwohner bedeuten.

Diese - eher pessimistische - Variante wird derzeit nicht weiter verfolgt, insbesondere wegen der o. g. Vorausberechnung des statistischen Landesamtes.

Wir rechnen für das Verbandsgebiet im Jahr 2015 mit 308.000 bis 317.500 Einwohnern.

Umrechnung auf die einzelnen Verbandsmitglieder

In beiden Varianten wird davon ausgegangen, dass sich die Umzüge innerhalb des Verbandsgebietes ausgleichen werden, d.h. auch im Stadtgebiet Kassel für Interessenten ausreichend Wohnungs- und Flächenangebote geschaffen sind.

Variante 1 (Optimismus)

Die Einwohnerzahl im Jahr 2015 beträgt konstant ca. 317.500 Einwohner.

Wie bereits erwähnt, ist diese Einwohnerzahl nur mit erheblichen Zuwanderungen zu realisieren.

Mit dem Ansatz der dezentralen Konzentration in den Siedlungsschwerpunkten (Kassel-Wolfsanger und -Nordshausen, Baunatal-Großenritte, Vellmar/Obervellmar und Lohfelden/ Lindenberg) sind die Voraussetzungen für Zuwanderungen gegeben.

Für Kassel kann dann mit ca. 192.000 Einwohnern gerechnet werden; für die Nachbargemeinden mit ca. 125.500 Einwohnern.

Variante 2 (ausgeglichener Wanderungssaldo)

Die Einwohnerzahl im Jahr 2015 beträgt ca. 308.000 Einwohner.

Hier wird davon ausgegangen, dass der Einwohnerrückgang der Stadt Kassel aufgrund der ungünstigeren Altersstruktur größer sein wird als in den Nachbargemeinden. Im Zukunftsplan Wohnen der Stadt Kassel (11/2002) wird bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo noch mit ca. 182.000 Einwohnern im Jahr 2015 gerechnet. Stellt man dagegen die Vorausschätzungen des Statistischen Landesamtes (6/2004), nach der die Stadt Kassel (bei leichten Zuwanderungen) im Jahr 2015 noch knapp 188.000 Einwohner haben wird, sind für Kassel in der Variante 2 ca. 185.000 Einwohner eine plausible Annahme. Für die Nachbargemeinden insgesamt würde mit ca. 123.000 Einwohnern die Zahl etwa konstant bleiben.

Tabelle 4.1 Bevölkerungsvorausschätzung 2015

Stadt / Gemeinde	Bevölkerung 31.12.2004	Vorausschätzung 2015	
		Variante 1	Variante 2
Ahnatal	8.297	8.400	8.300
Baunatal	28.013	28.600	28.000
Fuldabrück	8.974	9.200	9.000
Fuldata	12.188	12.300	12.100
Kaufungen	12.789	12.900	12.700
Lohfelden	13.859	14.200	13.800
Niestetal	10.536	10.700	10.500
Schauenburg	10.439	10.600	10.400
Vellmar	18.404	18.600	18.200
Summe Nachbargemeinden	123.499	125.500	123.000
Kassel	194.464	192.000	185.000
Summe ZRK	317.963	317.500	308.000

4.2 Flächenbedarf und -potentiale Wohnen und Gewerbe

Wohnungsneubau

Nach der Phase des „Baubooms“ bis Mitte der 90er-Jahre (1994: ca. 2.500 Wohneinheiten) ist die Bautätigkeit zurückgegangen über ca. 1.300 WE (1999) auf 738 WE (2002) und 479 WE (2004). Dabei liegt der Anteil der Wohnungen, die verdichtet bzw. im Geschosswohnungsbau realisiert wurden (in Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen) in den Nachbargemeinden zwischen 43 % (2000 + 2004) und 56 % (2003). In der Stadt Kassel - traditionell mit höheren Anteilen bis ca. 70 % - liegt dieser Wert in 2004 bei 50 %.

Für das Verbandgebiet rechnen wir in den kommenden Jahren mit einem

Neubauvolumen von deutlich weniger als 1.000 Wohneinheiten pro Jahr.

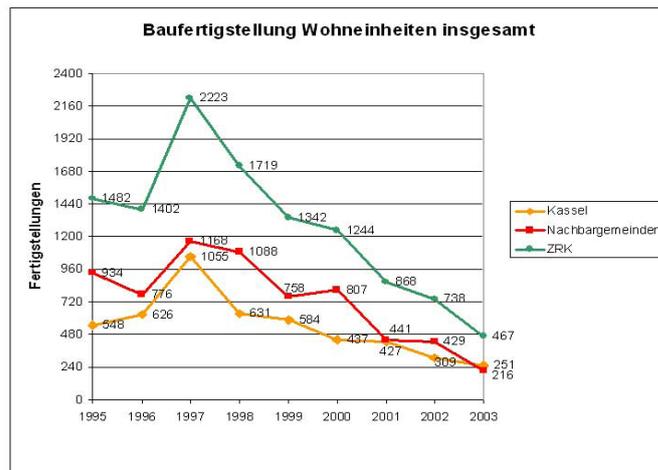
4.2.1 Flächenbedarf Wohnen

Der Flächenbedarf für Wohnungsneubau wird in den kommenden Jahren nach o.g. Feststellung zurückgehen. Zum einen dürfte die Nachfrage sinken, bzw. sich stärker auf den Wohnungs- und Gebäudebestand orientieren (Reduzierung bzw. Wegfall der Eigenheimzulage oder gleichwertige Förderung auch beim Kauf von Immobilien). Zum anderen werden verstärkt Nachverdichtungskonzepte (z.B. B-Pläne für rückwärtige Baubereiche) zum Tragen kommen.

Zur Abschätzung des künftigen Bedarfs wird zunächst der Flächenverbrauch der vergangenen Jahre betrachtet:

Von 1994 bis 1999 (6 Jahre) wurden von den SRK-Flächen ca. 20 ha in Kassel bebaut (ca. 3 ha pro Jahr), in den Nachbargemeinden ca. 90 ha (ca. 15 ha pro Jahr); vgl. auch Statusbericht 2001, Seite 4.

Nach der Baulandinfo 2000 bis 2005 wurde folgender Flächenverbrauch auf SRK-Flächen ermittelt (in ha):



Baufertigstellungen

Tabelle 4.2 Flächenverbrauch SRK-Flächen

Jahr	Kassel	Nachbargemeinden	Summe ZRK
1999/2000	2,6	9,4	12,0
2000/2001	1,6	3,7	5,3
2001/2002	2,1	9,5	11,6
2002/2003	1,7	8,8	10,5
2003/2004	0,7	10,5	11,2
2004/2005	1,9	5,6	7,5
Summe 1999 - 2005	10,6	47,5	58,1
Durchschnitt / Jahr	ca. 1,7	ca. 7,9	ca. 9,7

In Baulücken (bzw. Flächen, die nicht über SRK abgedeckt sind) wurden in diesem Zeitraum folgende Flächen bebaut:

Tabelle 4.3 Flächenverbrauch Baulücken

Jahr	Kassel	Nachbargemeinden	Summe ZRK
1999/2000	2,8	7,7	10,5
2000/2001	2,4	3,8	6,2
2001/2002	7,2	7,2	14,4
2002/2003	4,1	6,9	11,0
2003/2004	6,8	5,5	12,3
2004/2005	3,5	4,9	8,4
Summe	26,8	36	62,8
Durchschnitt / Jahr	ca. 4,5	ca. 6,0	ca. 10,5

Um jederzeit für Nachfragen verfügbare Flächenreserven vorhalten zu können und damit auch dämpfend auf die Grundstückspreisentwicklung einwirken zu können, wird ein

Flächenvolumen von ca. 200 ha für die nächsten 10 -15 Jahre vorgehalten.

Wohnbauflächenpotentiale

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im Verbandsgebiet derzeit noch folgende Flächenreserven für den Wohnungsbau vorhanden aus der Beschlussfassung des Siedlungsrahmenkonzeptes 1994 (vgl. Baulandinfo 5/2005):

Kassel:	53,7 ha
Nachbargemeinden	92,8 ha
Summe ZRK	146,5 ha

Über die Beschlussfassung des Siedlungsrahmenkonzeptes 1994 abgedeckt, sind weitere 66,7 ha (Kassel 43,8, Nachbargemeinden 22,9 ha).

Insgesamt stehen somit ca. 210 ha Wohnbauflächenreserven für die weitere Entwicklung zur Verfügung, ausreichend für den oben berechneten Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre.

Somit kann - analog der Beschlussfassung der Verbandsversammlung zum Statusbericht 2001 - festgehalten werden:

Bis zum Zieljahr 2015 des SRK steht im Verbandsgebiet ein ausreichendes Flächenangebot zur Verfügung, um für Bauwillige attraktive Alternativen anbieten zu können und damit Abwanderungstendenzen in das Umland zu begegnen.

Da die Flächenreserven nicht gleichmäßig im Verbandsgebiet verteilt sind, werden - ebenfalls entsprechend der Beschlussfassung zum Statusbericht 2001 - bei den Verbandsmitgliedern, die nicht mehr über kurzfristig realisierbare Flächen für die Eigenentwicklung verfügen, zusätzliche Flächen bereitgestellt (insbesondere Ahnatal und Kaufungen). Dabei gilt ebenfalls die Beschlussfassung der Verbandsversammlung zum Statusbericht 2001 vom 14.11.2001: „Voraussetzung ist grundsätzlich die Zurückstellung der Realisierung eines anderen Baugebietes nach SRK.“ Dies wurde bei der Bearbeitung des Siedlungsrahmenkonzeptes 2015 be-

rücksichtigt.

Im Rahmen der Erarbeitung des FNP konnten auch - im Einvernehmen mit den jeweiligen Verbandsmitgliedern - einzelne nicht entwicklungsfähige Bauflächen in einem Gesamtvolumen von ca. 15 ha umgewidmet werden.

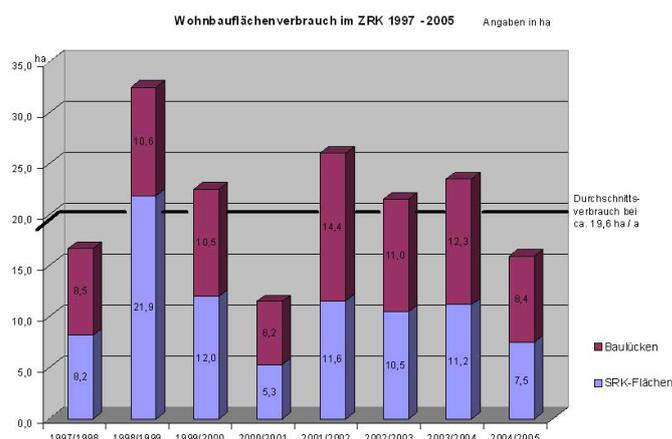
Nachrichtlich

Weitere Flächenpotentiale/Baulücken:

Im Baulandinformationssystem des ZRK sind über die o. g. SRK-Flächen hinaus Bauflächen dargestellt, die nach FNP grundsätzlich bebaubar sind (Wohn- und Mischbauflächen), insgesamt ein Volumen von ca. 122 ha in der Stadt Kassel und ca. 167 ha in den Nachbargemeinden; **Baulücken im ZRK somit ca. 290 ha** (Stand 5/2005).

Weil diese Flächen fast ausschließlich im Privatbesitz sind und sich damit die Aktivierung durch die Verbandsmitglieder auf die Information über diese Baulandpotentiale beschränkt, sind sie hier nur nachrichtlich dargestellt.

Dennoch zeigt die o. g. Übersicht über den Flächenverbrauch in Baulücken, bzw. Flächen, die nicht über SRK abgedeckt sind (2004/2005, 8,4 ha), dass hier ein erhebliches Entwicklungspotential gegeben ist, das auch einer baulichen Nutzung zugeführt wird und damit dem grundsätzlichen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht.



Wohnbauflächenverbrauch

4.2.2 Gewerbeflächenbedarf

In der Tagesveranstaltung zur Wirtschaftsentwicklung (17.07.2003) wurde u. a. festgestellt, dass

- weiterhin eine angebotsorientierte Flächenpolitik erforderlich ist,
- der jährliche Flächenbedarf nicht prognostizierbar ist und
- das aktuelle Gewerbeflächenangebot (im Flächennutzungsplan) ausreichend ist, wobei an einzelnen Standorten noch die Verfügbarkeit erreicht werden muss.

Um wenigstens ungefähr eine Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs vornehmen zu können, wird auch hier die Bebauung von Gewerbeflächen der vergangenen Jahre (Quelle: Baulandinfo ohne GVZ) dargestellt (ZRK insgesamt):

Tabelle 4.4 Gewerbeflächenverbrauch

1999 / 2000	13,1 ha
2000 / 2001	19,7 ha
2001 / 2002	10,0 ha
2002 / 2003	4,2 ha
2003 / 2004	26,1 ha
2004 / 2005	5,1 ha

Dabei führen große Projekte in einzelnen Jahren zu einem besonders hohen Flächenverbrauch (z.B. das Original-Teile-Center in Baunatal). Auch im Güterverkehrszentrum (in o. g. Zahlen nicht enthalten) gab es durch den Bau der Logistikhallen Unit1 und Unit2 von Gazeley in 2003 (ca. 8 ha) und 2004 (ca. 5 ha) großen Flächenverbrauch. (2005 ca. 3 ha)

Wir gehen weiterhin davon aus, dass mit einem Volumen von **150 bis 200 ha kurzfristig/mittelfristig verfügbarer Gewerbeflächen** die notwendigen Voraussetzungen geschaffen sind für neue gewerbliche Investitionen und eine aktive Ansiedlungspolitik im Verbandsgebiet.

Das Büro Planquadrat, Dortmund, das für die Stadt Kassel eine Machbarkeitsstudie für einen möglichen Gewerbestandort „Langes Feld“ erarbeitet, rechnet für die nächsten 15 Jahre mit einem Gewerbeflächenbedarf von 60 bis 70 ha für die Stadt Kassel und ca. 90 ha für das Umland.

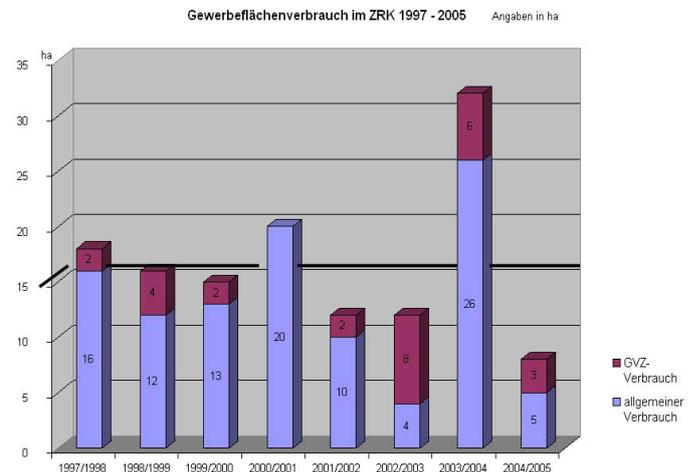
Dabei wurden drei verschiedene methodische Ansätze verwendet, um der Unsicherheit einer Flächenbedarfsprognose zu begegnen (siehe o.a. Tagesveranstaltung zur Wirtschaftsentwicklung):

- ökonometrisches Modell,
- Trendfortschreibung
- Unternehmensbefragung.

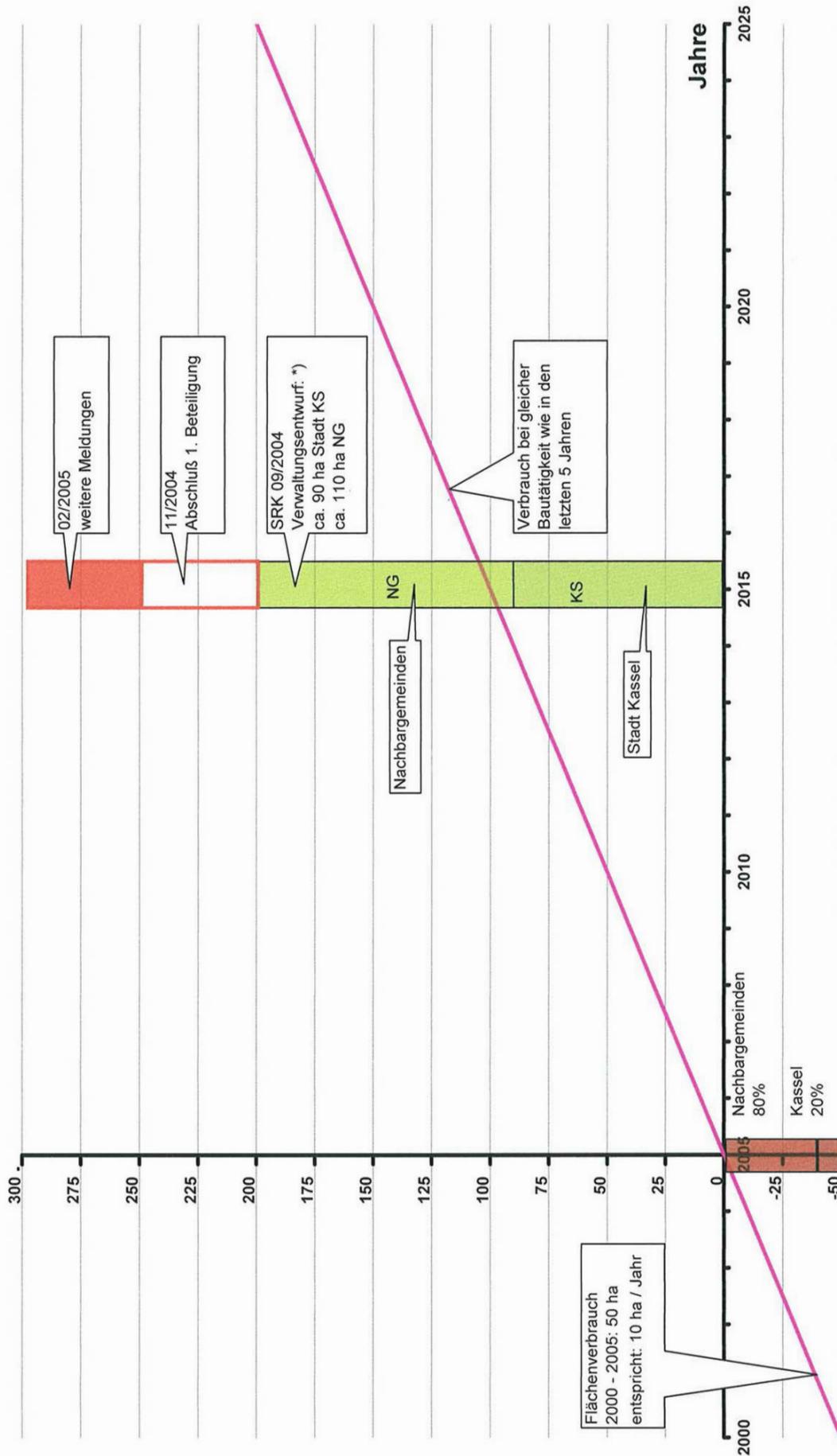
Gewerbeflächenpotentiale

Nach dem Baulandinformationssystem 5/2005 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ca. 193 ha unbebaute Gewerbeflächen vorhanden. Zusammen mit laufenden Verfahren in Baunatal-Kirchbauna (+ ca. 40 ha), dem Güterverkehrszentrum (noch ca. 30 ha) sowie Kasernenkonversionsstandorten und Brachen (ca. 50 ha) sind somit im Flächennutzungsplan Gewerbeflächenreserven im ausreichenden Umfang vorhanden.

In o. g. Untersuchung vom Büro „Planquadrat Dortmund“ wird festgestellt: Für Kassel stehen 50 ha Gewerbeflächenreserven zur Verfügung (ohne Brachflächen und Masterplangebiet Rothenditmold und Unterstadtbahnhof). Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf in einer Größenordnung von ca. 25 ha bis zum Jahr 2020.



Flächenverbrauch



*) Reserven aus Beschlussfassung zum SRK 1994