

**Zweckverband
Raum Kassel**

Statusbericht zum Siedlungsrahmenkonzept 2015

Stand Oktober 2016





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
Kassel, im Mai 2017

Inhalt

1. Statusbericht 2016 zum Siedlungsrahmenkonzept 2015.....	2
2. Entwicklung bei Einwohnern und Beschäftigten	3
2.1 Bevölkerungsentwicklung	3
2.2 Wanderungen	7
2.2.1 Wanderungen allgemein.....	7
2.2.2 Wanderungen nach Altersgruppen	7
2.3 Beschäftigungsentwicklung.....	8
3. Bauflächen.....	10
3.1 Wohn- und Mischbauflächen	10
3.1.1 Flächenpotentiale Wohnen.....	10
3.1.2 Bautätigkeit Wohnen.....	11
3.1.3 Baufertigstellungen.....	13
3.2 Gewerbliche Bauflächen	15
3.2.1 Flächenpotentiale Gewerbe	15
3.2.2 Bautätigkeit Gewerbe	16
3.2.3 Abgestimmte Gewerbeentwicklung	16
4. Fazit.....	18

1. Statusbericht 10/2016 zum Siedlungsrahmenkonzept 2015

Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 (SRK), das am 15. März 2006 von der Verbandsversammlung beschlossen wurde, ist Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung im Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)¹ bis zum Jahr 2015. Es „soll die Umsetzung gemeinsamer Ziele im Verbandsgebiet unterstützen und die Interessen der Kommunen im Verband ausgleichen“ (SRK 2015, S.2).

Die Baulandpotentiale in Baulücken und auf den SRK-Flächen werden jährlich erhoben und ausgewertet. Die Ergebnisse werden – inzwischen alle 2 Jahre – in Beziehung zur Entwicklung der wesentlichen Rahmenbedingungen des 2006 beschlossenen SRK gesetzt:

- zur Bevölkerungsentwicklung,
- zu den Wanderungsbewegungen,
- zu den Fertigstellungen neuer Wohnungen sowie
- zum Verbrauch von Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Die Aufbereitung dieser Daten, die aktuell für 12/2015 bzw. 10/2016 vorliegen, und der Vergleich über einen Zeitraum von zehn Jahren dienen als Grundlage zur Überprüfung der im SRK 2015 formulierten Aussagen und Zielsetzungen.

Die Daten für den Statusbericht stammen vom Hessischen Statistischen Landesamt (HSL) bzw. aus eigenen Erhebungen des ZRK. Sie sind für den ZRK insgesamt und differenziert nach der Stadt Kassel als Oberzentrum und den zehn kreisangehörigen Verbandskommunen dargestellt.

Für die Gemeinde Calden, die dem ZRK seit dem 6. Oktober 2011 angehört, sind Betrachtungen zur Entwicklung von Bevölkerung, Wanderungen und Baufertigstellungen enthalten. Da das SRK Calden noch nicht abdeckt, können Aussagen zu SRK-Flächen nicht getroffen und Zeitreihen nur teilweise abgeleitet werden.

Insgesamt sollen die Zeitreihen Entwicklungstrends frühzeitig deutlich machen. Der Bericht stützt sich auf die inzwischen eingeführten Zahlen des Zensus 2011.

Die Zeitreihen des Statusberichts 2016

- zeigen den Wandel zum Positiven bei Zuwanderung und Bevölkerungsentwicklung auf
- weisen für eine gute Entwicklung der Region langfristig ausreichende Flächenpotentiale nach
- geben Hinweise auf neue Ansätze für die Betrachtung von Flächenpotentialen

Die Betrachtung zeigt auch, dass angesichts gewandelter demographischer und wirtschaftlicher Verhältnisse eine Fortschreibung des Siedlungsrahmenkonzeptes erforderlich ist. Diese soll - in Orientierung an aktuell neu kommenden Vorgaben der Landes- und Regionalplanung - in Kürze betrieben werden.

Kassel, im Mai 2017

Uwe Schmidt
Verbandsvorsitzender

Dirk Stochla
Verbandsdirektor

¹ Ahnatal, Stadt Baunatal, Calden, Fuldabrück, Fuldata, Stadt Kassel, Kaufungen, Lohfelden, Niestetal, Schauenburg, Stadt Vellmar

2. Einwohner und Beschäftigte

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung des **ZRK** betrug am 31. Dezember 2015 nach den Zahlen des Hess. Statistischen Landesamtes [HSL; Basis Zensus 2011] 327.752 Einwohner (E), 4.683 E mehr als im Vorjahr, ein Plus von 1,45 %.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung für 2015 ist weiter negativ (- 784); sie ist damit etwas schlechter als der langjährige Durchschnitt von ca. 730 Geburten weniger als Sterbefälle. Der Wanderungssaldo war im Jahr 2015 mit 5.427 erneut deutlich positiv, wobei sich Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderung nur in ersten Ansätzen niederschlagen.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung im **ZRK** (bezogen auf den ZRK ohne Calden) liegt mit 319.691 E leicht über der im Siedlungsrahmenkonzept im Jahre 2004 vorausgeschätzten "optimistischen" Variante 1, die von ca. 317.500 E ausging.

Für die Stadt **Kassel** liegen die Einwohnerzahlen mit ca. 197.984 E deutlich über dem Schätzwert (192.000 E; + 3,03 % gegenüber Schätzung; erwartet wurden seinerzeit sinkende Einwohnerzahlen ab Mitte des Jahrzehnts). Die Einwohnerzahlen der **Nachbargemeinden** liegen (bereinigt um die Werte von Calden) dagegen mit 121.707 E deutlich unter dem Schätzwert der "pessimistischen" Variante 2 (ca. 123.000 E).

Hier zeigt sich, dass bei Erstellung der Vorausschätzung die eingetretene recht stabile Tendenz zur Renaissance v.a. der Großstädte gegenüber dem Umland, insbesondere dem Ländlichen Raum, noch nicht absehbar war und demgemäß nicht in die Berechnungen eingeflossen ist. Hier bedarf es bei Fortschreibung des Siedlungsrahmenkonzeptes neuer Überlegungen.

Tab. 1: Einwohnerzahl in den Jahren 2006 - 2015 (jeweils am 31.12)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*
NG**	122.750	122.411	121.951	121.583	121.448	128.068	128.125	127.983	128.322	129.768
Kassel	193.518	193.803	194.168	194.774	195.530	191.854	192.874	194.087	194.747	197.984
ZRK**	316.268	316.214	316.119	316.357	316.978	319.922	320.999	322.070	323.069	327.752

* Die Zahlen für NG u. ZRK beinhalten ab 2011 die Einwohnerwerte der dem ZRK am 6.10.2011 beigetretenen Gemeinde Calden
 ** 2006 - 2010 ohne Calden, ab 2011 einschl. Calden

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung des ZRK 2006 – 2015



* Die Zahlen beinhalten ab 2011 die Einwohnerwerte der am 06.10.2011 dem ZRK beigetretenen Gemeinde Calden

Ende 2015 waren in der **Stadt Kassel** 197.984 E gemeldet, 3.237 E oder + 1,66 % mehr als im Jahr 2014. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist, wie auch beim ZRK insgesamt, seit Jahren negativ mit ca. -350 E pro Jahr.

Der Wanderungssaldo aber war 2015 mit rund 3.425 E auch im vergangenen Jahr wieder deutlich positiv, womit seit 10 Jahren (mit Ausnahme 2014) ein zunehmend positiver Trend zu verzeichnen ist. Die Wanderungsgewinne kompensieren seit 9 Jahren die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung immer stärker und begründen die Gesamtzunahme der Einwohnerschaft.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kassel 2006 – 2015



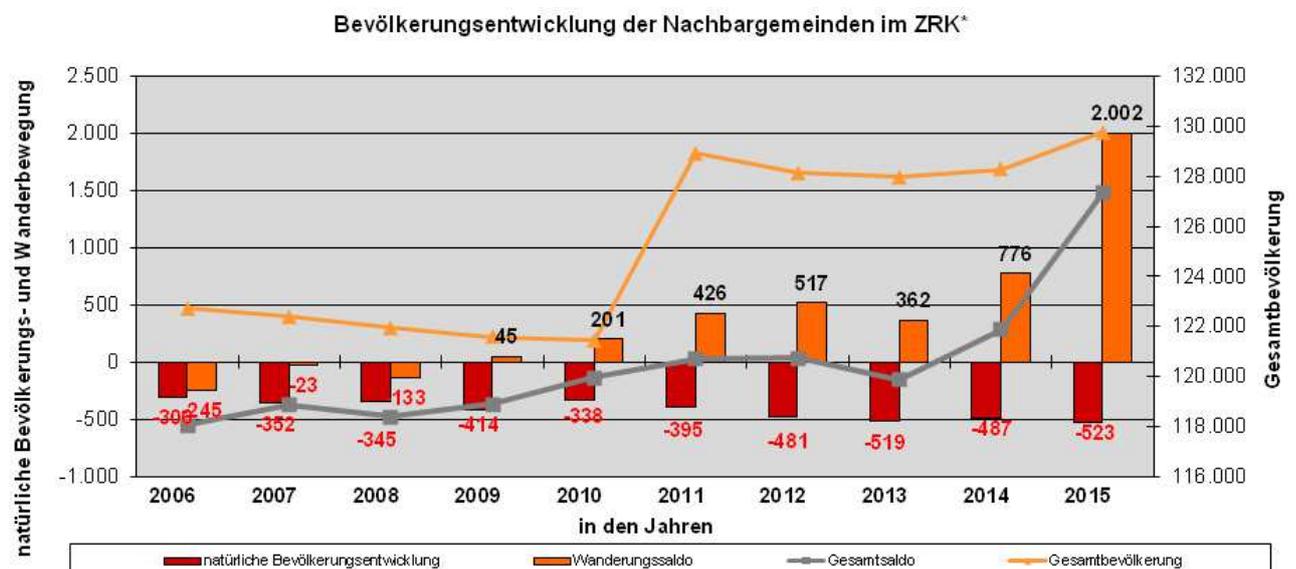
Die Einwohnerzahl in den **Nachbargemeinden** lag Ende 2015 bei 129.768 Einwohnern. Dies sind 1.446 Einwohner mehr als im Vorjahr.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist kontinuierlich negativ; durchschnittlich gab es rund 420 Geburten weniger als Sterbefälle; die Tendenz verschärft sich leicht.

Der Wanderungssaldo war von 2005 - 2008 negativ, ist seit 2009 aber wieder positiv, erfreulicherweise mit deutlich aufsteigender Tendenz.

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung in den Nachbargemeinden war von 2003 bis 2014 negativ, jährlich gingen zwischen 100 E und 500 E verloren. Inzwischen sind wieder nennenswerte Zuwächse zu verzeichnen, zuletzt + 1,13 %.

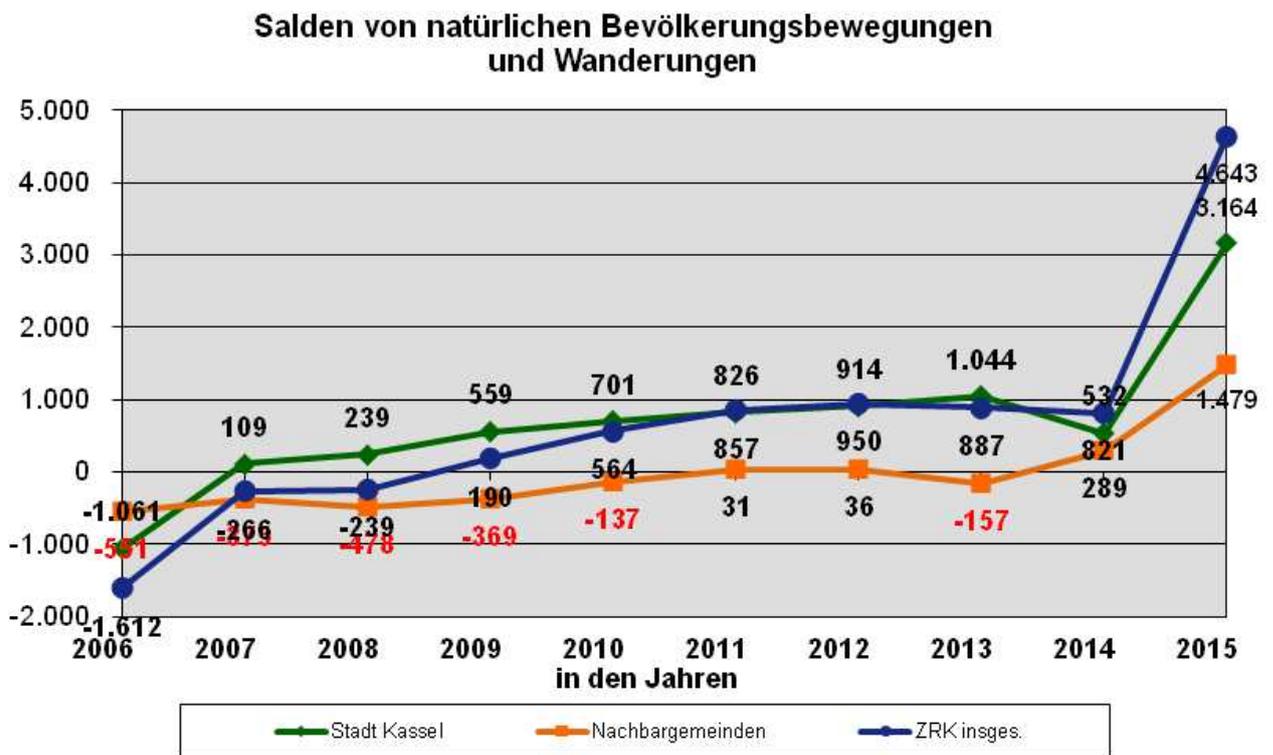
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung der Nachbargemeinden 2006 – 2015



* Die Zahlen beinhalten ab 2011 die Einwohnerwerte der am 06.10.2011 dem ZRK beigetretenen Gemeinde Calden.

Bei der Gegenüberstellung der Salden der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen des ZRK, der Stadt Kassel und der Nachbargemeinden ist erkennbar, dass die Summe beider Salden für die Stadt Kassel seit 2007 mit zunehmender Tendenz im Positivbereich liegt, während in den Nachbargemeinden das Ergebnis nach 7 Jahren mit Verlusten 2011 erstmals wieder leicht, ab 2014 deutlich in den Positivbereich eingetreten ist. Innerhalb des ZRK ist die Stadt Kassel aufgrund der starken Rückbesinnung auf die Städte deutlich der 'Wachstumskern'. Aktuelle (aber noch nicht amtlich abschließende) Zahlen lassen erwarten, dass sich dies auch für 2016 fortsetzt.

Abb. 4: Salden von natürlichen Bevölkerungsbewegungen und Wanderungen



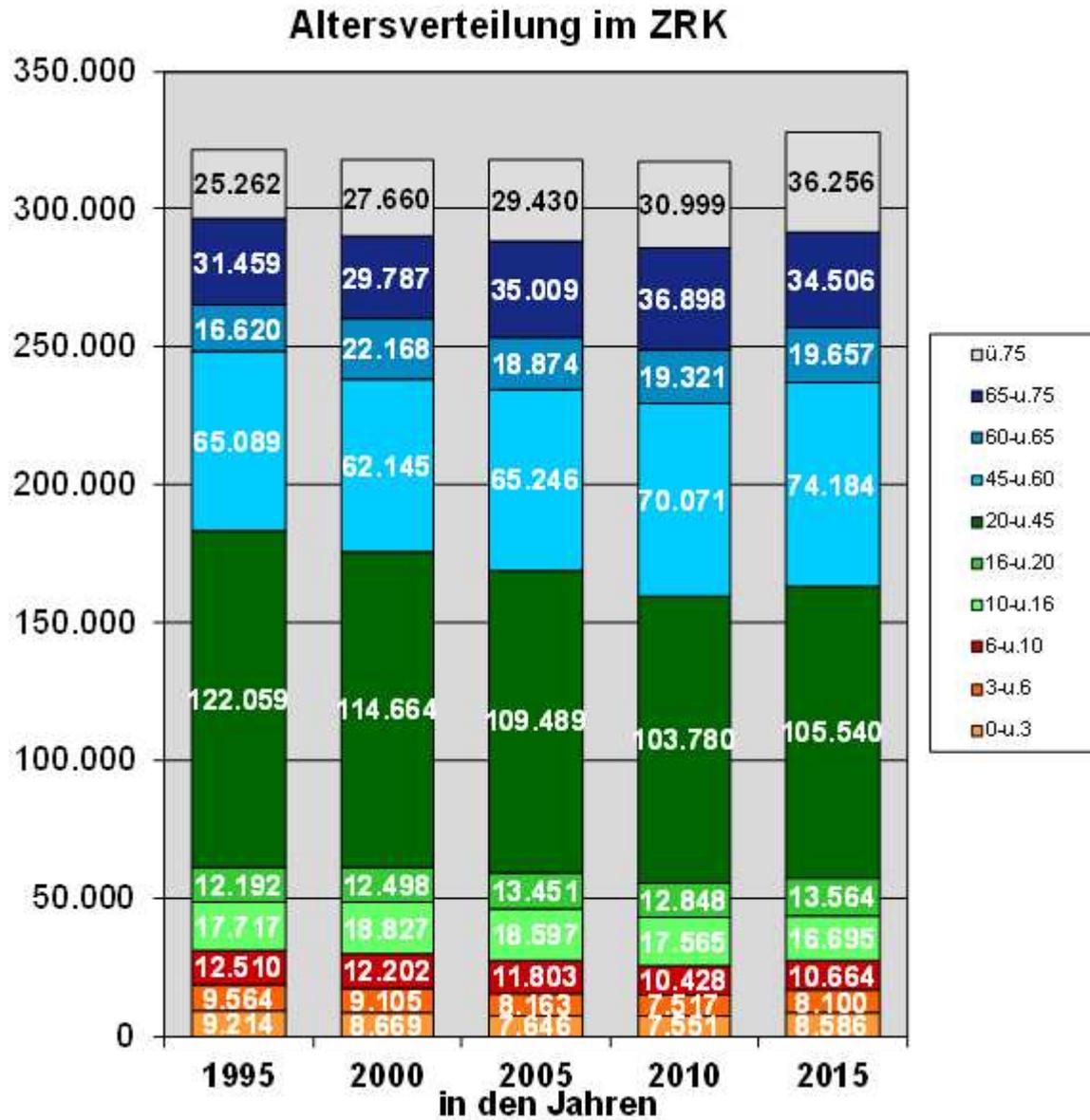
* Die Zahlen für 2011 beinhalten erstmals die Einwohnerwerte der am 06.10.2011 dem ZRK beigetretenen Gemeinde Calden

Bei der Betrachtung der Altersgruppenverteilung im Verbandsgebiet (s. Abb. 5) sticht hervor, dass die Einwohnerzahlen der unter 16-jährigen in den 15 Jahren von 1995 - 2010 deutlich rückläufig waren; erst 2015 hat sie sich stabilisiert (unter Berücksichtigung des Beitritts von Calden).

Die wirtschaftlich aktive Bevölkerungsgruppe ist die der 20- bis unter 65-jährigen. Hier fällt der Verlust mit 2,2 % von 1995 - 2015 gering aus, allerdings verschiebt sich der Altersdurchschnitt innerhalb dieser Gruppe nach oben (Anteil der 45 – 65-jährigen + 14,8 %).

Die Zahl der über 65-jährigen Einwohner im Verbandsgebiet nahm seit 2005 um ca. 23,2 %, seit 1995 sogar um ca. 43,5 % zu.

Abb. 5: Verteilung der Altersgruppen im ZRK



O.g. Zahlen beinhalten ab 2015 die Einwohner der dem ZRK erst 10/2011 beigetretenen Gemeinde Calden.

2.2 Wanderungen

2.2.1 Wanderungen allgemein

Für Wanderungen, das heißt Umzüge von Personen und Haushalten, gibt es verschiedene Gründe. Diese sind unter anderem:

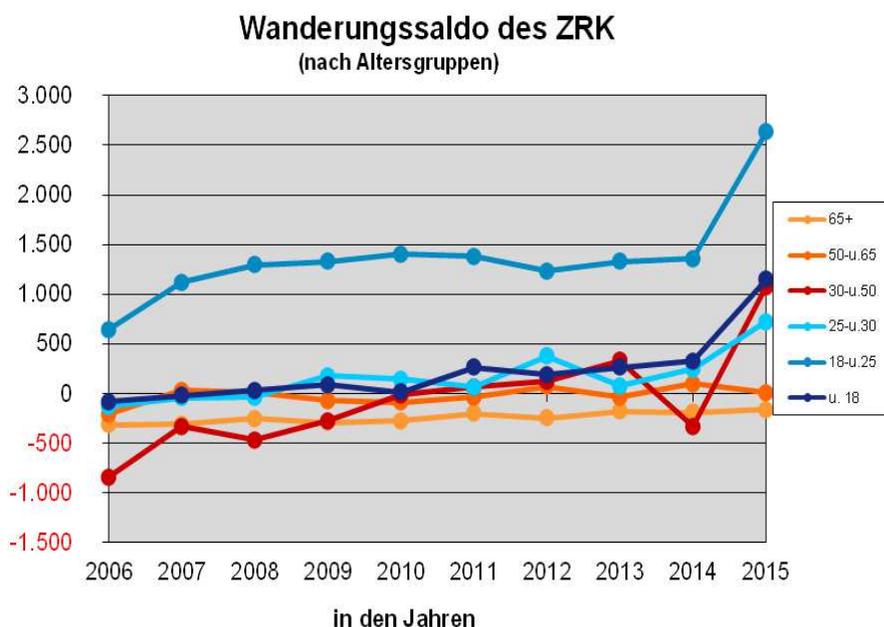
- Umzug zum Ausbildungs- oder Arbeitsplatz,
- Gründung eines eigenen Hausstandes,
- Suche einer größeren Wohnung für junge Familien,
- Suche eines Alterswohnsitzes,
- soziale und finanzielle Veränderungen sowie
- Asylsuchende und Kriegsflüchtlinge.

Während ausbildungs- und berufsbezogene Umzüge meist überregional stattfinden, bewirken Veränderungen in der Wohnsituation eher Umzüge innerhalb des Verbandsgebietes bzw. des Verdichtungsraumes. Hier galt lange bundesweit eine Gesetzmäßigkeit für Stadt-Umland-Wanderungen, der zufolge es im Umland schöner und preiswerter sei (Pull-Faktoren) und in der Stadt das schlechtere Wohnumfeld die Einwohner vertriebe (lauter, schlechtere Luft, höhere Wohn- und Nebenkosten (Push-Faktoren)).

Die Auswertungen gemeindebezogener Wanderungsdaten in den letzten Statusberichten zeigen, dass dieses Bild – wie im übrigen Bundesgebiet – für das Verbandsgebiet so nicht mehr zutrifft. Es gibt weiterhin einen Zuzug in die Verdichtungsräume, hierbei jetzt aber insbesondere in deren Kernbereiche, in unserem Fall in die Stadt Kassel (vgl. *Abb. 2* in Beziehung zu *Abb. 1*: am positiven Wanderungssaldo des ZRK hat die Stadt Kassel einen Anteil von über 2/3).

Weil die bisherigen Auswertungen der *verbandsinternen Wanderungsbewegungen* keine besonderen Erkenntnisse erbracht haben und wegen des hohen Aufwandes für die Beschaffung, Aufbereitung und Auswertung dieser Detaildaten wurde schon für den Statusbericht 2012 auf dieses Kapitel verzichtet. Ob Entwicklungen in der näheren Zukunft eine erneute Beobachtung dieses Teilaspektes sinnvoll erscheinen lassen, ist zu gegebener Zeit neu zu prüfen.

2.2.2 Wanderungen nach Altersgruppen



Der höchste positive Wanderungssaldo ist für die Stadt Kassel weiterhin in der Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen festzustellen. Hierbei dürfte es sich in erster Linie um Ausbildungszuwanderungen handeln aufgrund der Bedeutung Kassels als Ausbildungsort mit der

Abb. 6: Wanderungssaldo des ZRK nach Altersgruppen (2006 – 2015)

Universität Kassel und den berufsbildenden Schulen. Die Nachbargemeinden verloren in dieser Altersgruppe bislang am stärksten; 2014 setzt hier eine Trendumkehr ein (vgl. Abb. 8), die es zu verfolgen gilt.

Abb. 7: Wanderungssaldo der Stadt Kassel nach Altersgruppen (2006 – 2015)

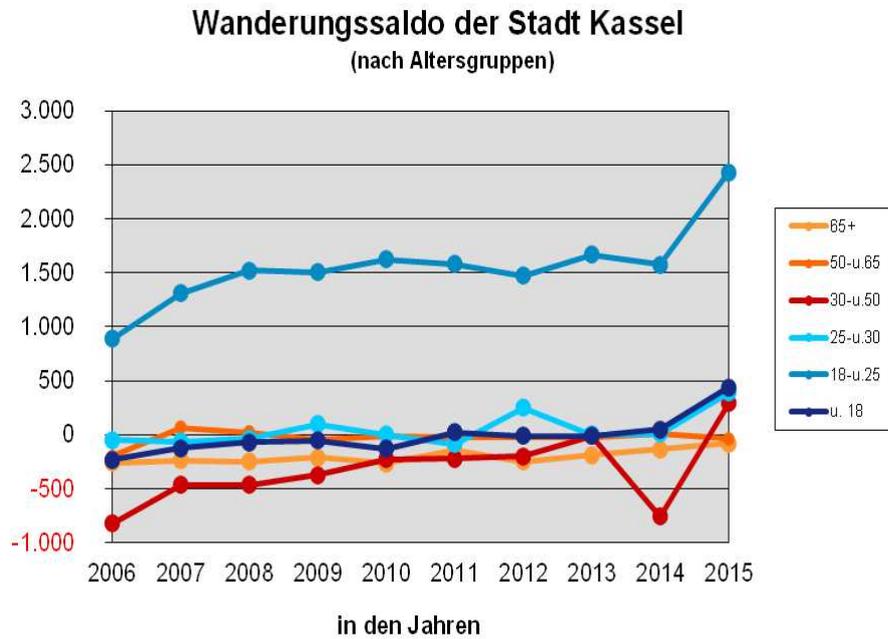
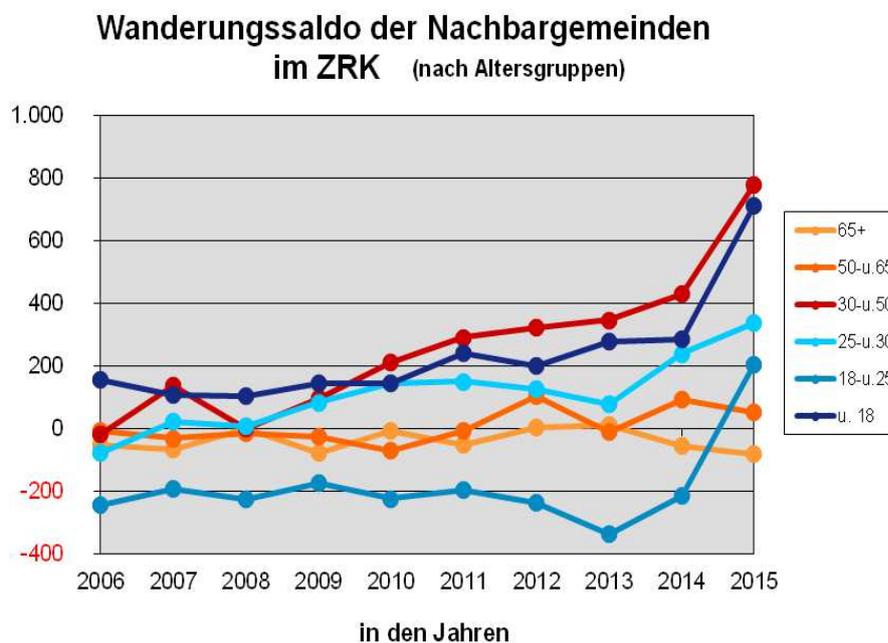


Abb. 8: Wanderungssaldo der Nachbargemeinden nach Altersgruppen (2006 – 2015)



Auch bei den markanten Anstiegen der Zuwanderungszahlen bei den Altersgruppen 'unter 18 Jährige', '18-25 Jährige' und '30-50 Jährige' ab 2014 ist zu beobachten, ob es sich um Einmaleffekte handelt.

2.3 Beschäftigungsentwicklung

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag 2011 im ZRK bei 155.949. Damit sind seit 2005 über 29.000 neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse entstanden, davon wiederum knapp 12.000 allein in den 5 Jahren von 2011 bis 2015. Hier tragen offensichtlich die Bemühungen der vergangenen Jahre um eine Aufwer-

tung des Standortes 'Raum Kassel' - in Verbindung mit einer anhaltend guten Binnenkonjunktur - Früchte.

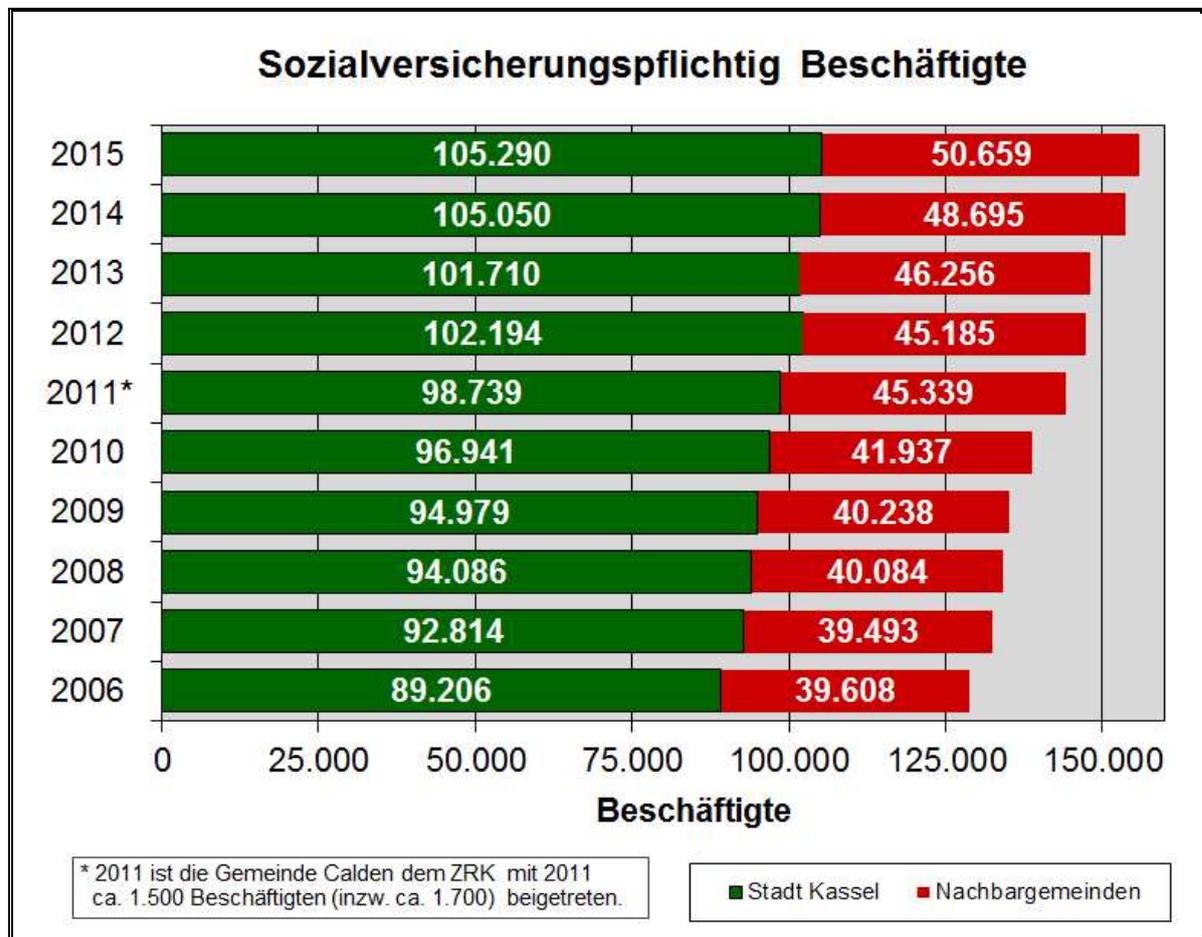
Diese Erfolge müssen Ansporn sein, weiterhin gute Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass neue Arbeitsplätze im ZRK-Gebiet entstehen können, sowohl für die Bindung von Beschäftigten und ihrer Familien als auch zum Abbau der – trotz der erheblichen Fortschritte in den letzten Jahren - nach wie vor überdurchschnittlichen Arbeitslosigkeit. Ein attraktiver Arbeitsmarkt ist für die nachhaltige Entwicklung der Region insgesamt von zentraler Bedeutung.

Tab. 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2006 – 2015 (jew. 30.06.)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012	2013	2014	2015
KS	89.206	92.814	94.086	94.979	96.941	98.739	102.194	101.710	105.050	105.290
NG	39.608	39.493	40.084	40.238	41.937	45.339	45.185	46.256	48.695	50.659
ZRK	128.814	132.307	134.170	135.217	138.878	144.078	147.379	147.966	153.745	155.949

* Die Zahlen ab 2011 beinhalten die Gemeinde Calden (2011 1.489 sozialversicherungspfl. Beschäftigte)

Abb. 9: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2006 – 2015 (jew. 30.06.)



Die Zunahme sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze vollzog sich von 2006 - 2015 in den kreisangehörigen Verbandskommunen (+ 27,9 %) stärker als in der Stadt Kassel (+ 18,0 %). $\frac{2}{3}$ des Landkreiszuwachses vollzogen sich in der Stadt Baunatal. Aufgrund der engen räumlichen Verflechtungen ist für den Raum Kassel aber entscheidend der Gesamtzuwachs in diesem Zeitraum von 21,1 %.

3. Bauflächen

Seit Jahren wird beim ZRK eine Übersicht über grundsätzlich bebaubare Wohn- und Gewerbeflächen geführt und jährlich – bis 2008 im Mai, seit 2009 im Oktober - fortgeschrieben. Damit bestehen regelmäßig aktuelle Übersichten über die baulichen Entwicklungen auf den im SRK im Jahre 2006 beschlossenen Flächen und auf den registrierten Baulücken, die in den Statusberichten dokumentiert und ausgewertet werden.

Dieses Monitoring dient in erster Linie dazu, zu überprüfen, ob und inwieweit die im SRK fixierte Planungskonzeption noch trägt.

Es liegt nahe, diesen "Informationsschatz" auch als Hilfe für Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen, die planungsrechtlich abgesicherte, freie Bauflächen suchen.

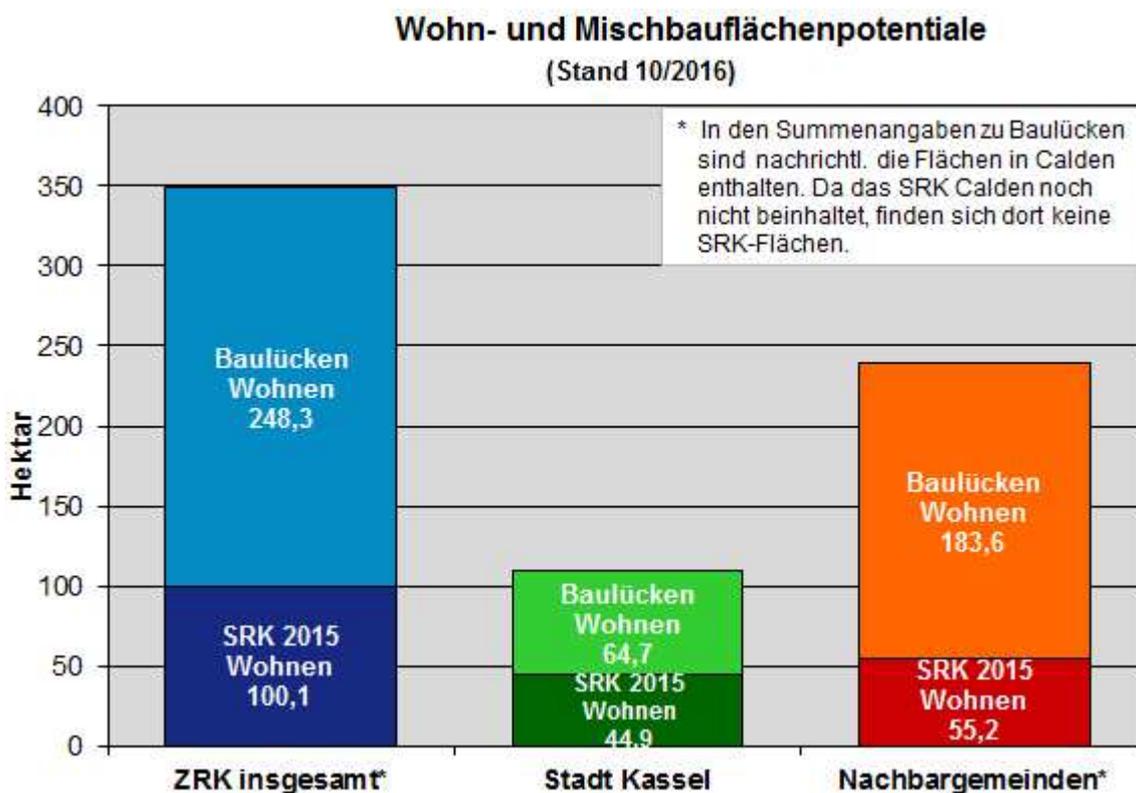
Als ergänzender Service stand daher für eine Verbandskommune seit Herbst 2008 ein Baulandkataster im Internet testweise zur Verfügung. Dieser Ansatz hat sich allerdings nicht bewährt. Hoher Pflegeaufwand, datenschutzrechtliche Schwierigkeiten und Unmut bei von Interessenten angefragten Grundeigentümern, sowie die letztlich unbefriedigende Erfolgsquote haben dazu veranlasst, die Teststellung wieder vom Netz zu nehmen.

3.1 Wohn- und Mischbauflächen

3.1.1 Flächenpotentiale Wohnen

Mit Stand Oktober 2016 gibt es im Verbandsgebiet 348,4 ha an Wohn- und Mischbauflächenpotentialen. Davon gehen 100,1 ha auf den Beschluss des Siedlungsrahmenkonzeptes 2015 zurück, 248,3 ha sind in Baulücken zu finden. Im ZRK-Gebiet gab es im Oktober 2016 2.082 Baulücken (einschließl. Calden mit 269 Baulücken; zum Vergleich: 2012 gab es 2.322 Baulücken). 606 Baulücken liegen in Kassel (2012: 719), in den Nachbargemeinden sind es 1.476 (2012: 1.603).

Abb. 10: Wohn- und Mischbauflächenpotentiale (10/2016)



3.1.2 Bautätigkeit Wohnen

Im Verlauf von 4 Jahren, d.h., seit dem letzten Berichtsjahr 2012, wurden 67,2 ha für Wohn- und Mischbaunutzungen bebaut (Stadt Kassel: 21,3 ha, Nachbargemeinden: 45,9 ha). Damit haben die Wohnbaulandpotentiale im ZRK um ca. 17 % abgenommen.

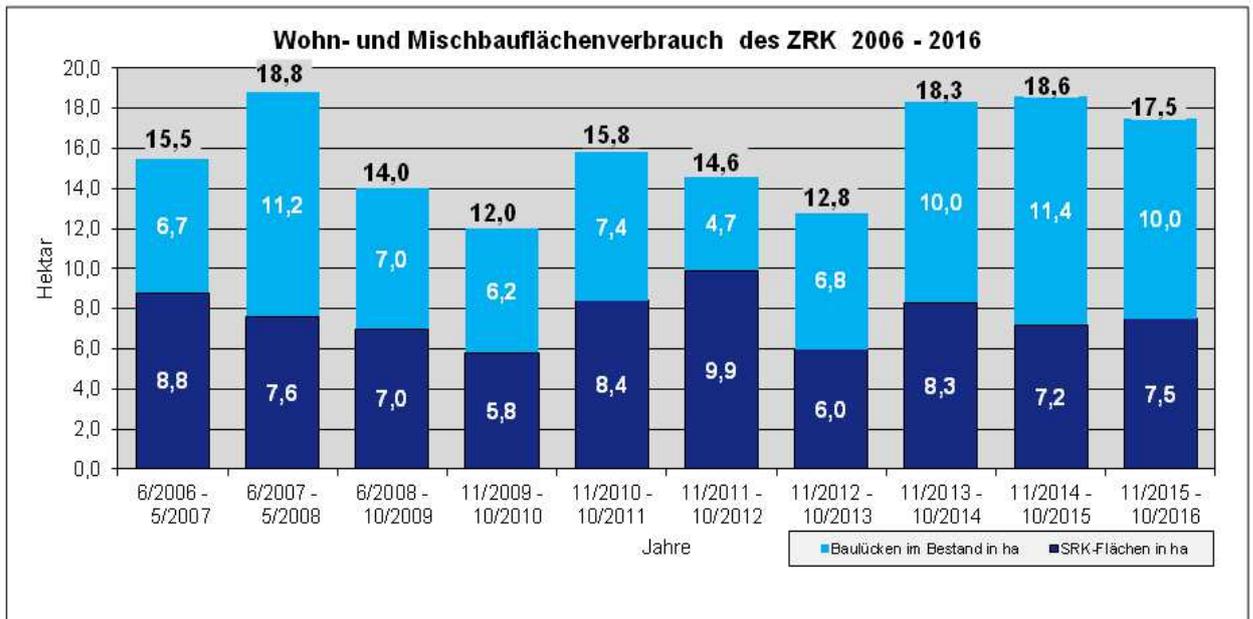
Der *durchschnittliche* jährliche Verbrauch von Flächen hat seit 2014 merklich um ca. 22 % gegenüber einem Vergleichszeitraum von 2010 - 2013 angezogen und liegt in den Jahren 2014 - 2016 bei ca. 18 ha/a.

Der gesamte Flächenverbrauch verteilt sich dabei seit über 10 Jahren zu knapp über 50 % auf *SRK-Flächen* und zu knapp unter 50 % auf *Baulücken im Bestand bzw. in Innenbereichen*. Dies zeigt immer aufs Neue, welche Möglichkeiten in den Bestandspotentialen liegen. Zudem wird auf zahlreichen Grundstücken nachverdichtet, auf denen nach Baulückenerhebung des ZRK keine Potentiale mehr identifiziert worden waren, d.h., die Baulückenerhebung wird mit einem konservativeren Blickwinkel erarbeitet, als sich die tatsächliche bauliche Entwicklung vollzieht. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die vorhandenen Potentiale tendenziell leicht über den hier ausgewiesenen Zahlen liegen dürften.

Bei einem gleichbleibenden Flächenverbrauch in Höhe der o.g. ca. 18 ha/a würden die vorhandenen bauplanungsrechtlich vorbereiteten Potentiale rein rechnerisch für die nächsten ca. 19 Jahre ausreichen.

Dabei wären Faktoren wie die aufgrund der ggw. Niedrigzinsphase intensiviertere Bautätigkeit oder eine weitere Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße mit abgedeckt.

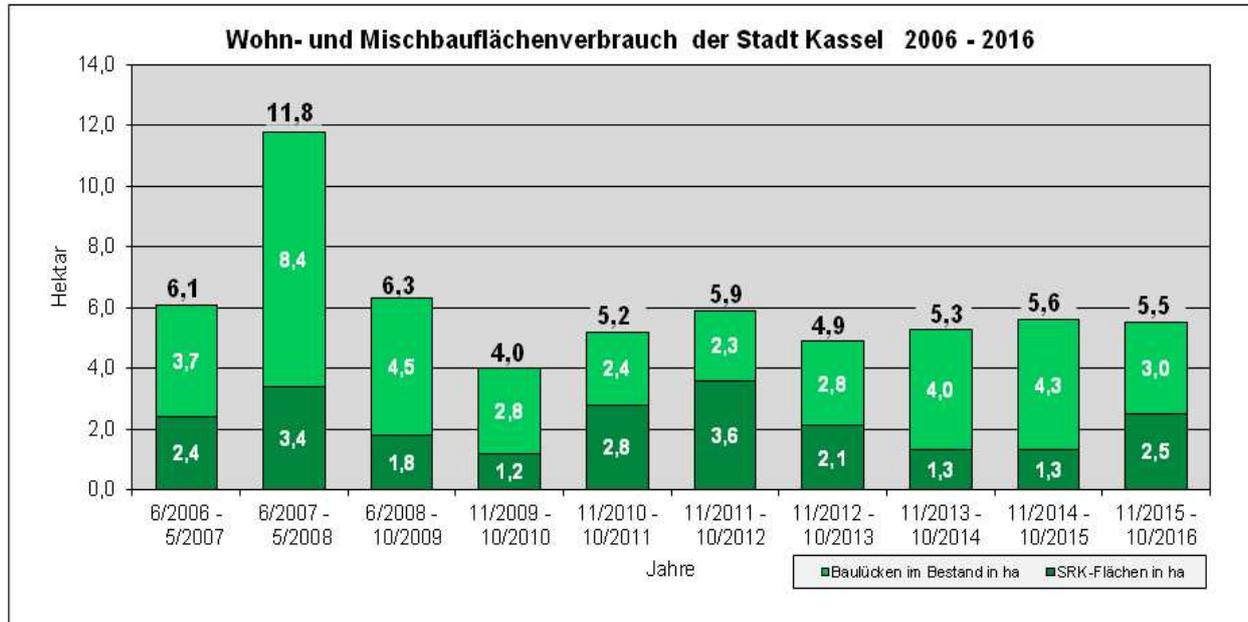
Abb. 11: Entwicklung des Wohn- und Mischbauflächenverbrauchs im ZRK



In der **Stadt Kassel** wurden im Zeitraum 11/2012 - 10/2016 insgesamt 7,2 ha SRK-Flächen und 14,1 ha Baulücken bebaut. Zusammen genommen wurden in diesen 4 Jahren somit 21,3 ha in Kassel bebaut.

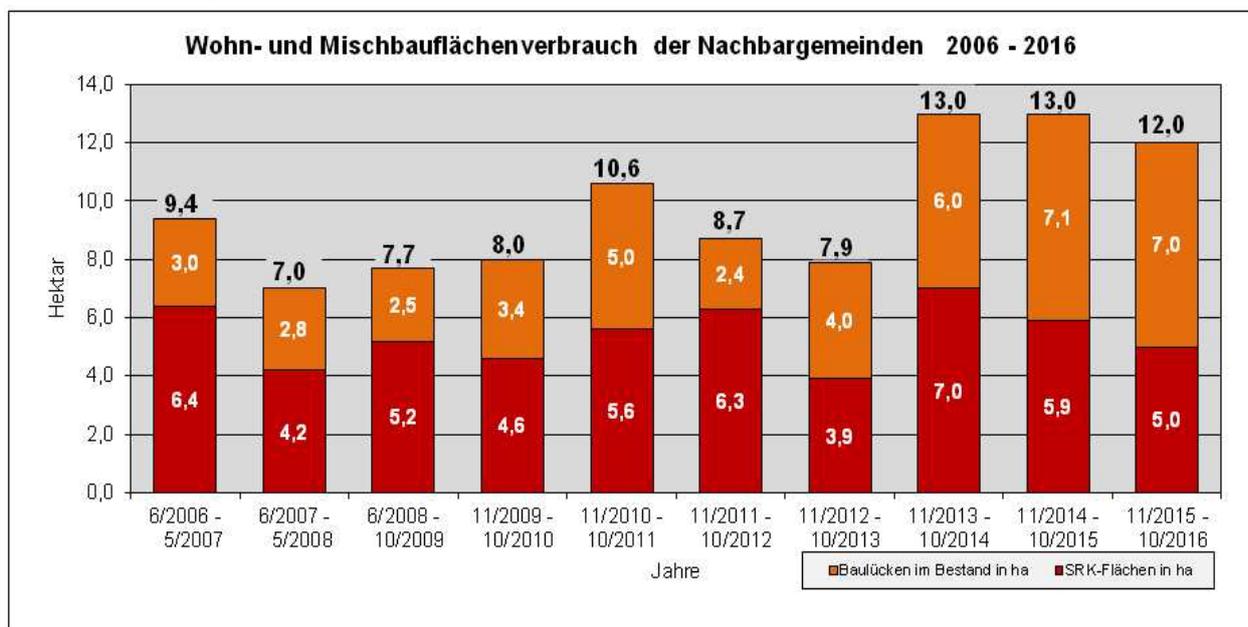
Im 4-Jahres-Zeitraum davor waren es 9,4 ha auf SRK-Flächen und 12,0 ha in Baulücken, in Summe mit 21,4 ha also ein fast identischer Verbrauch. Allerdings hat sich der Verbrauch leicht vom Innenbereich (Baulücken) auf die Innutzungnahme neuer Außenflächen verschoben. Der Eindruck verstärkter Bautätigkeit hat aber auch damit zu tun, dass stärker auf Innenbereichsflächen nachverdichtet wird, d.h., es findet eine nicht flächenwirksame Bebauung statt.

Abb. 12: Entwicklung des Wohn- und Mischbauflächenverbrauchs der Stadt Kassel



Der Wohnbauflächenverbrauch in den **Nachbargemeinden** betrug im 4-Jahres-Zeitraum von 11/2012 - 10/2016 21,8 ha auf SRK-Flächen und 24,1 ha in Baulücken, insgesamt also 45,9 ha. Im Vergleichszeitraum 11/2009-10/2012 waren es 21,7 ha auf SRK-Flächen und nur 13,3 ha in Baulücken, zusammen 35,0 ha. Die erhöhte Bautätigkeit hat in den Nachbargemeinden also zu einer deutlich höheren Nachfrage nach Bauflächen im Innenbereich geführt. Gleichzeitig entsteht auch hier der Eindruck einer Tendenz zur Verdichtung bereits bebauter Areale.

Abb. 13: Entwicklung des Wohn- und Mischbauflächenverbrauchs in den Nachbargemeinden



Insgesamt ist erkennbar, dass der Flächenverbrauch bezogen auf die Einwohnerentwicklung im Randbereich des ZRK ungünstiger als im Kernbereich verläuft. Einer Einwohnerzunahme von etwas über 5.000 E bei einer Flächeninanspruchnahme von 21,3 ha (Stadt Kassel) steht in den Nachbargemeinden bei einem Plus von etwas unter 2.000 E eine bebaute Fläche von 45,9 ha gegenüber².

² Da amtl. Bevölkerungszahlen für 12/2016 bei Erstellung des Berichts noch nicht vorlagen, wurde auf Basis des Zeitraumes 2013 - 2015 u. der bekannten Tendenz geschätzt.

3.1.3 Baufertigstellungen

Über einen Zeitraum von 12 Jahren hatte die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten (WE) im ZRK stark abgenommen. Während im Jahr 1997 noch über 2.200 Wohnungen und im Jahr 2000 immerhin noch mehr als 1.200 Wohnungen fertiggestellt worden waren, sank diese Zahl dramatisch auf wenige Dutzend zu Zeiten der Finanzkrise um 2008. Seither hat die Bautätigkeit zwar wieder angezogen, liegt aber immer noch unterhalb von 400 WE/a (2015). Dies entspricht der Vorausschätzung des SRK aus dem Jahr 2006 ("... deutlich weniger als 1.000 Wohneinheiten pro Jahr"; vgl. SRK 2015, S. 17); allerdings reicht der Neubauumfang angesichts der in Kap. 2 aufgezeigten Bevölkerungsentwicklung zur Deckung des Bedarfs nicht aus.

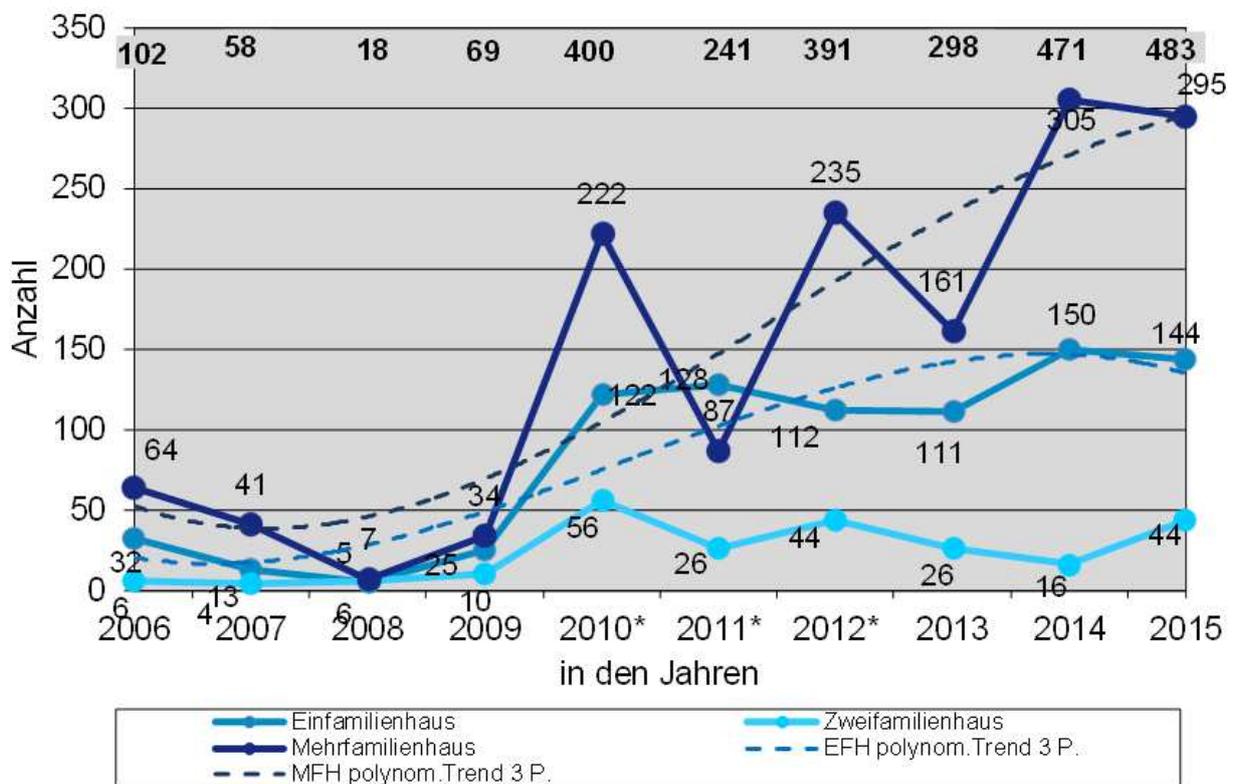
Insbesondere im unteren und mittleren Preissegment besteht eine empfindliche Unterdeckung. Der Markt reagiert darauf erkennbar, ca. 60 % des Neubauvolumens entfällt auf Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen. Damit ist eine deutliche Trendumkehr eingetreten, denn in den Jahren zuvor lag der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern bei bis zu 80 %. Allerdings liegt dieses Mehrangebot aufgrund der heutigen Erstellungskosten preislich über den Durchschnittsmieten im Bestand und eine Entspannung im unteren und mittleren Preissegment kann über Sickereffekte nicht verlässlich erwartet werden.

Derzeit ist eine Reihe größerer Vorhaben in Umsetzung, Planung oder kurz vor Baubeginn, z.B.

- Bebauung des Areals der ehemaligen Jägerkaserne in Kassel-Südstadt (ca. 400 WE),
- Nachverdichtung Am Baunsberg in Altenbauna (200 - 250 WE)
- Bebauung am Kreisel in Oberkaufungen (> 50 WE)
- Einzel- und Mehrfamilienhäuser in Ihringshausen, Stockbreite (> 30 WE)
- Geschosswohnungsbau im Martiniquartier im Vorderen Westen (> 100 WE), Sternberg-Carrée, Wehlheiden, (80 WE) u. Campus-Areal, Wolfsanger (> 50 WE) ... u.a.m..

Daher ist mit einer anhaltend positiven Entwicklung zu rechnen, die aber weiterhin unterstützend begleitet werden muss, um dem - sozial differenzierten - Bedarf gerecht werden zu können.

Abb. 14: Fertigstellung von Wohnungen in Wohngebäuden des ZRK 2006 - 2015³

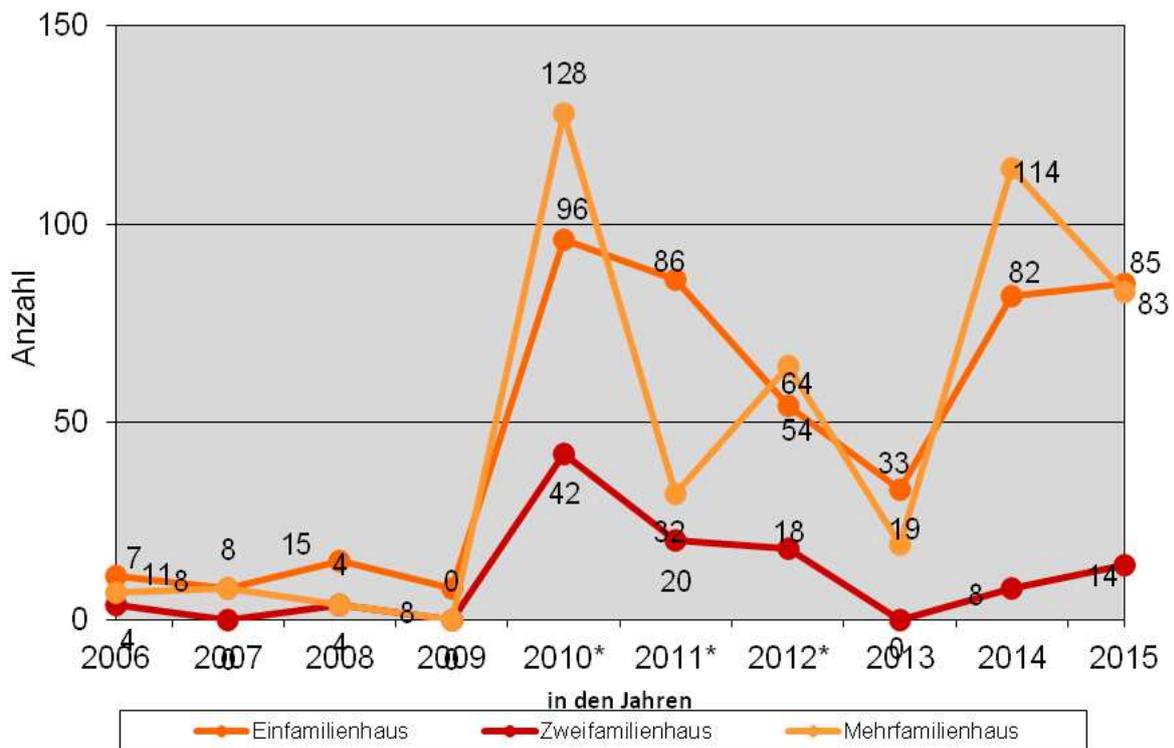


³ Lesehinweis: Die Sprünge in der Zeitreihe bei Mehrfamilienhäusern sind dadurch bedingt, dass bei Fertigstellung eines Wohnkomplexes eine höhere Anzahl von WE statistisch wirksam wird.

Abb. 15: Fertigstellung von Wohnungen in Wohngebäuden der Stadt Kassel 2006 - 2015



Abb. 16: Fertigstellung von Wohnungen in Wohngebäuden der Nachbargemeinden 2006 - 2015



Dass der Bau von Mehrfamilienhäusern auch in den kreisangehörigen Verbandsgemeinden deutlich an Bedeutung gewinnt, ist im Sinne der planerischen Ziele des SRK.

3.2 Gewerbliche Bauflächen

3.2.1 Flächenpotentiale Gewerbe

Die Baulanderhebung 10/2016 hat insgesamt 319 ha unbebaute Gewerbeflächen im ZRK ermittelt⁴, wovon 165,5 ha auf das SRK zurückgehen und 152 ha im bauleitplanerischen Bestand zu finden sind. Das Güterverkehrszentrum (GVZ) ist bis auf 1,5 ha restlos vermarktet.

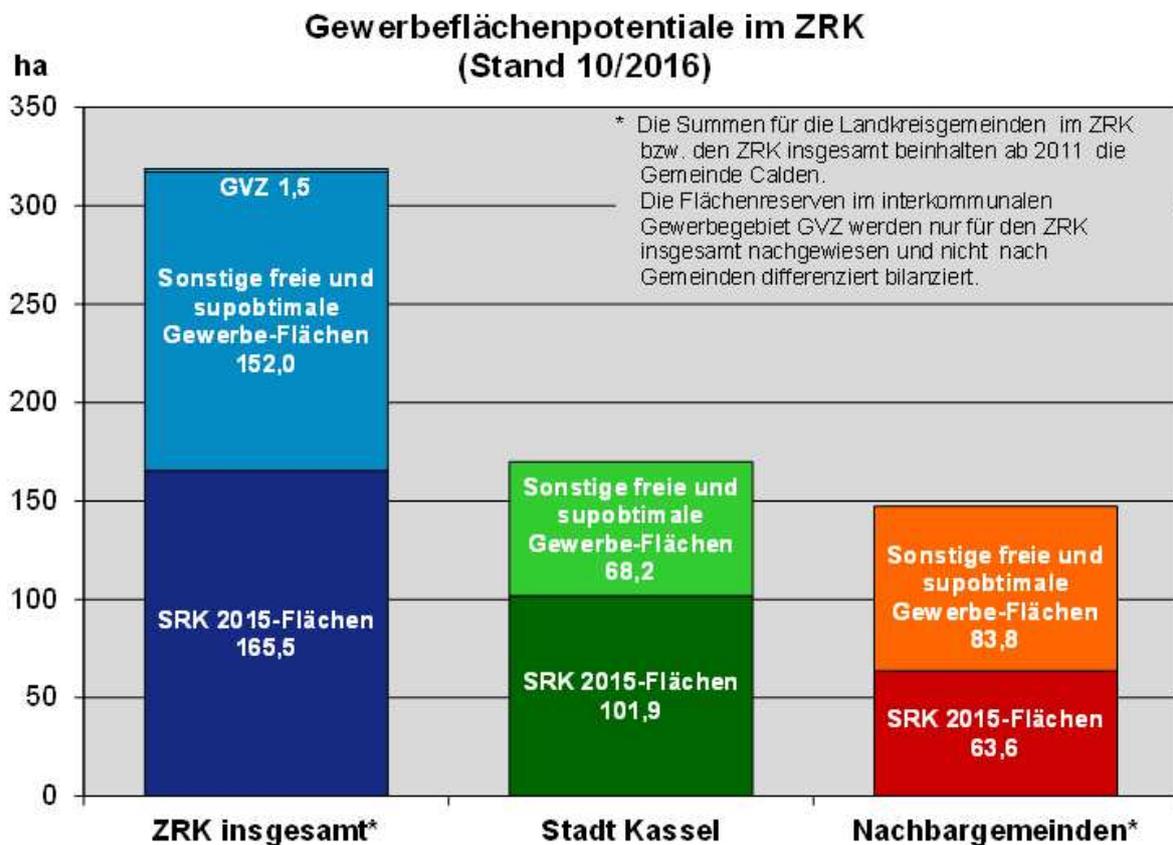
Seit dem Statusbericht 2012 sind weitere Gewerbegebiete im Bestand hinzugekommen, bedingt durch Umwidmungen von Bahngelände (Unterstadtbahnhof und Gelände nördlich des Hautbahnhofes in Kassel). Die Flächen sind erst zum Teil wieder in Nutzung genommen, so dass es statistisch zu einer Zunahme gewerblicher Potentialflächen kommt, ohne dass neue Flächen im Außenbereich beansprucht worden sind.

Eine weitere Schwierigkeit in der Erhebungssystematik ist die Bewertung suboptimal genutzter Flächen; diese werden oft weit länger als ein Jahrzehnt als betriebliche Erweiterungsreserve gehalten, ohne dass sie ihrer tatsächlichen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Hier ist die Erhebungsmethodik ggf. neu zu fassen.

Der tatsächliche Gewerbeflächenbedarf schwankt sehr stark und lässt sich nicht seriös prognostizieren. Mit einem Angebot von 150 - 200 ha gewerblich nutzbarer Flächen nach dem SRK sollte der mittelfristige Bedarf gedeckt werden können. 165,5 ha davon sind bauleitplanerisch auf FNP-Ebene abgedeckt, weitere 30 ha stehen als nicht verortetes Kontingent für den östlichen Verbandsbereich, vorzugsweise im Umfeld des kommenden BAB-Dreiecks A7 / A44 Ost, zur Verfügung.

Ergänzt wird das Flächenangebot durch Gewerbeflächen im Bereich des ehemaligen Verkehrslandeplatzes Kassel-Calden.

Abb. 17: Gewerbeflächenpotentiale im ZRK (10/2016)



⁴ Die Angabe beinhaltet 18,4 ha "sonstige freie Gewerbeflächen" in Calden, die im SRK nicht enthalten sind. Die Flächen des ehemaligen Verkehrslandeplatzes Calden (ca. 60 ha) sind noch nicht eingegangen.

3.2.2 Bautätigkeit Gewerbe

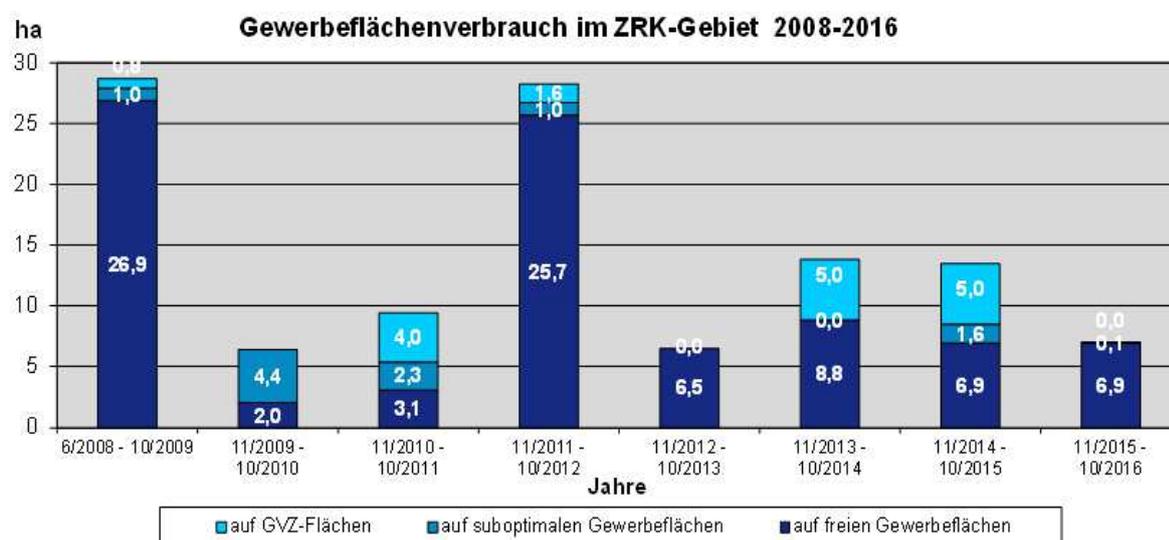
In den letzten 4 Jahren sind – einschließlich GVZ - insgesamt 40,8 ha Gewerbefläche verbraucht worden (s. Abb. 18). Lediglich 1,7 ha suboptimale, d.h., untergenutzte oder schwierig zugeschnittene, und 29,1 ha freie Gewerbeflächen, sowie 10,0 ha im GVZ wurden bebaut.

Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurden jeweils ca. 15 - 17 ha pro Jahr verbraucht. Hier ist die Bebauung am "Sandershäuser Berg" enthalten.

Die vorhandenen bzw. zu entwickelnden Flächenpotentiale stellen selbst bei hohem Bedarf ein ausreichendes Angebot für ca. 20 Jahre dar. Angesichts der guten Konjunkturlage einerseits und des z.B. im "Gewerbepark Niederzwehren" entwickelten attraktiveren Angebotes darf von mindestens gleichbleibender Nachfrage ausgegangen werden.

Inwieweit Verluste von gewerblich nutzbaren Flächen durch Umnutzungen für Wohn- und Mischnutzungen oder durch die künftige Kategorie "Urbanes Gebiet" (BauGB-Novelle 2017) zu erwarten sind, kann ggw. nicht abgeschätzt werden.

Abb. 18: Gewerbeflächenverbrauch im ZRK 2008 - 2016



3.2.3 Abgestimmte Gewerbeentwicklung

Die Interkommunale Abstimmung der Gewerbeentwicklung wird beim Verband seit langem gepflegt. So gab es bei Bedarf eine jährliche Besprechung der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister zur abgestimmten Gewerbeentwicklung. Dem ZRK werden die jeweils aktuellen Verkaufspreise für Gewerbeflächen gemeldet und den Verbandsmitgliedern zur Verfügung gestellt (s.a. Tab. 3). Das Projekt Güterverkehrszentrum als markantestes Beispiel praktischer und funktionierender Zusammenarbeit im Verband ist bis auf zwei Grundstücke vollständig vermarktet. Die ggw. Prüfung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten am "Sandershäuser Berg" steht in der Kontinuität dieser Kooperationsbemühungen.

Weitere Aufgabenstellungen aus dem Beschluss zum Siedlungsrahmenkonzept 2006 wie der Prüfung von Möglichkeiten für einen Gewerbeflächenpool mit interkommunalem Interessenausgleich (Risiko- und Einnahmeverteilung) oder einen interkommunalen Ausgleichsflächenpool sind noch zu bearbeiten.

Strategisches Ziel bleibt die grundsätzliche Angebotsorientierung, d. h., jederzeit müssen gewerblich nutzbare Flächen angeboten werden können (durch Eigentümer, Kommunen, WFG).

Bestandspflege und -entwicklung gewinnt angesichts der "Reife" vieler Gewerbegebiete aber stark an Bedeutung.

Tab. 3: Gewerbeflächenangebote der Verbandskommunen 11/2016

Stadt / Gemeinde	gemeindl. Meldung am	Fläche(n) (Ortsteil, ca. Anzahl)	Flächengröße (ha); ggf. Gebietswidmung	Preis / m ² (erschlossen)
Ahnatal	13.11.2016	---	---	---
Baunatal	17.11.2016	1 Großenritte	3,2 MI	90,-
		1 Hertingshausen	0,9	35,-
		1 Rengershausen	2,4	35,-
Calden	23.11.2016	1 südl. Flughafen	8,0	40 - 45,-
Fuldabrück	09.12.2016	2 Bergshausen	0,33	ab 55,-
Fuldatal	22.11.2016	1 Ihringshausen	0,9 (davon 0,9 ha reserviert)	35,-
Kassel	30.11.2016	1 Oberzwehren	1,4 (davon 1,4 ha reserviert)	35 - 45,-
		2 Waldau	1,1 (davon 0,8 ha reserviert)	60,-
		1 Niederzwehren	27,0 (davon 5,0 ha reserviert)	70,-
Kaufungen	02.11.2016	----	----	----
Lohfelden	21.11.2016	1 Vollmarshausen	1,2	40 - 45,-
		2 Rüssel	1,8 (davon 1,8 ha reserviert)	60,-
Niestetal	02.11.2016	1 Sandersh. Berg	1,4	60,-
Schauenburg	21.11.2016	7 Elgershausen	3,7 (davon 3,7 ha reserviert)	46,-
		1 Breitenbach	0,1 (davon 0,1 ha reserviert)	41,-
Vellmar	02.11.2016	----	----	----
Summe ZRK	Nov 2016	ca. 29	ca. 53,43 (davon 13,7 ha reserviert)	
zusätzlich GVZ	02.11.2016	2	1,54 (davon 0,74 ha reserviert)	55,-

Zur Sicherstellung eines jederzeit verfügbaren Angebotes sollen Flächen an integrierten Konversionsstandorten (z.B. Fuldatal-Rothwesten), aber auch die zahlreichen Gewerbeparks wie Kad-ruf, Unternehmenspark Kassel und Gewerbeparks in Rothenditmolde, Bettenhausen, Mittelfeld, Waldau u.a.m. herausgestellt werden. Hier agiert die Wirtschaftsförderung Region Kassel, z.B. mit Vermarktungsanstrengungen auch im Internet.

Für Flächenpotentiale, die (noch) nicht marktfähig sind, wie Flächen z.B. der Bahn müssen mit breiter angelegten Entwicklungskonzepten oder Masterplanungen vorbereitet werden. Die Aktivierung dieser Potentiale ist schwierig, aber es gibt ermutigende Beispiele wie die geplante zentrale Forschungseinrichtung des Instituts für Windenergie und Energiesystemtechnik (IWES) auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs am Kasseler Hauptbahnhof.

Die positive Gesamtentwicklung der Region Kassel unterstützt die Flächenreaktivierung deutlich.

4. Fazit

Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung

Die Wanderungssalden sind seit 10 Jahren deutlich positiv, seit 8 Jahren kompensieren sie die Verluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sodass sich die Bevölkerungszahl im Zweckverband seither kontinuierlich erhöht hat. Hierbei lag der Schwerpunkt in der Stadt Kassel, deren Einwohnerzahl seit 10 Jahren leicht, zuletzt sogar deutlich (+ 1,97 %) angestiegen ist. Auch in den Nachbargemeinden ist die Entwicklung nach vier Jahren mit negativen Wanderungssalden seit 2009 wieder positiv (vgl. Kap. 2.1, Abb. 3) und konnte 2011 den seit Jahren negativen natürlichen Saldo mehr als ausgleichen, zuletzt deutlich mit Gesamtzuwächsen über 1 %.

Die optimistische Variante der Bevölkerungsvorausschätzung 2015 aus dem SRK mit einer Einwohnerzahl von ca. 317.500 (Stand 2005) ist mit ca. 320.000 E übertroffen worden.⁵ Bedingt durch die Aufwertung der Region als Wohn- und Arbeitsstandort sowie den Trend zur Reurbanisierung, der auch Kassel betrifft, wird der in dieser Variante vorausgesetzte Wanderungsüberschuss von jährlich ca. 1.000 Einwohnern zuletzt deutlich übertroffen. Auch die im Zuge der Umstellung der Bevölkerungsbasiswerte auf die Ergebnisse des Zensus 2011 für das Verbandsgebiet statistisch-rechnerisch eingetretenen 'Verluste' in der Größenordnung von ca. 5.500 E konnten kompensiert werden.

Mit weiterhin guten Angeboten in den Bereichen Ausbildung, Arbeit, Wohnen und Leben/ Kultur kann für die nähere Zukunft mit einem positiven Wanderungssaldo gerechnet werden, der die Einwohnerzahl stabilisiert. Hieraus resultiert anhaltend Wohnungsnachfrage.

Trotz der derzeit positiven Entwicklung muss auch neueren Prognosen zufolge mittelfristig mit Bevölkerungsverlusten gerechnet werden, vor allem im Hinterland des ZRK, aber auch im Gebiet des ZRK selbst. Aufgrund der jüngeren Entwicklungen arbeiten derzeit verschiedenen Institutionen (Statistikamt der Stadt Kassel; Projektion der Landes- und Regionalplanung) an Aktualisierungen ihrer Prognosen. Es ist damit zu rechnen, dass sich der Zeitpunkt des Beginns des Bevölkerungsrückgangs etwas in die Zukunft verschiebt und der Rückgang etwas geringer als in den vorliegenden Prognosen. Dabei sind unterschiedliche Tendenzen in Stadt und Landkreis Kassel zu registrieren: gegenüber 2015 werden der Stadt Zunahmen zwischen 0 und 3,9 % vorhergesagt, dem Landkreis Verluste von 3,2 bis 4,0 %. Der ZRK dürfte demnach im Jahr 2030 auf dem Niveau von 2015 ankommen. Die Grundtendenzen Alterung und Verluste im Hinterland bleiben aber als wichtige Orientierungsgrößen erhalten.

Tab. 4: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung bis 2030

	Stadt Kassel		Landkreis Kassel	
	Bev. absolut	Differ. gg. 2015 in %	Bev. absolut	Differ. gg. 2015 in %
Bev. am 31.12.2015 [VZ87]	197.984		235.813	
Prognose 2030				
Bevölkerungsvorausberechnung HSL f. 2030 2016-02 Verlust gegenüber 31.12.2015	202.348 + 4.364	+2,2%	228.379 -7.434	-3,2%
Bevölkerungsvorausschätzung Hessen Agentur 2016-05 Differenz gegenüber 31.12.2015	205.700 + 7.716	+3,9%	226.300 -9.513	-4,0%
Bevölkerungsprojektion d. Stadt Kassel , untere Variante Differenz gegenüber 31.12.2015	197.700 -284	-0,1%	----- -----	

Quellen: Hess. Statist. Landesamt 2016, Bevölkerung in Hessen 2060 - Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung f. Hessen bis 2030 (https://statistik.hessen.de/sites/statistik.hessen.de/files/Regionale_Bevölkerungsvorausberechnung_2014_2030.xls)

Hessen Agentur, Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlage der Landesentwicklungsplanung, 2016-05, S. 10 https://www.hessen-agentur.de/mm/mm002/912_Bevölkerungsvorausschätzung_2016.pdf

Magistrat d. Stadt Kassel - Fachst. Statistik, 1.kleinräumige Bevölkerungsprognose f. die Stadt Kassel 2010 bis 2030, Kassel 2011

⁵ Genaue Zahlen für den Stichtag 31.12.2015: ZRK: 327.752 E, nach Abzug der Zahlen der 2011 beigetretenen Gemeinde Calden von 8.061 E ergibt sich als Vergleichsgröße 319.691 E

Vor dem Hintergrund dieser Prognosen wird einerseits deutlich, dass die vorhandenen Wohnbauflächenangebote ausreichen, andererseits, dass langfristig wirksame Maßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen des demographischen Wandels wichtig bleiben.

Bei der Betrachtung des Wanderungsverhaltens nach Altersgruppen (vgl. Kap. 2.2.2) bleiben die bereits im Statusbericht benannten Handlungsfelder aktuell:

- Die Stadt Kassel hat konstant die meisten Zuwanderungen von jungen Erwachsenen (s. *Abb. 6*). Dies ist ein Hinweis auf die *Qualitäten als Ausbildungsstandort* mit Universität, berufsbildenden Schulen und Ausbildungsplätzen in den Betrieben. Die weiteren Investitionen in die Universität am Holländischen Platz werden die Qualität in den nächsten Jahren weiter steigern.
Die geplante zentrale Forschungseinrichtung des Fraunhofer Instituts für Windenergie und Energiesystemtechnik (IWES) am Kasseler Kulturbahnhof ist ein weiterer großer Schritt in Richtung einer wissensbasierten Region.
- In der Phase der beruflichen Orientierung und Familiengründung, d. h., bei den 30 bis 50-jährigen, verlor der ZRK bislang regelmäßig Einwohner, dies aber mit abnehmend negativer Tendenz. Seit 2010 gibt es auch in dieser Schlüsselgruppe einen leichten, für 2015 sogar deutlichen Wanderungsüberschuss. Diese Altersgruppe ist für eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung besonders wichtig und kann nur gehalten bzw. gewonnen werden, wenn *ausreichende Angebote an Erwerbsmöglichkeiten* - qualitativ wie auch quantitativ - vorhanden sind. Darüber hinaus sind die weichen Standortfaktoren „Bildungs- und Kulturangebot“ und „Natur und Landschaft“ von Bedeutung. In diesen Bereichen müssen attraktive Angebote für alle Altersklassen und sozialen Schichten vorhanden sein, damit das Verbandsgebiet für alle Altersgruppen als Lebensraum interessant bleibt. Die Zahlen legen nahe, dass sich hier die Bemühungen der vergangenen Jahre auszuzahlen beginnen. Anstrengungen auf den genannten Feldern sind weiterzuführen.
- Die Verluste durch Abwanderungen von Menschen über 50 Jahre haben sich verringert auf moderate ca. -100 E (mit gewissen Schwankungen). Gleichwohl sind sie - trotz Schaffung weiterer *Angebote für altengerechtes Wohnen und Leben* in den vergangenen Jahren - zu konstatieren. Auch hier sind die Bemühungen der Kommunen fortzusetzen.

Die Ausführungen zeigen, wie wichtig es ist, die Attraktivität des Raumes Kassel als Ausbildungs-, Arbeits-, Wohn- und Lebensstandort zu erhalten.

Dass die Einwohnerschaft der Region unaufhaltsam altert, zeigt die Zeitreihe (vgl. *Abb. 5*). Auf diesen demographischen Wandel gilt es sich weiterhin einzustellen – auch bezüglich des Wohnangebotes in quantitativer und qualitativer Hinsicht.

Bautätigkeit und Flächenverbrauchsentwicklung für Wohnnutzungen

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen zieht nach einer schwierigen Phase wieder an, die Zunahme an Wohnungen beschleunigt sich leicht. Es muss aber auch weiterhin mit einem Neubauvolumen von unter 500 Wohneinheiten/Jahr im ZRK gerechnet werden. Damit bleibt das zusätzliche Angebot anhaltend hinter den Erfordernissen zurück.

Außer der Bevölkerungsentwicklung führen weitere Faktoren zu anhaltendem Druck auf dem Wohnungsmarkt. Dies sind z.B. Remanenz (Ältere Bewohner scheuen den Umzug in eine den Lebensumständen besser angemessene kleinere Wohnung und belegen damit Wohnraum) oder Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrößen.

Die für Nachfrager aus dem unteren und mittleren Einkommensegment zunehmend schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt kann durch Flächenbereitstellung allein nicht entspannt werden: kostendeckende Mieten in Neubauten liegen gerade in unserer Region mit bislang moderaten m²-Preisen zwangsläufig über dem Niveau der Durchschnittsmieten im Bestand, kommen also Gering- und Normalverdienern nicht direkt zugute. Zur Linderung dieses Problems sind umfassendere Ansätze erforderlich, die aber satzungsgemäße Aufgabenstellungen des ZRK überschreiten.

Das Flächenpotential reicht weiterhin aus: Noch rund 100 ha SRK-Wohnbauflächen, großenteils noch zur Außenentwicklung, und 248 ha innerhalb vorhandener Strukturen (Baulücken) können bebaut werden. Bei einem Verbrauch von ca. 7,7 ha an Wohnbauflächen des SRK und 10,5 ha in Baulücken im Durchschnitt der Jahre 2013 - 2015 steht bis weit über das ursprüngliche Zieljahr 2015 hinaus im Verbandsgebiet ein ausreichendes Flächenpotential für den Wohnungsbau zur Verfügung. Diese weiterhin vorhandenen größeren Entwicklungsmöglichkeiten der Verbandskommunen auf SRK-Flächen zeigen, dass die gemeindliche Entwicklung durch das SRK nicht stranguliert wird.

Mehr als 2.000 Baulücken und sehr *lebhaft* Aktivitäten im Bestand machen deutlich, dass im gesamten ZRK auch zukünftig Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen. Ein hoher Anteil (seit 15 Jahren durchschnittlich > 50 %) der Entwicklung vollzieht sich nach wie vor auf Baulückenflächen. Dies geschieht trotz damit verbundener Schwierigkeiten (höhere Preise, mögliche Nachbarschaftskonflikte, eingeschränkte bauliche Möglichkeiten aufgrund des Bestandes bzw. der Umgebung etc.) und nur begrenzter Verfügbarkeit.

Allerdings schrumpft der Umfang dieser Innenbereichsflächen; eine qualifizierte Entwicklung größerer, durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan bauplanungsrechtlich bereits vorbereiteter Flächen in Außenbereichslagen kann angegangen werden. Dies sollte aus Gründen einer nachhaltigen kommunalen Entwicklung auf Basis städtebaulicher Konzepte geschehen. Die Ausweitung muss nach Möglichkeit so gesteuert werden, dass die Qualifizierung von Innenbereichen weiterhin lohnend bleibt.

Nur durch eine sinnvolle Nachverdichtung kann auf Dauer einer Zersiedlung unserer Landschaft entgegenwirkt werden, können die Infrastruktureinrichtungen ökonomisch vertretbar ausgelastet und die Siedlungs-Landschafts-Verflechtung nachhaltig gesichert werden.

Bautätigkeit und Flächenverbrauchsentwicklung für Gewerbenutzungen

Generell gilt, dass die Bautätigkeit auf Gewerbeflächen nicht prognostizierbar ist und stark schwankt. Diese bereits im SRK und im Statusbericht 2012 getroffene Aussage bestätigt sich auch beim Blick auf die Entwicklung der vergangenen 8 Jahre (vgl. Abb. 18), wo der Verbrauch von einem zum anderen Jahr von 6 ha auf 28 ha zu steigen, aber auch wieder zu fallen vermag.

Entscheidend ist, dass mit noch etwa 165 ha ausgewiesenen SRK-Gewerbeflächen und rund 150 ha sonstigen freien Gewerbeflächen im Verbandsgebiet für absehbare Zeit ein ausreichendes Angebot gesichert ist bzw. vorbereitet wird.

Auch differenzierten Ansprüchen an die Qualität von Grundstücken können die vorhandenen Flächenangebote gerecht werden. Mit der Entwicklung am „Langen Feld“ in Kassel⁶ stehen wieder vermehrt Angebote in 1A-Lagen zur Vermarktung bereit. In Calden werden auf der Fläche des bisherigen Verkehrslandeplatzes ca. 60 ha für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die raumordnerisch abgestimmte interkommunale Entwicklung am „Sandershäuser Berg“ in Niestetal wird zzt. in einem gutachtlichen Verfahren auf ihre wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Umsetzbarkeit überprüft.

Die Praxis der vergangenen Jahre zeigt, dass es für die Zukunft verstärkt auf die Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete ankommen wird. Hier wird bei der Fortschreibung des SRK zu prüfen sein, in welcher Form und mit welchen Mitteln der ZRK im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgabenstellung wird aktiv werden können.

Resümierend kann festgehalten werden, dass qualitative Aspekte für die Siedlungsentwicklung an Bedeutung gewonnen haben. Hierauf wird bei einer Fortschreibung des Siedlungsrahmenkonzeptes einzugehen sein.

⁶ ca. 80 ha; in den o.g. 165 ha SRK-Gewerbefläche bereits enthalten.

