

ENTWICKLUNG Kommunen wägen ab zwischen Ortskernen und Randgebieten

Hier gibt es noch Baugrund

Die Städte und Gemeinden in der Region Kassel sind bei jungen Familien gefragt. Aber wo gibt es freie Flächen in den Kommunen? Oder wo lassen sich noch Baugrundstücke erschließen?

VON LARA THIELE

Kreis Kassel – Bis 2030 müssen laut dem Institut für Wohnen und Umwelt 22 000 Wohneinheiten in der Region Kassel errichtet werden. Das entspricht einem Flächenbedarf von insgesamt etwa 633 Hektar – es werden also freie Flächen und Baugrundstücke benötigt. Wo diese existieren, hat der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) für seine elf Mitgliedsgemeinden im sogenannten Siedlungsrahmenkonzept 2030 (SRK) festgehalten.

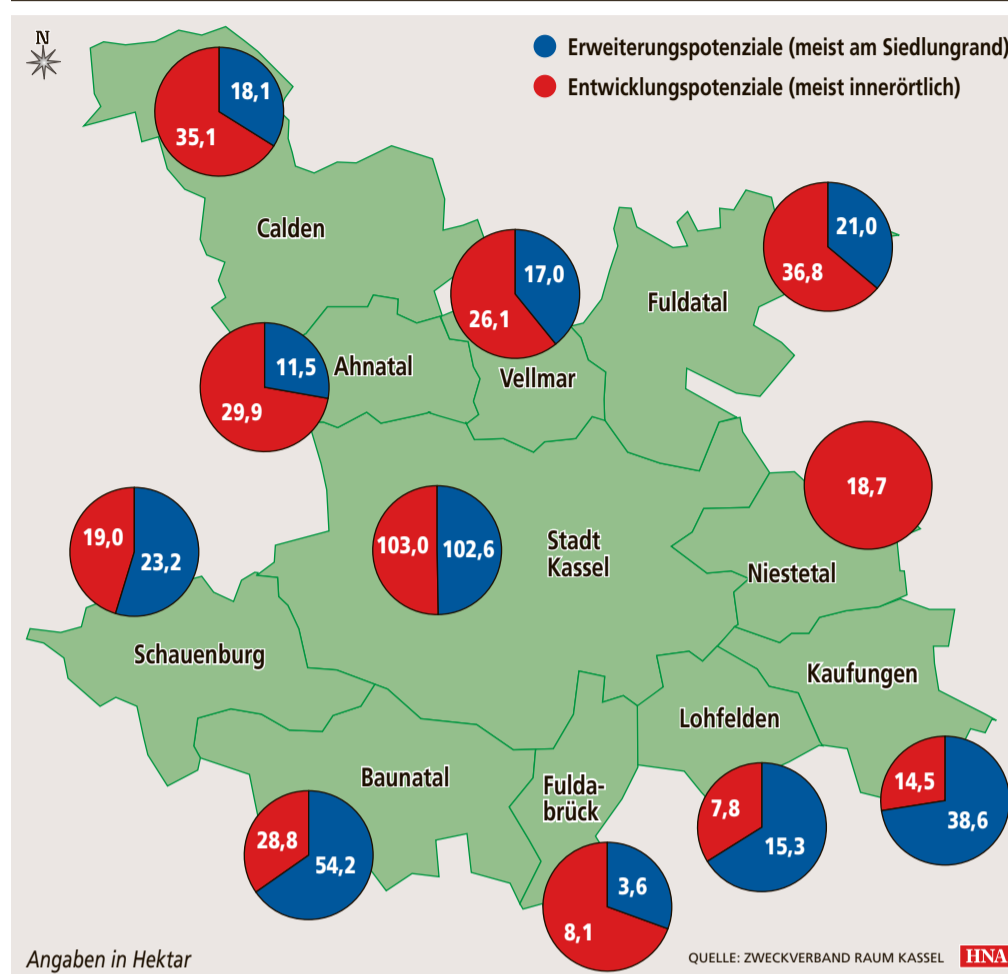


Kai Georg Bachmann
ZRK-Verbandsdirektor

Bei den Potenzialflächen handelt es sich laut Verbandsdirektor Kai Georg Bachmann lediglich um Areale, auf denen Wohnhäuser entstehen könnten. Die Flächen stellen also vielmehr einen möglichen als einen feststehenden Raum für künftige Bauprojekte dar.

Doch wo gibt es Flächenpotenziale? Das hat der ZRK in einer Übersicht festgehalten, nachdem gemeinsam mit den Kommunen die Daten erhoben wurden. „Wir haben darauf verzichtet, die einzelnen Flächen zu verorten“, erklärt Bachmann. Denn teilweise gebe es noch Unklarheiten. Nicht jede Fläche, die Potenzial bietet, könne auch

FLÄCHENPOTENZIALE FÜR WOHNUNGSNUTZUNG IM ZRK-GEBIET



Leerstände werden im Zukunftskataster erfasst

Wenn es um Siedlungsentwicklung geht, sind nicht nur freie Flächen, sondern auch Leerstände zu berücksichtigen. „Das ist ein schwieriges Thema“, sagt Patricia Ruffini vom Landkreis Kassel. Ein sogenanntes Zukunftskataster, in dem Leerstände erfasst sind, gebe es bereits seit über zehn Jahren. Das geschehe in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband Raum Kassel. „Mit einer Erhebung der Leerstände soll auch eine Sensibilisierung im Ort einhergehen“, sagt Ruffini.

Die Kommunen übermittelten den Leerstand im Wohn- und Gewerbebereich, die Daten würden dann vom ZRK aufbereitet. Wie aktuell und genau die Daten der Kommunen

sind, sei unklar. Manche haben laut Ruffini aber auch ein eigenes System, um Leerstand zu erfassen, so beispielsweise Wolfhagen, Grebenstein und Zierenberg.

Sowohl bei un bebauten Flächen als auch bei leer stehenden Gebäuden komme es auf die Bereitschaft der Besitzer an. Ruffini nennt da exemplarisch die Fachwerkbörse des Landkreises: Teilweise seien dort nur wenige Gebäude zu finden, obwohl es im Landkreis viel mehr gibt, die aber auf dem Markt von den Eigentümern nicht angeboten werden. Die Arbeitsgemeinschaft Innenentwicklung des Landkreises kümmere sich deshalb intensiv um das Thema Zukunftskataster.

wirklich als Bauland angeboten werden. Das beste Beispiel seien Privatgrundstücke, bei denen weder der ZRK noch die Kommunen genau

wissen, ob die Besitzer dort überhaupt bauen wollen. Mit der Siedlungsentwicklung gehe zudem die Frage der Verkehrsentswicklung einher,

denn wo neue Wohnflächen entstehen, müssen auch Menschen an den öffentlichen Nahverkehr angebunden werden.

Das SRK unterscheidet bei Flächenpotenzialen für Wohnraum zwischen Entwicklungs- und Erweiterungspotenzial. Die Entwicklungspotenzialflächen zeigen, wo Bestandsentwicklung möglich wäre. Sie befinden sich meist innerörtlich und sind über die gesamte Kommune verteilt. Entwicklungspotenziale werden noch einmal in zwei Kategorien unterteilt: Potenzialflächen bis 1500 Quadratmeter – davon gibt es im ZRK-Gebiet 148,6 Hektar – und jene, die größer als 1500 Quadratmeter sind. Davon gibt es insgesamt 179,2 Hektar.

Die Erweiterungspotenzialflächen hingegen zeigen, wo Siedlungserweiterungen möglich wären – sie befinden sich meist am Rand von Orts- oder Stadtteilen. Erweiterungspotenziale werden noch einmal in drei Prioritäten unterteilt: Jene mit der ersten Priorität sind Flächen, bei denen die Kommunen schon eine konkrete Entwicklungsabsicht verfolgen. Das heißt, die Eigentumsverhältnisse sind meist bereits geklärt und bei der Naturschutzprüfung des ZRK gab es keine Bedenken. Insgesamt gibt es im ZRK-Gebiet 109,9 Hektar Fläche der ersten Priorität. Flächen mit der zweiten Priorität wollen die Kommunen eher mittel- bis langfristig entwickeln. Meist gibt es noch keine Verkaufsabsichten der Eigentümer beziehungsweise planerische Hemmnisse oder naturschutzfachliche Konflikte. Insgesamt gibt es im ZRK-Gebiet 101,2 Hektar Fläche, die der zweiten Priorität zugeordnet werden.

Bei Flächen der dritten Priorität liegen langfristige Entwicklungsabsichten vor, da gibt es jedoch meist noch Unklarheiten. Sie gelten im SRK eher als Ausweichflächen. 94,0 Hektar Fläche im ZRK-Gebiet werden der dritten Priorität zugeordnet.

FOTO: LARA THIELE

Jede Kommune hat anderes Entwicklungspotenzial

Nicht jede Kommune hat gleich viel Entwicklungs- und Erweiterungspotenzial – es ergeben sich sogar deutliche Unterschiede, die sich anhand einiger Beispiele erklären lassen. „Es gibt kein richtig und kein falsch“, betont der ZRK-Verbandsdirektor Kai Georg Bachmann. Jede Kommune habe andere Flächenprofile und setze selbst andere Prioritäten (siehe Grafik oben).

Erweiterungspotenzial

Baunatal hat laut Bachmann schon 2018 erste Vorschläge zu Flächenpotenzialen unterbreitet. In jedem Stadtteil soll bauliche Entwicklung – möglichst von innen heraus – ermöglicht werden. Dennoch hat Baunatal mehr Erweiterungspotenzial: 54,2 Hektar. Das Entwicklungspotenzial der Stadt liegt bei 28,8 Hektar, macht also nur etwa ein Drittel der Flächenpotenziale aus. Das Problem bei möglichen Entwicklungsflächen sei, dass der Besitzer eventuell gar nicht verkaufen möchte. Außerdem habe die Innenentwicklung von Orten auch

Grenzen, beispielsweise sollen keine Naherholungsgebiete dem Wohnungsbau zum Opfer fallen. Deshalb sind Bachmann zufolge auch die Erweiterungspotenziale wichtig.

Neben Baunatal setzen auch Schauenburg, Lohfelden und Kaufungen vermehrt auf Erweiterungspotenziale. In **Kaufungen** beispielsweise sind laut Bachmann entlang der B7 nahe der Pommernstraße neue Flächen für Wohnhäuser denkbar, ebenso im Norden nahe der Niester Straße.

Entwicklungspotenzial

Wenn Städte und Gemeinden neue Siedlungsflächen ausweisen, gehen damit Fragen nach der Infrastruktur einher, also beispielsweise: Gibt es auf lange Sicht genug Kita-Plätze? Deshalb haben sich manche Kommunen dazu entschlossen, wenig oder keine Erweiterungspotenziale anzugeben, erklärt Bachmann. Ein Beispiel dafür ist **Niestetal**. Die Gemeinde hat ausschließlich Entwicklungspotenzialflächen (18,7 Hektar) – „sie möchte den innerörtlichen Bereich stärker ins Auge fassen“, sagt Bachmann. Auch **Vellmar** hat mit 26,1 Hektar mehr Entwick-



Das Baugebiet Vellmar-Nord ist rund 16 Hektar groß.

ARCHIVFOTO: JÜRGEN WOLFF/HNA

lungs- als Erweiterungspotenzialflächen. In den Flächenangaben sind bereits die 16 Hektar des neuen Baugebiets Vellmar-Nord enthalten.

Die **Stadt Kassel** hat fast ebenso viel Entwicklungspotenzial (103,0 Hektar) wie Erweiterungspotenzial (102,6 Hektar). „Kassel deckt ein Drittel der Erweiterungspotenziale ab, hat aber auch zwei Drittel der Bevölkerung“, verdeutlicht der ZRK-Verbandsdirektor. In Kassel herrsche jedoch auch ein höherer Dichtewert als im Landkreis, das heißt auf einem Hektar leben mehr Menschen.

lth