GEFÖRDERT VOM
Bundesministerium für Bildung und Forschung

REFINA

STADTREGION GIESSEN-WETZLAR

Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement

Endbericht

-

Februar 2009

Inhalt

Abbildungsverzeichnis IX

Tabellenverzeichnis XIII

Forschungs- und Projektpartner XVI

I Kurzdarstellung zum Forschungsrahmen 17

Einführung, thematischer Hintergrund 17

I.1 Aufgabenstellung in der Stadtregion 17

I.1.1 Allgemein 17

I.1.2 Forschungsauftrag für die Stadtregion 18

I.1.3 Zielsetzung als Arbeitsleitfaden 19

I.2 Begleitumstände während der Projektdurchführung 19

I.3 Planung und Ablauf des Vorhabens 20

I.3.1 Struktur 20

I.3.2 Strategische Vorgehensweise 20

I.3.3 Kooperationsvereinbarung 21

I.4 Wissenschaftlicher und technischer Stand, an den angeknüpft wurde 22

I.4.1 Regionale Siedlungsflächenkonzepte 22

I.4.2 Regionale Steuerungsansätze 23

I.4.3 Ökonomische Instrumente 25

I.4.4 Flächenkreislaufwirtschaft 25

I.4.5 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Untersuchungen mit Fokus „Reduzierung des Flächenverbrauchs“ bzw. „Innenentwicklung“ 26

I.4.6 Infrastrukturfolgekosten 26

I.4.7 Methoden zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Vergleich der Innen- und Außenentwicklung 27

I.4.8 Regionalmanagement (als Basis des stadtregionalen Siedlungsflächen-managements) 28

I.4.9 Verwendete Fachliteratur 28

I.5 Zusammenarbeit mit anderen Stellen 28

I.5.1 Gewerbeflächenpool Mittelhessen 28

I.5.2 DoRIF 29

I.5.3 LEADER 29

II Eingehende Darstellung 30

II.1 Verwendung der Zuwendung und erzielte Ergebnisse im Einzelnen, mit Gegenüberstellung der vorgegebenen Ziele 30

II.1.1 Arbeitsstrukturen und Kommunikation 30

II.1.1.1 Informations- und Auftaktveranstaltung 30

II.1.1.2 Gremien 31

II.1.2 Bestandsaufnahme 33

II.1.2.1 Stadtregionale Strukturdaten „Demographie“ 33

II.1.2.1.1 Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung 34

II.1.2.1.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 36

II.1.2.1.3 Veränderung der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Altersklassen in der Stadtregion Gießen-Wetzlar im Zeitraum 2006 bis 2020 38

II.1.2.1.4 Durchschnittsalter in der Stadtregion Gießen-Wetzlar in den Jahren 2006 und 2020 39

II.1.2.2 Demographietypen in der Stadtregion Gießen-Wetzlar 40

II.1.2.2.1 Demographietyp 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil 42

II.1.2.2.2 Demographietyp 3: Suburbane Wohnorte mit rückläufigen Wachstums-erwartungen 42

II.1.2.2.3 Demographietyp 5: Stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil 42

II.1.2.2.4 Demographietyp 6: Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik 42

II.1.2.2.5 Demographietyp 7: Prosperierende Städte und Gemeinden im ländlichen Raum 43

II.1.2.2.6 Demographietyp 8: Wirtschaftlich starke Städte und Gemeinden mit hoher Arbeitsplatzzentralität 43

II.1.2.3 Stadtregionale Strukturdaten „Kennzahlen der Wohnentwicklung“ 43

II.1.2.3.1 Ausrichtung der Kommunen 43

II.1.2.3.2 Veränderung der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu verschiedenen statistischen Kennzahlen der Flächennutzung und des Wohnungswesens 45

II.1.2.3.3 Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zu statistischen Kennziffern des Wohnungswesens auf Landkreisebene 51

II.1.2.4 Stadtregionale Strukturdaten „Siedlung“ 53

II.1.2.5 Stadtregionale Strukturdaten „Suburbanisierung“ 62

II.1.2.5.1 Bevölkerungsentwicklung 62

II.1.2.5.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 63

II.1.2.5.3 Suburbanisierungsprozess und -wirkungen 64

II.1.2.5.4 Handlungsbedarfe 67

II.1.2.6 Fiskalische, ökologische und soziale Effekte der Flächenausweisung 68

II.1.2.7 Ergebnisse der Bürgermeister- und Fraktionsvorsitzendenbefragung 69

II.1.2.7.1 Entwicklungsvorstellungen der beteiligten Umlandkommunen 69

II.1.2.7.2 Potenziale der Innenentwicklung 69

II.1.2.7.3 Baulückenkataster und Leerstandsmanagement 70

II.1.2.7.4 Interkommunales Flächenmanagement: Erfahrungen, Befürchtungen, Wünsche und Erwartungen ... 71

II.1.2.7.5 Strategische Ausrichtung der Kommunen ... 72

II.1.3 Regionaler Diskurs ... 72

II.1.3.1 FOKOS als Instrument der Folgekostenabschätzung ... 72

II.1.3.1.1 Berechnungsbeispiel Siedlungserweiterung - Kleinlinden „Riehlweg“ ... 73

II.1.3.1.2 Berechnungsbeispiel Siedlungsergänzung - Kleinlinden „Am Allendorfer Weg“ ... 75

II.1.3.2 Untersuchung der Kommunalfiskaleffekte bei der Erschließung neuer Gewerbegebiete ... 76

II.1.3.3 Szenarien der Siedlungsflächenentwicklung als Entscheidungsgrundlage für die Siedlungsflächenkonzeption ... 77

II.1.3.3.1 Trend Gewerbe / Industrie ... 78

II.1.3.3.2 Flächenkreislaufwirtschaft Gewerbe / Industrie ... 78

II.1.3.3.3 Trend Wohnen ... 79

II.1.3.3.4 Flächenkreislaufwirtschaft Wohnen ... 80

II.1.3.4 Darlegung der Infrastrukturfolgekosten ... 81

II.1.3.4.1 Infrastrukturaufwandsermittlung in der Stadtregion Gießen-Wetzlar ... 81

II.1.3.4.2 Ergebnisse ... 88

II.1.3.4.3 Zusammenfassung ... 92

II.1.3.5 Ergebnisse der Infrastrukturfolgekostenabschätzung auf kommunaler Ebene ... 93

II.1.3.5.1 Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Stadtregion Gießen-Wetzlar ... 93

II.1.3.5.2 Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Stadtregion Gießen-Wetzlar ... 96

II.1.4 Steuerungsmodell 99

II.1.4.1 Raumordnerischer Vertrag 101

II.1.4.2 Siedlungsflächenkonzeption 103

II.1.4.2.1 Bereich Gewerbe / Industrie 106

II.1.4.2.2 Bereich Wohnen 107

II.1.4.2.3 Auswirkungen auf zukünftige Planungen 107

II.1.4.3 Finanzierung 108

II.1.4.3.1 Regionalbudget 109

II.1.4.3.2 Innen- und Regionalentwicklungsfonds 113

II.1.4.3.3 Umschichtung Förderpräferenzen in Landesprogrammen 114

II.1.4.4 Organisation: Koordinierungsstelle für regional raumbedeutsame Projekte 114

II.1.5 Arbeiten mit Empfehlungen für übergeordnete Stellen (Bund, Länder) 116

II.1.5.1 IAW-Diskussionspapier „Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs“ 116

II.1.5.2 „Rechtsfragen zur Implementierung einer Baulandausweisungsumlage zum Zwecke der Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung in das kommunale Finanzausgleichssystem“ 117

II.1.5.3 IAW-Diskussionspapier „Das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools aus ökonomischer Sicht“ 117

II.1.5.4 IAW-Diskussionspapier „Flächenschutzpolitische Implikationen eines Regionalen Gewerbeflächenpools“ 118

II.1.5.5 Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Flächenmanagements 118

II.1.6 Zielabgleich 118

II.2 Zuwendungsverwendung und 119

II.3 zahlenmäßiger Nachweis 119

II.4 Voraussichtlicher Nutzen und Verwertbarkeit der Ergebnisse 120

II.4.1 Corporate Design der Stadtregion 120

II.4.1.1 Projekt-Logo 120

II.4.1.2 Projekt-Flyer 120

II.4.1.3 Internetauftritt, Projekt-Homepage 121

II.4.2 Handlungsempfehlungen für die Fortsetzung des REFINA-Prozesses in der Stadtregion 122

II.4.3 Bewusstseinsbildung / Sensibilisierung 122

II.4.4 Transfer und Verwertbarkeit der Ergebnisse 123

II.5 Während der Durchführung des Vorhabens dem ZE bekannt gewordener Fortschritt auf dem Gebiet des Vorhabens bei anderen Stellen 125

II.5.1 Referenzprojekte 125

II.5.1.1 komreg - Kommunales Flächenmanagement in der Region Freiburg 125

II.5.1.2 HAI 126

II.5.1.3 Interkommunale Allianz Oberes Werntal 126

II.5.2 Wissenstransfer aus der übergeordneten Begleitforschung 127

II.6 Erfolgte oder geplante Veröffentlichungen 128

II.7 Einschätzungen und Statements der Praxispartner 129

II.7.1 Gemeinsamer Endbericht der Städte Gießen und Wetzlar 129

II.7.1.1 Fazit 129

II.7.1.2 Chancen und Erwartungen 130

II.7.1.3 Fortführung 130

II.7.2 Statement des Landes Hessen 131

II.7.3 Statement des Regierungspräsidiums Gießen 132

II.8 Literaturliste 132

II.9 Anhang 143

Anhang 1: Übersicht der Arbeitspakete der einzelnen Verbundpartner gemäß Antragsskizze 144

Anhang 2: Kooperationsvereinbarung 147

Anhang 3: Methoden zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Vergleich der Innen- und Außenentwicklung 152

Anhang 4: Kommunalprofile der untersuchten Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar 156

Anhang 5: Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020 nach Altersklassen in den Kommunen der Stadtregion Gießen–Wetzlar 184

Anhang 6: Entwicklung der Bevölkerung im Verhältnis zu statistischen Kennziffern der Flächenentwicklung und des Wohnungswesens im Zeitraum 1995 bis 2006 für die Kommunen der Stadtregion Gießen–Wetzlar 187

Anhang 7: Grundlagen aus der DIfU-Studie zu Kommunalfiskaleffekten bei der Erschließung neuer Gewerbegebiete 190

Anhang 8: Methodischer Ansatz zur Abschätzung der Infrastrukturkosten 192

Anhang 9: Fiskalische Wirkungsanalyse – Demonstration der Methodik und exemplarische Anwendung 195

Anhang 10: Ergebnisse der Modellrechung für die Szenarien „Trend“ und „Flächenkreislaufwirtschaft“ 212

Anhang 11: Raumordnerischer Vertrag zwischen den Trägern der Landes- und Regionalplanung einerseits und den mittelhessischen Stadt-Umland-Gemeinden andererseits (Entwurf) 244

Anhang 12: Siedlungsflächenkonzeption (Text Kurzfassung) 247

Anhang 13: IAW-Diskussionspapier „Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs“ 263

Anhang 14: „Rechtsfragen zur Implementierung einer Baulandausweisungsumlage zum Zwecke der Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung in das kommunale Finanzausgleichssystem“ 280

Anhang 15: IAW-Diskussionspapier „Das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools aus ökonomischer Sicht“ 287

Anhang 16: IAW-Diskussionspapier „Flächenschutzpolitische Implikationen eines Regionalen Gewerbeflächenpools“.....301

Anhang 17: Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Flächenmanagements 309

Anhang 18: Projekt-Flyer.....321

Anhang 19: Broschüre „Umsetzung eines nachhaltigen regionalen Siedlungsflächenmanagements. Handlungsempfehlungen für Kommunen und das Land“.....323

Anhang 20: Stellungnahme der Umlandbürgermeister zum Zwischenbericht ...325

Anhang 21: Produktliste.....329

Anhang 22: Beitrag zur Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie.....330

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Organigramm des Forschungsprojekts 31
Abbildung 2: Aktuelle Bevölkerungsentwicklung 34
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2006 in der Stadtregion Gießen – Wetzlar 35
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Hessen bis 2050 36
Abbildung 5: Bevölkerungsprojektion 36
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2020 in der Stadtregion Gießen – Wetzlar 37
Abbildung 7: Durchschnittsalter 2020 in der Stadtregion Gießen – Wetzlar 40
Abbildung 8: Demographietypen der Städte und Gemeinden in der Stadtregion Gießen-Wetzlar 2006 41
Abbildung 9: Ausrichtung der Kommunen auf die Schwerpunkte Wohnen und Gewerbe / Arbeiten 44
Abbildung 10: Haushaltsgrößen in den Jahren 1995 und 2006 48
Abbildung 11: Anzahl der Personen pro Wohngebäude in den Jahren 1995 und 2006 49
Abbildung 12: Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude in den Jahren 1995 und 2006 50
Abbildung 13: Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zu statistischen Kennziffern des Wohnungswesens in dem Zeitraum 1995 - 2006 im Landkreis Gießen 52
Abbildung 14: Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zu statistischen Kennziffern des Wohnungswesens in dem Zeitraum 1995 - 2006 im Lahn-Dill-Kreis 53
Abbildung 15: Strukturräume gemäß Regionalplanentwurf Mittelhessen 2006 54
Abbildung 16: Auszug aus dem stadtregionalen Flächenkataster 56
Abbildung 17: Darstellung der Siedlungs- und Gewerbeflächen der Region gemäß Regionalplan Mittelhessen (Entwurf) 60
Abbildung 18: „Bevölkerungsschere“ in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zwischen den Kernstädten und dem Umland 62
Abbildung 19: „Arbeitsplatzsuburbanisierung“ in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zwischen den Kernstädten und dem Umland 63
Abbildung 20: „Schere der Pro-Kopf-Schlüsselzuweisungen“ in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zwischen den Kernstädten und dem Umland 65
Abbildung 21: „Schere der Pro-Kopf-Verschuldung“ in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zwischen den Kernstädten und dem Umland 66
Abbildung 22: Luftbild Siedlungserweiterung - Kleinlinden „Riehlweg“ 73
Abbildung 23: Aufsiedlungsdauer Riehlweg 10 Jahre 74
Abbildung 24: Aufsiedlungsdauer Riehlweg 15 Jahre 74
Abbildung 25: Luftbild Siedlungsergänzung - Kleinlinden „Am Allendorfer Weg“ 75
Abbildung 26: Aufsiedlungsdauer „Am Allendorfer Weg“ 2 Jahre 75
Abbildung 27: Aufsiedlungsdauer „Am Allendorfer Weg“ 10 Jahre 76
Abbildung 28: Trendszenario Gewerbe / Industrie 78
Abbildung 29: FKW-Szenario Gewerbe / Industrie 79

Abbildung 30: Trendszenario Wohnen ……..80
Abbildung 31: FKW-Szenario Wohnen ……81
Abbildung 32: Typisches, durch Eigenheimbau geprägtes städtebauliches Konzept aus der Stadtregion.....85
Abbildung 33: Siedlungstypologie auf künftigen Siedlungsflächen in der Stadtregion (Außenentwicklung).....85
Abbildung 34: Prognostizierte Siedlungstypologie auf Innenbereichsflächen (Brachen, Verdichtungsflächen).....86
Abbildung 35: Infrastrukturfolgekosten Wohnen 89
Abbildung 36: Infrastrukturfolgekosten Gewerbe 91
Abbildung 37: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Stadtregion Gießen–Wetzlar ……..94
Abbildung 38: Jährliche Infrastrukturfolgekosten für das Trend- und das FKW-Szenario im Bereich Gewerbe für die Umlandkommunen der Stadtregion Gießen–Wetzlar ……95
Abbildung 39: Jährliche Infrastrukturfolgekosten für das Trend- und das FKW-Szenario im Bereich Gewerbe für die Oberzentren Gießen und Wetzlar ……..95
Abbildung 40: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Stadtregion …..97
Abbildung 41: Jährliche Infrastrukturfolgekosten für das Trend- und das FKW-Szenario im Bereich Wohnen für die Umlandkommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar ……98
Abbildung 42: Jährliche Infrastrukturfolgekosten für das Trend- und das FKW-Szenario im Bereich Wohnen für die Oberzentren Gießen und Wetzlar ……98
Abbildung 43: Siedlungsflächenkonzeption ……...105
Abbildung 44: Zurückgenommene Flächen ……...108
Abbildung 45: Projekt-Logo REFINA "Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Stadtregion Gießen-Wetzlar“ ……120
Abbildung 46: Screenshot Projekt-Homepage (Rubrik Veröffentlichungen) ……121
Abbildung 47: Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020 nach Altersklassen ……...184
Abbildung 48: Entwicklung der Bevölkerung im Verhältnis zu statistischen Kennziffern der Flächenentwicklung und des Wohnungswesens ……187
Abbildung 49: Liquiditätsentwicklung Investorenlösung (Einfamilienhäuser) ……...205
Abbildung 50: Kumulierte Entwicklung Investorenlösung (Einfamilienhäuser) ……206
Abbildung 51: Liquiditätsentwicklung Investorenlösung (Mietwohnungen) ……...207
Abbildung 52: Kumulierte Entwicklung Investorenlösung (Mietwohnungen) ……207
Abbildung 53: Liquiditätsentwicklung Gemeinde ……..208
Abbildung 54: Kumulierte Entwicklung Gemeinde ……208
Abbildung 55: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Aßlar …….212
Abbildung 56: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Biebertal …...213
Abbildung 57: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Buseck ……..214
Abbildung 58: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Fernwald …..214
Abbildung 59: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Gießen ……..215

Abbildung 60: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Heuchelheim ……...216
Abbildung 61: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Hohenahr ……..217
Abbildung 62: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Hüttenberg ……...217
Abbildung 63: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Lahnau ……..218
Abbildung 64: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Langgöns ….219
Abbildung 65: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Leun ……...220
Abbildung 66: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Linden ……...220
Abbildung 67: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Lollar ……221
Abbildung 68: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Pohlheim …..222
Abbildung 69: Infrastrukturfolgekosten versch. Szenarien (Gewerbe) – Schöffengrund ……223
Abbildung 70: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Solms ……223
Abbildung 71: Infrastrukturfolgekosten verschiedener Szenarien (Gewerbe) – Staufenberg . 224
Abbildung 72: Infrastrukturfolgekosten verschiedener Szenarien (Gewerbe) – Wettenberg ….225
Abbildung 73: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Wetzlar ……226
Abbildung 74: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Aßlar ……...227
Abbildung 75: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Biebertal …….228
Abbildung 76: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Buseck ……...229
Abbildung 77: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Fernwald ……230
Abbildung 78: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Gießen ……...231
Abbildung 79: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Heuchelheim ……...231
Abbildung 80: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Hohenahr ……..232
Abbildung 81: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Hüttenberg ……...233
Abbildung 82: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Lahnau ……...234
Abbildung 83: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Langgöns …..235
Abbildung 84: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Leun ……236
Abbildung 85: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Linden ……237
Abbildung 86: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Lollar ……..237
Abbildung 87: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Pohlheim ……238
Abbildung 88: Infrastrukturfolgekosten versch. Szenarien (Wohnen) – Schöffengrund ……239
Abbildung 89: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Solms ……240
Abbildung 90: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Staufenberg ..241
Abbildung 91: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Wettenberg ...242
Abbildung 92: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Wetzlar ……...243
Abbildung 93: Wohnen in den Kernstädte Gießen und Wetzlar ……248

Abbildung 94: Wohnen in „New Town“ ……...249
Abbildung 95: Wohnen im Solmser Land ……...250
Abbildung 96: Wohnen im Lahnpark ……...251
Abbildung 97: Wohnen auf dem Lumdaplateau ……252
Abbildung 98: Wohnen im Gleiberger Land ……...254
Abbildung 99: Wohnen im Lumdatal ……...255
Abbildung 100: Wohnen im Taunus-Vorland ……..256
Abbildung 101: Wohnen auf den Grünberger Terrassen ……257
Abbildung 102: Spilburg ……258
Abbildung 103: Technologie am Ring ……259
Abbildung 105: Dillfeld ……...260
Abbildung 106: Depot ……260
Abbildung 107: Lollar ……261
Abbildung 108: Magna-Logistik Park ……...261
Abbildung 109: Mittelhessen Süd ……262
Abbildung 110: Verwendung des Aufkommens aus einer BLAU-Finanzausgleichsumlage im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs ……...272
Abbildung 111: Elemente eines „Dualen flächenschutzpolitischen Reformkonzepts“ für den Kommunalen Finanzausgleich ……273
Abbildung 112: Zweifache Förderung der städtebaulichen Innenentwicklung durch das „Duale Reformmodell“ für den Kommunalen Finanzausgleich ……274

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Altersklassen 38
Tabelle 2: Veränderung der Altersstruktur in der Stadtregion Gießen-Wetzlar von 2006 bis 2020 38
Tabelle 3: Demographietypen der Städte und Gemeinden mit 5.000 - 100.000 Einwohnern 40
Tabelle 4: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungsanzahl und des Bestandes der Wohngebäude sowie Wohnungen im Zeitraum 1995 und 2006 im Landkreis Gießen 51
Tabelle 5: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungsanzahl und des Bestandes der Wohngebäude sowie Wohnungen im Zeitraum 1995 und 2006 im Lahn-Dill-Kreis 52
Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung 55
Tabelle 7: Flächenzusammenstellung Wohnen 58
Tabelle 8: Flächenzusammenstellung Gewerbe 59
Tabelle 9: Aufwandsfaktoren für die Bewertung der Siedlungsflächen 83
Tabelle 10: Aufwandsfaktoren für die Berücksichtigung unterschiedlicher äußerer Erschließung potenzieller Siedlungsgebiete 84
Tabelle 11: Aufwand für Infrastrukturbereitstellung und –betrieb für die innere Erschließung wohngenutzter Flächen in der Stadtregion Gießen-Wetzlar (Medianwerte) 87
Tabelle 12: Jahreskosten in EUR/m² Siedlungsfläche 90
Tabelle 13: Spezifische Erschließungskosten wohngenutzer Siedlungsflächen 92
Tabelle 14: Baustein 1: Kooperation und Strategie 144
Tabelle 15: Baustein 2: Regionale Siedlungsflächenkonzeption 145
Tabelle 16: Baustein 3: Kosten und Finanzierung 146
Tabelle 17: Zusammenfassung der Methodik der fiskalischen Wirkungsanalyse des ZBF-UCB 154
Tabelle 18: Überblick über verschiedene Studien zur fiskalischen Wirkungsabschätzung im Vergleich zur Methodik der fiskalischen Wirkungsanalyse des ZBF-UCB 154
Tabelle 19: Kommunalprofil Allendorf (Lumda) 157
Tabelle 20: Kommunalprofil Aßlar 158
Tabelle 21: Kommunalprofil Biebertal 159
Tabelle 22: Kommunalprofil Braunfels 160
Tabelle 23: Kommunalprofil Buseck 161
Tabelle 24: Kommunalprofil Ehringshausen 162
Tabelle 25: Kommunalprofil Fernwald 163
Tabelle 26: Kommunalprofil Gießen 164
Tabelle 27: Kommunalprofil Heuchelheim 166
Tabelle 28: Kommunalprofil Hohenahr 167
Tabelle 29: Kommunalprofil Hüttenberg 168
Tabelle 30: Kommunalprofil Lahnau 169
Tabelle 31: Kommunalprofil Langgöns 170

Tabelle 32: Kommunalprofil Leun 171
Tabelle 33: Kommunalprofil Leun 172
Tabelle 34: Kommunalprofil Lollar 173
Tabelle 35: Kommunalprofil Pohlheim 174
Tabelle 36: Kommunalprofil Rabenau 175
Tabelle 37: Kommunalprofil Reiskirchen 176
Tabelle 38: Kommunalprofil Schöffengrund 177
Tabelle 39: Kommunalprofil Solms 178
Tabelle 40: Kommunalprofil Staufenberg 179
Tabelle 41: Kommunalprofil Waldsolms 180
Tabelle 42: Kommunalprofil Wettenberg 181
Tabelle 43: Kommunalprofil Wetzlar 182
Tabelle 44: Berechnung des Einheitswerts je Wohneinheit 197
Tabelle 45: Einnahmen aus der Grundsteuer B 198
Tabelle 46: Einnahmen aus dem Anteil an der Einkommensteuer 199
Tabelle 47: Einnahmen aus dem Ausgleich der Belastungen des Familienleistungsausgleichs 200
Tabelle 48: Einnahmen aus indirekten Effekten 201
Tabelle 49: Einnahmen aus Schlüsselzuweisungen 204
Tabelle 50: Fiskalwirkung einer „dualen flächenschutzpolitischen Reform“ des Kommunalen Finanzausgleichs für verschiedene Kommunentypen 275

Abkürzungsverzeichnis

ALG II	Arbeitslosengeld II
BauGB	Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BLAU	Baulandausweisungsumlage
BMBF	Bundesministerium für Bildung und Forschung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DIfU	Deutsches Institut für Urbanistik
EFH	Einfamilienhaus
EStG	Einkommensteuergesetz
EW	Einwohner
FKW	Flächenkreislaufwirtschaft
FNP	Flächennutzungsplan
GemFinRefG	Gemeindefinanzreformgesetz
GG	Grundgesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
ha	Hektar
HaltBodSchG	Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz
HENatG	Hessisches Naturschutzgesetz
HMWVL	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
MW	Mietwohnung
NRW	Nordrhein-Westfalen
NSFM – GiWeUm	Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Stadtregion Gießen-Wetzlar
ROG	Raumordnungsgesetz
RP	Regionalplan
SuV-Fläche	Siedlungs- und Verkehrsfläche
WE	Wohneinheiten
ZBF-UCB	Zentrum für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik am Umwelt-Campus Birkenfeld

Forschungs- und Projektpartner

Projektleitung

Technische Universität Kaiserslautern
Fachbereich Architektur/Raum- und Umweltplanung/ Bauingenieurwesen
Lehrstuhl für Öffentliches Recht
Prof. Dr. Spannowsky, Dipl.-Ing. Uhrhan, Dipl.-Ing. Nowak, Dr. Hofmeister

Wissenschaftliche Kooperationspartner

Justus-Liebig-Universität Gießen
Fachbereich Agrarwissenschaft, Ökotrophologie und Umweltmanagement
Professur für Projekt- und Regionalplanung
Prof. Dr. Bauer, Dipl.-Ing. (FH) Strunk, Dipl.-Bw. (FH) Mühlleitner

Brandenburgische Technische Universität Cottbus
Fachbereich Architektur, Bauingenieurwesen und Stadtplanung, Lehrstuhl für Stadttechnik
Prof. Dr. Koziol, Dipl.-Ing. Walther

Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW), Tübingen
Dr. Krumm

IfR Institut für Regionalmanagement GbR, Solms
Dipl.-Kfm. / Dipl.-Ing. Bergfeld, Dipl.-Ing. agr. Seibert

Projektgruppe Stadt+Entwicklung, Ferber, Graumann und Partner, Leipzig
Dr. Ferber, Dipl.-Ing. Müller

Praxispartner

Land Hessen
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL)
Abteilung Landesplanung, Regionalentwicklung und Bodenmanagement
Dipl.-Ing. Orth

Land Hessen
Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Regionalplanung
Ing. Grad., Dipl. Geograph Faulenbach

Kommunale Arbeitsgemeinschaft, Universitätsstadt Gießen, Stadtplanungsamt und
Dr. Hölscher
Magistrat der Stadt Wetzlar, Planungs- und Hochbauamt
Dipl.-Ing. Schaub

Projektträger

Projektträger Jülich
Forschungszentrum Jülich

Projektförderung

REFINA

Gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung

HESSEN Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

I Kurzdarstellung zum Forschungsrahmen

Einführung, thematischer Hintergrund

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) hat im Jahr 2004 im Forschungsprogramm Nachhaltigkeit den Förderschwerpunkt REFINA etabliert. REFINA steht für die „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement“. Der BMBF-Förderschwerpunkt wird vom Deutschen Institut für Urbanistik (DIfU) projektübergreifend begleitet.

Die vielfältigen REFINA-Projekte zielen darauf ab, einen effizienten Umgang mit Grund und Boden als endliche Ressource zu fördern und dazu systematisch die Potenziale der Innen- und Bestandsentwicklung zu nutzen. U. a. gehört die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Reduzierung bzw. Vermeidung von Flächenneuausweisungen im Außenbereich (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zu den konkret anvisierten Zielen aller geförderter Vorhaben.

Das BMBF unterstützt die Ziele der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in insgesamt 45 Projekten, darunter auch drei in Hessen. Eines davon ist das REFINA-Forschungsvorhaben „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Stadtregion Gießen-Wetzlar“.

Ziel dieses Vorhabens ist die Entwicklung eines Steuerungsmodells für den Stagnationsraum Gießen-Wetzlar samt Umlandgemeinden zur abgestimmten Lenkung der Flächenentwicklung. Vor allem soll dieses Modell unter Berücksichtigung raumplanerischer Kriterien und ökonomischer Steuerungsansätze zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie zur Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit in der Stadtregion beitragen.[1]

I.1 Aufgabenstellung in der Stadtregion

I.1.1 Allgemein

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) (2007) rechnet aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit einem starken Bevölkerungsrückgang im Regierungsbezirk Gießen ab 2020[2]. Wegen der dennoch vorhandenen – wenngleich bescheidenen – Flächennachfrage bestehen noch gewisse flächenpolitische Handlungsmöglichkeiten. Es herrscht jedoch Handlungsdruck, wenn diese noch bestehende Nachfrage für die Umsteuerung der stadtregionalen Siedlungsentwicklung nutzbar gemacht werden soll.

Die Stadtregion Gießen-Wetzlar weist bereits überproportionale Kernstadt-Umland-Disparitäten auf, die einseitig zulasten der Oberzentren gehen (vgl. Kapitel II.1.2.5.3). Gleichzeitig ist die Struktur der Gemeinden relativ kleinteilig. Die Notwendigkeit zur flächenpolitischen Kooperation ist damit in der Stadtregion aufgrund des Auseinanderdriftens der sozio-ökonomischen und räumlichen Entwicklung zwischen den Oberzentren und deren Umland enorm.

Gießen und Wetzlar sind nach dem Landesentwicklungsplan 2000 Oberzentren „in Funktionsverbindung“ und haben in Folge des Forschungsvorhabens „Stadt 2030 Gießen-Wetzlar“ eine kommunale Arbeitsgemeinschaft als Kooperationsplattform installiert. Parallel haben sich Umlandgemeinden zu Teilräumen formiert, die in verschiedenen Bereichen kooperieren. Im Bereich

[1] Vorhabensbeschreibung „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen“ (2006), S. 3.

[2] ebenso

der Flächenpolitik ist bisher häufig eine offensive, bisher noch wachstumsorientierte Stoßrichtung verfolgt worden. In der Folge sind die Flächenausweisungen der vergangenen Jahre in der Gesamtbilanz umfangreich, jedoch hinsichtlich Zuschnitt und Qualitäten nicht den überregionalen Wettbewerbsansprüchen genügend. Gegenwärtig ist in der gesamten Stadtregion z. B. kein großflächiger Gewerbestandort verfügbar. Der „Interkommunale Gewerbepark Pfaffenpfad“ sowie die Gießener Großfläche „Lützellinden“, die beide in unmittelbarer Nähe zueinander am Gießener Südkreuz vorgesehen sind, befinden sich in der vorbereitenden Planung und Diskussion.

Gleichzeitig sind erhebliche Potenziale der Innenentwicklung vorhanden: Die Stadtregion Gießen-Wetzlar ist seit Beginn der 1990er Jahre stark von Konversionsprozessen betroffen, da sowohl die Bundeswehr als auch die US-Streitkräfte dort Standorte aufgegeben haben. In Gießen bestand Anfang der 1990er Jahre ca. 13 % der bebauten Flächen des Stadtgebietes aus militärischen und zivilen Einrichtungen der Bundeswehr und der US-Streitkräfte[3]. Die Konversion militärischer Liegenschaften in Gießen stellt somit sowohl eine Herausforderung als auch ein Flächenpotenzial von regionaler Bedeutung dar. Daher liegt in der Untersuchung der Nutzbarmachung dieser und weiterer Innenentwicklungspotenziale - sowohl in den Oberzentren, als auch in den Umlandgemeinden - ein wesentlicher Schwerpunkt des Forschungsprojekts.

Die mittelhessische Regionalplanung arbeitet mit - aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abgeleiteten - am prognostizierten Bedarf ausgerichteten Siedlungsflächenausweisungen in Form von Zielen der Raumordnung. Sie gibt weiterhin Dichtewerte für die Wohnbauflächenentwicklung als Ziele der Raumordnung vor. Das Instrumentarium der Siedlungsplanung ist damit weit entwickelt. Allerdings weist die Flächeninanspruchnahme ein sehr hohes Niveau auf. Die den Kommunen zugestandenen Siedlungsflächenkontingente orientieren sich an einem hohen Niveau der zu Grunde liegenden Wohnflächenprognose.

Angesichts der stabilen Ausgangssituation in der Stadtregion Gießen-Wetzlar bestand die Herausforderung der Bestandsaufnahme vor allem darin, sichtbar zu machen, dass gleichwohl ein flächenpolitischer Handlungs- und Umsteuerungsbedarf gegeben ist. Szenarien wurden entwickelt und Wege der Fortentwicklung auf den verschiedenen Steuerungsebenen von Bund, Ländern und Gemeinden aufgezeigt. Geprüft wurde vor allem auch, ob und inwieweit die betroffenen Kommunen durch konkrete projektbezogene, aber auch strategische Kooperationslösungen die vorhandenen und sich – bei Fortentwicklung ohne Korrektur – vertiefenden raumstrukturellen Fehlentwicklungen selbst korrigieren sowie sich abzeichnende Verschlechterungen verhindern können. In Hinblick auf das Modell eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements wurden Strategien und Handlungsempfehlungen für die Stadtregion erarbeitet und mit den aktiven Kräften, die im Rahmen des Begleitausschusses des REFINA-Projekts mitwirken, diskutiert.

I.1.2 Forschungsauftrag für die Stadtregion

Die Vorhabensbeschreibung und die Forschungsskizze greifen konkrete Handlungsbereiche mit übergeordneter Bedeutung für die Erreichung des Globalziels „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in Deutschland“ auf. Als Arbeitsthesen lassen sich daraus folgende Statements ableiten:

- Das potenzielle Flächenüberangebot verlangt perspektivisch eine Koordination der Flächenausweisung in Oberzentren und Umlandkommunen.

[3] Vorhabensbeschreibung „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen“ (2006)

- Konversionsflächen sind einzubeziehen.
- Die wirtschaftliche Stärkung des Raumes unter Beachtung demographischer Entwicklungen macht eine konzertierte Planung erforderlich.
- Diese kann Fehlinvestitionen verhindern und lässt eine finanzielle Beteiligung an Kosten und Ertrag für Stadt und Umland denkbar erscheinen.
- Zweifellos werden sich synergetische Effekte, nicht zuletzt durch gemeinsame Vermarktung, ergeben.
- Die Aufrechterhaltung infrastruktureller Angebote oder gar deren Verbesserung soll Ziel der Kooperation sein.

I.1.3 Zielsetzung als Arbeitsleitfaden

- Abbau der überproportionalen Disparitäten zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden, v. a. hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplatzeffekten und allgemeinem Flächenzuwachs
- Eindämmung der stadtregionalen Suburbanisierungseffekte
- Bewusstseinsschaffung für die Notwendigkeit flächenbezogener regionaler / interkommunaler Kooperationsprozesse in der Stadtregion
- Entwicklung eines beispielhaften methodischen Ansatzes zur Ausgestaltung des Dialog- und Kooperationsprozesses in der Region (Stadt-Umland-Dialog)
- Systematisierung der Erfassungsmethodik und Kartierung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung
- Strategische Nutzbarmachung der regional bedeutsamen (militärischen) Konversionsflächen, v. a. in der Stadt Gießen
- Überprüfung und ggf. Optimierung der regionalplanerischen Praxis der Siedlungsflächenausweisung
- Weiterentwicklung der landes- und regionalplanerischen Instrumente sowie der interkommunalen Entwicklungsstrategien
- Koordination der Flächenausweisung und der raumbedeutsamen regionalen Entwicklungsprojekte sowie Bündelung der vorhandenen Kräfte
- Entwurf eines regionalen Steuerungsmodells inkl. regionaler Siedlungsflächenkonzeption zur koordinierten Steuerung der Flächenentwicklung in der Stadtregion
- Beispielhafte Erarbeitung und Erprobung gemeinsamer Konzepte und Initiierung von Pilotprojekten in Kooperation der beiden Oberzentren mit den Umlandgemeinden

I.2 Begleitumstände während der Projektdurchführung

Parallel zum REFINA-Projekt „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Stadtregion Gießen-Wetzlar“ gab es mehrere regionale Entwicklungsaktivitäten mit Flächenbezug in der Region. Zum einen fand 2007 die Bewerbung um die LEADER-Förderung für den Zeitraum 2007 bis 2013 statt. Die Regionen Gießener Land und Lahn-Dill-Wetzlar, die jeweils mit Teilen

im REFINA-Projektgebiet liegen, bewarben sich um die Anerkennung als LEADER-Region; in beiden Fällen erfolgreich.

Daneben gab es zeitgleich ein bzw. zwei weitere REFINA-Projekte, die sich in unterschiedlicher inhaltlicher und räumlicher Abgrenzung auf das Untersuchungsgebiet des vorliegenden REFINA-Projekts bezogen: DoRIF und die Initiierung des Gewerbeflächenpools Mittelhessen (in Anlehnung an das laufende REFINA-Projekt REGENA mit denselben Handlungsakteuren).

Hinzu kam noch die Aufstellung des Regionalplans Mittelhessen, der für die Kommunen ebenfalls unmittelbar flächenpolitische Auswirkungen hat.

Anhand dieser Übersicht wird deutlich, dass die Bürgermeister der beteiligten Umlandkommunen aus verschiedenen Richtungen mit der Flächenthematik konfrontiert wurden und werden.

Für die Projektgruppe war es daher auch Aufgabe, die verschiedenen Aktivitäten voneinander abzugrenzen und umgekehrt die Schnittstellen und möglichen Synergieeffekte aufzuzeigen und zu realisieren. Aufgrund der Parallelität der Vorhaben mit räumlichem Bezug bestand die Gefahr der Überforderung der Kommunen und sonstigen beteiligten Akteure.

I.3 Planung und Ablauf des Vorhabens

I.3.1 Struktur

Der inhaltliche Schwerpunkt des Vorhabens lag in der Entwicklung und Implementierung eines stadtregionalen Steuerungsmodells. Die Projektarbeit sollte in zwei Phasen gegliedert werden, in denen wiederum verschiedene Bausteine (vgl. Anhang 1) vertieft bearbeitet werden:

- Konzeptionelle Phase und
- Implementierungsphase

In Phase 1, die sich von Februar 2007 bis Januar 2009 erstreckte, wurden die Bausteine „Kooperation und Strategie“, „Siedlungsflächenkonzeption“ sowie „Kosten und Finanzierung“ bearbeitet. Im Anschluss an die erste Phase war optional die Implementierungsphase (Phase 2) vorgesehen, in der erste Pilotprojekte in der Stadtregion Gießen-Wetzlar umgesetzt werden sollten. Für dieses dritte Projektjahr standen letztlich jedoch keine weiteren Mittel des BMBFs zur Verfügung.

I.3.2 Strategische Vorgehensweise

Bei der Stadtregion handelt es sich um einen wirtschaftlichen sowie demographischen Stagnationsraum. Die Betroffenheit einzelner Kommunen durch strukturelle Probleme ist daher noch nicht so drückend, dass sich aktuell daraus deutliche Kooperationszwänge ergeben. Dies erschwert die Akzeptanz des Forschungsansatzes bei einer großen Zahl von kommunalen Vertretern, da gerade im Bereich der Wohnflächenentwicklung die REFINA-Zielsetzung der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in den Kommunen kaum auf Bereitschaft zur Kooperation stößt. Die Kommunen finden sich heute jedoch nicht mehr (nur) in einem interkommunalen, sondern verstärkt in einem interregionalen Wettbewerb wieder, wo kleinteilige Rivalitäten die einzelnen Kommunen finanziell belasten und zu unmittelbaren Wettbewerbsnachteilen gegenüber benachbarten Regionen führen.

Zur Sensibilisierung wurde daher aus taktischer Hinsicht die Vorgehensweise gewählt, über die stadtregionale Gewerbeflächenentwicklung die Kommunen für das Thema „Reduzierung der

Flächeninanspruchnahme“ auch bezogen auf Wohnflächenentwicklungen zu gewinnen. Momentan weisen die Kommunen ihre Gewerbeflächen ohne eine über die Regionalplanung hinausgehende interkommunale / stadtregionale Abstimmung aus. Dies führt in der gesamten Stadtregion zu einer Vielzahl an unterausgelasteten Kleinflächen, große interkommunale Gewerbeflächen fehlen gänzlich. Zusätzlich kommen im engeren Verdichtungsraum der Stadtregion eine sehr große Menge an Brachflächen hinzu (vgl. Kapitel II.1.2.4).

Das Forschungsprojekt war mit einem deutlichen prozesshaften Charakter konzipiert. Dazu gehörten insbesondere die regelmäßige Berichterstattung und der Austausch mit den politischen und fachlichen Akteuren vor Ort. Zu diesem Zweck erfolgte die Einsetzung eines Begleitausschusses (vgl. Kapitel II.1.1.2) als Art „Regionaler Runder Tisch“. Dieser Dialog und Austausch war mit entscheidend für die Akzeptanzbildung gegenüber den Projektzielen und des entworfenen Steuerungsmodells einschließlich der Ansätze zur weiteren Umsetzung. Zugleich war damit eine ständige Rückkopplung und auch Legitimation des eingeschlagenen Weges der Projektarbeit seitens der verantwortlichen regionalen Akteure möglich.

Aufgrund der bisherigen Kooperationserfahrungen zwischen den beteiligten Städten und Kommunen bedurfte es vor dem strategischen Einstieg in den Aufbau der Siedlungsflächenkonzeption einer breit angelegten Sensibilisierungs- und Akzeptanzbildungsphase.

In Form von Experteninterviews mit den Bürgermeistern wurden die Erfahrungen, Befürchtungen, Wünsche und Erwartungen der Gemeinden und Städte herausgearbeitet. Bei weiteren Gesprächen wurden auch die Ergebnisse der Ist-Stands-Analysen und die entwickelten Szenarien der weiteren Projektbausteine thematisiert.

Danach wurden Strategien zur Verbesserung der Zusammenarbeit in dem Bezugsraum sowie zur Förderung der Verwirklichung der Projektziele erarbeitet und mit dem oben bereits genannten Begleitausschuss, der aus Vertretern der maßgebenden Kommunen, der Landes- und Regionalplanungsträger sowie aus Trägern der Regionalentwicklung und Wirtschaftsakteuren bestand, abgestimmt.

Um die erarbeiteten Lösungsansätze trotz fehlender Förderung über REFINA in der Stadtregion zu etablieren und weiter fortführen zu können, sind in Phase 1 Projektansätze in andere regional raumbedeutsame Aktivitäten überführt worden. Den beteiligten regionalen Akteuren wurde zudem die Broschüre „Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des stadtregionalen Siedlungsflächenmanagements“ übergeben. Außerdem sollen die erarbeiteten Strategien und Handlungsempfehlungen in Abstimmung mit einer einzurichtenden Koordinierungsstelle in die Praxis umgesetzt werden. Als Auftakt zur Fortführung des eingeleiteten Prozesses ist im nächsten Jahr eine Konferenz geplant.

I.3.3 Kooperationsvereinbarung

Zur Fixierung der Forschungsgegenstände wurde zwischen den Forschungspartnern sowie dem Land Hessen (HMWVL), dem Regierungspräsidium Gießen sowie beiden Oberzentren als weiteren Projektpartnern eine von der Projektleitung ausgearbeitete Kooperationsvereinbarung geschlossen. Die Inhalte der Vorhabensbeschreibung und des Kooperationsvertrages regelten klare Verantwortlichkeiten und waren von allen Beteiligten verbindlich einzuhalten. Die Kooperationsvereinbarung ist dem Endbericht des Forschungsprojekts als Anhang 2 beigefügt.

I.4 Wissenschaftlicher und technischer Stand, an den angeknüpft wurde

Im Detail wurde auf der Basis des nachfolgend umrissenen wissenschaftlichen Standes in die Arbeitsphase eingetreten. Zur Weiterentwicklung auf dieser Basis vergleich Kapitel II.1.4.

I.4.1 Regionale Siedlungsflächenkonzepte

Die (Weiter-)Entwicklung regionaler Siedlungsflächenkonzepte greift planungsinstrumentelle Entwicklungen und Diskussionen auf unterschiedlichen Ebenen auf:

- die Verzahnung regionaler Planung mit Elementen des Monitorings, der Implementierung und der Weiterentwicklung von Kooperationsstrukturen zu Systemen Regionalen Flächenmanagements

  Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat in einem Modellvorhaben der Raumordnung ein Musterschema regionalen Flächenmanagements entwickelt und eine Bestandsaufnahme bestehender Ansätze in Deutschland durchgeführt[4]. Es zeigt sich, dass in der Praxis lediglich einzelne Elemente umgesetzt sind, ein integriertes System regionalen Flächenmanagements bislang in Deutschland jedoch nicht besteht.

- die Einbeziehung von Innenentwicklungspotenzialen in regionale Siedlungsflächenkonzepte

  Die Regionalplanung hat ihre Bedeutung traditionell aus der Steuerung räumlicher Verteilungs- und Wachstumsprozesse gewonnen. Um eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen, muss sie – gerade unter Bedingungen geringen Wachstums oder von Schrumpfungsprozessen – Flächenrecycling bzw. Innenentwicklungspotenziale in Siedlungsflächenkonzeptionen einbeziehen. Solche „Siedlungskonzepte der 2. Generation“ stellen einen wesentlichen Erfolgsfaktor nachhaltiger Siedlungsentwicklung dar.[5]

- die Differenzierung und Weiterentwicklung des raumordnerischen Instrumentariums

  Die hessische Raumordnung verfügt über ein differenziertes, weit entwickeltes Instrumentarium zur Steuerung der Siedlungsentwicklung, indem sie mit der flächenhaften Darstellung von Siedlungsräumen, Bevölkerungskontingenten und städtebaulichen Dichtevorgaben arbeitet. Neben Hessen hat die Regionalplanung nur noch in Nordrhein-Westfalen eine vergleichbare Regelungstiefe zur Siedlungsentwicklung. Als ergänzender Ansatz wurde in der Planungsregion des Regierungsbezirks Düsseldorf ein System des Siedlungsflächenmonitorings eingeführt.[6]

  In der Praxis resultiert aus den instrumentellen Ansätzen bislang keine nachhaltige Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, da die Pläne und deren Umsetzung durch kommunale Wettbewerbsinteressen häufig aufgeweicht werden.

- die Stärkung interkommunaler bzw. teilregionaler Planungen an der Schnittstelle von Bauleitplanung und Raumordnung

---

[4] Vgl. BBR: MORO Regionales Flächenmanagement – www.bbr.bund.de/moro/archiv/005_flaechenmanagement-kb.html; Spannowsky in: BBR (Hrsg.) (2006), S.10

[5] Vgl. BBR (Hrgs.) (2005), Spannowsky in: Weith (Hrsg.) (2008)

[6] Vgl. Bezirksregierung Düsseldorf – Referat 62 (2004)

Um interkommunalen Wettbewerb zu zügeln und zu kanalisieren, durch Kooperation Qualitäten der Entwicklung zu steigern sowie Quantitäten bedarfsgerecht zu erhöhen und den Maßstabssprung von der Regional- zur Bauleitplanung zu überbrücken, wird Planung zunehmend auf überkommunaler und teilregionaler Ebene betrieben. Als formelles Planungsinstrument wurde im Raumordnungsgesetz der Regionale FNP eingeführt. Ein solcher Regionaler FNP wurde inzwischen im Ballungsraum Frankfurt sowie in sechs Kernstädten des Ruhrgebietes aufgestellt.[7] Als informelles Planungsinstrument haben sich – gerade in der Stadtregion Gießen-Wetzlar – Teilraumkonzepte (mit Bezug auf § 13 ROG) durchgesetzt, die sich auf die Stadtregion bezogen auf Grund des Zuschnitts der Teilbereiche allerdings eher Konkurrenz verschärfend auswirken. Als Spezialfall eines semi-formellen teilregionalen Planungsinstruments kann das im Verbandsgesetz verankerte Instrument „Masterplan" des Regionalverbands Ruhr (RVR) gelten. Mit einem Masterplan Raum- und Siedlungsstruktur soll ein regionaler Dialog zur (flächensparenden) Siedlungsentwicklung des Ruhrgebietes in räumlichen Teilbereichen initiiert werden.

- die zunehmende Durchsetzung offener, dialogorientierter Planungsprozesse

  Gerade regionale Planungen und Konzepte, die zwangsläufig relativ abstrakte Aussagen treffen, aber natürlich auch informelle Planungen, die keine oder nur eine schwache Rechtsposition besitzen, bedürfen für ihre Verwirklichung ein hohes Maß an Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft relevanter Akteure, auch aus dem zivilgesellschaftlichen und privatwirtschaftlichen Sektor. Diese Herangehensweise wurde auf übergemeindlicher Ebene besonders durch die vom BBR begleiteten Modellvorhaben der Raumordnung seit Mitte der 1990er Jahre verbreitet.

  Das 2001-2003 durchgeführte BMBF Forschungsvorhaben „Stadt 2030 Gießen-Wetzlar" hat durch ein dialogorientiertes Verfahren eine städteübergreifende Kooperationsstrategie für städtebauliche, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Themenfelder entwickelt und insbesondere auf die Notwendigkeit hingewiesen, ein stadtregionales Flächenressourcenmanagement aufzubauen.

Das Vorhaben zum nachhaltigen Siedlungsflächenmanagement in der Stadtregion Gießen-Wetzlar greift diese Diskussionsstränge auf und integriert sie in einen modellhaften, institutionell innovativen, auf den Untersuchungsraum angepassten Ansatz.

I.4.2 Regionale Steuerungsansätze

Im Bereich der Raumordnung werden angesichts des sich abzeichnenden demographischen Wandels im Bundesgebiet und in Anbetracht einer hohen Flächenausweisung auf kommunaler Ebene verschiedene Modelle zur Steuerung der regionalen Siedlungsentwicklung diskutiert. Dazu wurde im Rahmen eines Modellvorhabens der Raumordnung vom IAW zusammen mit Prof. Dr. Spannowsky, TU Kaiserslautern, und dem Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald ein Forschungsvorhaben durchgeführt, das der Frage nachging, ob und inwieweit ökonomische Steuerungsinstrumente in die Raumordnung implementiert werden können.[8]

Gegenstand der Untersuchung waren insbesondere das Modell der Flächenkontingentierung mit der Ausgabe von Flächenausweisungszertifikaten, das Modell der Baulandumlage sowie Kom-

[7] Vgl. Spannowsky in: Bielenberg/Runkel/Spannowsky, Kommentar ROG, § 9 Rn 32 ff.

[8] MORO-Informationen Nr. 1-11/2004, BBR (Hrsg.), S. 9; Spannowsky in: MORO – Informationen Nr.1/4-05/2006, BBR (Hrsg.) (2006), S.10 f.

binations- und Kooperationsmodelle. Andererseits wird gegenwärtig in der wissenschaftlichen Literatur erörtert, ob und inwieweit die vorhandenen Instrumente so nachgesteuert oder mit anderen Ansätzen ergänzt werden können (Integration einer Kosten-Nutzen- bzw. Nutzwertanalyse neben der Umweltprüfung in die Raumplanung), dass den Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung Rechnung getragen werden kann[9].

Ein weiterer Steuerungsansatz, der für die Regionalentwicklung von entscheidender Bedeutung ist, ist der, der sich mit der Organisation und Fortentwicklung der Zusammenarbeit in einer Region befasst. Dieser Ansatz knüpft an die Akzentverschiebung im Bereich der Raumordnung an[10]. Sie löst sich seit einigen Jahren stärker von ihrem rein ordnungspolitischen Steuerungsansatz und richtet sich auf eine aktive und umsetzungsorientierte Entwicklung aus. Dazu wurden mit dem ROG 1998 die raumordnerischen Verträge und die Entwicklungskonzepte als Instrumentarien der Regionalentwicklung hervorgehoben[11].

Dieser veränderte Ansatz der Raumordnung trägt neuen Regionalentwicklungsstrategien (= Regionalmanagement *und* Regionalmarketing) Rechnung[12]. Damit wird zugleich dem Umstand Rechnung getragen, dass auf europäischer Ebene ein zunehmender Wettbewerb der Regionen entsteht und auch die europäische Strukturfondspolitik ihre Gemeinschaftsinitiativen auf Großregionen und Metropolregionen ausrichtet.

Die Untersuchungen im Bereich der Regionalentwicklung zeigen aber, dass für Räume mit unterschiedlichen raumstrukturellen Entwicklungen verschiedene Lösungen erarbeitet werden müssen. Anders als bei der Metropolregion Rhein-Neckar, einer Wachstumsregion, die auch auf europäischer Ebene im Wettbewerb bestehen muss und kann, handelt es sich bei dem Untersuchungsraum Gießen-Wetzlar und Umgebung um einen Stagnationsraum mit teils dramatischen Suburbanisierungsprozessen. Dieser Raum weist zwar Ähnlichkeiten zu vielen Räumen in der Bundesrepublik Deutschland auf, hier müssen aber andere Antworten gefunden werden. Hierbei geht es weniger darum die Kooperationsmodelle, die wissenschaftstheoretisch verfügbar sind, rechtswissenschaftlich zu beleuchten[13] als vielmehr darum, vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen (erhöhte Umweltprüfkosten, sinkende Flächennachfrage, Finanzknappheit der öffentlichen Haushalte) und schwieriger Ausgangslage der interkommunalen Zusammenarbeit innerhalb der Stadtregion (Stadt-Umland-Problematik) in Anbetracht erheblicher raumstruktureller Fehlentwicklungen Lösungen zu finden.

Dies ist deshalb ein aktuelles Forschungsfeld, weil geklärt werden muss, ob der Schlüssel für eine Steuerung der nachhaltigen Entwicklung auf dem Weg der interkommunalen Kooperation oder im Bereich der Landesplanung liegt. Deshalb ist eine Verknüpfung der Steuerungsebenen, wie sie im Forschungsprojekt angelegt ist (Beteiligung der Landes- und der regionalen Planung sowie kommunaler Akteure) von erheblicher Bedeutung für das Forschungsergebnis. Um brauchbare, auf die räumliche Problemstruktur zugeschnittene Antworten finden zu können, müssen die vorhandenen Strukturen und Organisationsformen analysiert und die Möglichkeiten

---

[9] Spannowsky in: Bielenberg/Runkel/Spannowsky (Hrsg.) (2004); Spannowsky/Hofmeister (2005); Spannowsky/Krämer (2004)

[10] Spannowsky in: Bielenberg/Runkel/Spannowsky (Hrsg.) (2004)

[11] Spannowsky in: BBR (Hrsg.) (1999)

[12] Z. B. Troeger-Weiß in: Schriften zur Raumordnung und Landesplanung (1998); mit einem guten Überblick über die neuen Ansätze Goppel/Schaffer/Spannowsky/Troeger-Weiß (Hrsg.) (2004); zur Weiterentwicklung dieser Modelle vgl. Eichhorn/Teterin/Spannowsky/Lieb in: IHK Rhein-Neckar (Hrsg.) (2004)

[13] Spannowsky/Borchert (2003)

der Fortentwicklung der Instrumente und Kooperationsmodelle ausgeleuchtet werden. Die Besonderheit liegt dabei methodisch darin, dass wegen der Notwendigkeit der Beteiligung der Entscheidungsträger ein Prozess des wechselseitigen Informationsaustausches und der Strategiebildung stattfinden muss.

I.4.3 Ökonomische Instrumente

Im Bereich flächenschutzbezogene „ökonomische Steuerungsinstrumente“ dominieren bisher eher theoretische Arbeiten, die keinen direkten Praxisbezug haben. Für eine mögliche Implementierung von entsprechenden Steuerungsinstrumenten auf der (stadt-)regionalen Ebene ist jedoch die Berücksichtigung der jeweiligen Gegebenheiten vor Ort Voraussetzung, d. h. es muss auch eine Anpassung an die raumspezifischen Besonderheiten erfolgen.[14]

Ein Grundkonzept für einen regionalen Gewerbeflächenpool wurde mit einem Projekt im Zollernalbkreis der baden-württembergischen Region Neckar-Alb gelegt[15]. Es sind jedoch hinsichtlich eines solchen Poolmodells noch viele Forschungsfragen offen, zudem wäre für das vorliegende REFINA-Vorhaben die Berücksichtigung der landesspezifischen (hessischen) Rahmenbedingungen sowie der gewerbepolitischen Situation der (Stadt)Region Gießen-Wetzlar notwendig.

Im Hinblick auf die Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten in Sachen Innenentwicklung gibt es in Bezug auf den Fall der Einwerbung externer Fördermittel zwar eine Publikation des Umweltbundesamtes (UBA-Texte 04/01), die jedoch sehr allgemein gehalten ist und keinen Förderzielgebietsbezug hat. Im Hinblick auf den Fall der regionsinternen Umlagefinanzierung gibt es lediglich erste Ansätze[16]. Das MORO-Forschungsfeld „Innovative Projekte zur Regionalentwicklung“ (2006) brachte speziell aus dem Vorhaben „Integration flächenpolitischer ökonomischer Steuerungsinstrumente in das Raumplanungs- und Finanzsystem Baden-Württemberg“ die Ansätze der Flächenausweisungszertifikate (FAZ) bzw. Baulandausweisungsumlage (BLAU) hervor. Während der Ansatz der FAZ den interkommunalen Handel mit Flächenausweisungskontingenten und somit keinen direkt ökonomischen Ansatz beschreiben, müssten die Kommunen bei der BLAU im Falle der weiteren Außenentwicklung einen am Flächenumfang der neuausgewiesenen Baugebiete bemessenen Umlagebetrag entrichten, während die Innenentwicklung weiter umlagefrei bliebe. Wie oben beschrieben handelt es sich überwiegend um theoretische Modelle, die in der Praxis noch keine Anwendung gefunden haben bzw. noch nicht ausreichend erprobt sind, um qualitative Aussagen über die Handhabbarkeit und Wirkungsweise zu geben.

I.4.4 Flächenkreislaufwirtschaft

Der Politikansatz der Flächenkreislaufwirtschaft wurde indessen durch Ergebnisse und Erfahrungen zahlreicher Planspiele im Rahmen des Forschungsvorhabens des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Fläche im Kreis“ fortentwickelt[17]. Vor allem Band 3 "Neue Instrumente für neue Ziele" der vom BBR herausgegebenen Publikationsreihe stellt auf der Basis der Planspiele mögliche instrumentelle Ansätze mit einer langfristigen Perspektive bis 2020 vor. Teile dieser neuen Instrumente sind auch für die Stadtregion Gießen-Wetzlar von Re-

[14] Allgemeinere Analysen zu flächenschutzbezogenen ökonomischen Steuerungsinstrumente finden sich z. B. in: Kilian Bizer et al. (1998); Der Rat von Sachverständigen für Umweltfragen (2002); Raimund Krumm (2004)

[15] Dieter Gust (2005)

[16] Z. B. Raimund Krumm (2003/04)

[17] BBR (2006)

levanz; dies betrifft vor allem die ökonomische Betrachtung. Das Forschungsprojekt greift dazu gezielte Fragestellungen zum strukturellen Umbau von Förderinstrumentarien oder von Umlagesystemen auf, die im Wesentlichen die kommunale Ausweisungspraxis von Siedlungsflächen positiv beeinflussen sollen.

I.4.5 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Untersuchungen mit Fokus „Reduzierung des Flächenverbrauchs“ bzw. „Innenentwicklung“

Sowohl auf Bundes- als auch teilweise auf Länderebene existieren diverse Forschungsprogramme und Projekte zum Thema Reduzierung des Flächenverbrauchs bzw. Förderung der Innenentwicklung. Auf Bundesebene seien hier zum einen das ebenfalls durch das BMBF geförderte Forschungsprogramm „Forschung für die Nachhaltigkeit (FONA)“ oder auch diverse Förderschwerpunkte mit der Thematik Reduzierung der Flächeninanspruchnahme des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) genannt. Beispielhaft sollen hier die „Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) - Projekte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung“, „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt; vgl. vorstehend „Fläche im Kreis“), „Nachhaltigkeitsbarometer Fläche - Regionale Schlüsselindikatoren nachhaltiger Flächennutzung für die Flächenziele im Rahmen der Fortschrittsberichte der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“, „Aufbau Ost“, „Soziale Stadt“ (Bund-Länder-Programm) sowie „Stadtumbau Ost“ (Bund-Länder-Programm) angeführt sein.

Auf Länderebene sind vergleichsweise wenige Programme zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bekannt. Beispielhaft seien hier das „Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung“ (MELanIE) aus dem Saarland und das „Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“ (MELAP) aus Baden-Württemberg erwähnt. Ferner existieren weitere Forschungsprojekte mit dem Fokus der Reduzierung des Flächenverbrauchs.

I.4.6 Infrastrukturfolgekosten

In den letzten Jahren sind die Zusammenhänge zwischen Siedlungsstruktur und -dichte sowie infrastrukturellen Aufwendungen in mehren Projekten untersucht und Methoden für eine vereinfachte Infrastrukturkostenabschätzung abgeleitet worden. Vielbeachtet war in diesem Zusammenhang die Arbeit der Schweizer Forschungsgruppe ECOPLAN im Jahr 2000[18]. Anhand einfacher Modellbildungen wurden in dieser Studie erstmals die Infrastrukturkosten siedlungsstrukturell unterschiedlicher Räume umfassend bilanziert.

Siedentop et al. haben anhand der Region Teltow-Fläming (Land Brandenburg) ein ähnliches Verfahren entwickelt, welches die Abschätzung von Infrastrukturfolgekosten unter unterschiedlichen Siedlungsentwicklungsszenarien erlaubt[19]. Es basiert auf einem siedlungstypgestützten Schätzverfahren und berücksichtigt die Folgekosten umfassend, u. a. auch den Aspekt der Folgekosten durch Unterauslastung technischer Infrastrukturen. In ihrer Studie geben die Autoren auch einen umfassenden Überblick über verschiedene Zusammenhänge und Modelle zur Abschätzung von Infrastrukturkosten im internationalen Raum, auf die in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

[18] Ecoplan (2000)

[19] Siedentop, Schiller, Koziol, Walther, Gutsche (2006)

Einen anderen Weg verfolgt Gutsche mit seinen Untersuchungen zu den Infrastrukturfolgekosten bei der Erschließung konkreter Baugebiete (Wohnbebauung) im Raum Husum.[20] Er untersucht potenzielle Standorte bzgl. des zu erwartenden Erschließungsaufwandes im Gebiet und für die Anbindung an das übergeordnete Infrastrukturnetz. Für die Abschätzung des lokalen Infrastrukturaufwandes werden die konkreten Projektdaten herangezogen, anhand derer projektbezogen ein Mengengerüst ermittelt wird. Dieses wird einem barwertbasierten Kostengerüst gegenübergestellt, welches für jede Infrastruktur leitungslängenbasierte Kostensätze enthält. Beide Gerüste werden auf Bebauungsszenarien angewendet und daraus eine Band-breite möglicher Infrastrukturfolgekosten bei der Bebauung der einzelnen Standorte errechnet.

I.4.7 Methoden zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Vergleich der Innen- und Außenentwicklung

Die fiskalische Wirkungsanalyse ist ein Planungs- und Entscheidungsinstrument, das die finanziellen Auswirkungen einer Baulandentwicklung oder -ausweisung für eine Gemeinde erfassen soll. Burchell/Listokan definieren die fiskalische Wirkungsanalyse als eine „Projektion der direkten, heutigen öffentlichen Kosten und Einnahmen, die mit dem Zuwachs an Wohn- und Nichtwohnbauten der Gemeinde entstehen bzw. zufallen, in der das Wachstum stattfindet“[21]. Letztlich ist das Ergebnis einer fiskalischen Wirkungsanalyse eine Ausgaben-Einnahmen-Quote bzw. Kosten-Erträge-Quote, aus der hervorgeht, ob aus den zukünftigen Einnahmen die kommunalen Leistungen (= Ausgaben bzw. Kosten) gedeckt werden können oder nicht[22].

Die einschlägigen Studien zu diesem Thema unterscheiden sich sowohl nach ihrem räumlichen Einzugsbereich (Einzelbaugebiete, alle kommunalen Baugebiete, Kommune und Region etc.) als auch in methodischer Hinsicht bezüglich der alternativen Verwendung von Durchschnitts- bzw. Grenzwerten. Weitere Unterschiede zwischen den herangezogenen Untersuchungen finden sich darüber hinaus u. a. bei der Festlegung des Betrachtungszeitraums (üblicherweise 10 - 20 Jahre) und der Behandlung der künftigen Zahlungsströme.

Die Festlegung des Einzugbereichs, die Wahl der relevanten Kosten, die Behandlung von Unsicherheiten, die zeitliche Dimension der Betrachtung sowie die Berücksichtigung indirekter Effekte haben teilweise einen großen Einfluss auf das Ergebnis der Analyse und sollten daher gewissenhaft gewählt werden. (zum Vergleich der Studien siehe Anhang 3)

Aktuell sind noch weitere Studien zur fiskalischen Wirkungsabschätzung in Bearbeitung, deren Ergebnisse zum derzeitigen Stand noch nicht vollständig vorliegen. Beispiele sind u. a. „LEAN² - kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement“[23] sowie fokos bw[24].

---

[20] Gutsche (2006)

[21] Burchell/Listokin (1979): S.1.

[22] Reidenbach et al. (2005): S. 32.

[23] LEAN² ist ein REFINA-Projekt in Nordrhein-Westfalen, dessen Projektkoordination der ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH obliegt. LEAN² hat eine Projektlaufzeit von Mitte 2006 bis Januar 2009. Weitere Informationen unter http://www.lean2.de.

[24] fokos bw ist die Weiterentwicklung von fokos und wird im Rahmen von WISINA (Wirtschaftlichkeit der Siedlungsentwicklung als Beitrag zur Nachhaltigkeit) durch A. Ruther-Mehlis und S. Wiedemann von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt in Nürtingen-Geislingen (Institut für angewandte Forschung (IAF)) sowie G. Ruggaber und F. Hartung von „Die STEG“ in Stuttgart erarbeitet. Weitere Informationen unter http://www.fokosbw.de. A. Ruther-Mehlis führte im Rahmen der REFINA-Projekte komreg, HAI sowie Regena ebenfalls Wirtschaftlichkeitsabschätzungen durch.

Es lässt sich auch nach gründlicher Studie der verschiedenen Untersuchungen keine allgemeingültige Formel für die Kosten oder den Nutzen einer Neuausweisung herausarbeiten. Tendenziell ist aber zu erkennen, dass aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur die Entwicklung innerstädtischer Brachen oftmals kostengünstiger ist als der Bau auf der „Grünen Wiese“. Dies ist allerdings stark abhängig von möglichen Abrisskosten oder notwendigen Sanierungsmaßnahmen. Eine höhere Bebauungsdichte spricht üblicherweise ebenfalls für ein positiveres Ergebnis, was allerdings durch geringere Standortattraktivität und damit einhergehend geringeren Zuzügen neutralisiert werden kann.

Grundsätzlich ist das Ergebnis einer fiskalischen Wirkungsanalyse also nicht nur von methodischen Prämissen abhängig, sondern ganz entscheidend und vor allem vom betrachteten Standort selbst.

I.4.8 Regionalmanagement (als Basis des stadtregionalen Siedlungsflächenmanagements)

Der Begriff des Regionalmanagements wird in der Literatur sehr diffus, teilweise kontrovers diskutiert[25]; ein flächenbezogener Ansatz eines Regionalmanagements – wie er projektbezogen Verwendung finden muss – lässt sich nicht finden[26].

Für die Stadtregion wurde darauf aufbauend eine Organisationsstruktur für die Abstimmung regional bedeutsamer Projekte mit Flächenbezug konzipiert, um die bestehenden diffusen Ansätze zu bündeln sowie diese mit neuen Managementerfordernissen zu koordinieren[27].

I.4.9 Verwendete Fachliteratur

Vgl. Kapitel II.8

I.5 Zusammenarbeit mit anderen Stellen

I.5.1 Gewerbeflächenpool Mittelhessen

Mit dem Projekt „Gewerbeflächenpool Mittelhessen“ wurde das Ziel verfolgt, eine auf die Region Mittelhessen abgestimmte, räumlich funktionale Konzeption zur interkommunalen Vermarktung von Gewerbeflächen im Dialog mit den Gemeinden zu erarbeiten und umzusetzen. Hierbei handelt es sich um einen Ansatz, der als REFINA-Projekt „REGENA - Regionaler Gewerbeflächenpool“ in der Region Neckar-Alb entwickelt wurde und nun auf die Region Mittelhessen übertragen werden soll.

Auftraggeber des extern moderierten Prozesses ist das Regierungspräsidium Gießen. Die Moderation wird aus Landesmitteln finanziert.

Die Projektgruppe hat den Prozess als „stiller Teilnehmer“ begleitet, d. h. als Gast (ohne Stimmberechtigung) an den Sitzungen des Runden Tisches teilgenommen.

Zudem wurde vom Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) ein Thesenpapier zum Thema „Flächenschutzpolitische Implikationen zum Regionalen Gewerbeflächenpool“ (vgl. Kapi-

[25] Schenkhoff, Hans Joachim (2003); Löb, Stephan (2006); Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003)

[26] Löb, Stephan (2006)

[27] Vgl. Spannowsky (2009)

tel II.1.5.4, Anhang 16) erarbeitet, das sich damit beschäftigt, wie die Flächenkreislaufwirtschaft bei der Umsetzung des Pools stärkere Berücksichtigung finden kann.

Die Realisierung des regionalen Gewerbeflächenpools erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt äußerst unwahrscheinlich. Insbesondere der Konflikt zwischen der Stadt Gießen und dem Teilraum Gießen-Süd konnte bislang nicht abschließend gelöst werden. Generell ist auch in diesem Projekt deutlich geworden, dass die Kommunen teilräumige Lösungen vorziehen und die sehr unterschiedlichen Räume in Mittelhessen auch sehr unterschiedliche Interessen haben.

I.5.2 DoRIF

Im REFINA-Projekt „DORIF: Designoptionen und Implementation von Raumordnungsinstrumenten zur Flächenverbrauchsreduktion“ ist die Planungsregion Mittelhessen einer der Modellräume (Projektlaufzeit: 01.09.2006 bis voraussichtlich 31.08.2009). Mitarbeiter dieses Projekts haben als Gast an den Begleitausschusssitzungen des vorliegenden Projekts teilgenommen. Die Projektleitungen von DoRIF und des gegenständlichen REFINA-Projekts in der Stadtregion Gießen-Wetzlar standen darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt zueinander. Eine weitere inhaltliche Verzahnung beider Projekte fand nicht statt.

I.5.3 LEADER

Von Seiten der Projektgruppe wurde der Kontakt zu den für die LEADER-Umsetzung zuständigen Stellen wie der Abteilung ländlicher Raum beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, der Wirtschaftsförderung des Landkreises Gießen, der Investitionsbank Hessen (IBH), den Vorsitzenden und den Vorständen der beiden LEADER-Regionen sowie dem mittlerweile in der Region Gießener Land vorhandenem Regionalmanagement ausgebaut.

Die Regionen Gießener Land und Lahn-Dill-Wetzlar bewarben sich 2007 um die Anerkennung als LEADER-Region. Der Forschungsverbund ließ Erkenntnisse der REFINA-Forschung in die LEADER-Aktivitäten einfließen. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Wohnbaubereich und der Sensibilisierung sowie der Entwicklung von Pilotprojekten im Bereich der Erschließung der Innenentwicklungspotenziale für Dorfentwicklung. Dort liegen laut den befragten Bürgermeistern und Fraktionsvorsitzenden die größten Flächeneinsparpotenziale (vgl. Kapitel II.1.2.7). Die Einbindung der Flächenthematik in Form der Entwicklung von Pilotprojekten wurde auch daher für sinnvoll erachtet, da im Anschluss an die Konzeptionsphase über LEADER investive Maßnahmen kofinanziert werden können. Im Zuge der Erarbeitung der regionalen Entwicklungskonzepte konnten so Akzente bezüglich der Flächenthematik gesetzt werden. Denn nur solche Themenfelder, die auch in den Konzepten verankert sind, können später mit förderfähigen Projekten hinterlegt werden. Dies gelang in beiden, mittlerweile als LEADER-Fördergebiete anerkannten Regionen.

Es ist aber dabei auch deutlich geworden, dass es eine Reihe von bedeutsamen Grundlagenthemen gibt, für die im Rahmen von LEADER-Regionen keine ausreichende Förderung zu erkennen ist. Dies trifft insbesondere für den Aufbau von regionalen / interkommunalen Katastern zur Darstellung der Innenentwicklungspotenziale sowohl für den Wohnbauflächen als auch für den Gewerbeflächenbereich zu.

II Eingehende Darstellung

II.1 Verwendung der Zuwendung und erzielte Ergebnisse im Einzelnen, mit Gegenüberstellung der vorgegebenen Ziele

Das Muster für die Erstellung des Schlussberichtes sieht vor, eine „Eingehende Darstellung“ des Forschungsprojekts vorzulegen[28]. Zur Berichterstattung des dort vorgesehenen Punktes „II.1 (eingehende Darstellung) der Verwendung der Zuwendung und des erzielten Ergebnisses im Einzelnen, mit Gegenüberstellung der vorgegebenen Ziele“ wählt die Projektgruppe in Anlehnung an die Aufgliederung der einzelnen Arbeitspakete in thematische Bausteine und die damit verbundene Vorgehensweise für diese Abhandlung folgende Gliederung:

- Arbeitsstrukturen und Kommunikation (organisatorische Grundstruktur)
- Bestandsaufnahme (Demographie, Wohnentwicklung, Siedlung, Suburbanisierung, Befragung)
- Regionaler Diskurs (FOKOS, Infrastrukturfolgekosten, kommunalfiskalische Effekte neuer Gewerbegebiete, Szenarien der Siedlungsentwicklung)
- Steuerungsmodell (Vertrag, Siedlungsflächenkonzeption, Finanzierung, Organisation)
- Empfehlungen für übergeordnete Stellen (Forschungsergebnisse für Bund und Länder)

Mit dem gewählten Aufbau wird der geleisteten Arbeit und den erzielten Ergebnissen des Forschungsprojekts am ehesten gerecht und gleichzeitig kann eine detaillierte Darstellung der Zuwendungsverwendung erfolgen.

II.1.1 Arbeitsstrukturen und Kommunikation

II.1.1.1 Informations- und Auftaktveranstaltung

Am 25. Mai 2007 fand in Gießen-Wieseck die Informations- und Auftaktveranstaltung statt, eingeladen waren dazu alle vorgesehenen Mitglieder des Begleitausschusses.

- Zielsetzung

  Diese erste Veranstaltung diente der allgemeinen Information der Entscheidungsträger der Region über die Zielsetzungen des REFINA-Projekts in der Stadtregion und dessen (organisatorische) Einbettung in das Bundesforschungsprogramm.

- Inhalte

  Nach der allgemeinen Einführung in das Forschungsprogramm REFINA und dessen Zielsetzungen durch Herrn Preuß (DIfU), stellte Herr Faulenbach (RP Gießen) den regionalen Bezug zum Thema her. Prof. Dr. Spannowsky (TU Kaiserslautern) machte zur Verdeutlichung der konkret auf die Stadtregion bezogenen Handlungsfelder Ausführungen zu den Themen Novellierung des BauGB 2007 und seine Konsequenzen für die Innenentwicklung, neuer Politikansatz „Flächenkreislaufwirtschaft“ und sich aus REFINA ergebenden Schwerpunkten für die Forschungsarbeit. Prof. Dr. Koziol (BTU Cottbus) berichtete anschließend über Modelle kommunaler Infrastrukturfolgekosten sowie von Erfahrungen aus einem kürzlich abge-

[28] Vgl. Anlage 2 zu Nr. 3.2 BNBest-BMBF 98

schlossenen Forschungsprojekt mit ähnlicher Ausrichtung in der Region Teltow-Fläming. Außerdem wurden die von der STEG entwickelten Modelle Compass und FOKOS vorgestellt. Dr. Ferber (Projektgruppe Stadt+Entwicklung) veranschaulichte die konkreten Handlungsschwerpunkte einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung und deren Steuerung in der Stadtregion. Zum Abschluss informierte Herr Bergfeld (IfR) die anwesenden BürgermeisterInnen vorab über die Durchführung einer persönlichen Befragung zu den strategischen Entwicklungsvorstellungen hinsichtlich eines Flächenmanagements.

II.1.1.2 Gremien

Zur Optimierung der Strategieentwicklung und –umsetzung wurden als Gremien (vgl. Abbildung 1[29]) eine Arbeitsgruppe, ein Koordinierungsrat und ein Begleitausschuss eingerichtet:

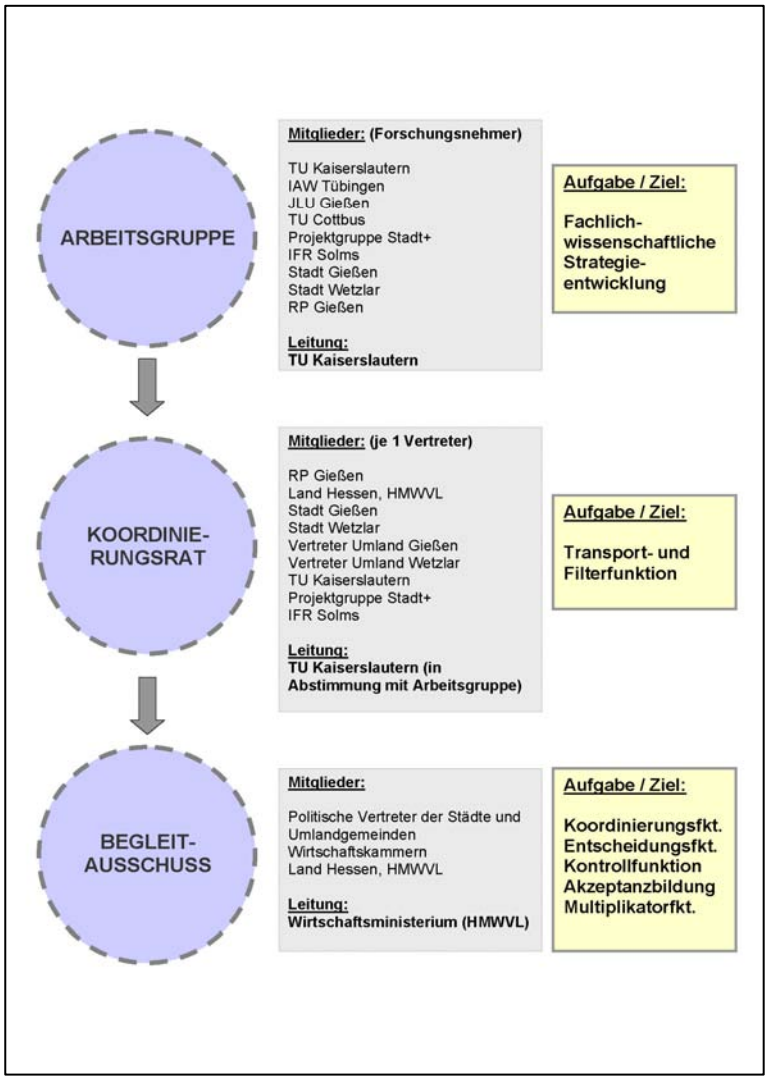


Abbildung 1: Organigramm des Forschungsprojektes

[29] Quelle: Eigene Bearbeitung

Diese hatten folgende Funktionen:

- Die Arbeitsgruppe war zuständig für die Bestandsanalyse und Strategieentwicklung.

  Auf der Arbeitsebene erfolgte die fachlich-wissenschaftliche Strategieentwicklung; hier sind alle beteiligten Projektpartner zusammengefasst. Für die Projektarbeit ist die Möglichkeit der offenen Diskussion – nahezu frei jeder politischen Einflussgröße – von entscheidender Bedeutung für die konstruktive Zusammenarbeit. Die Arbeitsgruppe tagte in regelmäßigen Abständen insgesamt elf Mal.

  Die Projektkoordinierung erfolgte in Abstimmung mit dem Koordinierungsrat.

- Der Koordinierungsrat war zuständig für die Abstimmung der in der Arbeitsgruppe entwickelten Strategie.

  Der Koordinierungsrat erfüllte die ihm zugedachte Transport- und Filterfunktion in der vorgesehenen Form. Die Abstimmung zwischen Arbeitsgruppe und Koordinierungsrat verlief in jeder Projektphase sehr zufrieden stellend. Der Koordinierungsrat filterte die auf der Arbeitsgruppenebene erarbeiteten Themen und Projektergebnisse u. a. für die regelmäßigen Präsentationen vor dem Begleitausschuss. In umgekehrter Richtung wurden im Koordinierungsrat auch grundlegende Vorgehensweisen und die daraus resultierenden Arbeitsaufträge für die Arbeitsgruppe vorgegeben. Es fanden insgesamt sieben Sitzungen des Koordinierungsrates statt, wovon eine aufgrund wichtiger Entscheidungen außerplanmäßig einberufen wurde.

- Der Begleitausschuss war zuständig für die Akzeptanzbildung und Themensensibilisierung. Hier wurde der Diskurs mit den direkt betroffenen Akteuren der Stadtregion geführt.

  Aufgrund seiner Besetzung – alle wichtigen Entscheidungsträger der Region wurden als gleichberechtigte Mitglieder zu den Sitzungen des Begleitausschusses eingeladen – nahm der Begleitausschuss insbesondere die zentrale Funktion für die Akzeptanzbildung in der Region wahr (Multiplikatorfunktion). Neben der Informations- und Auftaktveranstaltung Ende Mai 2007 fanden bis November 2008 vier Sitzungen des Begleitausschusses statt. Die letzte Sitzung war zugleich die öffentliche Abschlussveranstaltung.

  Die Darlegung der Handlungserfordernisse aus Sicht der Forschergruppe ließ mit zunehmender Projektlaufzeit die Erkenntnis zur Notwendigkeit der Verbesserung der regional abgestimmten Siedlungsflächenentwicklung bei den verantwortlichen Akteuren steigen.

  Zur Fundierung des strategischen Ansatzes zur Bewusstseinsbildung gehörten eine Vielzahl differenzierter Maßnahmen (vgl. Kapitel II.1.3).

  Diverse Aussagen der regionalen Akteure des Projekts während des Projektverlaufs zeugten von der weichenden Skepsis gegenüber der Arbeit der Forschungsgruppe (vgl. Kapitel II.4.3).

Letztlich bestätigt es sich, dass die gewählte Organisationsstruktur der richtige Ansatz für die Projektarbeit war. Die einzelnen gewählten Gremien arbeiteten effektiv miteinander. Wichtige Ergebnisse konnten erzielt werden.

Mit dem REFINA-Projekt wurde die Bewusstseinsbildung für die Notwendigkeit einer regional abgestimmten Sieldungsentwicklung mit einer Konzentration auf die Innenentwicklung vorangetrieben. Wie im REFINA-Forschungsprojekt avisiert, konnte zwar das Modell eines nachhaltigen

Siedlungsflächenmanagements und die operationellen Schritte zu der Realisierung vorbereitet werden, es liegt jedoch nunmehr in der Verantwortung der kommunalen Entscheidungsträger in der Region und auf Landesebene, ob und inwieweit das vorgeschlagene Modell eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements in der Stadtregion verwirklicht wird. An dieser Stelle werden aus Sicht der Projektpartner mögliche Ursachen für die Realisierungsschwierigkeiten, die ausgeräumt werden müssen, angeschnitten.

Als Stolpersteine sind in dieser Hinsicht zu nennen:

- Problematische Vorgeschichte der Region
- Komplexität des Projektansatzes
- Zeitliche und räumliche Überschneidung von Projektansätzen mit Flächenbezug
  - Aufstellung Regionalplan Mittelhessen
  - REFINA-Projekt DORiF
  - Initiative „Regionaler Gewerbeflächenpool Mittelhessen“
  - Erarbeitung der Regionalen Entwicklungskonzepte (REK) als Grundlage für die LEADER-Förderung

Die Realisierung kann durch den vom Koordinierungsrat einstimmig angenommenen Vorschlag zum Abschluss eines raumordnerischen Vertrages gefördert werden.

II.1.2 Bestandsaufnahme

Tabellarische Kommunalprofile der untersuchten Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar befinden sich im Anhang 4.

II.1.2.1 Stadtregionale Strukturdaten „Demographie“

Vor der Betrachtung der eigentlichen Stadtregion wurde die demographische Entwicklung in den übergeordneten Kontext eingeordnet. Dazu erfolgte der Abgleich der Bevölkerungsentwicklung auf Bundesebene sowie die Einordnung innerhalb des Landes Hessen.

II.1.2.1.1 Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung

- Bevölkerungsentwicklung zwischen 1997 und 2003 in Deutschland

Die Beobachtung der Bevölkerungsentwicklung von 1997 bis 2003 zeigt die stagnierende Entwicklung in der Stadtregion. Nördlich der Stadtregion grenzen vermehrt Schrumpfungsräume an, während sich südlich der Ballungsraum Rhein-Main mit deutlichen Wachstumstendenzen erstreckt (vgl. Abbildung 2[30]).

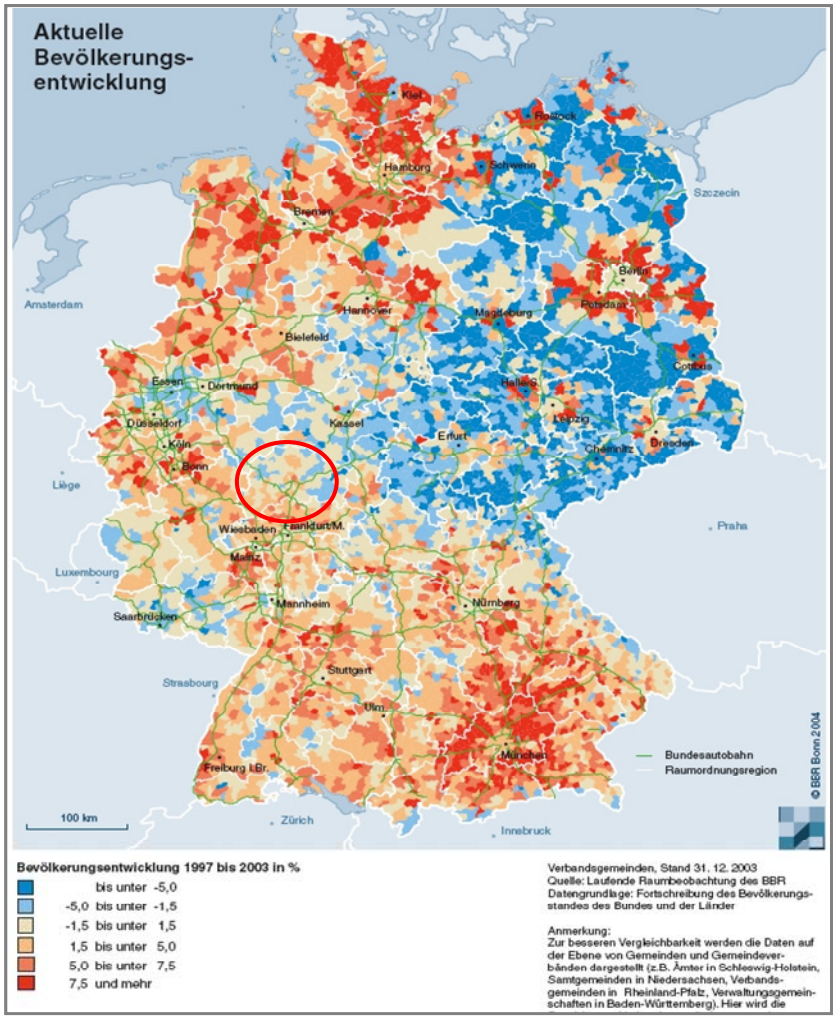


Abbildung 2: Aktuelle Bevölkerungsentwicklung

[30] Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Laufende Raumbeobachtung des BBR; Datengrundlage: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder. Bonn

- Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 1995 bis 2006 in der Stadtregion

Seit dem Jahr 1995 ist nach amtlichen Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes die Bevölkerung in der Stadtregion Gießen-Wetzlar von 299.435 Einwohnern um 0,6 % auf 301.170 Einwohner im Jahr 2006 angestiegen.[31] Folglich verlief die Bevölkerungsentwicklung in der Stadtregion in diesem Zeitraum stabil.

Insgesamt vier Kommunen der Stadtregion weisen in dem Zeitraum 1995 bis 2006 eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung auf. Die höchsten Verluste musste die Gemeinde Lahnau mit -4,4 % verzeichnen, gefolgt von den Kommunen Wetzlar (-3,1 %), Heuchelheim (-2,7 %) und Lollar (-2,3 %). Im Gegensatz dazu konnten folgende Kommunen der Stadtregion einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen: Schöffengrund (2,2 %), Buseck (3,5 %), Hüttenberg und Leun (beide 3,8 %), Wettenberg (4,9 %), Langgöns (5,0 %) sowie Pohlheim (5,4 %). Die Kommune Staufenberg weist für den gleichen Zeitraum mit 7,0 % eine stark zunehmende Bevölkerungsentwicklung auf. Die Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen Biebertal (-1,2 %), Aßlar, Gießen (beide 0,1 %), Fernwald (0,3 %), Hohenahr (0,8 %), Solms (1,2 %) sowie Linden (1,9 %) verlief weitestgehend stabil. (vgl. Abbildung 3[32])

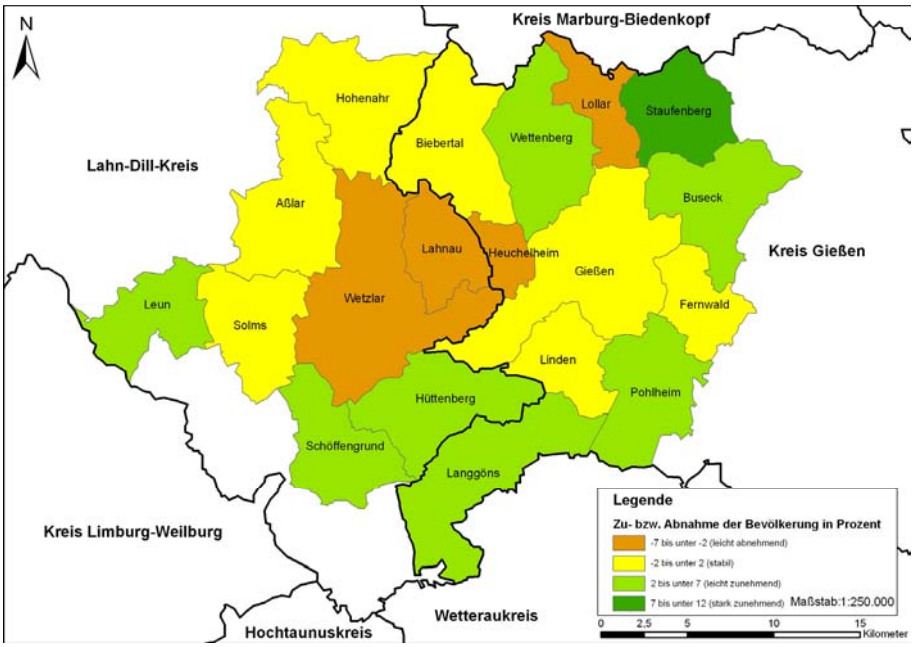


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1995 bis 2006 in der Stadtregion Gießen–Wetzlar

[31] Eigene Berechnung nach Hessisches Statistisches Landesamt (1996 – 2007)

[32] Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (1996 – 2007)

II.1.2.1.2 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

- Prognose: Bevölkerungsentwicklung Hessen 2007 bis 2050

Abbildung 4[33] zeigt den prognostizierten kontinuierlichen Rückgang der gesamthessischen Bevölkerung von heute 6,05 Mio. (2007) auf ca. 5,15 Mio. (2050).

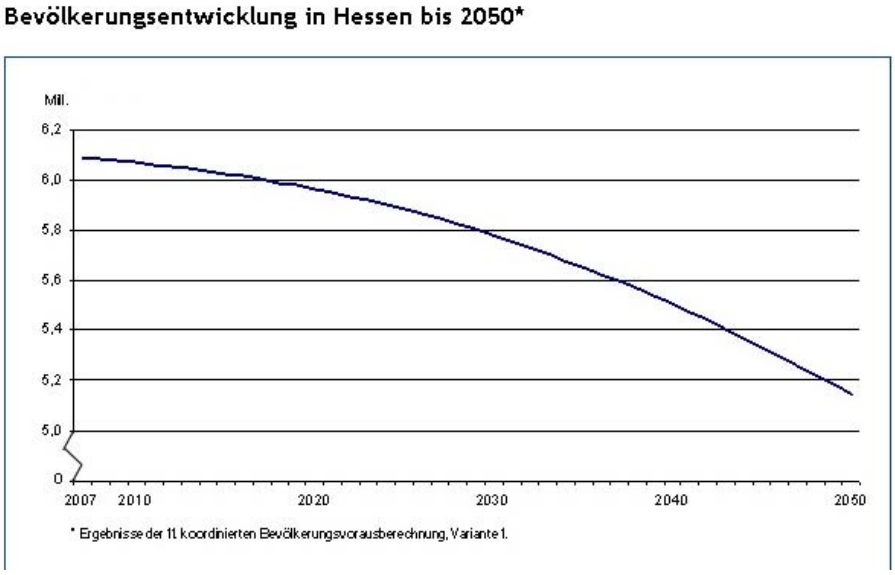


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Hessen bis 2050

- Prognose: Bevölkerungsentwicklung Mittelhessen 2002 bis 2020

Die Bevölkerungsprojektion für Mittelhessen weist einen leichten, jedoch stetigen Rückgang der mittelhessischen Bevölkerung von heute 1,065 Mio. (2007) auf ca. 1,045 Mio. (2020) aus (vgl. Abbildung 5[34]).

Tab. 1: Bevölkerungsprojektion für Mittelhessen 2002 bis 2020

Jahr	Fortschreibungskomponenten				Altersgruppen (... Jahre)					
	Geburten	Sterbefälle	Wanderungssaldo	Bevölkerung am 31. 12.	0 bis unter 20		20 bis unter 60		60 und älter	
					absolut	%	absolut	%	absolut	%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2002	9.336	10.762	2.307	1.065.909	229.392	21,5	586.177	55,0	250.340	23,5
2003	9.507	11.010	1.121	1.065.527	227.573	21,4	586.933	55,1	251.021	23,6
2004	9.285	11.064	2.115	1.065.864	226.234	21,2	587.518	55,1	252.112	23,7
2005	9.084	11.146	2.115	1.065.917	224.583	21,1	590.999	55,4	250.334	23,5
2006	8.918	11.284	2.115	1.065.666	222.315	20,9	592.893	55,6	250.459	23,5
2007	8.789	11.407	2.115	1.065.163	219.604	20,6	593.218	55,7	252.342	23,7
2008	8.700	11.558	2.115	1.064.421	216.272	20,3	593.391	55,7	254.758	23,9
2009	8.640	11.716	2.115	1.063.460	212.812	20,0	592.801	55,7	257.847	24,2
2010	8.605	11.849	2.115	1.062.331	209.379	19,7	591.631	55,7	261.321	24,6
2011	8.589	11.993	1.887	1.060.814	206.143	19,4	590.307	55,6	264.364	24,9
2012	8.591	12.054	1.887	1.059.238	203.283	19,2	588.541	55,6	267.415	25,2
2013	8.602	12.085	1.887	1.057.642	200.589	19,0	586.738	55,5	270.314	25,6
2014	8.620	12.115	1.887	1.056.033	198.097	18,8	584.308	55,3	273.628	25,9
2015	8.640	12.146	1.887	1.054.413	196.160	18,6	581.146	55,1	277.107	26,3
2016	8.659	12.182	1.887	1.052.777	193.667	18,4	577.888	54,9	281.222	26,7
2017	8.674	12.259	1.887	1.051.079	191.149	18,2	574.177	54,6	285.753	27,2
2018	8.678	12.343	1.887	1.049.300	189.120	18,0	569.580	54,3	290.600	27,7
2019	8.667	12.462	1.887	1.047.392	187.471	17,9	563.981	53,8	295.940	28,3
2020	8.643	12.514	1.887	1.045.408	185.816	17,8	557.669	53,3	301.923	28,9

Abbildung 5: Bevölkerungsprojektion

[33] Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2007)

[34] Quelle: Entwurf des Regionalplans Mittelhessen (2006)

Die Abnahme hat bereits eingesetzt, sie wird sich mit der Zeit verdeutlichen. Derzeit kann von einem Stagnationsraum gesprochen werden. Der prognostizierte Verlust von rund 20.000 Einwohnern wird sich ungleich auf die Region verteilen.

- Prognose: Bevölkerungsentwicklung in der Stadtregion 2006 bis 2020

Die einzelnen Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum werden laut Prognosen der Bertelsmann Stiftung in dem Zeitraum 2006 bis 2020 eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung erfahren (vgl. Abbildung 6[35]).[36]

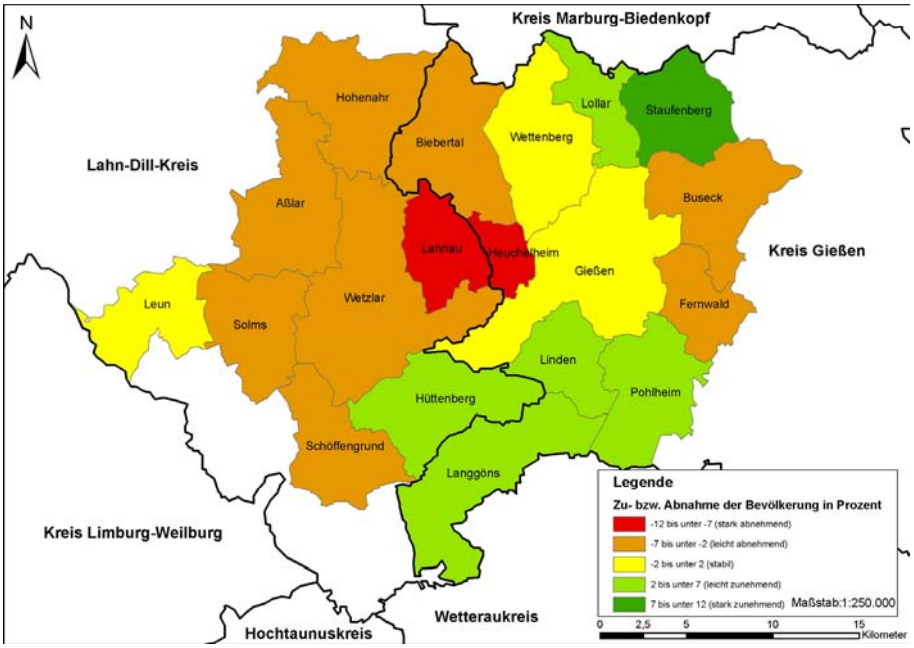


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2020 in der Stadtregion Gießen–Wetzlar

Während die Stadt Gießen (1,5 %) sowie die Gemeinden Leun (-0,9 %) und Wettenberg (-1,6 %) weitestgehend stabil in ihrer Bevölkerungsentwicklung bleiben, können die folgenden Städte und Gemeinden mit einer leicht zunehmenden Entwicklung rechnen: Hüttenberg (2,4 %), Lollar (3,8 %), Langgöns (4,5 %), Linden (5,0 %) sowie Pohlheim (5,1 %). Im Gegensatz dazu wird den Städten und Gemeinden vorwiegend westlich und nördlich von Wetzlar sowie östlich von Gießen eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert: Wetzlar (-2,7 %), Solms (-3,9 %), Aßlar (-4,7 %), Hohenahr (-5,0 %), Biebertal (-5,3 %) und Schöffengrund (-4,8 %) sowie Buseck (-2,9 %) und Fernwald (-5,6 %). Einen starken Rückgang der Bevölkerung haben die zwischen Wetzlar und Gießen liegenden Gemeinden Lahnau (-9,7 %) und Heuchelheim (-10,5 %) zu befürchten. Lediglich die Gemeinde Staufenberg, deren Bevölkerungsentwicklung auch schon im Zeitraum 1995 bis 2006 am positivsten verlief, wird mit 10,3 % eine starke Bevölkerungszunahme erwarten.

[35] Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Daten der Bertelsmann Stiftung (2007)

[36] Bertelsmann Stiftung (2007)

II.1.2.1.3 Veränderung der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Altersklassen in der Stadtregion Gießen-Wetzlar im Zeitraum 2006 bis 2020

In der weiteren Untersuchung wird die Bevölkerungsentwicklung in den nachfolgenden Altersklassen näher betrachtet (vgl. Tabelle 1[37]):

Tabelle 1: Altersklassen

0 bis unter 18 Jahre	Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche, Auszubildende
18 bis 59 Jahre	Erwachsene, Auszubildende, Erwerbsfähige
60 bis 79 Jahre	Junge Senioren
ab 80 Jahre	Alte Senioren und Hochbetagte

Während sich im Zeitraum 2006 bis 2020 die Gesamtbevölkerung im Untersuchungsraum mit -0,5 % annähernd stabil verhält, werden sich bis 2020 die einzelnen Altersklassen sehr unterschiedlich entwickeln.[38]

Wie in anderen Regionen auch werden in der Stadtregion Gießen-Wetzlar die Altersklassen von 0 bis 59 Jahren unterschiedlich stark schrumpfen (-14 % und -6 %), während die Altersklassen ab 60 Jahren erheblich zunehmen. Die über 80-Jährigen werden einen Zuwachs von 66 % zu erwarten haben, gefolgt von den 60-79-Jährigen mit 16 % (vgl. Tabelle 2[39]).

Tabelle 2: Veränderung der Altersstruktur in der Stadtregion Gießen-Wetzlar von 2006 bis 2020

Altersklasse	2006	2020	Differenz	Veränderung in %
0 bis unter 18 Jahre	52.918	45.562	-7.355	-13,9
18 bis 59 Jahre	179.508	167.995	-11.513	-6,4
60 bis 79 Jahre	56.199	65.157	8.958	15,9
ab 80 Jahre	12.546	20.822	8.276	66,0
Gesamte Stadtregion	301.170	299.535	-1.635	-0,5

Die Altersklasse der 0- bis unter 18-Jährigen wird in der Stadtregion im Zeitraum von 2006 bis 2020 um knapp 14 % abnehmen. Ein besonders starker Rückgang wird für die Kommunen Biebertal, Lahnau (beide -20,0 %), Langgöns (-20,2 %), Buseck (-20,5 %), Aßlar (-23,0 %) sowie Hohenahr (-25,1 %) und Schöffengrund (-25,4 %) erwartet. Im Vergleich zu den Umlandgemeinden sind die Abnahmen in den Oberzentren Gießen (-6,0 %) sowie Wetzlar (-9,0 %) gering.

Etwas weniger „dramatisch“ zeigen sich die Prognosen bei den 18-59-Jährigen, bei denen in der gesamten Stadtregion Gießen-Wetzlar bis zum Jahr 2020 ein Rückgang von gut 6 % zu erwarten ist. In dieser Altersklasse werden Abnahmen von 4 % (Gießen, Leun, Wettenberg) bis knapp 10 % (Lollar) erwartet. Auch in dieser Altersklasse sind die Rückgänge in den Oberzentren im Vergleich zu den Kommunen des Umlandes relativ gering (Gießen -4,2 %, Wetzlar -5,3 %).

[37] Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Bertelsmann Stiftung (2007)

[38] Bertelsmann Stiftung (2007)

[39] Quelle: Eigene Zusammenstellung nach Bertelsmann Stiftung (2007)

Die drastische Veränderung, dass die Anzahl der Jungen immer mehr ab- und die Anzahl der Alten immer mehr zunehmen werden, liegt bei den 60-79-Jährigen, die im Zeitraum 2006 bis 2020 in der Stadtregion Gießen-Wetzlar um 16 % zunehmen. Die stärksten Zuwächse haben die Kommunen Linden (33,1 %), Hohenahr (35,2 %) sowie Schöffengrund (36,2 %) zu erwarten. Die Bevölkerungszunahmen in Wetzlar (6,7 %), Heuchelheim (8,4 %) sowie Wettenberg (9,4 %) fallen dagegen vergleichsweise gering aus. Die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung im Oberzentrum Gießen entspricht mit 15,8 % der Veränderung der Stadtregion.

In der Altersklasse der über 80-Jährigen wird es in der Stadtregion Gießen-Wetzlar im Zeitraum 2006 bis 2020 den deutlichsten Zuwachs geben, nämlich 66 %. Dabei werden die Kommunen Buseck, Fernwald, Hohenahr (alle 100,0 %), Langgöns (beide 103,2 %), Lollar (111,4 %) sowie Aßlar (118,6 %) die größten Zunahmen verzeichnen. Vergleichsweise gering fallen die Prognosen für die Oberzentren Gießen (26,8 %) und Wetzlar (64,0 %) sowie die Kommune Leun (69,4 %) aus. Auch in der Altersklasse der über 80-Jährigen ist ein deutliches Gefälle zulasten der Umlandkommunen zu erkennen.

In Anhang 5 wird die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Altersklassen für den Prognosezeitraum 2006 bis 2020 für jede einzelne Kommune der Stadtregion aufgezeigt.

II.1.2.1.4 Durchschnittsalter in der Stadtregion Gießen-Wetzlar in den Jahren 2006 und 2020

Im Jahr 2006 beträgt das Durchschnittsalter in der Stadtregion 42,1 Jahre.[40] Im Jahr 2020 wird in allen Städten und Gemeinden der Stadtregion das Durchschnittsalter steigen, nämlich im Gesamten um 8,9 % auf 45,9 Jahre. Dabei wird sich die Erhöhung des Durchschnittsalters in den einzelnen Kommunen unterschiedlich stark auswirken. In den folgenden Kommunen liegt die Erhöhung des Altersdurchschnitts deutlich unter der der Stadtregion: Oberzentren Gießen (5,2 %) und Wetzlar (5,8 %), Leun (5,8 %), Heuchelheim (6,4 %) sowie Wettenberg (7,6 %). Dagegen wird sich in folgenden Gemeinden das Durchschnittsalter erheblich erhöhen:Langgöns (10,6 %), Buseck (11,0 %), Schöffengrund (12,1 %), Aßlar (12,2 %) sowie Hohenahr (13,2 %). In allen anderen Kommunen liegt die Veränderung zwischen 8,1 und 9,7 %.

Somit wird das Durchschnittsalter im Jahr 2020 in den Kommunen Aßlar, Buseck, Heuchelheim, Lahnau und Wettenberg dem mittleren Altersdurchschnitt (46 - 47 Jahre) entsprechen. Deutlich unter dem mittleren Altersdurchschnitt wird das Durchschnittsalter im Jahr 2020 für folgende Städte und Gemeinden prognostiziert: Gießen, Hüttenberg, Leun sowie Pohlheim (42 - 44 Jahre). Über dem mittleren Altersdurchschnitt werden die Kommunen Biebertal, Fernwald, Hohenahr, Schöffengrund und Solms liegen (47 - 48 Jahre). (vgl. Abbildung 7[41])

[40] Bertelsmann Stiftung (2007)

[41] Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis der Daten der Bertelsmann Stiftung (2007)

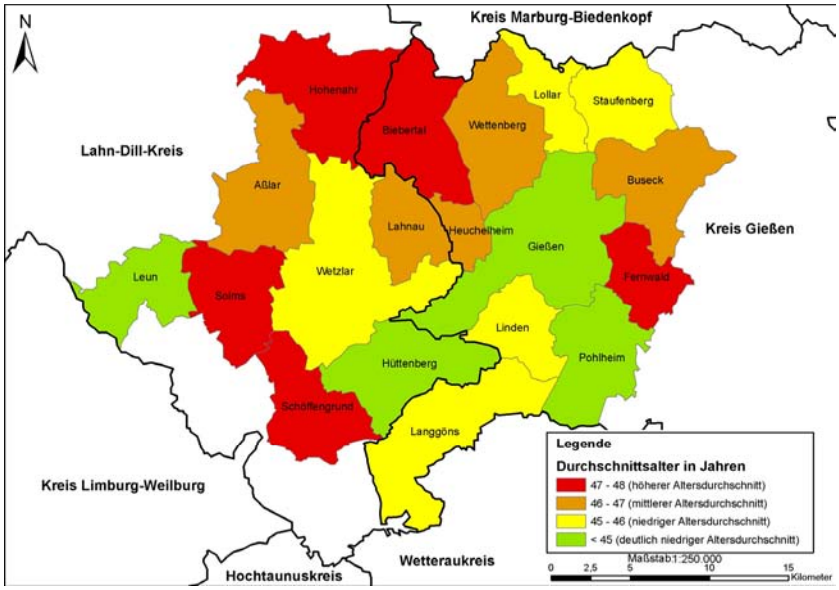


Abbildung 7: Durchschnittsalter 2020 in der Stadtregion Gießen–Wetzlar

II.1.2.2 Demographietypen in der Stadtregion Gießen-Wetzlar

Mit der Datenbank „Wegweiser Demographischer Wandel“ der Bertelsmann Stiftung[42] können über jede Stadt und Gemeinde über 5.000 Einwohner zahlreiche Demographie-Daten abgerufen werden. U. a. auch die Einordnung der Kommunen in Demographietypen von eins bis neun, die in Tabelle 3[43] erläutert sind.

Tabelle 3: Demographietypen der Städte und Gemeinden mit 5.000 - 100.000 Einwohnern

Typ	Bezeichnung
1	Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil
2	Suburbane Wohnorte mit hohen Wachstumserwartungen
3	Suburbane Wohnorte mit rückläufigen Wachstumserwartungen
4	Schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderung
5	Stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil
6	Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik
7	Prosperierende Städte und Gemeinden im ländlichen Raum
8	Wirtschaftlich starke Städte und Gemeinden mit hoher Arbeitsplatzzentralität
9	Exklusive Standorte

Jeder einzelne Demographietyp weist eine bestimmte charakteristische Entwicklung bezüglich der Themenbereiche Demographische Entwicklung, Bevölkerungspotenzial, Medianalter, Arbeitsmarkt, Wirtschaftsstruktur, soziale Lage, Wanderungssaldo, Familienanteil usw. auf. Die Kommunen der Stadtregion werden im Folgenden anhand sozioökonomischer und demographischer Indikatoren den neun Demographietypen zugeordnet. Die Zuordnung der einzelnen Kommunen zu den jeweiligen Demographietypen basiert auf einer sogenannten Clusteranalyse. Dabei werden die Städte und Gemeinden anhand der charakteristischen Ausprägung verschie-

[42] Siehe auch Bertelsmann Stiftung (2007)

[43] Quelle: Bertelsmann Stiftung

dener Indikatoren, die zur Bestimmung und Erläuterung des jeweiligen Demographietyps ausschlaggebend sind, zu Clustern zusammengefasst.[44] Die Bündelung der Kommunen mit ähnlicher Indikatorenausprägung erfolgt dabei so, dass die Unterschiede innerhalb eines Clusters möglichst gering, zu anderen Clustern dagegen möglichst groß sind.[45] In Einzelfällen kann es vorkommen, dass Einzelindikatoren von der allgemeinen Definition der Demographietypen durch die Bertelsmann Stiftung abweichen.

Durch die Einordnung der Städte und Gemeinden in die verschiedenen Demographietypen ist es möglich, Transparenz über die demographische Entwicklung herzustellen. Den Kommunen kann ihre demographische Situation - auch im Vergleich zu Nachbarkommunen - aufgezeigt werden. Dadurch werden die aktuelle und zukünftige Situation und damit auch die Chancen und Risiken sichtbar.

Anhand einer Typisierung der demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung werden die Städte und Gemeinden der Stadtregion Gießen-Wetzlar laut Bertelsmann Stiftung folgendermaßen den verschiedenen Demographietypen zugeordnet (vgl. Abbildung 8[46]):

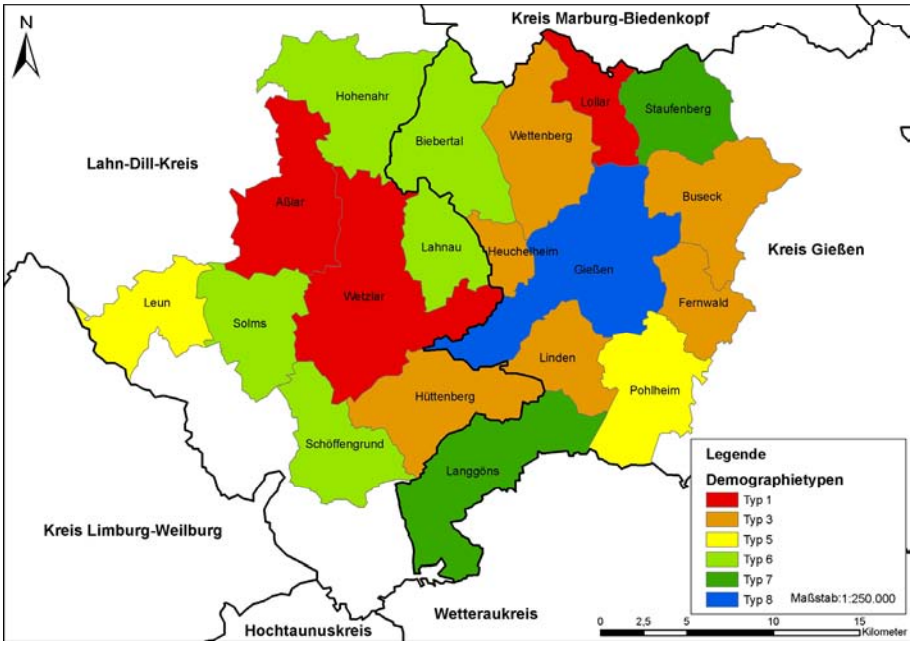


Abbildung 8: Demographietypen der Städte und Gemeinden in der Stadtregion Gießen-Wetzlar 2006

[44] Zu den Indikatoren der statistischen Bestimmung des Demographietyps zählen Bevölkerungsentwicklung bis 2020, Medianalter 2020, Bedeutung als Arbeitsort (= Arbeitsplatzzentralität), Arbeitsplatzentwicklung vergangene fünf Jahre, Arbeitslosenanteil, Steuereinnahmen pro Einwohner, Anteil Hochqualifizierte am Wohnort, Anteil Haushalte mit Kindern. Zu den Indikatoren zur Erläuterung des Demographietyps zählen Bevölkerungsentwicklung vergangene sieben Jahre, Fertilitätsindex, Familienwanderung, Bildungswanderung, Medianalter, Anteil unter 18-Jährige, 60-79-Jährige, ab 80-Jährige.

[45] Siehe auch Behrensdorf (2007)

[46] Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Daten der Bertelsmann Stiftung

II.1.2.2.1 Demographietyp 1: Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil

Dem Demographietyp 1 werden die Städte Aßlar, Lollar und Wetzlar zugeordnet (vgl. Abbildung 8). Charakteristisch für Typ 1 sind nach Angaben der Bertelsmann Stiftung eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung (Lollar leicht zunehmend, Aßlar und Wetzlar leicht abnehmend), ein geringer Familienanteil sowie ein hoher Wanderungssaldo bei den 18-24-Jährigen (Bildungswanderer und Berufseinsteiger). Außerdem verfügen Typ 1 - Kommunen über eine Konzentration an Arbeitsplätzen und eine stabile ökonomische Entwicklung, gleichzeitig aber auch über eine verhältnismäßig hohe Arbeitslosigkeit.

II.1.2.2.2 Demographietyp 3: Suburbane Wohnorte mit rückläufigen Wachstumserwartungen

Kommunen des Demographietyps 3, zu denen Buseck, Fernwald, Heuchelheim, Hüttenberg, Linden und Wettenberg zählen (vgl. Abbildung 8), weisen laut Bertelsmann Stiftung eine positive Bevölkerungsentwicklung (Linden und Hüttenberg leicht zunehmend, Wettenberg stabil, Buseck und Fernwald leicht abnehmend, Heuchelheim stark abnehmend) sowie Wanderungsgewinne bei Familien, Bildungswanderern und Berufseinsteigern auf. Sehr auffällig ist, dass die Typ 3 - Kommunen im Einzugsbereich des wirtschaftlich starken Oberzentrums Gießen des Clusters 8 liegen und an dieses direkt angrenzen. Dies ist der Grund dafür, dass die Typ 3 - Kommunen eine niedrige Arbeitsplatzzentralität und damit eine hohe Auspendlerrate aufweisen sowie über eine relativ niedrige Arbeitslosigkeit verfügen. Die Kommunen des Typs 3 weisen ein relativ hohes Wohlstandsniveau auf, was sich durch die im Vergleich zu den Kommunen der Stadtregion aus anderen Clustern hohen Steuereinnahmen pro Einwohner bemerkbar macht. Der Trend zur Alterung hält bei den Typ 3 - Kommunen deutlich an.

II.1.2.2.3 Demographietyp 5: Stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil

Obwohl die meisten der durch die Bertelsmann Stiftung untersuchten Städte und Gemeinden dem Cluster 5 zugeordnet werden, sind in der Stadtregion Gießen-Wetzlar lediglich die Kommunen Leun und Pohlheim diesem Demographietyp zugeordnet (vgl. Abbildung 8). Die Typ 5 - Kommunen zeichnen sich durch eine wachsende Bevölkerung (Pohlheim leicht zunehmend, Leun stabil), hohen Geburtenraten, hohen Anteil an jungen Familien mit Kindern und Jugendlichen sowie einem niedrigen Durchschnittsalter der Bevölkerung aus. Außerdem ist eine dominierende Wohnfunktion und somit geringe Bedeutung als Arbeitsort für diese Kommunen charakteristisch. Im Gegensatz zu den Typ 3 - Kommunen verfügen die Städte und Gemeinden aus Typ 5 über wesentlich niedrigere kommunale Steuereinnahmen.

II.1.2.2.4 Demographietyp 6: Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik

Die Kommunen Biebertal, Hohenahr, Lahnau, Schöffengrund sowie Solms sind dem Cluster 6 zugeteilt (vgl. Abbildung 8). Diese Kommunen sind geprägt durch eine alternde und schrumpfende Gesellschaft (Biebertal, Hohenahr, Schöffengrund, Solms leicht abnehmende Bevölkerung, Lahnau stark abnehmend). Außerdem sind die Kommunen des Typs 6 durch einen niedrigen Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren sowie einem sehr hohen Anteil an älte-

ren Menschen gekennzeichnet. Alle Kommunen weisen eine (sehr) negative Bildungswanderung sowie eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen auf. Die wirtschaftliche Strukturschwäche macht sich durch niedrige kommunale Steuereinnahmen pro Kopf bemerkbar. Auffällig ist, dass alle Typ 6 - Kommunen an die stabilen Mittelstädte Wetzlar und Aßlar des Typs 1 grenzen.

II.1.2.2.5 Demographietyp 7: Prosperierende Städte und Gemeinden im ländlichen Raum

Zu den prosperierenden Städten und Gemeinden im ländlichen Raum zählen die Kommunen Langgöns und Staufenberg (vgl. Abbildung 8). Beide Gemeinden verzeichnen einen Bevölkerungszuwachs (Staufenberg stark zunehmend, Langgöns leicht zunehmend). Charakteristisch für die Kommunen des Typs 7 sind Familienzuwanderungen, ein hoher Anteil an Haushalten mit Kindern, vergleichsweise viele Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sowie eine hohe Bildungswanderung. Bei den Typ 7 - Kommunen handelt es sich schwerpunktmäßig um Wohnstandorte. Dennoch ist in den letzten Jahren eine positive Arbeitsplatzentwicklung zu verzeichnen.

II.1.2.2.6 Demographietyp 8: Wirtschaftlich starke Städte und Gemeinden mit hoher Arbeitsplatzzentralität

Aus der Stadtregion ist das Oberzentrum Gießen dem Demographietyp 8 zugeordnet (vgl. Abbildung 8). Kennzeichnend sind eine positive wirtschaftliche Entwicklung (hohe Steuereinnahmen pro Kopf), eine sehr große Bedeutung als Arbeitsort, ein hoher Anteil an Hochqualifizierten sowie eine starke Zuwanderung der potenziellen Ersthaushaltsgründer (Studierende und Auszubildende). Beeinflusst durch die überproportionale positive Bildungswanderung verläuft die Bevölkerungsentwicklung stabil.

II.1.2.3 Stadtregionale Strukturdaten „Kennzahlen der Wohnentwicklung“

II.1.2.3.1 Ausrichtung der Kommunen

Im Folgenden werden die Städte und Gemeinden der Stadtregion Gießen-Wetzlar hinsichtlich ihrer Ausrichtung auf die Schwerpunkte Wohnen sowie Gewerbe / Arbeiten untersucht (vgl. Abbildung 9[47]). Dabei sind für die Untersuchung die Indikatoren Pendlerströme, Arbeitsplatzzentralität sowie sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von Bedeutung.[48]

[47] Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Daten der Bertelsmann Stiftung (2007)

[48] Bertelsmann Stiftung (2007)

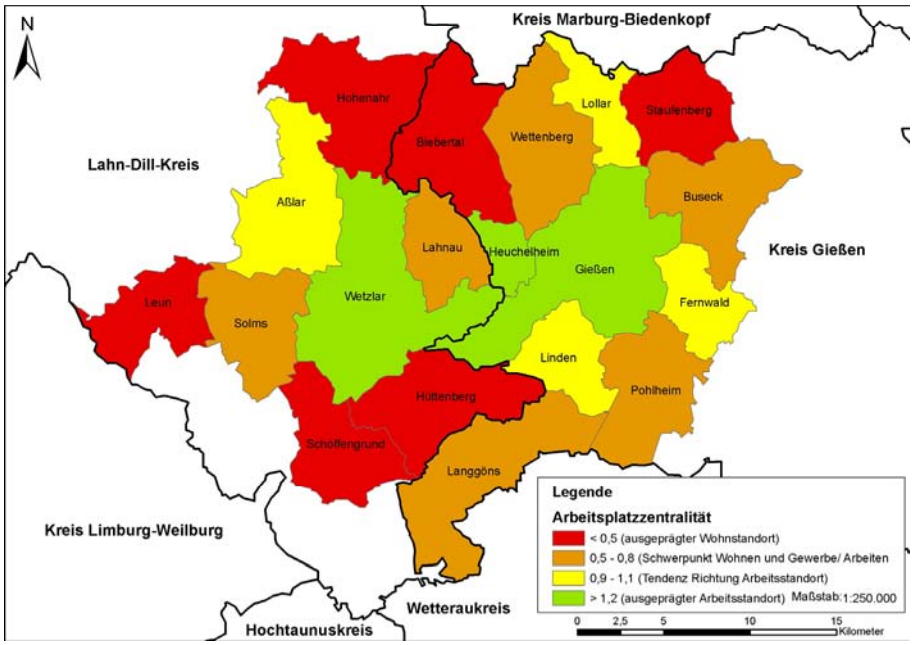


Abbildung 9: Ausrichtung der Kommunen auf die Schwerpunkte Wohnen und Gewerbe / Arbeiten

- Schwerpunkt Wohnen

  Ein entscheidender Indikator für die Bedeutung als Wohn- bzw. Arbeitsort ist die Arbeitsplatzzentralität. Sie gibt das Pendleraufkommen an und somit auch Aufschluss über das Verhältnis von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in einer Kommune arbeiten, zu den dort wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Ist der Wert der Arbeitsplatzzentralität[49] kleiner 0,5, handelt es um einen ausgeprägten Wohnstandort. Da die Gemeinde eine höhere Bedeutung als Wohnort denn als Arbeitsort hat, ist folglich die Zahl der Auspendler größer als die der Einpendler und der Pendlersaldo ist negativ.

  Viele Umlandkommunen der Stadtregion Gießen - Wetzlar haben ihren Schwerpunkt auf dem Wohnbereich. Die folgenden Städte und Gemeinden verfügen über eine Arbeitsplatzzentralität kleiner 0,5 und sind somit ausgeprägte Wohnstandorte: Schöffengrund (0,2), Biebertal, Hohenahr, Hüttenberg, Staufenberg (alle 0,3) sowie Leun (0,4). (vgl. Abbildung 9)

[49] Berechnung der Arbeitsplatzzentralität: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort / Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stichtag 30.06.).

- Schwerpunkt Wohnen und Gewerbe / Arbeiten

  Liegt die Arbeitsplatzzentralität zwischen 0,5 und 0,8, so liegt der Schwerpunkt einer Gemeinde gleichermaßen auf dem Bereich Wohnen wie auf dem Bereich Gewerbe / Arbeiten. Dies ist bei den folgenden Kommunen der Fall: Pohlheim (0,5), Buseck, Lahnau, Solms, Wettenberg (alle 0,6) sowie Langgöns (0,7). (vgl. Abbildung 9)

- Schwerpunkt Gewerbe / Arbeiten

  Beträgt der Wert der Arbeitsplatzzentralität zwischen 0,9 und 1,1 so liegt eine Tendenz in Richtung Arbeitsstandort vor, so in Aßlar (0,9), Fernwald, Linden und Lollar (1). Die Einpendler entsprechen dabei in etwa den Auspendlern. (vgl. Abbildung 9)

  Ein Wert der Arbeitsplatzzentralität ab 1,2 ist ein Indikator für einen ausgewiesenen Arbeitsstandort. Die Gemeinde verfügt über eine höhere Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsstandort denn als Wohnort. Die Zahl der Einpendler übersteigt die der Auspendler und der Pendlersaldo ist folglich positiv.

  Abgesehen von den Oberzentren Gießen und Wetzlar liegt nur bei der an Gießen angrenzenden Gemeinde Heuchelheim der Schwerpunkt auf dem Bereich Gewerbe und Arbeiten. Dies drückt sich in der Arbeitsplatzzentralität ab 1,2 aus: Heuchelheim (1,4), Wetzlar (1,6), Gießen (2,1). (vgl. Abbildung 9)

II.1.2.3.2 Veränderung der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu verschiedenen statistischen Kennzahlen der Flächennutzung und des Wohnungswesens

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie sich für den Zeitraum 1995 bis 2006 die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung, des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, des Bestandes an Wohngebäuden sowie der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV-Fläche) in den einzelnen Kommunen der Stadtregion zueinander verhält.[50] (vgl. auch Anhang 6)

Es liegt die Vermutung nahe, dass mit einer Bevölkerungszunahme ebenfalls eine Zunahme an Wohnungen, Wohngebäuden sowie der Siedlungs- und Verkehrsfläche einhergeht sowie durch eine Bevölkerungsabnahme eine Stagnation der zuvor genannten Indikatoren bewirkt wird. Doch wie in vielen anderen Städten und Gemeinden, entspricht auch die Entwicklung in den Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar nicht dieser These. So lässt sich grundsätzlich festhalten, dass die meisten Kommunen für den Zeitraum 1995 bis 2006 einen Bevölkerungsrückgang mit gleichzeitigem überproportionalem Zuwachs an Wohnungen und Wohngebäuden zu verzeichnen haben. Lediglich die Kommunen Buseck, Hüttenberg, Langgöns, Leun, Pohlheim, Schöffengrund, Staufenberg sowie Wettenberg weisen eine positive Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 1995 bis 2006 auf. Aber auch hier stehen die überproportionalen Zuwächse an Wohnungen und Wohngebäuden langfristig nicht im Verhältnis mit den weitaus geringeren Bevölkerungszuwächsen mehr Wohnraum pro Person benötigt wird. So hat sich im Vergleich zur

[50] Bevölkerung, Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Bestand an Wohngebäuden jeweils bezogen auf den 31.12. eines Jahres, Siedlungs- und Verkehrsfläche bezogen auf den 01.01. eines Jahres. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wird gebildet aus der Gebäude- und Freifläche, der Betriebs-, Erholungs- sowie Verkehrsfläche. Da die Flächendaten nur alle vier Jahre erhoben werden, liegen nur für die Jahre 1993, 1997, 2001 sowie 2005 Werte vor. Für die dazwischen liegenden Jahre wurden die Werte interpoliert. Alle Daten entstammen der Hessischen Gemeindestatistik der Jahre 1996 bis 2007.

Bevölkerung der Bestand an Wohnungen bis zum Jahr 2006 um teilweise bis zu 16 %, der Bestand an Wohngebäuden um teilweise bis zu 12 % erhöht (beides Kommune Hüttenberg). Eine negative Entwicklung in den Jahren 1995 bis 2006 zeigt sich in den Kommunen Heuchelheim, Lahnau, Lollar sowie Wetzlar. Hier sind die Anzahl der Wohnungen und Wohngebäude trotz (stark) abnehmender Bevölkerung kontinuierlich angestiegen.

Wie zu erwarten verläuft die Entwicklung des Bestandes an Wohnungen und des Bestandes an Wohngebäuden in allen Kommunen weitestgehend parallel, jedoch auf unterschiedlichem Niveau. Die prozentuale Veränderung der Anzahl der Wohnungen liegt dabei bis auf wenige Ausnahmen immer über der Anzahl der Wohngebäude. Lediglich die Kommunen Fernwald, Gießen, Heuchelheim sowie Lollar weisen eine größere positive Veränderung des Bestandes an Wohngebäuden als an Wohnungen auf. Dies lässt den Schluss zu, dass in diesen Kommunen verhältnismäßig mehr Einfamilienhäuser als Mehrfamilienhäuser entstanden sind.

Die niedrigsten Veränderungen des Bestandes an Wohnungen im Zeitraum von 1995 bis 2006 weisen die Kommunen Gießen (6 %), Langgöns, Lollar sowie Wetzlar (alle 8 %), die höchsten Veränderungen die Kommunen Hohenahr (17 %) sowie Hüttenberg (20 %) auf. Minimal geringer verhalten sich die Veränderungen des Bestandes an Wohngebäuden. Hier liegen die niedrigsten Veränderungen bei den Kommunen Wetzlar (5 %), Gießen (7 %), Heuchelheim, Lahnau sowie Linden (alle 8 %). Die höchsten Veränderungen des Bestandes an Wohngebäuden weisen die Kommunen Hohenahr und Hüttenberg (beide 15 %) auf.

Nicht so eindeutig verhält es sich mit der Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Einen weitestgehend deckenden Verlauf der Diagrammlinien „Veränderung Bevölkerung“ und „Veränderung SuV-Fläche“ zeigen die Diagramme der Kommunen Langgöns, Pohlheim sowie Schöffengrund. D. h., die Zunahmen der Bevölkerung und der Siedlungs- und Verkehrsfläche haben in ähnlichem Verhältnis stattgefunden. Dahingegen haben in den Kommunen Biebertal, Fernwald, Gießen, Heuchelheim, Lollar, Staufenberg, Wettenberg, Aßlar, Hohenahr, Hüttenberg, Lahnau sowie Wetzlar die Siedlungs- und Verkehrsflächen in größerem Umfang zugenommen als die Bevölkerungszahlen.[51] Eine stabile Entwicklung bzw. nur einen geringen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche erfolgt in den Kommunen Buseck, Linden, Leun sowie Solms. Die geringere Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich zu den Bevölkerungszahlen weist auf einen nachhaltigen und schonenden Umgang mit der Ressource Fläche hin.

Ein Zuwachs des Bestandes an Wohnungen und Wohngebäuden mit gleichzeitig enorm steigendem Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche deutet auf eine großzügige Flächenneuausweisung in Neubaugebieten mit vorwiegend Einfamilienhäusern und zusätzlicher Infrastruktur hin. Beispiele hierfür sind die Umlandkommunen Fernwald, Heuchelheim und Lollar, bei denen im Jahr 2006 der Unterschied der Veränderung der Wohnungen und der Siedlungs- und Verkehrsfläche gegenüber dem Jahr 1995 nur bis zu 3 % beträgt. Bedingt durch den höheren Anteil der Verkehrsflächen aber auch der Gewerbeflächen erfolgte auch in den Städten Gießen und Wetzlar ein ähnlicher Anstieg der SuV-Fläche und des Bestandes an Wohnungen und Wohngebäuden. Dahingegen ist ein Zuwachs des Bestandes an Wohnungen und Wohngebäuden mit gleichzeitig stabiler bzw. nur gering steigender Siedlungs- und Verkehrsfläche flächenschonender und -sparender, da dies auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern hindeutet. In den Kommunen Buseck, Hohenahr, Hüttenberg, Leun sowie Schöffengrund erfolgte im Ver-

[51] Auffällig ist hier der plötzliche Anstieg der SuV-Fläche in der Gemeinde Fernwald im Jahr 2002. Einfluss hat der im Jahr 2001 rechtskräftig gewordene B-Plan Oppenröderstraße mit einer großen Gewerbefläche.

gleich zum Zuwachs des Bestandes an Wohnungen und Wohngebäuden bis zum Jahr 2006 eine geringe Erhöhung der Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Durch die vergangene Entwicklung mit oftmals rückläufigen Bevölkerungszahlen und gleichzeitigem Zuwachs des Bestandes an Wohnungen und Wohngebäuden in Neubaugebieten dürfte in den meistern Kommunen langfristig der Bedarf nach Wohnraum weitestgehend gedeckt sein. Es stellt sich daher die Frage, ob eine Fortschreibung des bisherigen Trends – Flächenneuausweisung – die Kommunen langfristig nicht vor weitere Probleme stellt. Wie bei der Analyse der Flächenpotenziale im Bestand festgestellt (vgl. Kapitel II.1.2.4), sind in der Stadtregion Gießen-Wetzlar umfangreiche Baulücken im Bestand sowie gewerbliche Brachflächen vorhanden.

Im Folgenden werden verschiedene Quotientenbildungen der zuvor genannten Indikatoren „Bevölkerung“, „Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden“, „Wohngebäude“ sowie „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ für das Jahr 2006[52] durchgeführt.

- Personen pro Wohnungen (Haushaltsgröße)

  Seit 1995 ist der Wohnungsbestand in der Stadtregion Gießen-Wetzlar von 130.567 Wohnungen um 9 % auf 143.455 Wohnungen im Jahr 2006 gewachsen. Gleichzeitig hat sich die Bevölkerungszahl lediglich um 0,6 % erhöht. Mit der einseitigen Zunahme des Wohnungsbestandes hat sich auch der Versorgungsgrad in der Region erhöht. So kommen auf der Grundlage der amtlichen Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes im Jahr 2006 rein rechnerisch 47,6 Wohnungen auf 100 Einwohner (im Vergleich 1995: 43,6 Wohnungen pro 100 Einwohner). Gleichzeitig hat sich in der Stadtregion bei steigender Wohnfläche pro Person die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen im Jahr 1995 auf 2,1 Personen im Jahr 2006 verringert. Die Entwicklung der Abnahme der Mehrpersonenhaushalte sowie der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird sich auch zukünftig in der Stadtregion weiter fortsetzen. Vor allem im Seniorenalter wird es durch die höhere Lebenserwartung der Frauen und die schneller als bei den Frauen steigende Lebenserwartung der Männer zu einer Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte kommen. Aber auch bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter wird es bedingt durch eine niedrige Geburtenrate, die Zunahme der Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung sowie die hohe berufliche Mobilität zu kleineren Haushalten kommen.[53] (vgl. Abbildung 10[54])

[52] Die Werte für Bevölkerung, Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Bestand an Wohngebäuden beziehen sich auf den 31.12.2006, die Werte für die Siedlungs- und Verkehrsfläche beziehen sich auf den 01.01.2006.

[53] Siehe auch Statistisches Bundesamt Deutschland (2008).

[54] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf den Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (1996 und 2007)

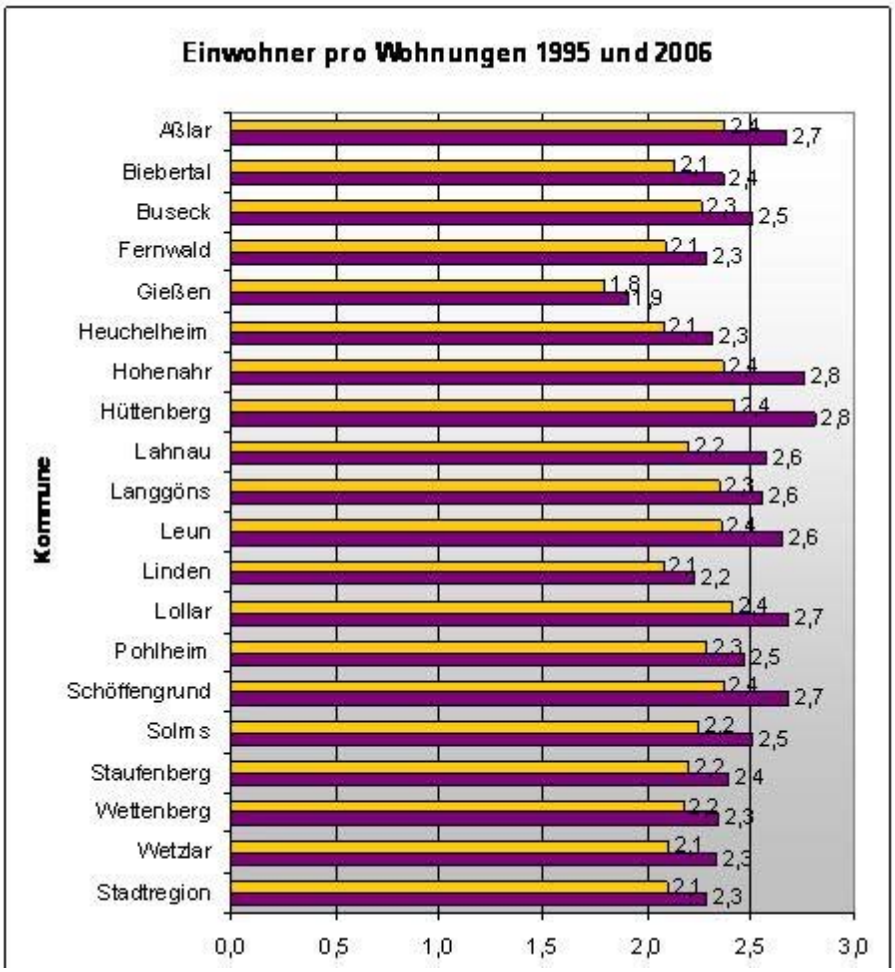


Abbildung 10: Haushaltsgrößen in den Jahren 1995 und 2006

Wie zu erwarten ist in dem Oberzentrum Gießen die Haushaltsgröße mit 1,8 Personen im Jahr 2006 am niedrigsten. Traditionell ist in (größeren) Städten im Vergleich zu kleineren Kommunen die Haushaltsgröße geringer. Gründe hierfür sind u. a. die hohe Anzahl der Single-Haushalte. Darunter fallen sowohl die „klassischen“ Singles, also allein lebende, meist mobile junge Menschen als auch durch Scheidung oder Verwitwung allein lebende ältere Menschen. Vor allem durch die in Gießen lebenden Studierenden erhöht sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte, da diese meistens in Ein-Zimmer-Appartements, Wohnheimen oder Wohngemeinschaften leben.[55]

Der höhere Anteil an Einfamilienhäusern in kleineren Kommunen bewirkt eine größere durchschnittliche Haushaltsgröße, da hier vermehrt junge Familien mit Kindern wohnen (Mehrpersonenhaushalte). So leben in den Städten und Gemeinden Biebertal, Fernwald, Heuchelheim, Linden sowie Wetzlar jeweils durchschnittlich 2,1 Personen in einer Wohnung, in den Umlandkommunen Buseck, Langgöns sowie Pohlheim jeweils 2,3 Personen. Die größten Haushalte mit durchschnittlich 2,4 Personen befinden sich in den überwiegend länd-

[55] Wohngemeinschaften ohne gemeinsames Budget werden nicht als gemeinsamer Haushalt gewertet, sondern jede Person in der Wohngemeinschaft als eigenständig wirtschaftender Einzelhaushalt.

lich geprägten Umlandkommunen Aßlar, Hohenahr, Hüttenberg, Leun, Lollar sowie Schöffengrund.

Die größten Abnahmen der Haushaltsgrößen zwischen den Jahren 1995 und 2006 sind in den Kommunen Hohenahr, Hüttenberg und Lahnau zu verzeichnen. Hier leben mittlerweile rein rechnerisch 0,4 Personen weniger in einem Haushalt als noch im Jahr 1995. Die geringsten Abnahmen der Haushaltsgröße mit rein rechnerisch 0,1 Personen in gleichem Zeitraum sind in den Kommunen Linden, Wettenberg sowie Gießen zu verzeichnen.

- Personen pro Wohngebäude

Ebenso wie der Bestand der Wohnungen ist auch im Zeitraum 1995 bis 2006 der Bestand der Wohngebäude in der Stadtregion Gießen-Wetzlar von 63.195 um 9,4 % auf 69.136 Wohngebäude angestiegen. Folglich hat sich auch das Verhältnis der Personen pro Wohngebäude von 4,7 im Jahr 1995 auf 4,4 im Jahr 2006 reduziert. Durch die zu erwartende zukünftige anhaltende Reduzierung der Haushaltsgröße wird sich dieser Trend auch in der Stadtregion weiter fortsetzen. (vgl. Abbildung 11[56])

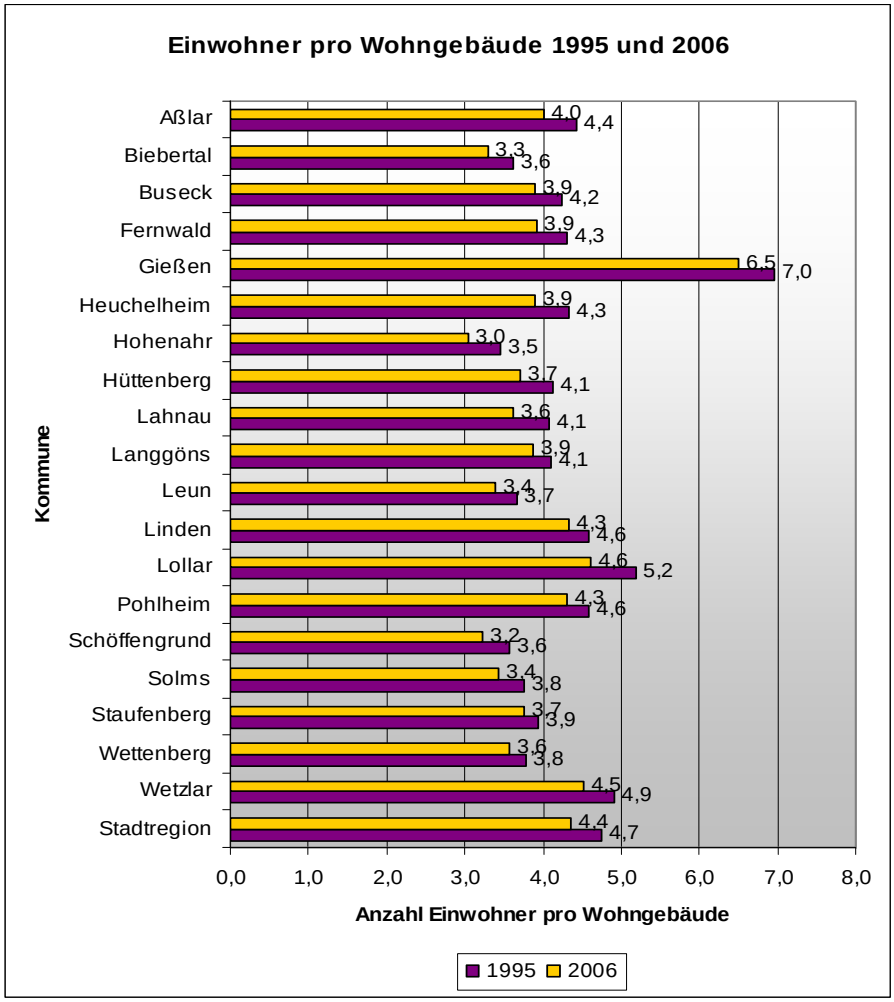


Abbildung 11: Anzahl der Personen pro Wohngebäude in den Jahren 1995 und 2006

[56] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf den Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (1996 und 2007)

Bedingt durch die hohe Anzahl an Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen leben in Gießen mit durchschnittlich 6,5 Personen (Jahr 2006) die meisten Menschen in einem Wohngebäude, gefolgt von den Kommunen Lollar (4,6 EW), Wetzlar (4,5 EW), Linden (4,3 EW) sowie Aßlar (4,0 EW). Die wenigsten Personen in einem Wohngebäude leben im Durchschnitt in den Kommunen Hohenahr (3,0), Schöffengrund (3,2) sowie Biebertal (3,3). Hier wurden vorwiegend Ein- (und Zwei-)Familienhäuser, weniger aber Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen gebaut.

In dem Zeitraum 1995 bis 2006 sind die höchsten Abnahmen der Anzahl der Personen, die in einem Wohngebäude leben, in den Kommunen Gießen, Hohenahr sowie Lahnau zu verzeichnen. Rein rechnerisch leben hier im Jahr 2006 0,5 Personen, in Lollar sogar 0,6 Personen weniger als noch im Jahr 1995. Geringer abgenommen hat das Verhältnis Personen pro Wohngebäude in den Kommunen Langgöns, Staufenberg sowie Wettenberg mit rein rechnerisch 0,2 Personen.

- Wohnungen pro Wohngebäude

Da sich im Zeitraum 1995 bis 2006 sowohl der Bestand an Wohnungen als auch der Bestand an Wohngebäuden in der Stadtregion parallel um 9 % erhöht hat, kommen im Jahr 2006 unverändert gegenüber dem Jahr 1995 2,1 Wohnungen auf ein Wohngebäude. Auch in den einzelnen Kommunen ist das Verhältnis Wohnungen pro Wohngebäude in den Jahren 1995 und 2006 weitestgehend unverändert. (vgl. Abbildung 12[57])

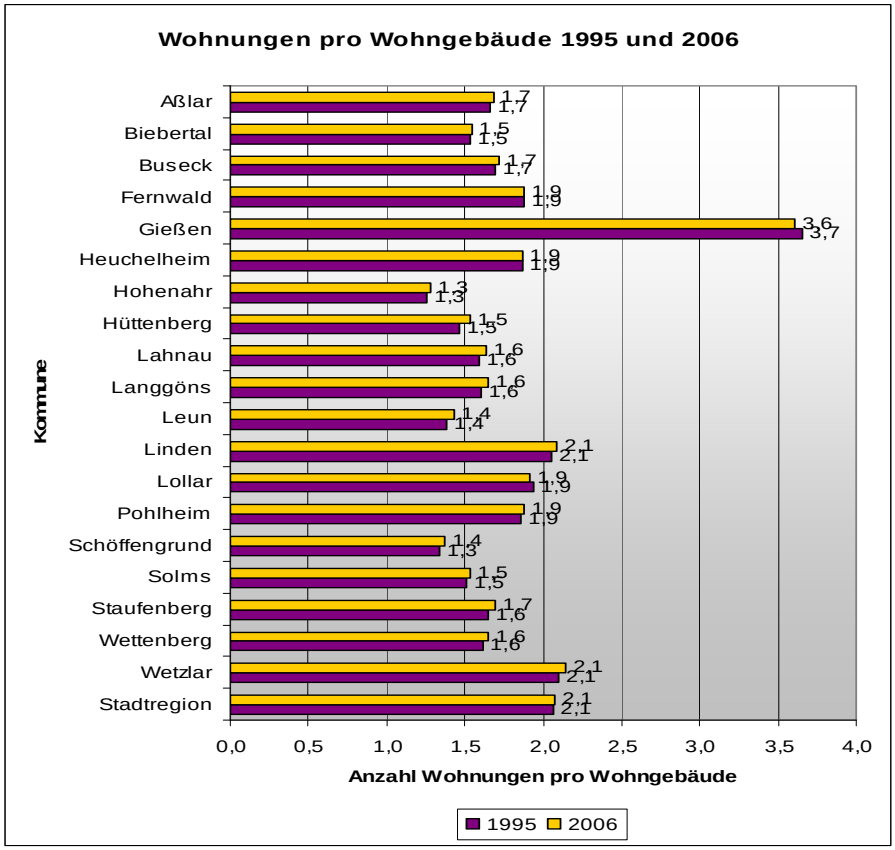


Abbildung 12: Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude in den Jahren 1995 und 2006

[57] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf den Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (1996 und 2007)

Im Durchschnitt der Stadtregion liegt auch das Verhältnis Wohnungen pro Wohngebäude der Kommunen Linden und Lollar. In Gießen beträgt das Verhältnis auf Grund der hohen Anzahl an Mehrfamilienhäusern 3,6 Wohnungen pro Wohngebäude. Alle anderen Kommunen weisen ein geringeres Verhältnis der Wohnungen zu Wohngebäuden auf. In Hohenahr fallen im Durchschnitt lediglich 1,3, in Leun und Schöffengrund 1,4 Wohnungen auf ein Wohngebäude. Dies deutet auf eine geringe Anzahl an Mehrfamilienhäusern hin, die zwei oder mehr Wohnungen beinhalten. Dementsprechend ist eine überwiegende Anzahl an Einfamilienhäuser vorhanden.

II.1.2.3.3 Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zu statistischen Kennziffern des Wohnungswesens auf Landkreisebene

Abschließend erfolgt eine Betrachtung der Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zu statistischen Kennziffern des Wohnungswesens für den Zeitraum 1995 bis 2006 für die Landkreise Gießen und Lahn-Dill. Dabei werden die Bevölkerungszahlen mit dem Bestand der Wohngebäude sowie der Wohnungen verglichen. Zusätzlich erfolgt eine Untergliederung der Wohnungen an Hand der Anzahl der Räume.

- Landkreis Gießen

  Insgesamt hat sich im Landkreis Gießen im Zeitraum 1995 bis 2006 die Bevölkerungsanzahl im Vergleich zu dem Bestand der Wohngebäude und der Wohnungen folgendermaßen verändert (vgl. Tabelle 4 [58]):

Tabelle 4: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungsanzahl und des Bestandes der Wohngebäude sowie Wohnungen im Zeitraum 1995 und 2006 im Landkreis Gießen

Landkreis Gießen	**31.12.1995**	**31.12.2006**	**Veränderung**	**Veränderung 1995 - 2006 [%]**
Bevölkerung	252.365	255.925	3.560	1,4
Wohnungen gesamt	109.905	121.582	11.677	10,6
mit 1 Raum	5.983	6.372	389	6,5
mit 2 Räumen	6.588	7.407	819	12,4
mit 3 Räumen	19.368	20.873	1.505	7,8
mit 4 Räumen	27.455	29.425	1.970	7,2
mit 5 Räumen	20.961	23.216	2.255	10,8
mit > 5 Räumen	29.550	34.289	4.739	16,0
Wohngebäude	53.605	59.203	5.598	10,4

Wie in den einzelnen Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar steigen auch im gesamten Landkreis Gießen die Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen im Zeitraum 1995 bis 2006 überproportional zur Bevölkerungsanzahl an (vgl. Abbildung 13[59]). Während der Bevölkerungszuwachs lediglich 1,4 % beträgt, belaufen sich die prozentualen Veränderungen des Bestandes an Wohnungen und Wohngebäude auf über 10 %. Die Wohnungen mit zwei Räumen haben sogar ein Plus von über 12 %, die Wohnungen mit sechs oder mehr Räu-

[58] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf den Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (1996 und 2007)

[59] ebenso

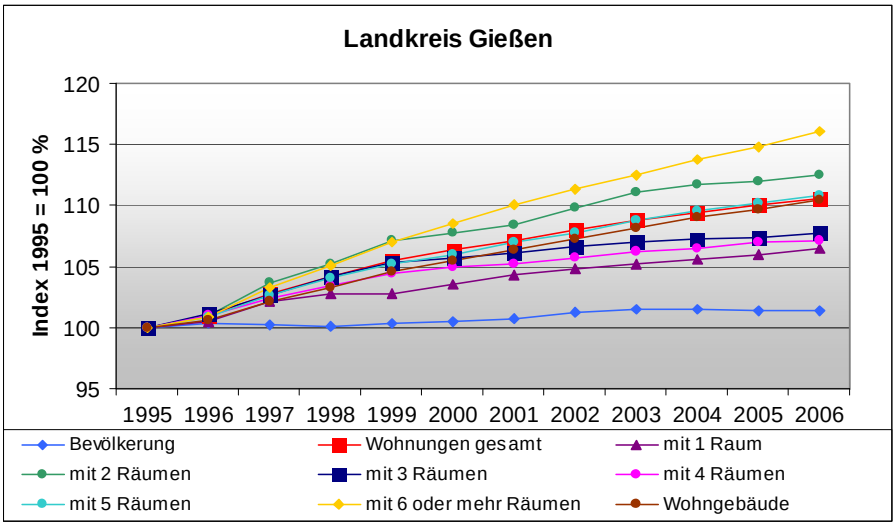


Abbildung 13: Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zu statistischen Kennziffern des Wohnungswesens in dem Zeitraum 1995 - 2006 im Landkreis Gießen

men sogar von 16 % zu verzeichnen. Den „geringsten“ Zuwachs haben im Landkreis Gießen Wohnungen mit einem (6,5 %), mit vier (7,2 %) und mit drei Räumen (7,8 %).

- Lahn-Dill-Kreis

  Ein weitestgehend ähnliches Bild der Veränderung der Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Bestand der Wohngebäude und Wohnungen wie im Landkreis Gießen zeigt sich auch im Lahn-Dill-Kreis (vgl. Tabelle 5[60]).

Tabelle 5: Prozentuale Veränderung der Bevölkerungsanzahl und des Bestandes der Wohngebäude sowie Wohnungen im Zeitraum 1995 und 2006 im Lahn-Dill-Kreis

LDK	**31.12.1995**	**31.12.2006**	**Veränderung**	**Veränderung 1995 - 2006 [%]**
Bevölkerung	262.952	259.359	-3.593	-1,4
Wohnungen gesamt	102.956	114.495	11.539	11,2
mit 1 Raum	946	1.251	305	32,2
mit 2 Räumen	3.250	3.784	534	16,4
mit 3 Räumen	16.049	17.352	1.303	8,1
mit 4 Räumen	24.502	26.410	1.908	7,8
mit 5 Räumen	21.974	24.384	2.410	11,0
mit > 5 Räumen	36.235	41.314	5.079	14,0
Wohngebäude	64.255	70.196	5.941	9,2

Im Unterschied zum Landkreis Gießen ist im Lahn-Dill-Kreis eine negative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 1995 bis 2006 von -1,4 % sowie eine größere Veränderung der Ein- und Zweizimmerwohnungen zu verzeichnen. Die Wohnungen mit zwei Räumen haben eine

[60] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf den Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (1996 bis 2007)

Zunahme von 16,4 %, die Wohnungen mit einem Raum sogar von 32,2 %.[61] (vgl. Abbildung 14[62]).

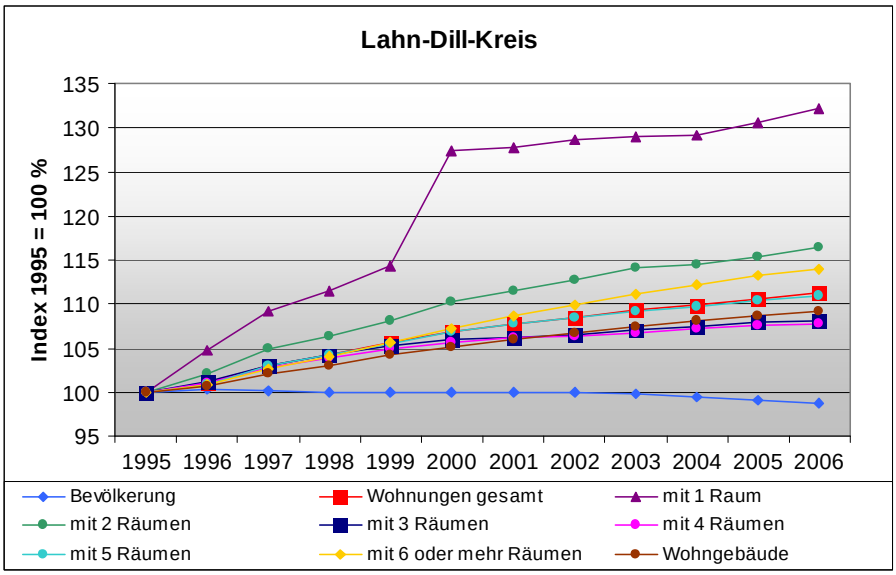


Abbildung 14: Entwicklung der Bevölkerung im Vergleich zu statistischen Kennziffern des Wohnungswesens in dem Zeitraum 1995 - 2006 im Lahn-Dill-Kreis

Die übrigen Kennziffern verhalten sich in der gleichen Größenordnung zu denen des Landkreises Gießens. (vgl. Abbildung 13)

II.1.2.4 Stadtregionale Strukturdaten „Siedlung“

Gemäß dem der Flächenkreislaufwirtschaft zugrunde liegenden Gedanken der umfassenden Bewirtschaftung von Flächenpotenzialen ist in einem ersten Arbeitsschritt des REFINA-Vorhabens eine Erfassung und Systematisierung von Siedlungsflächen in der Stadtregion vorgenommen worden. Hierfür war zunächst der Betrachtungsraum auf Grundlage von siedlungsstrukturellen, funktionalen und immobilienwirtschaftlichen Verflechtungen abzugrenzen.

Ausgewählt wurden die im vom Regionalplan festgelegten Verdichtungsraum befindlichen Kommunen sowie die angrenzenden Kommunen Hüttenberg, Pohlheim, Fernwald, Buseck, Staufenberg, Wettenberg, Biebertal, Schöffengrund, Hohenahr, Langgöns (Grenze zur Planungsregion Südhessen) und Leun (angrenzend zum Entwicklungsraum der ICE Trasse Frankfurt-Köln). (vgl. Abbildung 15)

[61] Der auffällige drastische Anstieg der Einzimmerwohnungen mit einem Raum im Jahr 2000 könnte auf eine veränderte Verfahrensweise der Datenerhebung bzw. einen Erhebungsfehler hindeuten.

[62] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf den Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (1996 bis 2007)

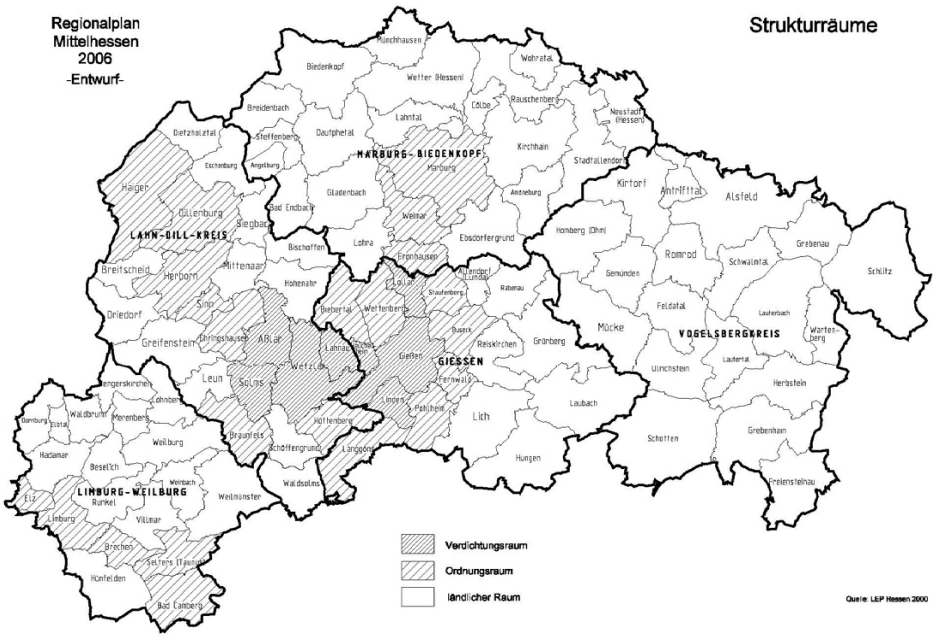


Abbildung 15: Strukturräume gemäß Regionalplanentwurf Mittelhessen (2006)

In einem nachfolgenden Schritt erfolgte die Zusammenstellung verfügbarer Prognosen für den Bedarf an Siedlungs- und Gewerbeflächen, wobei weitgehend auf die Daten des zu diesem Zeitpunkt aktuellen Regionalplanentwurfes 2006 zurückgegriffen werden konnte.

Bei der Bedarfsprognose für Gewerbeflächen sieht der Regionalplanentwurf Mittelhessen eine Begrenzung der Siedlungserweiterung vor, die durch Nachverdichtung und Flächenrecycling erreicht werden soll. Im gesamten Planungsraum Mittelhessen wird dennoch, ausgehend von der Erwerbstätigenprognose, ein sehr großzügig ausgelegter Gewerbeflächenbedarf von 1.800 ha bis zum Jahr 2020 abgeschätzt. Dies würde einen rein rechnerischen Bedarf von 459 ha für den unmittelbaren Betrachtungsraum ergeben. Die Einschätzung wird von Experten der Immobilienwirtschaft eher kritisch gesehen. So erbrachte eine Befragung anlässlich eines Symposiums der Hessen Agentur 2002 kaum konkrete Hinweise auf den Gewerbeflächenbedarf[63] .

Der weitaus genauer abgeschätzte Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 wird für den Betrachtungsraum, ausgehend von einer Bevölkerungsprognose, mit 8.614 WE Neubaubedarf, 4.022 WE Nachholbedarf und 3.289 WE Ersatzbedarf angegeben. Daraus resultiert ein Wohnungsbedarf von insgesamt 15.927 WE. Der Bedarf an Wohnsiedlungsflächen errechnet sich aus Wohnungsbedarf und Dichtewerten. Hieraus ergibt sich ein Wohnsiedlungsflächenbedarf von 495 ha. Diese Fläche wurde gegenüber dem Regionalplan von 2001 (897 ha) deutlich reduziert.

[63] Vgl. Puth (12/04): Die Immobilienwirtschaft sieht in den Landkreisen Lahn-Dill und Gießen einen jährlichen Bedarf von 60- 80 Gewerbegrundstücken mit ca. 30 ha Flächen und von 80-100 gewerblichen Bestandsobjekten auf einer Fläche von etwa 40 ha, die verkauft werden.

Aufgrund der Bevölkerungsprognosen (vgl. Tabelle 6[64]) sind Zuwächse nur in Hüttenberg und Pohlheim zu erwarten, für Gießen und Leun wird Stagnation prognostiziert. Die südwestlich von Hüttenberg und Gießen liegenden Gemeinden verlieren überdurchschnittlich an Einwohnern, die stärksten Bevölkerungsverluste sind in Heuchelheim und Wettenberg zu erwarten. Zeitgleich entstehen alleine in Gießen 260 ha Konversionsflächen, die für zukünftige Entwicklungen mitbedacht werden sollten.

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung

	2002	**2020**	**Veränderung**	**Veränderung (%)**
Aßlar	14.053	13.450	-603	-4
Biebertal	10.489	10.000	-489	-5
Buseck	13.249	13.000	-249	-2
Fernwald	6.645	6.450	-195	-3
Gießen	73.580	73.250	-330	0
Heuchelheim	7.558	7.100	-458	-6
Hohenahr	5.081	4.950	-131	-3
Hüttenberg	10.379	10.450	71	1
Lahnau	8.453	8.100	-353	-4
Langgöns	12.123	11.900	-223	-2
Leun	6.043	6.050	7	0
Linden	12.378	12.250	-128	-1
Lollar	10.185	10.050	-135	-1
Pohlheim	17.442	17.700	258	1
Schöffengrund	6.439	6.250	-189	-3
Solms	13.984	13.350	-634	-5
Staufenberg	7.984	7.600	-384	-5
Wettenberg	12.411	11.700	-711	-6
Wetzlar	52.723	51.550	-1.173	-2
Region	**301.199**	**295.150**	**-6.049**	**-3**

Zur Entwicklung der regionalen Siedlungsflächenkonzeption wurde deshalb

- für Siedlungsflächen die Daten des Regionalplanentwurfs auf Grundlage der Bevölkerungsprognose übernommen und
- für Gewerbeflächen auf Prognosedaten verzichtet und von der Notwendigkeit einer Angebotsplanung in unterschiedlichen Angebotssegmenten ausgegangen.

Themenorientierte Flächenbilanz in der Stadtregion

- Methodik

Die Einbeziehung von Innenentwicklungspotenzialen ist im Rahmen der regionalen Raumordnungsplanung bisher nicht erfolgt. Im Rahmen des Vorhabens erfolgte deshalb innerhalb einer Gesamtbetrachtung die Erfassung von

[64] Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2006 (Entwurf), S. 12-14.

- Vorrangflächen für Gewerbe- und Siedlungsflächen auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Erfassung gültigen Entwurfs des regionalen Raumordnungsplans 2006
- Baulücken im Bestand auf Grundlage vorhandener Baulückenkataster der Kommunen (soweit vorhanden) (vgl. Kapitel II.1.2.7.3)
- gewerblichen, industriellen, verkehrlichen und militärischen Brachflächen sowie unbebauter Gewerbegrundstücke im Bestand.
- Für die stadtregionale Analyse- und Planungsebene nicht erfasst wurden mindergenutzte Flächen im Bestand sowie innerbetrieblich vorgehaltene Erweiterungsflächen. Als Grundlage wurde ein erstmals für den gesamten Betrachtungsraum verfügbares Grundkartenwerk mit katastergenau gekennzeichneten Flächenpotenzialen auf GIS-Basis erstellt (vgl. Abbildung 16[65]). Die erhobenen Daten wurden den Kommunen zum Zweck der Verifizierung zur Verfügung gestellt und gemeldete Änderungen in das Kataster übernommen.



Abbildung 16: Auszug aus dem stadtregionalen Flächenkataster

[65] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf, eigene Erhebungen und Daten der Gemeinden

Anmerkung / Definition:

Es gibt keine allgemeingültige Definition von Brachflächen. Der gemeinsame Kern verschiedener Definitionen ist:

- un- bzw. untergenutzte Fläche bzw. Grundstück
- überwiegend auch: Notwendigkeit von Intervention zur Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung allein über den Markt ist erschwert bzw. unmöglich

Altlasten sind demgegenüber keine Voraussetzung für das Vorliegen einer Brachfläche.

Z. T. werden Brachflächen nach der (insbes. gewerblich-industriellen) Vornutzung eingegrenzt, z. T. werden aber auch baulich nicht vorgenutzte „Planungsbrachen“ unter den Begriff gefasst.

Eine Abgrenzung erfolgt teilweise auch nach der Mindestdauer der Nicht- bzw. Unternutzung (nach unterschiedlichen Quellen 1-5 Jahre) als Indiz für die Handlungsnotwendigkeit zur Revitalisierung.

Die Abgrenzung von Brachflächen und Baulücken ist ebenfalls uneindeutig und wird z. T. über die Flächengröße, z. T. über die Vornutzung oder über die verschiedenen (planerischen) Handlungsansätze vollzogen.

In dieser Erfassung wurde mit folgender Abgrenzung gearbeitet:

Baulücke: Ungenutzte Grundstücke mit bestehendem Baurecht (Lage im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines B-Planes), die mit allenfalls geringem Erschließungsaufwand bebauungsfähig sind. (in Anlehnung an LFU Baden-Württemberg).

Brachfläche: Vormals bergbaulich, gewerblich, industriell, militärisch, landwirtschaftlich (bauliche Anlagen), verkehrstechnisch oder für das Wohnen genutzte Fläche, die nicht mehr bzw. nur noch geringfügig genutzt wird (und nicht als Baulücke erfasst ist bzw. unter diese Definition fällt).

Woran ist eine Brachfläche / Baulücke zu erkennen?

- ungenutzte Flächen
- untergenutzte Flächen
- Rest- oder Zwischennutzungen beziehen sich nur auf untergeordneten Teil der Fläche und / oder
- entsprechen eindeutig nicht dem Lagepotenzial der Fläche (z. B. – provisorischer – Parkplatz oder Imbisswagen auf innerstädtischem Baugrundstück) oder
- haben eindeutig temporären / provisorischen Charakter

Im Rahmen der Erhebung sollen NICHT als untergenutzte Flächen erhoben werden:

- Nachverdichtungspotenziale etwa im Sinne der Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit in zweiter Reihe durch Grundstücksteilung oder Grundstücke, deren Bebauung in Geschossigkeit / Höhenentwicklung den Umgebungsrahmen nicht voll nutzen

Die Abgrenzung der Flächen soll anhand der Flurstücksgrenzen erfolgen. D. h.: eine Brachfläche / Baulücke besteht aus einem oder mehreren Flurstücken.

Einzelne Wohngebäude sollen nur dann als Brachflächen aufgenommen werden, wenn KLAR erkennbar ist, dass sie KOMPLETT ungenutzt sind.

Es sollen i. d. R. Flächen < 500 qm (20m x 25m) NICHT erfasst werden.

- Ergebnisse
  - Flächenbilanzen

Wie in der nachfolgenden Tabelle 7[66] ersichtlich, umfassen die auf Grundlage des Entwurfs des Regionalplans 2006 ermittelten Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung 459 ha, die Vorranggebiete Siedlung Planung 846 ha. Die im Rahmen des Projekts erhobenen gewerblichen Brachflächen (inkl. Konversionsflächen) machen insgesamt mind. 250 ha aus.

Da eine vollständige Erfassung der Baulücken nicht möglich war, wurden auch die Potenzialflächen aus B-Plänen und FNPs anhand der Pläne ermittelt. Diese stellen den planerischen Rahmen für die Region dar.

Tabelle 7: Flächenzusammenstellung Wohnen

(ha)	Vorrangflächen RP (Plan)	aufgenommene Baulücken[67]	Neubaugebiete (B-Pl. W/M, Gebäudefrei)	angegebene Baulücken in Neubaugebieten	Konversion	FNP Siedlungsflächen unbebaut
Aßlar	34	43,8	9,3	0,9		17,8
Biebertal	39	*1/3 des Baulandbedarfs*	3,33			17,6
Buseck	48	ca. 1 ha	2,03			24,0
Fernwald	27		4,9			14,6
Gießen	67	62,5	21,0	21,0	70,2	41,8
Heuchelheim	27	4,7	2,0			
Hohenahr	14	1,9	6,6			22,4
Hüttenberg	50	*ca. 3 ha*	14,4			20,3
Lahnau	31	*86 Baulücken*	3,5			
Langgöns	72	*viel in Neubaugebieten*	7,6			43,2
Leun	15	*wenige*				
Linden	46	*sehr wenige*	8,1			16,8
Lollar	36	*wenige*	9,2			24,8
Pohlheim	47	*sehr wenige*	15,0			47,1
Schöffengrund	22	*ca. 5,4 ha*	7,1			
Solms	50	*6 bis 9 ha*	0,7			42,2
Staufenberg	16	*ca. 5 ha*	7,6			
Wettenberg	49	4,1	3,9			23,4
Wetzlar	154	45,9	7,6	7,6		
Summe	**846**	**162,9**	**133,6**	**31,42**	**70,2**	**355,9**

[66] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Regionalplan Mittelhessen (Entwurf 2006), B-Pläne und FNP, Baulückenkataster, Daten der Gemeinden

[67] Die kursiv angegebenen Daten sind nicht im Kataster enthalten; hier erfolgte lediglich eine flächenmäßige Einschätzung im Rahmen der Bürgermeisterbefragung.

Da sich nur sieben der 19 Gemeinden, vorwiegend aufgrund mangelnder Daten, an der Erstellung des Katasters beteiligten, ist eine vollständige Erfassung nicht möglich gewesen. Um diese Kommunen im Folgenden bei der Ausstattung mit Erweiterungsflächen nicht zu benachteiligen, wurden für die Entwicklung der Szenarien und der regionalen Siedlungsflächenkonzeption nur die Baulücken in den Neubaugebieten zu Grunde gelegt. (vgl. Tabelle 8[68])

Tabelle 8: Flächenzusammenstellung Gewerbe

(ha)	Regionalplan	Aufgenommene Brachen	Freie Flächen in den B-Plänen	Freie Flächen im FNP
Aßlar		8,9	1,7	
Biebertal	10,8		7,7	3,5
Buseck	41,3	0,2	3,7	0,3
Fernwald		15,9	18,1	
Gießen	219,0	13,9 (178,8[69])		3,5
Heuchelheim		1,1	6,3	
Hohenahr			9,8	2,9
Hüttenberg		4,5		17,7
Lahnau	3,7	6,6	2,0	
Langgöns	47,9		2,5	7,2
Linden	12,1			
Leun		5,3	4,8	
Lollar	17,7	1,4	10,1	
Pohlheim	56,7	0,7	7,8	2,5
Schöffengrund	2,8	6,0	3,1	
Solms		1,9	5,8	5,0
Staufenberg	5,1	5,9		
Wettenberg		0,1	1,4	
Wetzlar	41,9	7,5		
Summe	**459,1**	**79,9 (256,8)**	**84,9**	**42,5**

Die Angaben zu den Brachen wurden im Laufe des Projekts von einigen Kommunen korrigiert. Zudem wurden die noch unbebauten Flächen in B-Plänen und FNPs ermittelt. Diese fanden bei der Erstellung der Szenarien und der Siedlungsflächenkonzeption Berücksichtigung.

- Qualitative Bewertung

Die im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsflächen für Wohnen (vgl. Abbildung 17) liegen i. d. R. in attraktiven - jedoch auch landschaftspflegerisch sensiblen - Lagen und vollziehen ein schon in den 70er Jahren angelegtes Leitbild einer stark suburban geprägten Stadtregion nach (Quelle: Rahmenplan Lahn). Die Vorranggebiete lassen durchgehend eine bauleitplanerische Umsetzung im Markt der Einfamilienhausgebiete erwarten,

[68] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Regionalplan Mittelhessen (Entwurf 2006), B-Pläne und FNP, Baulückenkataster, Daten der Gemeinden

[69] inkl. Konversionsflächen

wobei sich die Grundstücksgrößen gegenüber den Entwicklungen in den oftmals ummittelbar benachbarten Wohngebieten der 70er und 80er Jahre deutlich verkleinern. I. d. R. ist eine Verkehrsanbindung über den personenbezogenen Individualverkehr vorhanden, eine unmittelbare Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV hat nur das 38 ha große Erweiterungsgebiet in Linden.

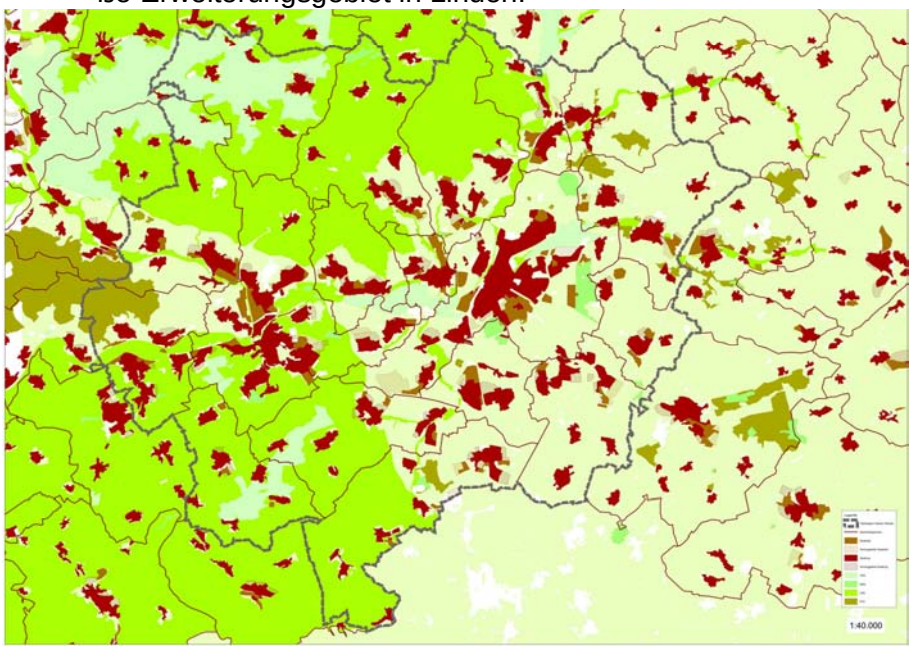


Abbildung 17: Darstellung der Siedlungs- und Gewerbeflächen der Region gemäß Regionalplan Mittelhessen (Entwurf)

Bei den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung (vgl. Abbildung 17) dominieren kleinere Flächenerweiterungen, orientiert am zu erwartenden kommunalen Bedarf für Betriebserweiterungen bzw. -verlagerungen. Insbesondere im westlichen Teil der Stadtregion stellen u. a. aus topographischen Gründen und sonstigen Restriktionen die Vorrangflächen die letzten verfügbaren Flächenreserven im Außenbereich dar. Aus stadtregionaler Perspektive fällt das unmittelbar an der BAB 45 gelegene Gebiet „Lützellinden“ mit 144 ha und die im unmittelbaren Umfeld gelegenen Entwicklungen Rechtenbacher Hohl in Gießen und Obere Surbach in Hüttenberg ins Gewicht. Insgesamt deckt dieses regional bedeutsame Gewerbe- und Industriegebiet mit 190 ha 41 % des gesamten prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs ab und verfügt als einziger Standort über Großflächen von über 15 ha. Bei den erfassten gewerblichen Brachflächen handelt es sich vorwiegend um kleinteilige Gebäude- und Freiflächen aus den 70er und 80er Jahren. Aufgrund der vorangegangenen Ausweisung im Außenbereich ist mit voraussichtlich geringen Risiken durch Bodenkontaminationen zu rechnen. Insbesondere ältere Gewerbegebiete weisen eine geringe Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum auf. Profilierte Gebiete mit höherem Gestaltungsniveau sind der ökologische Gewerbepark Wettenberg, das Konversionsgebiet „Spilburg“ in Wetzlar und das „Europaviertel“ in Gießen. Private Grundstücke und Gebäude machen oftmals einen vernachlässigten Eindruck, die in diesen Gebieten auftretenden Brachen verschlechtern das Erscheinungsbild weiter.

Als Sonderfälle auf stadtregionaler Ebene sind hervorzuheben:

- ein betrieblich genutztes Altindustriegebiet in Wetzlar mit 75 ha

  Ein in den letzten Jahren beschleunigter Umstrukturierungsprozess auf dem Werksgelände hat erkennbar Flächen freigesetzt, die in der vorliegenden Auswertung nicht enthalten sind.

- die Brachfläche des im September 2007 aufgegebenen Depots Gießen mit 76 ha, davon 50 ha als Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (Planung im Regionalplan) mit einer guten Verkehrsanbindung an den Gießener Ring einzustufen.

Die erfassten Wohnbaulücken fallen zwar rein quantitativ mit z. B. 43,8 ha in Aßlar ins Auge, stellen jedoch bei genauerer Betrachtung ein nur schwer zu mobilisierendes Potenzial dar. Ursachen hierfür sind gärtnerische und freizeitbezogene Grundstücksnutzungen durch private Grundstückseigentümer.

Die vorgelegten Prognosen und Flächenbilanzen erlauben erstmals einen Gesamtblick auf die Entwicklung von Siedlungsstrukturen im Innen- und Außenbereich der Stadtregion Gießen- Wetzlar. Insgesamt verfügt die Stadtregion über

- 459 ha Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung (gemäß Regionalplanentwurf 2006)
- 256 ha gewerbliche Brachflächen
- 846 ha Vorranggebiete Siedlung Planung (gemäß Regionalplanentwurf 2006)
- 163 ha erfasste Baulücken im Bestand

mit unterschiedlichen Qualitäten (vgl. Tabelle 7, Tabelle 8). Mit dem schon heute erschlossenen Flächenpotenzial lassen sich rein rechnerisch 51 % des stadtregionalen Bedarfs an Gewerbeflächen decken. Bei den Siedlungsflächen decken bereits die Oberzentren Gießen und Wetzlar 40 % des Bedarfs, wobei die Konversionsflächen einen Anteil von 46 % ausmachen. Deutlich wird vor allem bei den gewerblichen Bestandsflächen ein Mangel an Attraktivität, der durch Brachflächen weiter verstärkt wird.

Ergänzt man die im Innenbereich verfügbaren Baulücken bzw. Brachflächen um die bereits in B-Plänen oder FNPs ausgewiesenen Flächen, wäre der Bedarf an Neubauflächen nur noch äußerst gering. Bei den Wohnbauflächen machen die bereits in B-Plänen ausgewiesenen Flächen ca. 130 ha aus, etwa 1/4 des Bedarfes. Zusammen mit den 356 ha Wohnbauflächen aus den FNPs würden sie rechnerisch den stadtregionalen Entwicklungsbedarf zu 98 % decken. Bei den Gewerbeflächen fällt dieser Anteil deutlich geringer aus. Die in FNPs und B-Plänen ausgewiesenen Flächen machen lediglich 28 % des Bedarfs aus. Hier sind die 257 ha Brachen und Konversionsflächen der deutlich entscheidendere Faktor für eine nachhaltige Entwicklung.

Eine genauere Betrachtung quantitativer und qualitativer Anforderungen an die Siedlungsflächenentwicklung erfolgt im nächsten Arbeitsschritt (vgl. Kapitel II.1.3.3 und II.1.4.2).

II.1.2.5 Stadtregionale Strukturdaten „Suburbanisierung“

Der Stadt-Umland-Bereich Gießen-Wetzlar ist seit Jahren durch eine asymmetrische Entwicklung bei Bevölkerung, Beschäftigung sowie anderen Indikatoren gekennzeichnet. Die entsprechenden Disparitäten haben ihre Ursache z. T. in der mangelnden interkommunalen Abstimmung einzelner Politikbereiche. Dies führte in der Vergangenheit zu Suburbanisierungsprozessen und begünstigt die Tendenz zu einem übermäßigen Flächenverbrauch.

Suburbanisierungstendenzen zeigen sich in erster Linie in den untersuchten Themenfeldern

- Bevölkerungsentwicklung
- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- Vergleich der Arbeitsplatzanteile (Kernstädte – Umland)

II.1.2.5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die oben dargelegten allgemeinen Bevölkerungszahlen lassen sich weiter differenzieren und direkte Erkenntnisse zum Stand der Suburbanisierung in der Stadtregion ableiten. Ausgehend vom Jahr 1985 hat sich in den Kernstädten und im Gesamt-Untersuchungsraum die Einwohnerzahl unterschiedlich entwickelt (vgl. Abbildung 18[70]).

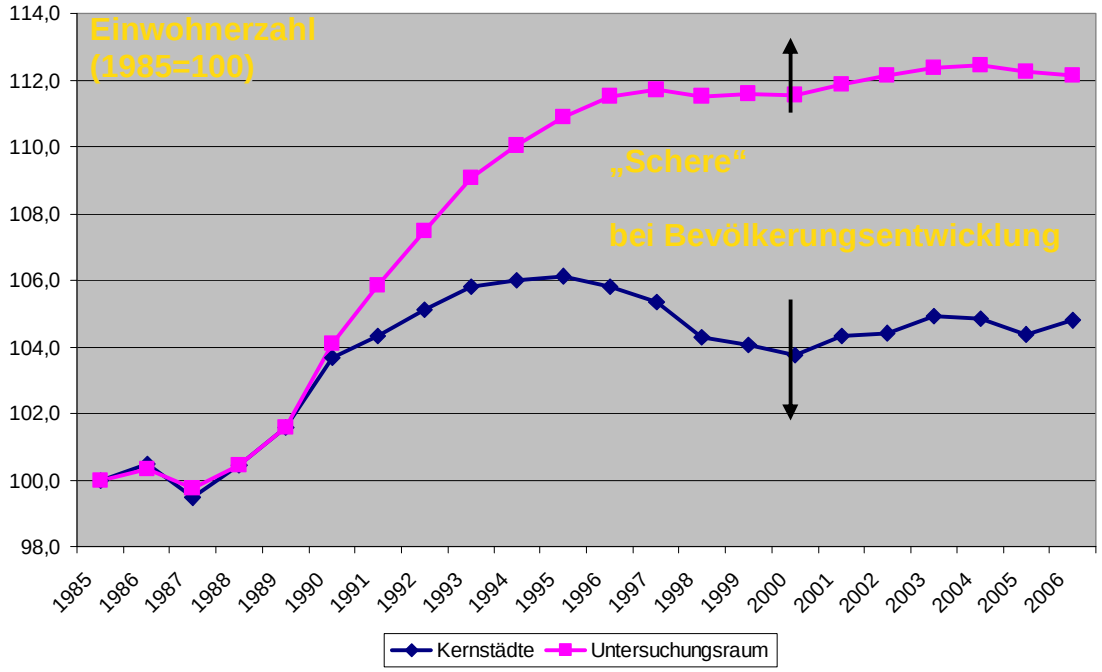


Abbildung 18: „Bevölkerungsschere“ in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zwischen den Kernstädten (blau) und dem Umland (rosa)

[70] Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Landesamt Hessen, IAW-Berechnungen

Die Bevölkerungsentwicklung verlief bis 2006 zwischen Kernstädten und dem Umland sehr unterschiedlich, einem Wachstum von 12,1 % im Gesamtuntersuchungsraum steht im selben Zeitraum ein Wachstum von nur 4,8 % in den Kernstädten gegenüber; d. h., die Zuwächse im Umland waren deutlich größer.

Der Bevölkerungsanteil der Einwohner der Kernstädte an der Gesamtbevölkerung im Kernraum nahm zwischen 1990 und 2000 stetig ab. Demnach ergibt sich für diese Zeit ein stetiger Prozess der Bevölkerungssuburbanisierung (Wohnsuburbanisierung), welcher aber auch noch nach dem Jahr 2000 anhält.

II.1.2.5.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Ausgehend vom Jahr 1985 hat sich in den Kernstädten und im Gesamt-Untersuchungsraum die Zahl der Arbeitsplätze unterschiedlich entwickelt; auch hier ist eine deutliche „Schere“ zu bemerken. Einer Zunahme von 7,7 % im Gesamtuntersuchungsraum steht eine Abnahme der Beschäftigtenzahlen von 3,5 % in den Kernstädten gegenüber.

Von 1987 bis 2000 nahm - bezogen auf die Zahl der Arbeitsplätze - der Anteil der Kernstädte am Untersuchungsraum stetig ab; d. h., für diese Zeit ergibt sich ein Prozess der Arbeitsplatzsuburbanisierung (auch „Gewerbesuburbanisierung“) (vgl. Abbildung 19[71]). Auch diese Suburbanisierungswirkungen halten noch nach dem Jahr 2000 an.

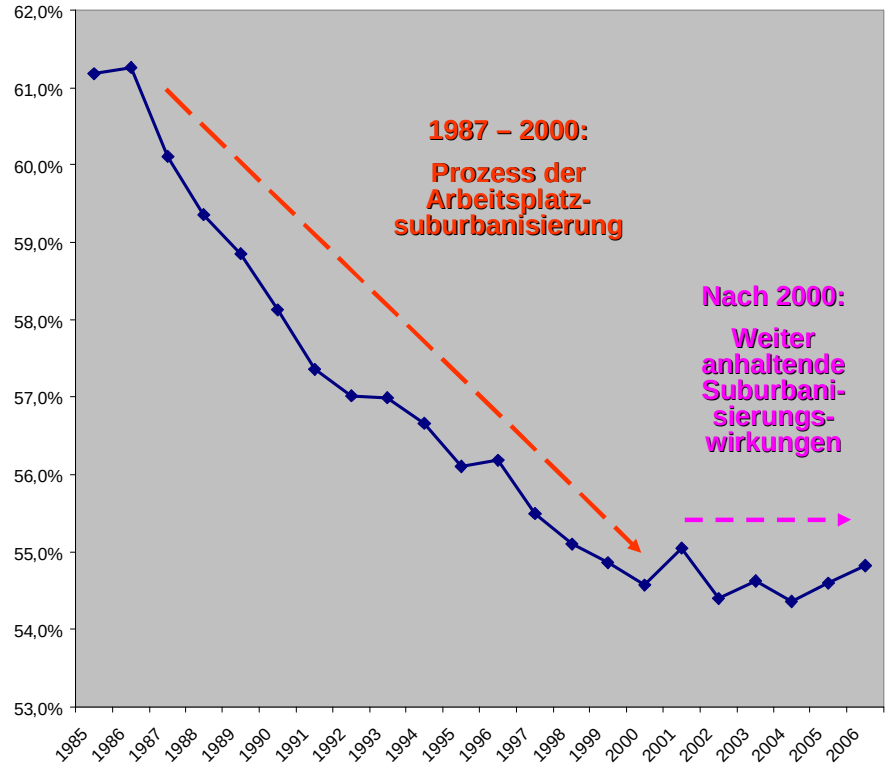


Abbildung 19: „Arbeitsplatzsuburbanisierung“ in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zwischen den Kernstädten und dem Umland

[71] Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Landesamt Hessen, IAW-Berechnungen

II.1.2.5.3 Suburbanisierungsprozess und -wirkungen

Die zuvor dargestellte Zeitreihenentwicklung hat gezeigt, dass die Kernstädte im Vergleich zum Gesamt-Untersuchungsraum bei der Bevölkerung und bei den Arbeitsplätzen Anteile verloren haben.

Bei einem entsprechenden Anteilsverlust der Kernstädte spricht man von Suburbanisierung im weiteren Sinne.

Im vorliegenden Zusammenhang kann man davon ausgehen, dass zumindest ein Teil dieser Entwicklung auf entsprechende Wanderungsbewegungen aus den Kernstädten in Richtung Umland beruht, so dass auch Suburbanisierung im engeren Sinne vorliegt.

Wenngleich der eigentliche Suburbanisierungsprozess im Jahr 2000 abgeschlossen war, ist davon auszugehen, dass Suburbanisierungswirkungen auch noch weit über das Jahr 2000 hinaus anhalten werden.

Nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung hat Suburbanisierung – gesamtgesellschaftlich bzw. gesamtwirtschaftlich betrachtet – einen negativen Nettoeffekt.

Suburbanisierung führt zu einer asymmetrischen regionalen Entwicklung – und zwar zu Lasten der Kernstädte. Längerfristig können sich zusätzlich auch negative Rückwirkungen auf das Umland ergeben (u. a. Einschränkung der zentral-örtlichen Leistungen, Imageverlust für die Gesamtregion).

Suburbanisierungsprozesse schlagen sich i. d. R. bis zu einem gewissen Grad in den kommunalen Finanzen nieder. Inwieweit dies auch für den vorliegenden Fall des Stadt-Umland-Bereichs Gießen-Wetzlar gilt, soll nachfolgend dargelegt werden.[72]

- Gewerbesteuer

  Beim Pro-Kopf-Aufkommen der Gewerbesteuer (brutto) verlief die Entwicklung seit 1985 für die Kernstädte in zyklischen Bewegungen mal über-, mal unterdurchschnittlich im Vergleich zum Untersuchungsraum. Ein Einfluss der Suburbanisierung auf das Pro-Kopf-Aufkommen der Gewerbesteuer ist damit nicht erkennbar.

- Gemeindeanteil an den Gemeinschaftssteuern

  Die Pro-Kopf-Einnahmen aus dem kommunalen Anteil der Gemeinschaftssteuern (Einkommen- und Umsatzsteuer) zeigen in den Jahren seit 1985 für die Kernstädte eine fast durchweg unterdurchschnittliche Entwicklung gegenüber dem Untersuchungsraum. Über den gesamten Zeitraum gerechnet ergab sich für die Kernstädte bei den Pro-Kopf-Einnahmen ein Wachstumsrückstand von 18,8 %. Die schlechtere fiskalische Entwicklung der Kernstädte dürfte bis zu einem gewissen Grad ihre Ursache in der Suburbanisierung haben (vgl. Anfälligkeit der Bemessungsgrundlage des Einkommensteueranteils).

[72] Der Finanzausgleich zwischen den Umlandkommunen, den Landkreisen und den Städten Gießen und Wetzlar wurde nicht näher betrachtet.

- Schlüsselzuweisungen

  Finanzschwache Kommunen erhalten vom Land sogenannte Schlüsselzuweisungen. Für die Kernstädte waren die Pro-Kopf-Zuweisungsbeträge während der Suburbanisierungsphase fast durchweg höher als die des Untersuchungsraums (bei quasi gleichem Ausgangsniveau). Besonders starke Abweichungen nach 2000 deuten darauf hin, dass die Suburbanisierungseffekte z. T. erst mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung besonders stark „durchgeschlagen“ und bei den Kernstädten zu hohen fiskalischen Fehlbeträgen geführt haben, was hohe Zuweisungsansprüche impliziert. (vgl. Abbildung 20[73])

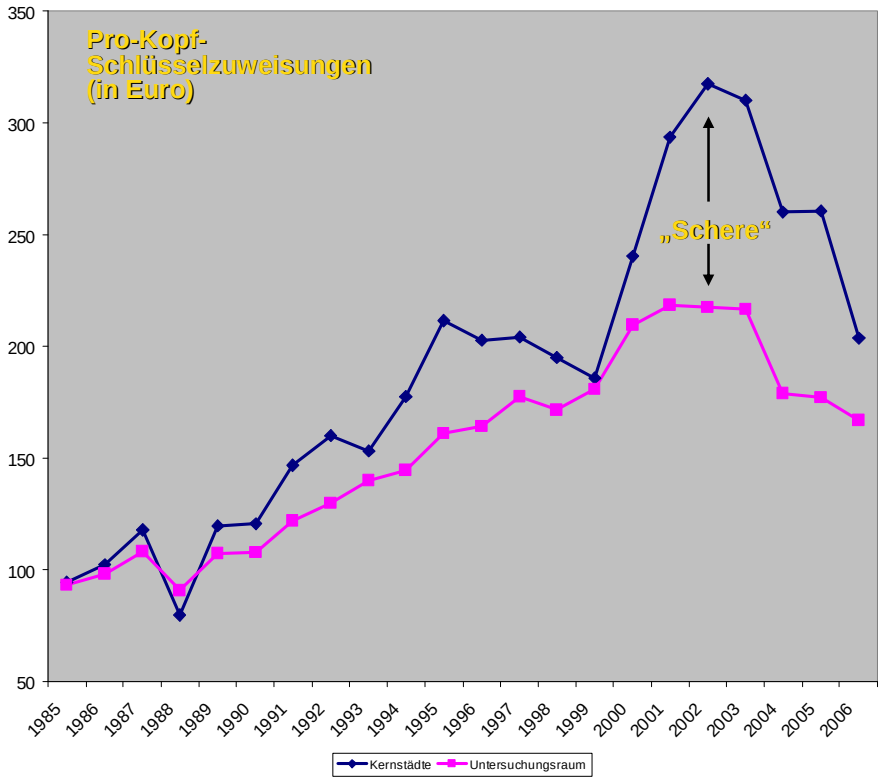


Abbildung 20: „Schere der Pro-Kopf-Schlüsselzuweisungen“ in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zwischen den Kernstädten (blau) und dem Umland (rosa)

- Kommunalausgaben für zentralörtliche Infrastruktur

  Die Kernstädte unterhalten „zentralörtliche Infrastruktureinrichtungen“ (z. B. Bildung, Kultur), die von der Bevölkerung des Umlandes mitgenutzt werden. Findet – wie im vorliegenden Fall - eine Abwanderung ins Umland (Suburbanisierung) statt, dann tragen weniger Bürger und Unternehmen zur Finanzierung dieser zentralörtlichen Einrichtungen der Kernstädte bei. Damit ergibt sich für die Kernstädte ein Finanzierungsproblem, wenn man davon ausgeht, dass der Kommunale Finanzausgleich (über Schlüsselzuweisungen) keine ausreichende Kompensation schafft.

[73] Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Landesamt Hessen, IAW-Berechnungen

- Kommunalausgaben für städtische Infrastruktur

  Durch die Abwanderung von den Kernstädten ins Umland (Suburbanisierung) steigen bei den städtischen Infrastrukturen aufgrund der sinkenden Auslastung die Durchschnittskosten.

- Sozialausgaben

  Im Rahmen von Wohnsuburbanisierung wandern eher solche privaten Haushalte vom Kernstadtbereich ins Umland ab, die höhere Einkommen haben und weniger von Arbeitslosigkeit betroffen sind. Diese „selektive“ Abwanderung beeinflusst die städtischen Pro-Kopf-Sozialkosten in negativer Weise, da dort der Bevölkerungsanteil zunimmt, der auf Sozialleistungen angewiesen ist. Dies zeigte sich früher bei der Sozialhilfe und heute bei den Ausgaben für Hartz-IV-Leistungen bzw. Arbeitslosengeld II (ALG II).

  Aufgrund der Neueinführung von ALG II ist eine Zeitreihenanalyse noch nicht möglich. Es liegen jedoch Daten für 2006/07 vor. Danach lag die Quote „ALG II-Empfänger/Einwohner“ in den Kernstädten bei 8,3 %, in der Gesamtregion bei 5,2 %. Dieser Sachverhalt zeigt überproportionale Pro-Kopf-Soziallasten für die Kernstädte an. Dies könnte bis zu einem gewissen Grad auch Folge der Suburbanisierung sein.

- Kommunale Verschuldung

  Während in den ersten Jahren nach 1985 bei der Pro-Kopf-Verschuldung die Entwicklung bei den Kernstädten noch besser verlief als im Untersuchungsraum, liegt seit 1997 eine für die Kernstädte schlechtere Entwicklung vor. Dies könnte daran liegen, dass seit dieser Zeit der Suburbanisierungsprozess und seine über das Jahr 2000 hinausreichenden Nachwirkeffekte erst dann besonders negativ auf die Finanzen der Kernstädte „durchgeschlagen“ haben. (vgl. Abbildung 21[74])

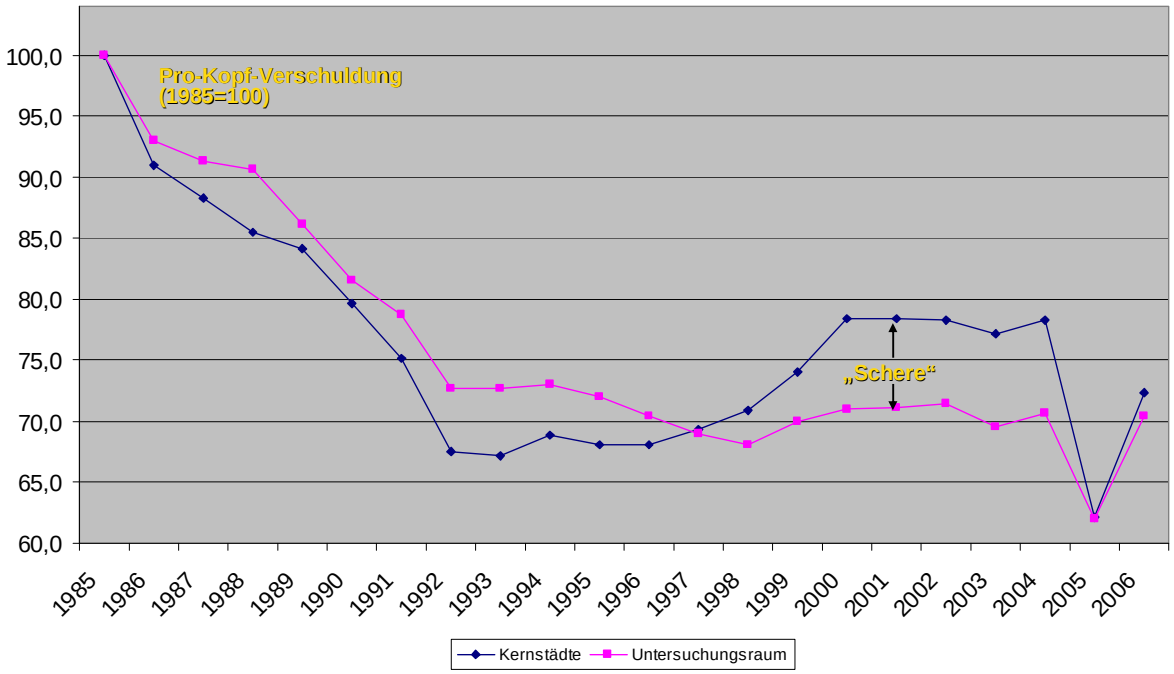


Abbildung 21: „Schere der Pro-Kopf-Verschuldung“ in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zwischen den Kernstädten (blau) und dem Umland (rosa)

Zusammenfassung der Auswirkungen der Suburbanisierung auf die Kommunalfinanzen

Bei einzelnen Positionen der Kommunalfinanzen der Kernstädte zeigen sich ausgehend vom Basisjahr 1985 negative Entwicklungen, welche die Vermutung nahe legen, dass diese zumindest z. T. durch die Suburbanisierungsprozesse (Arbeitsplatzsuburbanisierung: 1987-2000; Bevölkerungssuburbanisierung: 1990-2000) beeinflusst wurden.

Es gibt zudem Anhaltspunkte dafür, dass sich für die Kernstädte negative Wirkungen auch noch nach dem eigentlichen Ende der Suburbanisierungsphase (also nach 2000) ergaben. Dies ist insofern plausibel, als der durch die Suburbanisierung für die Kernstädte geschaffene ungünstige (Suburbanisierungs-)Zustand weiter anhält (z. B. Unterauslastung der städtischen Infrastruktur, ungünstige Sozialstruktur).

II.1.2.5.4 Handlungsbedarfe

Suburbanisierungsprozesse schwächen für lange Zeit die Finanzlage der Kernstädte und stehen einer ausgewogenen Regionalentwicklung entgegen. Dies gilt auch für den vorliegenden Fall des Stadt-Umland-Bereichs Gießen-Wetzlar.

Es sollte alles unternommen werden, damit kein weiterer Suburbanisierungsprozess in Gang kommt. Da Suburbanisierung auch mit Flächenpolitik zusammenhängt, sollte die „regionale“ Flächenpolitik so gestaltet sein, dass sie Suburbanisierungsprozesse nicht wahrscheinlicher macht.

Der im Untersuchungsraum zu beobachtende Suburbanisierungsprozess dürfte bis zu einem gewissen Grad auch mit der in den letzten Jahren umfangreichen Baulandausweisung der Umlandkommunen zusammenhängen. Dies hat sich bei den Umlandkommunen in überdurchschnittlichen Zuwächsen bei der Siedlungs- und Verkehrsfläche („Flächenverbrauch“) niedergeschlagen (vgl. Kapitel II.1.2.4).

Für die nächsten Jahre (bis 2020) wird für den Untersuchungsraum ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert (Kernstädte: -1,2 %; Gesamt-Untersuchungsraum: -2,2 %). Da die Umlandkommunen von der Bevölkerungsschrumpfung besonders stark betroffen sein sollen, könnten vor allem diese versucht sein, eine expansive Flächenausweisungspolitik zu betreiben, um Wanderungsgewinne zu Lasten der Kernstädte zu erzielen. Eine weitere Suburbanisierungswelle würde die aber ohnehin schon asymmetrische Regionalentwicklung noch verschärfen. Zudem verfügt der Untersuchungsraum bereits über ein umfangreiches Flächenangebot (u. a. Konversionsflächen), so dass neben ökologischen Bedenken vor allem auch ökonomische Bedenken bestehen: So führt die Nichtauslastung von Baugebieten zu sogenannten „Infrastrukturfolgekosten“ (Kostenfalle!). (vgl. Kapitel II.1.3.5)

Der „Flächenverbrauch“ muss – insbesondere in den Umlandkommunen - auf ein vernünftiges Maß zurückgeführt werden. Ansonsten ergeben sich folgende Probleme:

- Gefahr einer weiteren Suburbanisierungswelle (Entwicklung zu Lasten der Kernstädte mit negativen Rückwirkungen auf das Umland)
- Risiko hoher kommunaler Infrastrukturfolgekosten (im Falle einer unzureichenden „Belegung“ der Bauflächen)
- Ökologische Schäden u. a. durch Landschaftszerschneidung

[74] Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Landesamt Hessen, IAW-Berechnungen

II.1.2.6 Fiskalische, ökologische und soziale Effekte der Flächenausweisung

Der bisherige Trend zeigt, dass auf der „Grünen Wiese“ immer mehr neue Baugebiete entstehen und gleichzeitig die Ortskerne immer mehr aussterben.

Diese Entwicklung der Flächeninanspruchnahme ist in Hinblick auf die Bevölkerungsabnahme nicht nachhaltig. Durch die Fokussierung auf die Innenentwicklung kann diesem Trend jedoch entgegengewirkt werden. Im Vordergrund stehen dabei vor allem die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen durch die Schließung von Baulücken, die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zur Erhaltung des ortstypischen städtebaulichen Charakters sowie Qualitätsverbesserung der vorhandenen Gebäude durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Auch eine standortgerechte Nutzung der Grundstücke und Gebäude, der Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz mit anschließender Neubebauung sowie die Gestaltung und Sanierung von Freiflächen tragen zur Qualitätssteigerung des Wohnumfeldes bei. Denn ungenutzte aber bereits erschlossene Potenziale im Innenbereich wirken sich nicht nur negativ auf das Orts- und Erscheinungsbild aus, sie sind auch sehr unwirtschaftlich.

Die Kommunen müssen die mittel- und langfristigen Kosten für den Erhalt nicht mehr benötigter oder unzureichend ausgelasteter technischer Infrastrukturen (u. a. Ver- und Entsorgungsnetze, Öffentlicher Personennahverkehr) sowie sozialer Infrastrukturen (u. a. Kindergärten und Schulen) aufbringen. Ebenso fallen Kosten für den Erhalt zusätzlicher Infrastrukturen für Neubaugebiete sowie der Leerstände von Gebäuden und Anlagen an, die von den Städten und Gemeinden getragen werden müssen. Dies sind nur einige *fiskalische Effekte* der Flächenausweisung im Außenbereich.[75]

Neben den fiskalischen Effekten sind auch die bei Flächenausweisungen entstehenden *ökologischen Effekte* von großer Bedeutung. Die Inanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsfläche geht vor allem zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Dadurch erfolgen nicht nur Zerschneidungen der Landschaft, sondern auch erhebliche Beeinträchtigungen in Natur, Umwelt sowie Flora und Fauna. Hier ist vor allem der Verlust von (fruchtbaren) Böden für die Nahrungsmittelproduktion, von landwirtschaftlichen Flächen für regenerative Energien, von Biotopen und Arten sowie von Versickerungsflächen zu nennen. Ebenso erfolgt eine Beeinträchtigung des Kleinklimas. Die Bautätigkeit erfordert zudem zusätzlichen Flächenbedarf für den Naturschutz-Ausgleich. Durch die Konzentration auf die Innenentwicklung kann diesen negativen ökologischen Folgen entgegengewirkt werden.

Weiterhin bringt die Flächenausweisung im Außenbereich auch negative *soziale Effekte* mit sich. Durch die Zersiedelung sind zum einen Einwohnerverluste in gewachsenen Ortsteilen sowie eine Entmischung der Bevölkerung zu verzeichnen. Zum anderen erfolgt eine zunehmende räumliche Trennung der Bereiche Wohnen, Arbeiten, Einkaufen sowie Freizeit, wodurch Erreichbarkeitsprobleme vor allem für Kinder, ältere Menschen sowie Haushalte ohne PKW auftreten können. Dadurch bedingt kann ein Verlust der Lebensqualität einhergehen. Andererseits erfolgt durch die Zersiedelung auch eine Steigerung des Verkehrsaufkommens.

Durch die Konzentration auf die Innenentwicklung profitieren nicht nur die (meisten) Kommunen der Stadtregion von fiskalischen Vorteilen, sondern auch von ökologischen und sozialen positiven Effekten der Innenentwicklung. Da Fläche ein begrenztes Gut ist, ist ein nachhaltiger Um-

[75] Siehe auch Siedentop (2004)

gang mit dieser Ressource notwendig. Von daher sollte es das Ziel sein, die ökonomischen, ökologischen und sozialen Folgen des Flächenverbrauches abzumildern.

II.1.2.7 Ergebnisse der Bürgermeister- und Fraktionsvorsitzendenbefragung

Der Forschungsverbund führte im Zeitraum Juli bis August 2007 eine Befragung der Bürgermeister der 23 am Forschungsprojekt beteiligten Umlandkommunen von Gießen und Wetzlar durch. Die Befragung erfolgte im Rahmen eines persönlichen Gespräches mit den Bürgermeistern. Alle Bürgermeister nahmen an der Befragung teil. Zentrale Inhalte der Befragung waren die Entwicklungsvorstellungen der Kommunen, die Potenziale der Innenentwicklung sowie die Erfahrungen, Befürchtungen, Wünsche und Erwartungen hinsichtlich eines interkommunalen Flächenmanagements.

Da der Erfolg und die Umsetzungschancen eines möglichen interkommunalen Flächenmanagements von der Zustimmung der politischen Gremien abhängig ist, wurden die 107 Fraktionsvorsitzenden der 23 beteiligten Gemeindevertretungen und Stadtverordnetenversammlungen ebenfalls schriftlich zu den genannten Aspekten, jedoch in verkürzter Form, befragt. Die Rücklaufquote der Fragebögen betrug nach einer erneuten Aufforderung 33 %, was als positiv zu werten ist. Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse dieser Befragung (Stand: Juli 2007) dargelegt.

II.1.2.7.1 Entwicklungsvorstellungen der beteiligten Umlandkommunen

- im Gewerbeflächenbereich

  Zwei Drittel der befragten Bürgermeister sehen sich langfristig dazu in der Lage, den Gewerbeflächenbedarf in der Kommune in den geplanten Flächen[76] und den Vorranggebieten des Regionalplans zu decken. Ein Drittel sieht diese Möglichkeit nicht.

  Die Tatsache, dass immerhin ein Drittel der befragten Bürgermeister der Ansicht sind, dass ihre Kommune spätestens mittel- bis langfristig ihren Gewerbeflächenbedarf nicht mehr in der eigenen Kommune wird decken können, betont die Notwendigkeit der interkommunalen Zusammenarbeit.

- im Wohnbauflächenbereich

  Der überwiegende Teil der befragten Bürgermeister (19 von 23) und auch der Fraktionsvorsitzenden sieht den Wohnbauflächenbedarf der Kommunen mit den geplanten Flächen und Vorranggebieten abgedeckt.

II.1.2.7.2 Potenziale der Innenentwicklung

- im Gewerbeflächenbereich

  Nach Aussage der Bürgermeister verfügen die meisten Kommunen nur über geringe Innenentwicklungspotenziale im Gewerbeflächenbereich.

  Auch Konversionsflächen spielen – außer in der Stadt Gießen – offenbar nur eine geringe Rolle.

[76] Im Entwurf des Regionalplans Mittelhessen ausgewiesene Flächen.

Der Gewerbeflächenbereich bietet nach derzeitigem Kenntnisstand nur vereinzelt Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch verstärkte Innenentwicklung. Kleinere Handel- und Kleingewerbeflächen in Mischgebieten sind hierbei nicht betrachtet und werden in der Diskussion eher bei den Innenentwicklungspotenzialen im Wohnbauflächenbereich mit diskutiert.

- im Wohnbauflächenbereich

  Die meisten Kommunen verfügen noch über größere Innenentwicklungspotenziale. Die Hälfte der Kommunen sieht aber keine Möglichkeit hier nennenswerte Potenziale zu erschließen. Die Baulücken finden sich meist in Privatbesitz und die gängige Einschätzung der Kommunen ist, dass viele Eigentümer zumindest kurz- bis mittelfristig kein Interesse daran haben, ihr Grundstück zu verkaufen.

  Mit Leerständen haben die Kommunen derzeit noch so gut wie keine Probleme. Durch Maßnahmen der Dorf- und Stadterneuerung ist es in einigen Ortsteilen schon gelungen, Innenentwicklungspotenziale zu erschließen und verstärkt wieder junge Familien in den Ortskernen anzusiedeln. So gibt es bereits heute gute Beispiele für eine gelungene Innenentwicklung der Ortskerne.

  Aufgrund des demographischen Wandels ist vielerorts mittel- bis langfristig mit einer deutlichen Zunahme der Leerstände zu rechnen. Dadurch wird sich auch der Druck erhöhen, diese Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

  Der Wohnbauflächenbereich bietet durch eine Konzentration auf die Innenentwicklung Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

II.1.2.7.3 Baulückenkataster und Leerstandsmanagement

Voraussetzung zur Erschließung der Innenentwicklungspotenziale ist die Kenntnis der verfügbaren Potenziale der Innenentwicklung (Baulücken, untergenutzte Flächen, Althofstellen etc.) sowie eine regelmäßige Aktualisierung dieser Daten.

Etwas über die Hälfte der Kommunen verfügt über ein Baulückenkataster, dieses ist jedoch nicht immer auf dem aktuellsten Stand und auch nicht öffentlich zugänglich. Auch gibt es keine Einheitlichkeit in der Art der Erstellung des Baulückenkatasters und eine Definition für die Baulücken fehlt.

Knapp 40 % der Kommunen verfügt über Ansätze eines Leerstandsmanagements. Das Leerstandsmanagement befindet sich jedoch zumeist noch auf der Ebene der Bestandsaufnahme (Erfassung der Leerstände, Analyse der Altersstruktur insbesondere in den alten Ortskernen, Erfassung der Gebäude, in denen bereits heute nur noch eine Person lebt), weitere drei Kommunen planen die Einführung eines Leerstandsmanagements. In einigen Kommunen sind die Bürgermeister zugleich die Vorsitzenden des Ortsgerichts und erhalten so im Rahmen der Schätzungen direkte Informationen über die Leerstände, was bei der derzeit insgesamt noch geringen Leerstandsproblematik von ihnen als ausreichend eingestuft wird. Da in den meisten Kommunen mittel- bis langfristig mit einer Zunahme der Leerstände zu rechnen ist, wird das Thema Leerstandsmanagement zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Die Befragungsergebnisse zeigen zudem, dass es in keiner Kommune bislang eine umfassende und systematische Erfassung der theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gibt.

II.1.2.7.4 Interkommunales Flächenmanagement: Erfahrungen, Befürchtungen, Wünsche und Erwartungen

- Erfahrungen

  Abgesehen von der Gemeinde Langgöns, die mit dem Magna-Park Rhein-Main ein interkommunales Gewerbegebiet mit Butzbach vorweisen kann, verfügt keine Kommune über praktische Erfahrungen in der Bereitstellung von Gewerbegebieten im interkommunalen Verbund.

  Es besteht jedoch eine rege Diskussion auf Bürgermeisterebene. Hierbei wird jedoch immer über ein interkommunales Flächenmanagement auf Teilraumebene bzw. mit nur wenigen beteiligten Kommunen diskutiert. Im Teilraum Mittelhessen Süd wird das Thema interkommunales Gewerbegebiet besonders intensiv diskutiert. Die Bürgermeister dieser fünf Kommunen sind entschlossen, die Chancen der Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main zu nutzen. Grundsätzlich wird von ihnen betont, dass sie für ein gemeinsames Vorgehen insbesondere mit der Stadt Gießen offen sind. Der bisherige Umgang miteinander hat aber noch kein gemeinsames Vorgehen zugelassen.

  Die Diskussion über ein interkommunales Flächenmanagement konzentriert sich auf den Bereich der Gewerbeflächen. Aus Sicht des Forschungsverbundes sollte man jedoch auch über ein regional koordiniertes Wohnbauflächenmanagement nachdenken. Mögliche Fragestellungen könnten in diesem Zusammenhang sein:

  - Wie kann die Stadtregion Gießen-Wetzlar insgesamt ihre Attraktivität als Wohnstandort steigern und die unterschiedlichen Zielgruppen optimal bedienen?
  - Wie kann die die Innenentwicklung der Orts- und Stadtkerne vorangetrieben, ein Überangebot an Wohnraum und Wohnbauflächen verhindert, eine dem Bedarf angepasste und finanzierbare Infrastruktur aufrechterhalten und damit die Attraktivität der Ortskerne gesichert werden?

- Befürchtungen, Wünsche, Erwartungen

  Die Bürgermeister signalisieren generell ihre Gesprächsbereitschaft, nur vereinzelt gibt es Befürchtungen. Die größten Herausforderungen werden in der Überwindung des Kirchturmdenkens – insbesondere zwischen den Städten einerseits und den Umlandkommunen andererseits – sowie in der Überzeugung der kommunalpolitischen Gremien gesehen. Bei den Fraktionsvorsitzenden dominiert ebenfalls die Offenheit gegenüber einem interkommunalen Flächenmanagement, wenngleich die kritischen Stimmen etwas deutlicher sind als bei den Bürgermeistern. Auch hier wird das noch immer bestehende Kirchturmdenken verbunden mit der Befürchtung der Übervorteilung der eigenen Kommune bei der Teilnahme an einem interkommunalem Flächenmanagement angeführt.

  Die Bestandspflege können die Kommunen überwiegend vor Ort sichern. Die Mehrheit der Bürgermeister hält die Optimierung der Bestandspflege der ortsansässigen Betriebe durch eine interkommunale Zusammenarbeit jedoch für sinnvoll, sollte diese nicht mehr vor Ort zu gewährleisten sein.

  Die Kommunen sehen ein interkommunales Gewerbeflächenmanagement als Chance, jedoch eher auf der Ebene von Teilbereichen als für die gesamte Stadtregion Gießen-Wetzlar. Hierbei ist die Politik, also die Fraktionsvorsitzenden, offener für die Teilräumlösung (zwei bis drei Kommunen), ansonsten jedoch deutlich skeptischer:

- 56 % der Bürgermeister und 85 % der Fraktionsvorsitzenden können sich ein interkommunales Flächenmanagement mit zwei bis drei Kommunen vorstellen (Antwortkategorien: trifft zu, trifft eher zu).
- 65 % der Bürgermeister und 27 % der Fraktionsvorsitzenden können sich ein interkommunales Flächenmanagement mit vier bis sieben Kommunen vorstellen.
- Ein interkommunales Flächenmanagement mit der gesamten Stadtregion Gießen-Wetzlar können sich nur noch 26 % der Bürgermeister und 12 % der Fraktionsvorsitzenden vorstellen.

Eine Chance sehen viele Bürgermeister im Bereich der Vermarktung von Gewerbeflächen im regionalen Verbund, eine gemeinsame Erschließung und Verwaltung wird häufig skeptischer gesehen. Die bestehenden Instrumente der regionalen Gewerbeflächenvermarktung werden als nicht ausreichend empfunden.

II.1.2.7.5 Strategische Ausrichtung der Kommunen

Die Arbeitsplatzzentralität[77] ist eine von mehreren Kennzahlen, mit der sich die strategische Ausrichtung einer Kommune beschreiben lässt (vgl. Kapitel II.1.2.2 und II.1.2.3.1). Die Einschätzung der Bürgermeister zur Ausrichtung ihrer Kommune deckt sich größtenteils mit diesen statistischen Daten.

Eine erste Arbeitsthese, dass das Interesse einer Kommune an einem interkommunalen Gewerbegebiet von der Ausrichtung der Kommune auf die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Tourismus sowie Naherholung, Freizeit abhänge, hat sich nicht bestätigt:

Es lässt sich auf Bürgermeisterebene kein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Offenheit gegenüber einem interkommunalen Gewerbegebiet und der Ausrichtung der Kommune auf die Funktionen Wohnen bzw. Arbeiten erkennen.

Genau so wenig besteht ein erkennbarer Zusammenhang zwischen einer hohen Bedeutung der Bereiche Tourismus und Naherholung / Freizeit mit einem geringen Interesse an einem interkommunalen Gewerbegebiet.

II.1.3 Regionaler Diskurs

Auf Basis der Analysedaten der Bestandsaufnahme wurde der Diskurs mit den regionalen Akteuren gesucht. Die Aufbereitung und Präsentation der erhobenen Grundlagendaten diente dabei der Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung der Entscheidungsträger, um den gebotenen Handlungsbedarf darzulegen.

II.1.3.1 FOKOS als Instrument der Folgekostenabschätzung

Die Ausweisung von Wohnbauflächen durch eine Kommune in Form einer Angebotsplanung kann für Städte und Gemeinden eine langfristige finanzielle Belastung bedeuten. Durch unterschiedlich lange Aufsiedlungsdauern der einzelnen Baugebiete, können die Kommunen nur schwer abschätzen, ab wann sich die Ausweisung der Flächen in finanzieller Hinsicht „bezahlt“ macht.

[77] = Bedeutung einer Kommune als Arbeitsort; Berechnung: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort / Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stichtag: 30.06.)

Gerade in Räumen mit stagnierender oder gar schrumpfender Einwohnerzahlen müssen sich Städte und Gemeinden dieser Frage stellen.

Mit dem Folgekostenberechnungstool FOKOS kann durch die Eingabe relativ weniger Kennwerte zuverlässig und schnell abgeschätzt werden, bei welcher Aufsiedlungsdauer ein positiver Saldo erreicht wird:

- Städtebauliche Kennwerte (Flächenbilanz, Einwohner und Dichte)
- Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltungskosten (Planung, Erschließung, Ersatzmaßnahmen, etc.)
- Aufsiedlungsdauer und Art der Aufsiedlung (logarithmisch, linear, ortsspezifisch)
- Haushaltsplan der Gemeinde (Schlüsselzuweisungen etc.)

Im Projektraum Gießen-Wetzlar diente FOKOS vor allem der Sensibilisierung der politischen Entscheidungsträger für eine bisher weitestgehend verkannte Problematik. So wurden auf der ersten Begleitausschusssitzung Ende September 2007 die Ergebnisse zweier Folgekostenabschätzungen von zwei Gießener Baugebieten vorgestellt und erläutert.

II.1.3.1.1 Berechnungsbeispiel Siedlungserweiterung - Kleinlinden „Riehlweg“

(Abbildung 22[78], Abbildung 23 und Abbildung 24[79])



Bei dem Betrachtungsbeispiel „Riehlweg“ handelt es sich um eine Baugebietserweiterung als Angebotsplanung in Ortsrandlage in einem ländlich geprägten Raum (Kleinlinden). Die Erweiterung umfasste Flächen für den Ausbau von ca. 40 Einfamilienhaus-Typen als Einzel- und Doppelhaus-Bauform.

Abbildung 22: Luftbild Siedlungserweiterung - Kleinlinden „Riehlweg“

Wird eine Aufsiedlungsdauer von zehn Jahren angenommen, dann amortisieren sich die Kosten für die Gemeinde innerhalb von 24 Jahren. (vgl. Abbildung 23)

[78] Quelle: GoogleEarth; zugegriffen September 2007

[79] Quelle: Eigene Bearbeitung basierend auf Daten der Stadt Gießen

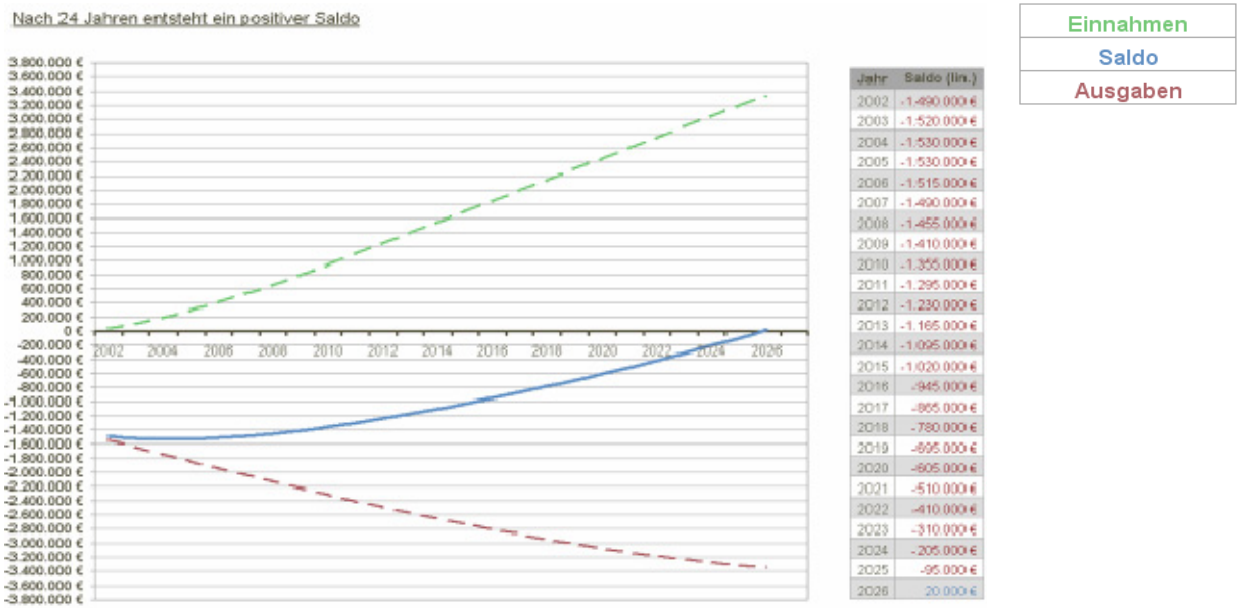


Abbildung 23: Aufsiedlungsdauer Riehlweg 10 Jahre

Wird hingegen eine etwas verlangsamte Vermarktung der Bauflächen und eine damit einhergehende längere Aufsiedlungsdauer von 15 Jahren angenommen, dann stellt sich eine Kostenamortisation innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2026 nicht ein. Die Kommune wird die eingesetzten Kosten nicht mehr wieder ausgleichen können. (vgl. Abbildung 24)

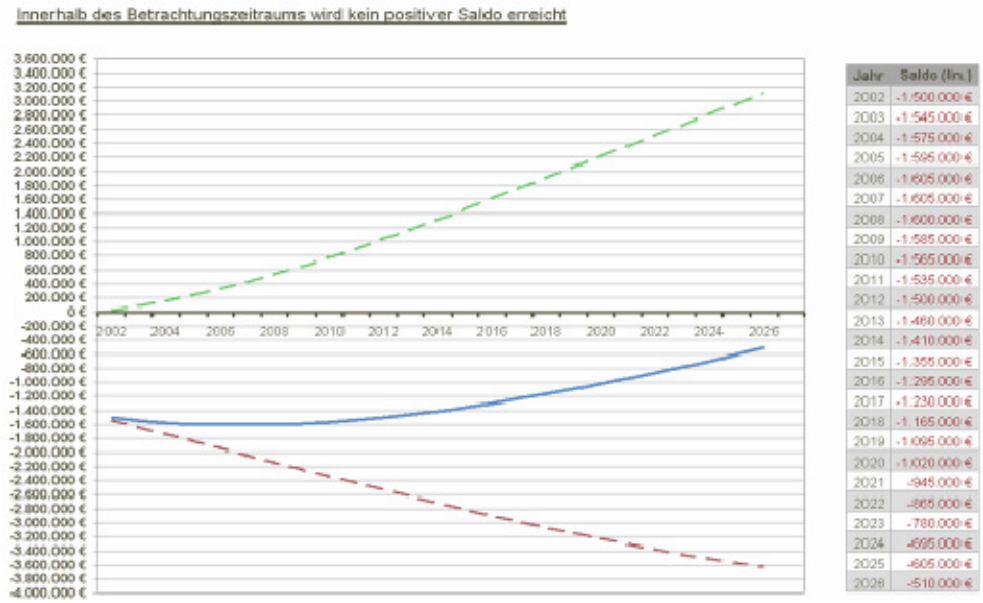


Abbildung 24: Aufsiedlungsdauer Riehlweg 15 Jahre

II.1.3.1.2 Berechnungsbeispiel Siedlungsergänzung - Kleinlinden „Am Allendorfer Weg“

(Abbildung 25[80], Abbildung 26 und Abbildung 27[81])



Bei dem Betrachtungsbeispiel „Am Allendorfer Weg“ handelt es sich um eine Ortsabrundung ebenfalls in der Gemeinde Kleinlinden. Die Abrundung umfasste die Erschließung von acht Einfamilienhaus-Typen weit überwiegend in Einzelhaus-Bauform.

Abbildung 25: Luftbild Siedlungsergänzung - Kleinlinden „Am Allendorfer Weg“

Bei einer angenommenen Aufsiedlungsdauer von zwei Jahren erreicht der Einnahmen-Ausgaben-Vergleich bereits nach sieben Jahren einen positiven Saldo (vgl. Abbildung 26).

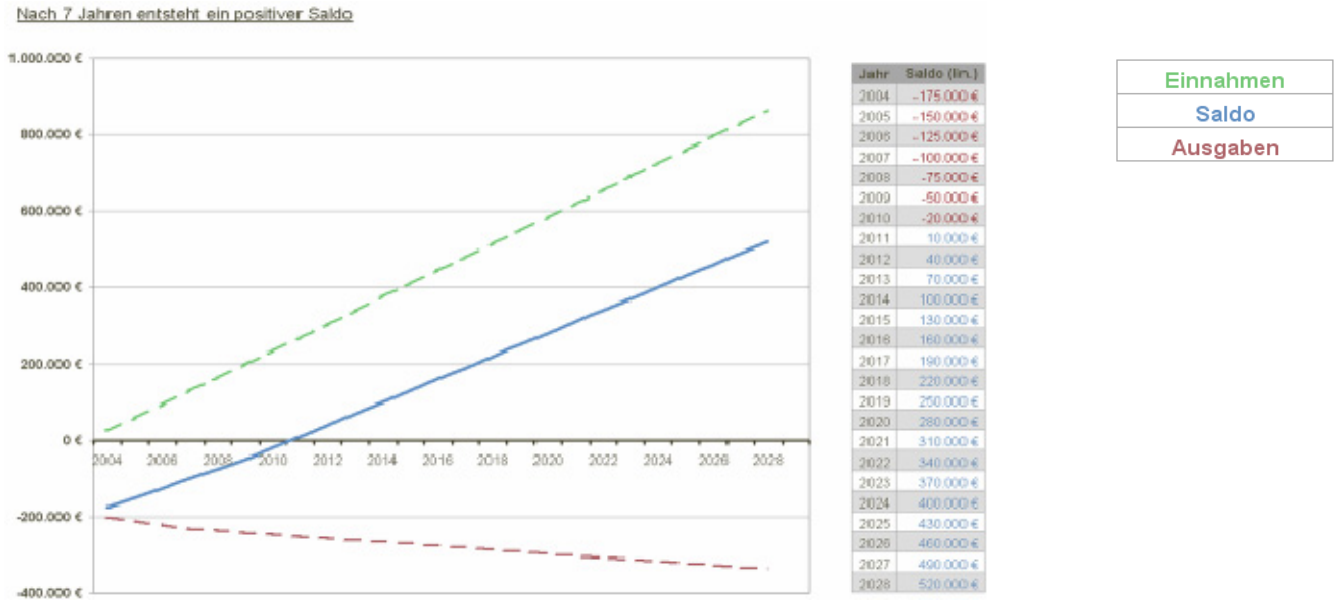
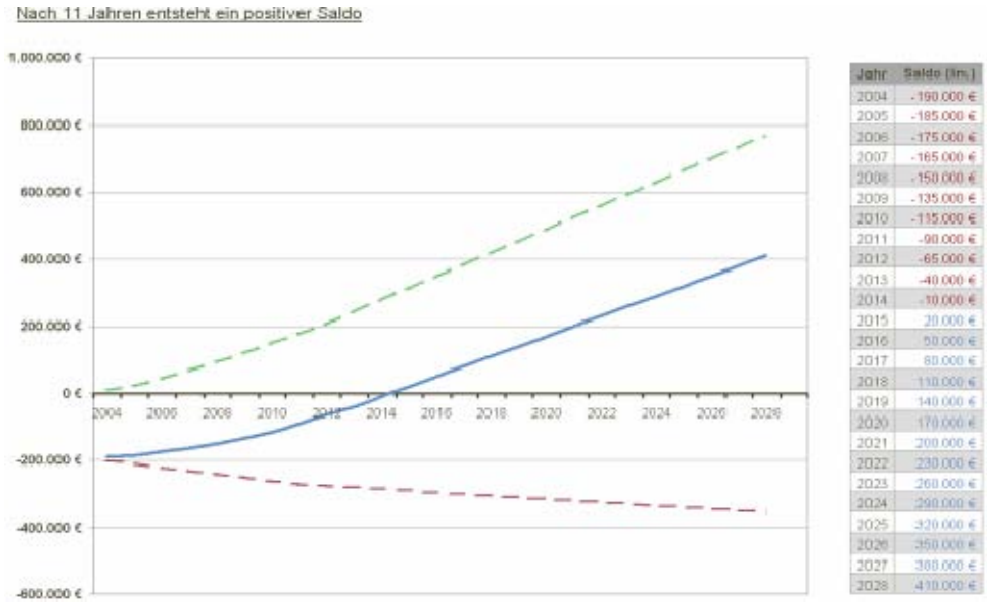


Abbildung 26: Aufsiedlungsdauer „Am Allendorfer Weg“ 2 Jahre

[80] Quelle: GoogleEarth; zugegriffen September 2007

[81] Quelle: Eigene Bearbeitung basierend auf Daten der Stadt Gießen



Jahr	Saldo [lfm.]
2004	-190.000 €
2005	-185.000 €
2006	-175.000 €
2007	-165.000 €
2008	-150.000 €
2009	-135.000 €
2010	-115.000 €
2011	-90.000 €
2012	-65.000 €
2013	-40.000 €
2014	-10.000 €
2015	20.000 €
2016	50.000 €
2017	80.000 €
2018	110.000 €
2019	140.000 €
2020	170.000 €
2021	200.000 €
2022	230.000 €
2023	260.000 €
2024	290.000 €
2025	320.000 €
2026	350.000 €
2027	380.000 €
2028	410.000 €

Abbildung 27: Aufsiedlungsdauer „Am Allendorfer Weg“ 10 Jahre

Wird eine Aufsiedlungsdauer von zehn Jahren angenommen, dann amortisieren sich die Kosten für die Gemeinde innerhalb von elf Jahren (vgl. Abbildung 27).

Schlussfolgerungen aus der Betrachtung der Untersuchungsbeispiele

- Siedlungserweiterungen im Wege einer klassischen Angebotsplanung sind mit hohen Kosten verbunden und rechnen sich nur bei hoher Nachfrage.
- Bedarfsgerechte Siedlungsergänzungen fördern eine kompakte Siedlungsstruktur und belasten Gemeinden nur kurzzeitig.
- Die Kosten steigen im Verhältnis zur Aufsiedlungsdauer überproportional an.
- Bei zurückgehender Nachfrage erhöht sich die Dauer der Aufsiedlung und somit die finanzielle Belastung der Gemeinde.

Durch den Einsatz von FOKOS konnte dargestellt werden, welche Auswirkungen ein Überangebot an Wohnbauflächen (durch unabgestimmte kommunale Flächenausweisungen) und die damit verbundene längere Aufsiedlungsdauer auf die Folgekosten bei der Aufsiedlung von Wohnbaugebieten hat. Es ist davon auszugehen, dass auch in stagnierenden Räumen die Aufsiedlungsdauer für Wohnbaugebiete weiter ansteigen wird.

II.1.3.2 Untersuchung der Kommunalfiskaleffekte bei der Erschließung neuer Gewerbegebiete

Einer der maßgeblichen Gründe für die umfangreiche Ausweisung neuer Gewerbegebiete durch die Kommunen ist die Erwartung, dass sich eine entsprechende Flächenausweisungspolitik positiv auf die Kommunalfinanzen auswirkt. Ob die mit einer Gewerbeflächenausweisung erhoffte positive Fiskalwirkung tatsächlich auch eintritt, ist allerdings durchaus nicht so sicher, wie vielfach wohl angenommen wird.

Die Abhandlung (vgl. Anhang 7) befasst sich mit der Frage der kommunalfiskalischen Wirkung neuer Gewerbegebiete. Sie stützt sich dabei auf eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (DIfU)[82], welche die neuesten Erkenntnisse auf diesem Gebiet darlegt.

Es zeigt sich, dass die Ausweisung von Gewerbegebieten außerhalb der Innenbereiche für die Kommunen mit relativ hohen finanziellen Risiken verbunden ist. So dürften in der Realität in vielen Fällen die mit der Ausweisung von Gewerbegebieten verbundenen Kommunalkosten den entsprechenden Kommunalnutzen übersteigen, so dass sich die expansive Gewerbeflächenpolitik für die Kommunen finanziell nicht lohnt. Dies liegt insbesondere daran, dass unter den aktuellen fiskalischen Rahmenbedingungen die bei den Kommunen durch Gewerbegebietsausweisung induzierten Steuermehreinnahmen zum weit überwiegenden Teil von der höheren Gebietskörperschaftsebene „abgeschöpft“ werden. (weitergehende Ausführungen siehe Anhang 7)

II.1.3.3 Szenarien der Siedlungsflächenentwicklung als Entscheidungsgrundlage für die Siedlungsflächenkonzeption

Auf Grundlage der vorliegenden Angaben zu Ausweisungen gemäß Regionalplan, Ausweisungen (unbebaut) in FNPs und B-Plänen sowie den angegebenen / erfassten Baulücken und Brachflächen wurden getrennt für die Bereiche Wohnen sowie Gewerbe / Industrie jeweils zwei entgegengesetzte Szenarien entwickelt. Die Trendszenarien schreiben die bisherige Entwicklung fort, die Flächenkreislaufwirtschaftsszenarien berücksichtigen verstärkt Innenentwicklungspotenziale.

Bei den doch eher kleinteiligen gewerblichen, industriellen, verkehrlichen und militärischen Brachflächen erscheint eine Gruppierung derselben sinnvoll. Dies geschieht in Form von räumlich zusammenhängenden, regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriegebieten. Kriterien sind die Größe des zusammenhängenden Gebietes, seine Lage insbes. in Bezug auf die Anbindung an den überörtlichen Verkehr oder das Profil eines Standortes (Technologie, überregionale Ausrichtung, …). Siedlungsflächen werden typologisch oder nachfrageorientiert gruppiert.

Die Szenarien wurden in Arbeitsgruppe und Koordinierungsratssitzung vorgestellt und diskutiert. Entsprechende Änderungen wurden eingearbeitet. Aus den Szenarien wurde anschließend die Siedlungsflächenkonzeption abgeleitet. Die Szenarien dienten zudem als Grundlage für die Ermittlung der Infrastrukturfolgekosten (vgl. Kapitel II.1.3.4 und II.1.3.5).

[82] Reidenbach et al. (2007)

II.1.3.3.1 Trend Gewerbe / Industrie

Die Entwicklung des Trendszenarios Gewerbe / Industrie (vgl. Abbildung 28[83]) erfolgte auf der Basis der heutigen Gewerbeflächenplanung. Angenommen wird, dass die Kommunen die bereits in B-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie die im Regionalplanentwurf ausgewiesenen Vorbehaltsflächen entwickeln. Es findet keine Revitalisierung auf den Brach- und Konversionsflächen statt. Die Zentren Gießen und Wetzlar werden nicht verstärkt berücksichtigt. Im Trendszenario werden somit 685 ha Gewerbeflächen angeboten, gut 30 % mehr als der Regionalplan vorsieht.

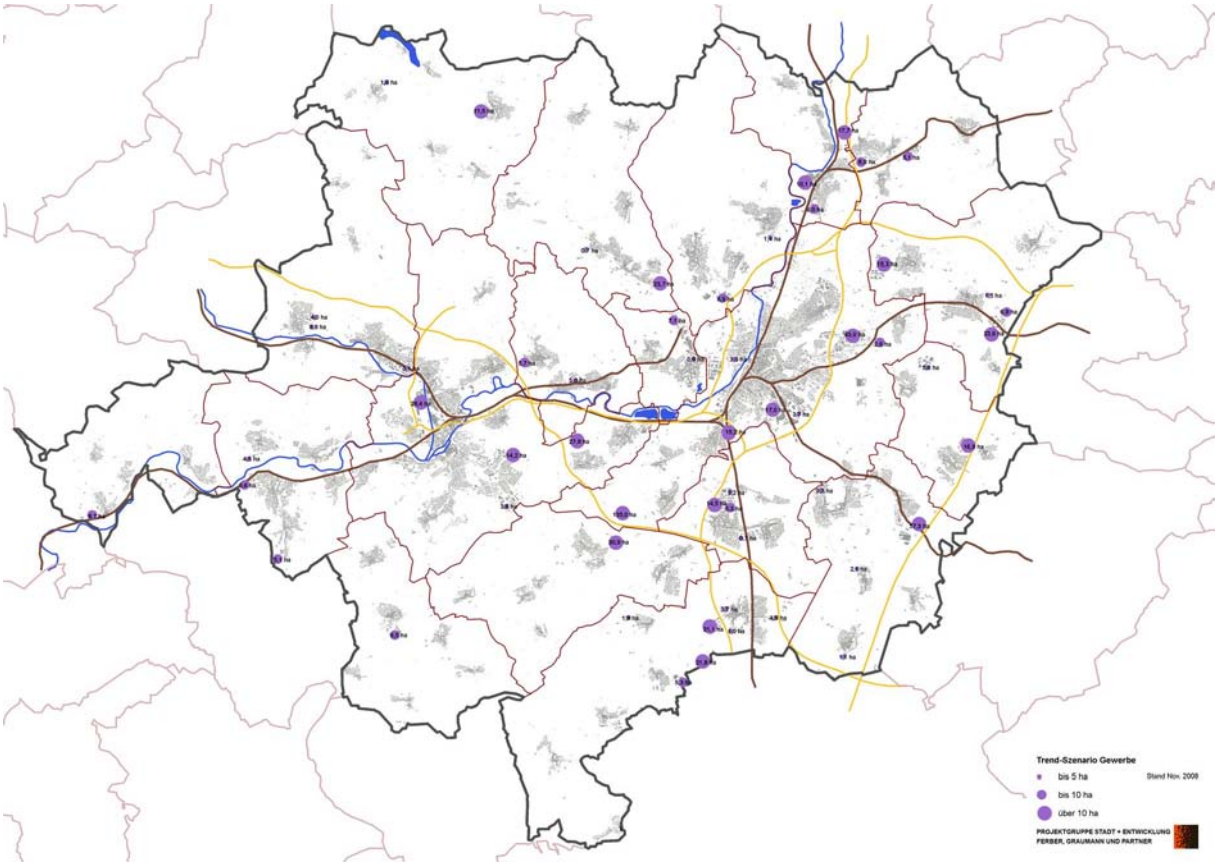


Abbildung 28: Trendszenario Gewerbe / Industrie

II.1.3.3.2 Flächenkreislaufwirtschaft Gewerbe / Industrie

Das FKW-Szenario (vgl. Abbildung 29[84]) geht von einer Entwicklung auf der Basis von regional abgestimmten Planungen unter der Prämisse einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung aus. Es wurden regional bedeutsame Standorte ermittelt, welche neben den Konversions- und Brachflächen verstärkt in Angriff genommen werden sollen. Einbezogen werden zudem Brachflächen und bereits bauleitplanerisch gesicherte Gewerbeflächen, welche sich nicht in den regional bedeutsamen Gebieten befinden. Die regional bedeutsamen Gewerbe- und Industrieflächen werden verstärkt in der Kernregion Gießen-Wetzlar (und in den nördlich bzw. südlich angrenzenden Gemeinden entlang der Autobahn) ausgewiesen. In der Karte aufgenommen sind

[83] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden

[84] ebenso

alle aufgenommenen Brachflächen (davon 137,9 ha außerhalb der regional bedeutsamen Flächen) und die als regional bedeutsam eingestuften Flächen. Auf die Darstellung der bauleitplanerisch gesicherten Flächen wurde außerhalb der regional bedeutsamen Flächen verzichtet.

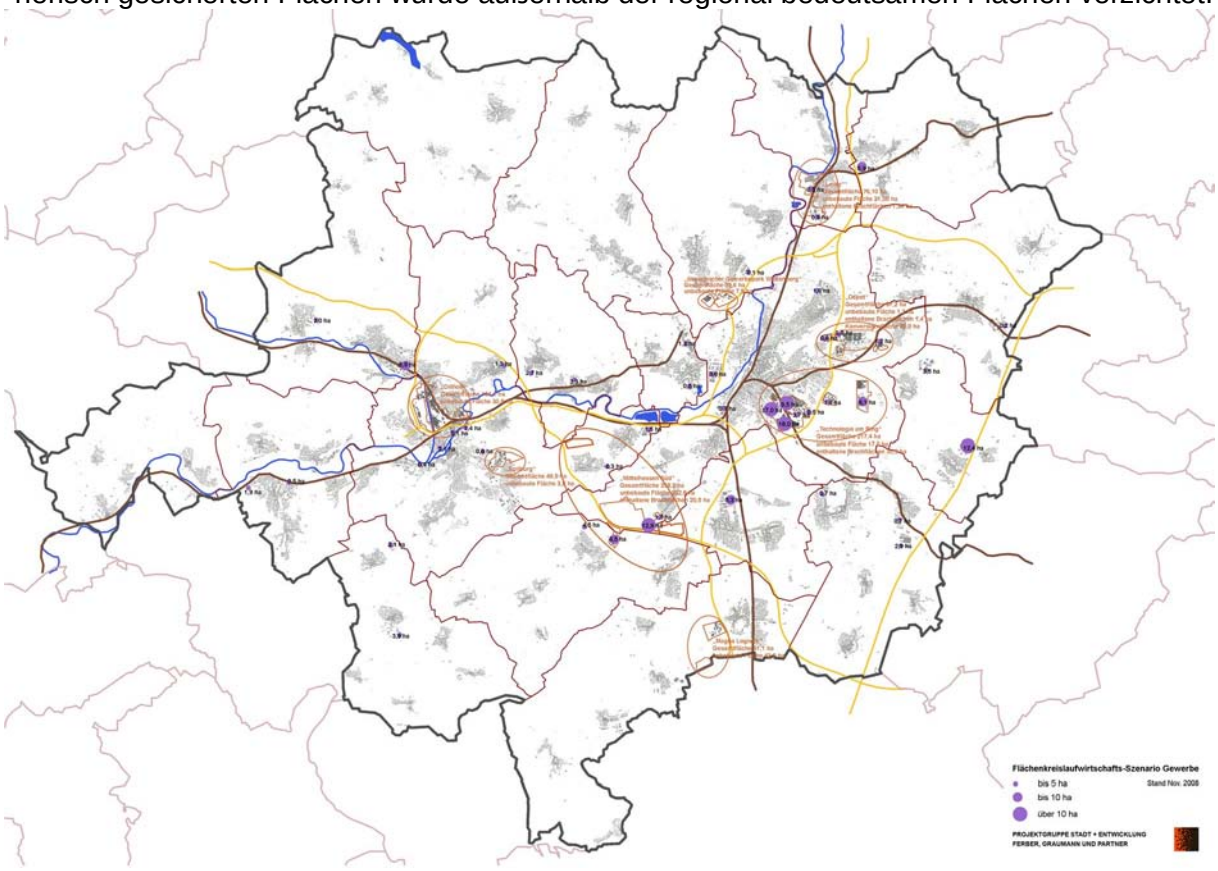


Abbildung 29: Flächenkreislaufwirtschaftsszenario Gewerbe / Industrie

II.1.3.3.3 Trend Wohnen

Das Trendszenario Wohnen (vgl. Abbildung 30[85]) wird auf der Basis der heutigen Wohnbauflächenplanung entwickelt. Es werden überwiegend Flächen im ländlichen Außenbereich in landschaftlich reizvoller Lage als Einfamilienhaussiedlungen mit relativ kleinen Grundstücken ausgewiesen. Eine Nachverdichtung im Innenbereich findet nicht statt, die Kernstädte verlieren weiterhin an Einwohnern. Bei der Ausweisung wird die ÖPNV-Anbindung nicht berücksichtigt. In das Szenario fließen ausschließlich die im Regionalplan ausgewiesenen Flächen ein; diese werden auf die im Textteil des Regionalplans geforderten 495 ha gekürzt. Jede Gemeinde wird bei der Flächenauswahl berücksichtigt. Für Gießen werden mehr Flächen im Textteil zum Regionalplan gefordert als im Planteil eingezeichnet ist, dies wird dem Umland massiv zugute kommen.

[85] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden

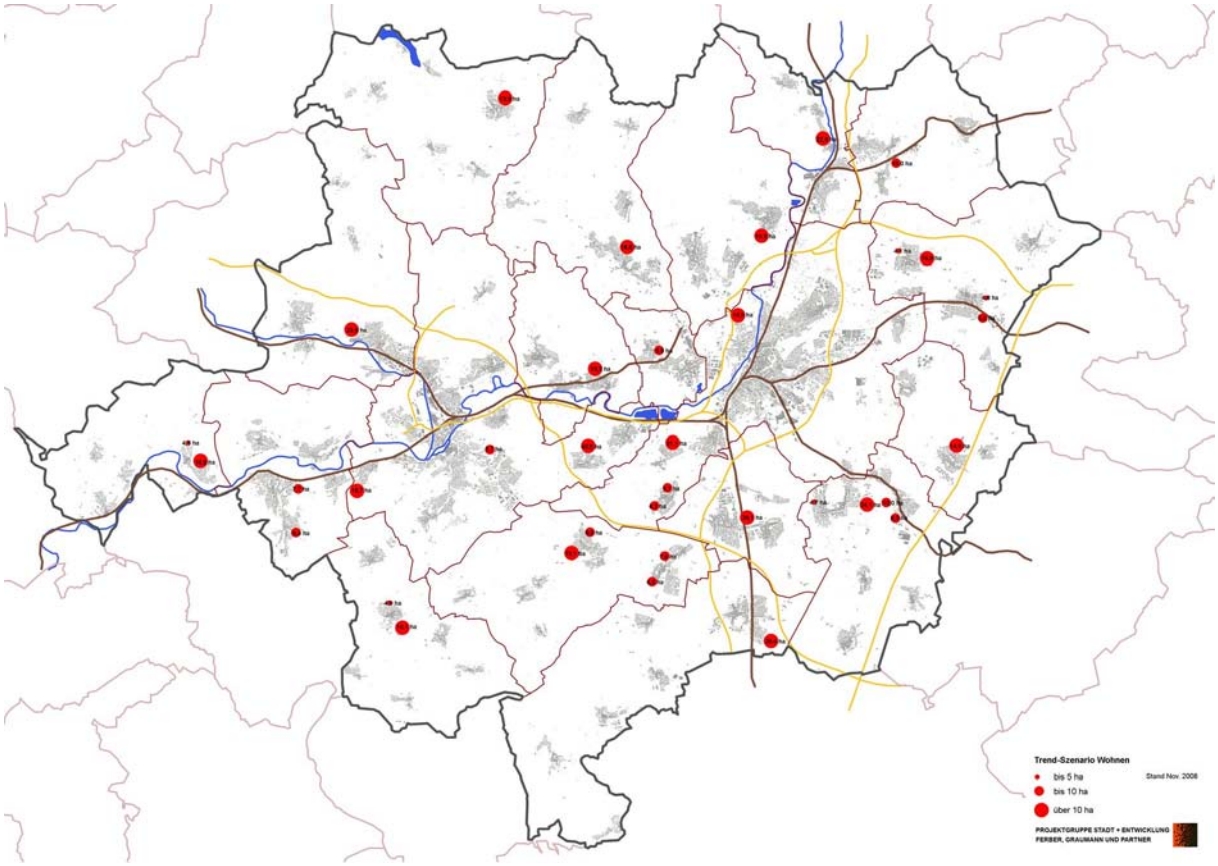


Abbildung 30: Trendszenario Wohnen

II.1.3.3.4 Flächenkreislaufwirtschaft Wohnen

Die Entwicklung des FKW-Szenarios Wohnen (vgl. Abbildung 31[86]) erfolgt auf der Basis von regionalen und mit der demographischen Entwicklung abgestimmten Planungen. Es wird verstärkt im Innenbereich entwickelt; hier werden die Baulücken, die Konversionsflächen und die bereits im B-Plan ausgewiesenen Wohnbauflächen berücksichtigt. Da bei den Baulücken eine Revitalisierung aufgrund ihrer bisherigen Nutzung meist schwierig sein dürfte, werden vorerst nur die Baulücken in Neubaugebieten berücksichtigt. Zudem liegt die Baulückenerfassung nur unvollständig vor (Aßlar, Wetzlar, Gießen, Heuchelheim, Hohenahr, Lahnau, Wettenberg), eine Verwendung der Baulücken bei den Bedarfen würde somit zu einer Benachteiligung der Gemeinden führen, die diese angegeben haben. Da die bereits vorhandenen Baulücken und die baurechtlich gesicherten Flächen nach der Prognose des Regionalplans nicht ausreichen werden, sind diese um Flächen aus dem Regionalplan (Vorrangflächen Wohnen) ergänzt worden. Diese zusätzlichen Neubauflächen werden zur Stärkung der Kernstädte genutzt oder sind in der Nähe des schienengebundenen ÖPNVs (Linden) anzusiedeln.

[86] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden

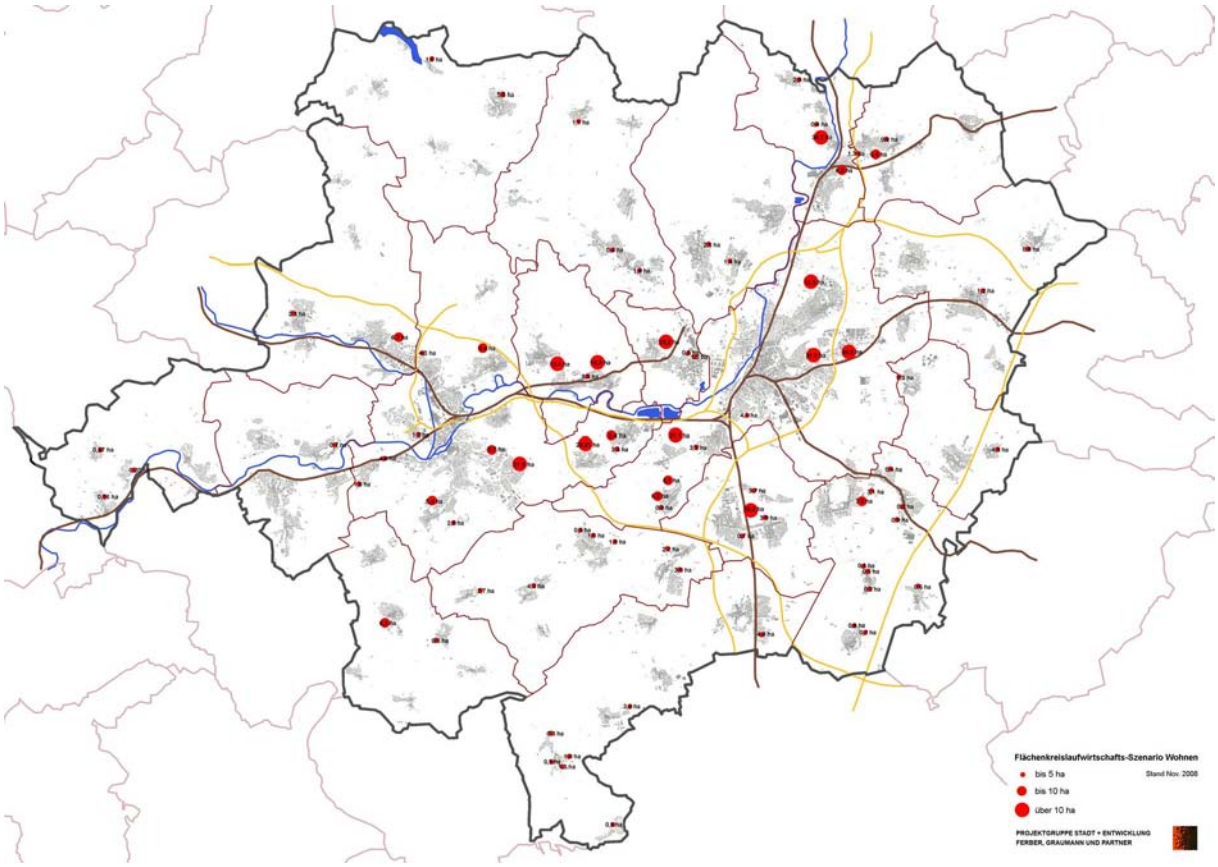


Abbildung 31: Flächenkreislaufwirtschaftsszenario Wohnen

II.1.3.4 Darlegung der Infrastrukturfolgekosten

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf Basis eines regionalen Siedlungsflächenkonzeptes kann nicht nur ökologische und siedlungsstrukturelle, sondern – besonders vor dem Hintergrund mittelfristig zu erwartender Bevölkerungsverluste – auch kommunalwirtschaftliche Vorteile haben. Die fehlende Transparenz der Kostenwirklichkeit kann dabei als wesentliches Umsetzungshindernis eines sparsamen Umgangs mit Fläche gelten. Daher sollen die Szenarien der regionalen Siedlungsflächenentwicklung mit einer Folgekostenkalkulation hintersetzt werden, die neben den Realisierungs- auch die mittelbaren – insbesondere infrastrukturellen – Folgekosten der Siedlungsflächenszenarien deutlich macht.

II.1.3.4.1 Infrastrukturaufwandsermittlung in der Stadtregion Gießen-Wetzlar

Allgemeine Ausführungen zum methodischen Ansatz zur Abschätzung der Infrastrukturkosten sind im Anhang 8 nachzulesen.

Methodische Grundlagen

- Vorgehen

  Für die Abschätzung der Infrastrukturkosten wird auf den grundsätzlichen Zusammenhang zwischen Infrastrukturaufwand und Flächeninanspruchnahme zurückgegriffen: Jede Erschließung einer Fläche zieht unmittelbar einen baulichen und betrieblichen Infrastrukturaufwand nach sich. Dieser Infrastrukturaufwand ist abhängig von siedlungsstrukturellen

Merkmalen der Fläche, wie z. B. der Größe oder der baulichen Dichte der geplanten Bebauung.

Bei der Wohnnutzung ist der Zusammenhang zwischen den städtebaulich-strukturellen Merkmalen eines Wohngebietes und dem Infrastrukturaufwand für die (innere) Erschließung empirisch nachweisbar[87]. Wohngebiete gleicher Typologie weisen (bei gleichen äußeren Rahmenbedingungen) demnach eine sehr ähnliche Infrastrukturausstattung auf. In Anlehnung an das Verfahren von Siedentop et al. wird dieser Zusammenhang im Rahmen der Kostenabschätzung für die Stadtregion Gießen-Wetzlar genutzt. Die siedlungsstrukturellen Merkmale jeder Fläche werden erfasst und die Flächen nach diesen Merkmalen typisiert. Jeder typischen Siedlungsstruktur wird ein flächenbezogener spezifischer Infrastrukturaufwand zugeordnet. Dieser wird in einem mehrstufigen Verfahren aus verschiedenen Infrastrukturdaten ermittelt. Unter Nutzung der Flächengrößen aus den Siedlungsszenarien wird auf dieser Basis der gesamte Infrastrukturaufwand für jede einzelne Fläche - und kumuliert für die Stadtregion - abgeschätzt. In Weiterentwicklung zum Verfahren von Siedentop et al. werden bei der Ermittlung des Infrastrukturaufwandes standortspezifische Aufwandsfaktoren berücksichtigt.

- Ermittlung der spezifischen Infrastrukturausstattung

  Bei der Erschließung wird zwischen der inneren Erschließung, der auf einer Fläche zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Infrastruktur und der äußeren Erschließung, der zur Anbindung der inneren Erschließung an die vorhandenen Netze notwendigen Infrastruktur unterschieden. Die spezifische Infrastrukturausstattung beschreibt die für die Erschließung innerhalb einer Fläche erforderliche physische „Infrastrukturmenge“.

  Im räumlichen Kontext dient die (Leitungs-)Länge als geeigneter Indikator zur Beschreibung der spezifischen Infrastrukturausstattung einer Fläche. Zum einen sind Daten zur Länge bei allen Infrastrukturen vergleichsweise einfach verfügbar, zum anderen sind die im nächsten Schritt zu berücksichtigenden Infrastrukturkosten bei Bauvorhaben in der Praxis längenabhängig dargestellt.

  Die Länge der inneren Erschließung steht im Zusammenhang mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung einer Fläche. Sie wird deshalb für jede typische Siedlungsstruktur und für jede Infrastruktur unterschieden.

- Ermittlung des spezifischen Infrastrukturaufwandes

  Der spezifische Infrastrukturaufwand als gemittelter Quotient des monetären Aufwandes pro Bauvorhaben und der verlegten Leitungslänge verschiedener Neubauvorhaben beschreibt die durchschnittlichen Baukosten pro Meter Systemlänge. Der Wert wird ebenfalls für jede Infrastruktur ermittelt. Infrastrukturkomponenten, die nicht über den Indikator Länge beschrieben werden, wie z. B. ein Abwasserpumpwerk als Einzelkomponente, werden über diesen ökonomischen Ansatz erfasst. Der spezifische Infrastrukturaufwand beinhaltet aufgrund dieses Vorgehens einen typischen „Mix“ der für die Ver- bzw. Entsorgung erforderlichen technischen Systemkomponenten.

  Aus der spezifischen Infrastrukturausstattung und dem spezifischen Infrastrukturaufwand wird der flächenbezogene Infrastrukturaufwand ermittelt, der den monetären Aufwand für Inf-

[87] Vergleiche hierzu z. B. Siedentop et al. (2006), Gutsche (2006) oder Buchert (2004)

rastrukturbereitstellung und -betrieb beschreibt und die Grundlage für die weitere Aufwandsschätzung darstellt.

- Berücksichtigung lagespezifischer Kriterien

  Die in den Szenarien ausgewiesenen Flächen zeichnen sich durch eine hohe Heterogenität in Bezug auf ihren Zuschnitt und ihre Größe aus. Diese Faktoren beeinflussen die Kosten der inneren Erschließung maßgeblich. Beispielsweise entstehen bei der Bebauung einer straßenbegleitenden Siedlungsfläche innerhalb eines Ortes nur geringe öffentliche Kosten, da lediglich der (Haus-)Anschluss an die vorhandene Infrastruktur zu erstellen ist. Hierfür erheben die Ver- und Entsorger Anschlussbeiträge oder Baukostenzuschüsse, die durch die Grundstückserwerber zu tragen sind.

  Bei einer regionalen Betrachtung fallen diese Faktoren empirisch nicht ins Gewicht, bei einer gemeindescharfen Betrachtung von Flächen müssen sie berücksichtigt werden. In die Abschätzung der Infrastrukturkosten der inneren Erschließung eines Siedlungsgebietes fließen diese Kostenfaktoren durch die Berücksichtigung eines Aufwandsfaktors ein. Dieser Faktor wird für jede in den Szenarien ausgewiesene Siedlungsfläche auf Basis der in Tabelle 9[88] ausgewiesenen Werte festgelegt. Diese Werte beruhen auf der Einschätzung der Erschließungssituation auf Basis eigener Erfahrungen.

Tabelle 9: Aufwandsfaktoren für die Bewertung der Siedlungsflächen

		Flächenzuschnitt, Qualitative Einschätzung	
		straßenbegleitend, geringe Tiefe	**straßenabgewandt, tief**
Flächengröße	0 - 0,2 ha	0	0
	0,2 - 0,5 ha	0,25	0,5
	0,5 - 1 ha	0,5	0,75
	1 - 2 ha	0,75	1
	über 2 ha	1	1
Bezugsgröße: Rechnerisch ermittelter monetärer Aufwand für die Infrastrukturbereitstellung und den Betrieb (=1)			

Auf die separate Berücksichtigung der Topographie der Stadtregion Gießen-Wetzlar als Faktor der Kostenschätzung wird verzichtet. Zum einen beeinflusst die Topographie nur die Kosten der Abwasserableitung in nennenswertem Maße, zum anderen ist aufgrund der Genese des spezifischen Infrastrukturaufwandes dieser Kostenfaktor bereits anteilig berücksichtigt.

Bei der Abschätzung der Kosten der äußeren Erschließung einer typisierten Siedlungsfläche konnte nicht auf die ortspezifischen Infrastrukturdaten zurückgegriffen werden. Die flächenspezifische Ermittlung der realen äußeren Erschließungssituation war seitens der Ver- und Entsorgungsunternehmen und im zeitlichen Rahmen dieses Forschungsvorhabens nicht umsetzbar. Die Kosten der äußeren Erschließung werden deshalb pauschal in Abhängigkeit von der Lage des Gebietes zu bereits bebauten Siedlungsstrukturen berücksichtigt. Hierbei wird unterstellt, dass auf bebauten Flächen eine äquivalente Erschließung der untersuchten Infrastrukturen vorhanden ist und die neu zu bebauende Fläche an diese angeschlossen werden kann.

[88] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Eigene Erfahrung

Da der Abstand zu vorhandenen Infrastrukturen für jede Fläche nicht bekannt ist, wird der Aufwand für die äußere Erschließung als spezifischer Aufwandsfaktor, bezogen auf die Kosten der inneren Erschließung berücksichtigt (vgl. Tabelle 10[89]). Er wird für jede Fläche durch eine separate Bewertung ermittelt. Dadurch wird berücksichtigt, dass die Kosten der äußeren Erschließung zumindest anteilig von den gleichen Faktoren abhängig ist, die auch in die spezifische Anpassung der inneren Erschließungskosten einfließen (z. B. Dichte, Flächengröße).

Tabelle 10: Aufwandsfaktoren für die Berücksichtigung unterschiedlicher äußerer Erschließung potenzieller Siedlungsgebiete

Lage	**daraus folgt infrastrukturell**	**Aufwandsfaktor**
innerhalb vorhandener Siedlungstruktur	keine äußere Erschließung erforderlich	0
angrenzend an Siedlungsstrukturen	Anpassungsmaßnahmen erforderlich	0,5
ohne unmittelbaren Zusammenhang zu vorhandener Infrastruktur	Heranführung und Anbindung an das Netz erforderlich	1

Abschätzung des Infrastrukturaufwandes bei der Erschließung künftiger Siedlungsflächen mit Wohnnutzung

- Siedlungsflächennachfrage im Szenario Trend

  Für die Stadtregion Gießen-Wetzlar liefern Einschätzungen der ortsansässigen Gemeindevertreter und Planer, der Grundstücksbericht der Region, die Entwicklungsszenarien sowie eigene Untersuchungen zu B-Plänen der Stadtregion Anhaltspunkte für eine Einschätzung der Flächennachfrage unter strukturellen Gesichtspunkten. Die szenarische Betrachtung der künftigen Siedlungsflächenentwicklung (vgl. Kapitel II.1.3.3) weist einen großen Teil Siedlungsflächen aus, deren siedlungsstrukturelle Entwicklung aufgrund vorliegender Bauleitplanung bereits weitgehend festgeschrieben ist (vgl. beispielhaft Abbildung 32[90], Abbildung 33[91]). Demnach werden bei Fortschreibung des aktuellen Trends die neu in Anspruch genommenen Siedlungsflächen nahezu ausschließlich für eine Einfamilienhausbebauung genutzt. Laut Aussagen der ortskundigen Planer wird sich diese Entwicklung auch auf künftige, bislang planungsrechtlich nicht beschriebene Siedlungsflächen erstrecken.

[89] ebenso

[90] Quelle: Masterplan Stufe 2, Stadt Gießen

[91] Quelle: Siedentop et. al. (2006)

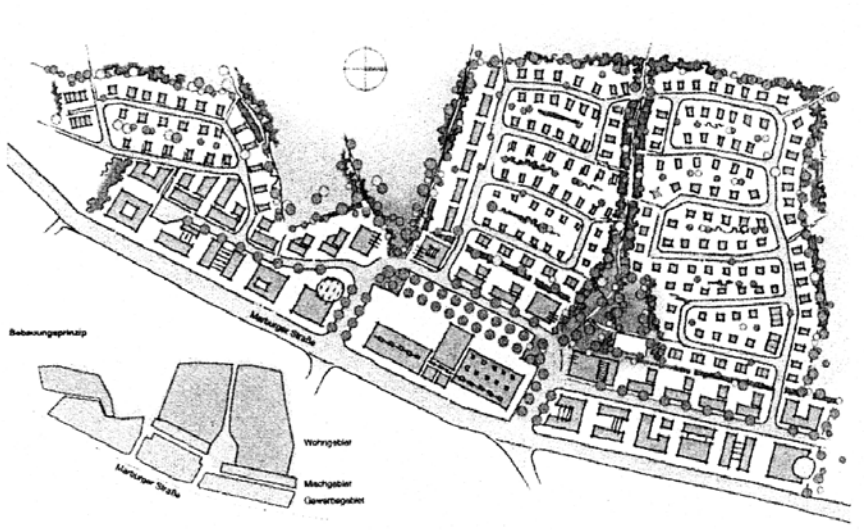


Abbildung 32: Typisches, durch Eigenheimbau geprägtes städtebauliches Konzept aus der Stadtregion

Dieser Strukturtyp ist geprägt von freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, die in geringer Dichte angeordnet sind. Darunter zählen z. B. vereinzelte Doppelhausstrukturen oder auch Villentypologien, die zwar meist mehrere Wohneinheiten beherbergen und deutlich größer sind als Einfamilienhäuser, aber von großen Grünflächen umgeben sind und dadurch ähnlich geringe Bebauungsdichten aufweisen.

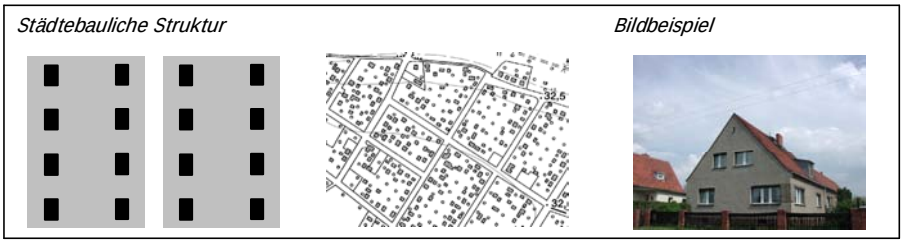


Abbildung 33: Siedlungstypologie auf künftigen Siedlungsflächen in der Stadtregion (Außenentwicklung)

- Siedlungsflächennachfrage im Szenario Flächenkreislaufwirtschaft

  Für die Inanspruchnahme von Innenbereichsflächen, Kernaussage des Szenarios Flächenkreislaufwirtschaft, liegen hinsichtlich der zu erwartenden Struktur keine Vergleichsdaten aus der Region vor, weil diese Art der Bauaktivität hier in den letzten Jahren praktisch nicht stattgefunden hat.

  Nach Einschätzungen der örtlichen Planer, verifiziert anhand eigener Erfahrungen in anderen Regionen, wäre für den Fall einer Forcierung der Innenentwicklung auf den bebaubaren Innenbereichsflächen oder Stadtbrachen eine kleinteilige Bebauung mittlerer bis höherer Dichte zu erwarten.

  Dieser Siedlungstyp weist eine ähnliche Charakteristik wie der in der Trendentwicklung genannte Siedlungstyp auf. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung liegt höher (vgl. Abbildung 34[92]).

[92] Quelle: Siedentop et. al. (2006)

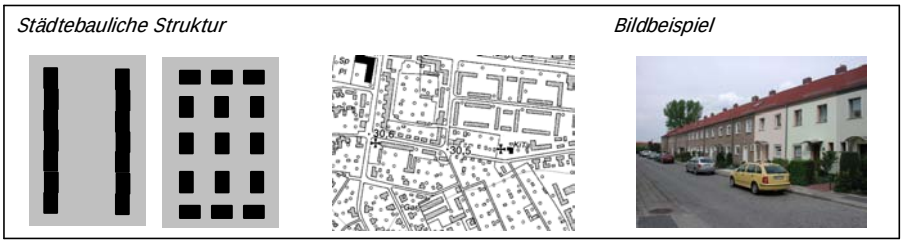


Abbildung 34: Prognostizierte Siedlungstypologie auf Innenbereichsflächen (Brachen, Verdichtungsflächen)

- Spezifische Infrastrukturausstattung

  Die Daten zur Infrastrukturausstattung wurden im Rahmen von Interviews mit den örtlichen Versorgungsträgern abgefragt. Die zur Verfügung gestellte Datenmenge war vergleichsweise gering und empirisch wenig belastbar. Es wurden deshalb Daten aus einer Erhebung in der Region Teltow-Fläming (Land Brandenburg) als Benchmarks herangezogen und auf Plausibilität anhand der regionalen Daten überprüft. Die regionalen Daten ordneten sich ohne signifikante Abweichungen in den Wertebereich der Erhebungsdaten der Referenzregion ein. In der weiteren Berechnung wurde deshalb auf die Daten der Referenzregion zurückgegriffen.

  Zwischen den beiden unterschiedlichen Siedlungstypen bestehen aufgrund sehr ähnlicher Erschließungsraster nur sehr geringe Unterschiede in den empirisch ermittelten Werten, die bei der Darstellung des Wertebereiches nicht sinnvoll abgrenzbar sind. Aus diesem Grund wird auf eine weitere Differenzierung beider Typen im Rahmen der spezifischen Infrastrukturausstattung verzichtet und im Folgenden mit dem Typ „Wohnen“ operiert.

- Spezifischer Infrastrukturaufwand

  Äquivalent zur Ermittlung der spezifischen Infrastrukturausstattung wurde auch bei der Ermittlung des monetären Aufwandes auf Benchmarks zurückgegriffen und diese, soweit möglich, gemeinsam mit den Interviewpartnern auf Plausibilität geprüft und ggf. partiell angepasst.

  Die „regionale Justierung“ der Daten erfolgte auf Basis umgesetzter Vorhaben der örtlichen Ver- und Entsorger, die dem Forschungsteam freundlicherweise zur anonymisierten Verwendung zur Verfügung gestellt wurden.

- Flächenbezogener Infrastrukturaufwand

  Auf Basis der spezifischen Ausstattung und des spezifischen Infrastrukturaufwandes wird für die einzelnen Medien der flächenbezogene Infrastrukturaufwand ermittelt. Hierbei wird zwischen den einmaligen Investitionskosten und den jährlich daraus resultierenden Jahreskosten unterschieden. Die Jahreskosten setzen sich aus den investitionsbedingten Kapitalkosten, den Betriebskosten sowie den Kosten für die Instandhaltung der Infrastrukturnetze zusammen. Zur Ermittlung der Jahreskosten wurden, soweit vorhanden, betriebliche Kennzahlenvergleiche aus der Region herangezogen[93]. Die Tabelle 11[94] stellt die in der Berechnung verwendeten Werte dar.

[93] Einen umfassenden Kennzahlenvergleich für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung in Hessen vollziehen Wöbbeking et al. (2002). Für die anderen Infrastrukturen wurden die durch Siedentop et al. (2006) im Rahmen ihrer Jahreskostenaufstellung dargelegten Kostenansätze verwendet.

Tabelle 11: Aufwand für Infrastrukturbereitstellung und –betrieb für die innere Erschließung wohngenutzter Flächen in der Stadtregion Gießen-Wetzlar (Medianwerte)

	Infrastrukturkosten in EUR/ha					
	Strom-versor-gung	**Gasver-sorgung**	**Schmutz-wasserent-sorgung**	**Regen-wasser-ableitung**	**Trinkwas-serent-sorgung**	**Straße**
Investitions-kosten	3300	7875	36900	28000	18000	132000
Jahreskosten	323	868	3964	2599	2019	12241

Abschätzung des Infrastrukturaufwandes bei der Erschließung künftiger Siedlungsflächen mit gewerblicher Nutzung

In der strukturellen Analyse von Gewerbegebieten in der Region wurde ein breites Spektrum an gewerblichen Flächennutzungen festgestellt, aus dem keine belastbaren Hinweise auf differenzierbare Infrastrukturanforderungen abgeleitet werden konnten. Für die Ableitung von Nutzungstypen für Gewerbegebiete - äquivalent zu den Siedlungsstrukturtypen der Wohnbebauung – aus denen auf eine spezifische Infrastrukturausstattung geschlossen werden kann, lagen keine Erkenntnisse vor.

Vom Grundsatz sind Versorgungsträger bei der Neuerschließung von Gebieten mit dem gleichen Problem konfrontiert. Ohne differenzierte Kenntnis der künftigen Nachfragestruktur müssen Infrastrukturanlagen in Anlehnung an pauschale Planungswerte in Vorleistung errichtet und bereitgestellt werden. Für eine Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten wird dieses Vorgehen methodisch übernommen, weil durch diese Vorgehensweise die künftigen Kosten der Ver- und Entsorgung unabhängig von der potenziellen Nutzung vorbestimmt werden und deshalb für die Bilanzierung von Interesse sind. Aus den Interviews mit Versorgungsträgern der Region wurden wichtige Hinweise für die Eckdaten der Infrastrukturbemessung abgeleitet. Demnach orientiert sich die Bereitstellung der Infrastruktur ausschließlich an der in technischen Regelwerken formulierten Mindestausstattung infrastruktureller Erschließung von Gebieten. Städtebaulich-strukturelle oder nutzungstypische Merkmale der zu erwartenden Gewerbeansiedlungen fließen in die Systemplanung nicht ein. Die Berücksichtigung infrastruktureller Anforderungen spezieller Ansiedlungen (soweit sie im Vorfeld bekannt sind) erfolgt lt. Aussagen der Versorgungsträger nur in Ausnahmefällen und in diesem Fall auf Kosten des Nachfragers. Sie werden deshalb im Rahmen der Kostenschätzung nicht berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund werden Flächen hinsichtlich ihrer Infrastrukturausstattung zwischen den Szenarien „Trend“ und „Flächenkreislaufwirtschaft“ nicht differenziert.

- Spezifische Infrastrukturausstattung und spezifischer Infrastrukturaufwand

  Umfassende empirische Daten zur typischen Erschließungsnetzlänge in Gewerbegebieten der Region waren im Rahmen der Untersuchung nicht verfügbar. Ebenso konnte nicht auf entsprechende Auswertungen in der Literatur zurückgegriffen werden. Untersuchungen zum Infrastrukturaufwand konzentrieren sich hier ausschließlich auf Wohnflächen.

[94] Quelle: Berechnungen auf Basis eigener Erhebungen in der Stadtregion Gießen-Wetzlar und in der Referenzregion Teltow-Fläming

Quantitative Anhaltspunkte für eine Abschätzung der Infrastrukturausstattung liefern die von den Versorgungsträgern bereitgestellten Daten und räumliche Analysen des Erschließungssystems von Gewerbegebieten der Region. Hierbei zeigt sich, dass die Länge des pro Flächeneinheit errichteten Infrastrukturnetzes sich in einem ähnlichen Spektrum wie die spezifische Infrastrukturausstattung wohngenutzter Siedlungsflächen bewegt. Diese Feststellung ist insofern plausibel, weil Erschließungsraster von Wohngebieten und Gewerbegebieten i. d. R. durch Straßen als „wegweisende" Infrastruktur bestimmt werden und sich die Grundsätze der verkehrlichen Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten tendenziell ähneln. Gleiches gilt für den mit der Erschließung verbundenen monetären Aufwand. Da die Versorgungsträger lediglich mit der technisch vorgeschriebenen Mindestausstattung in Vorleistung gehen, entspricht die Dimension der Infrastrukturnetze i. d. R. denen der Wohnbebauung. Damit sind die gleichen Kosten verbunden.

In Ermangelung belastbarer Daten werden deshalb für die spezifische Infrastrukturausstattung und für den spezifischen Infrastrukturaufwand in Gewerbegebieten die Werte der Wohnbebauung (vgl. Tabelle 11) übernommen.

Für bereits erschlossene Flächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden (Brachflächen), wurde der Infrastrukturaufwand pauschal vermindert. Bei diesem Vorgehen wird unterstellt, dass die bereits vorhandene Infrastruktur in Teilen nachnutzbar ist und lediglich den Anforderungen der neuen Nutzung angepasst werden muss.

Abschließend werden für die in den Szenarien ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen für Wohnen und Gewerbe hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Anbindung (äußere Erschließung) und Flächeneigenschaften (innere Erschließung) mit den in Tabelle 9 und Tabelle 10 vorgestellten Aufwandsfaktoren bewertet. Jede potenzielle Siedlungserweiterungsfläche der Stadtregion erhält aufgrund dieser Vorgehensweise einen individuellen Mengenschlüssel, der den baulichen Aufwand für die Erstellung der Infrastrukturen und den technischen Aufwand enthält. Unter Anwendung des flächenbezogenen Infrastrukturaufwandes wird eine Abschätzung der einmaligen Investitionskosten und der künftigen Jahreskosten vollzogen. Die Ergebnisse der Modellrechungen sind im folgenden Abschnitt dargestellt.

II.1.3.4.2 Ergebnisse

Infrastrukturfolgekosten auf künftigen wohngenutzten Siedlungsflächen

Bei einer Fortschreibung der aktuellen Siedlungstätigkeit für Wohnen sind für die Neuerschließung der künftig in Anspruch genommenen Siedlungsflächen in der Stadtregion Gießen-Wetzlar bis zum Jahr 2020 Infrastrukturinvestitionen zwischen 110 und 250 Mio. EUR aufzubringen.

Durch eine restriktive Flächenausweisung und eine weitgehende Beschränkung der Siedlungstätigkeit auf Innenentwicklungsflächen können Investitionskosten zwischen 27,5 und 62 Mio. EUR eingespart werden. Dies entspricht im Mittel einer Kosteneinsparung von rund 25 %. (vgl. Abbildung 35[95])

[95] Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis eigener Erhebungen

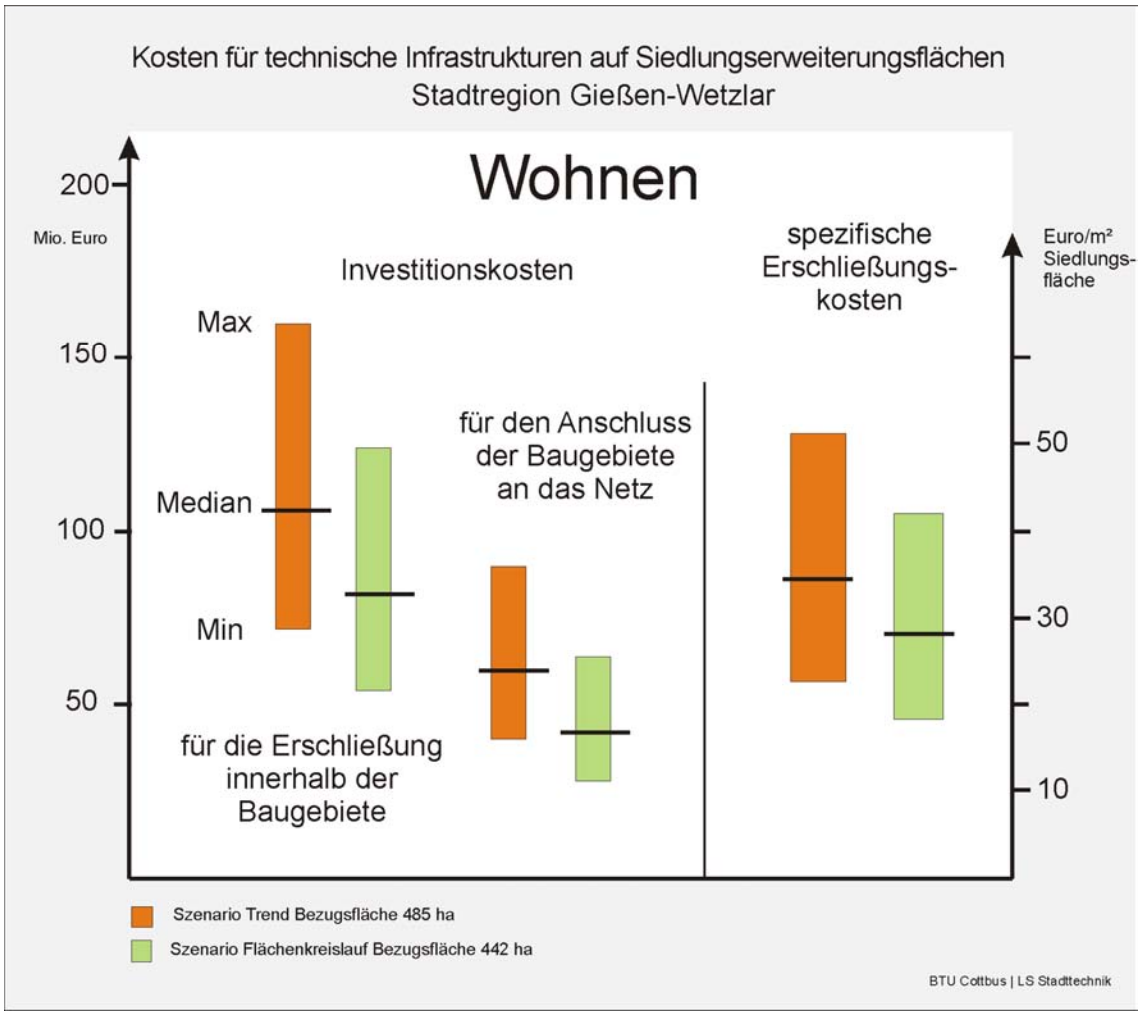


Abbildung 35: Infrastrukturfolgekosten Wohnen

Die Kostenreduzierung ist auf mehrere, parallel wirkende Effekte zurückzuführen.

Erstens werden im Szenario Flächenkreislaufwirtschaft rund 8 % weniger Siedlungsfläche - 442 ha im Vergleich zu 485 ha im Szenario Trend - in Anspruch genommen.

Der zweite bedeutsame Einsparfaktor ist die Senkung der spezifischen Erschließungskosten, bezogen auf die Siedlungsfläche. Durch die Inanspruchnahme innerstädtischer Flächen sinken die spezifischen Erschließungskosten im Mittel um rund 18 %. Diese Senkung ist auf die Reduzierung des Aufwandes für die äußere Erschließung zurückzuführen, der im innerstädtischen Bereich aufgrund der bereits vorhandenen Infrastrukturnetze geringer ausfällt. Bei der Neuausweisung innerstädtischer Bebauungsflächen ist bei vorhandenen Netzen lediglich eine Anpassung an die veränderten Anforderungen zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die im innerstädtischen Bereich im Szenario Flächenkreislaufwirtschaft ausgewiesenen Flächen z. T. Nachverdichtungs- und Brachflächen geringer Größe mit straßenbegleitendem Flächenzuschnitt. Entsprechend der Modellbildung erfordern diese Flächen einen geringeren Aufwand für die innere Erschließung, weil die auf diesen Flächen zu errichtenden Gebäude teilweise an die bereits vorhandenen Infrastrukturnetze angeschlossen werden können.

Die durch eine restriktive Siedlungspolitik realisierbaren Einsparungen bilden sich nicht nur in den (einmaligen) Investitionskosten ab, sondern wirken auch langfristig in Bezug auf die Jahres-

kosten kostenmindernd. Höhere Siedlungsdichten und absolut kleinere Infrastrukturnetze ziehen demnach geringere absolute und spezifische Betriebs- und Instandhaltungskosten nach sich. In diese Betrachtung können alternativ zur Investitionskostenrechnung auch im Sinne unternehmerischer Kostenbetrachtung die Kapitalkosten der Investition berücksichtigt werden (vgl. Tabelle 12[96]).

Tabelle 12: Jahreskosten in EUR/m² Siedlungsfläche

	Innere Erschließung			**Äußere Erschließung**		
	Min	**Median**	**Max**	**Min**	**Median**	**Max**
Trend	1,46	2,14	3,55	0,82	1,20	2,00
FKW	1,23	1,80	2,99	0,63	0,93	1,54
Einsparungen FKW gegenüber Trend	15,9 %			22,7 %		

Kosteneinsparungen infolge der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastrukturnetze, die insbesondere bei Trinkwasser und Schmutzwasser auftreten, sind aufgrund ihrer vergleichsweise geringen Bedeutung in der Berechnung nicht berücksichtigt[97], wirken aber in der Praxis im Szenario Flächenkreislaufwirtschaft zusätzlich kostenmindernd[98].

Infrastrukturfolgekosten auf künftigen Gewerbeflächen

Für die Erschließung der im Trendszenario ausgewiesenen Gewerbeflächen sind bis zum Jahr 2020 Investitionen zwischen 163 Mio. und 366 Mio. EUR notwendig. Bei Konzentration der Entwicklung auf regional bedeutsame Gewerbeflächen können bis zu 82 Mio. EUR (rund 22 %) eingespart werden. (vgl. Abbildung 36[99])

[96] Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis eigener Erhebungen

[97] Vergleiche zur Wirkung schrumpfungsbedingter Betriebskostenveränderungen vertiefend Siedentop et al. (2006)

[98] Koziol/Walther (2003)

[99] Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis eigener Erhebungen

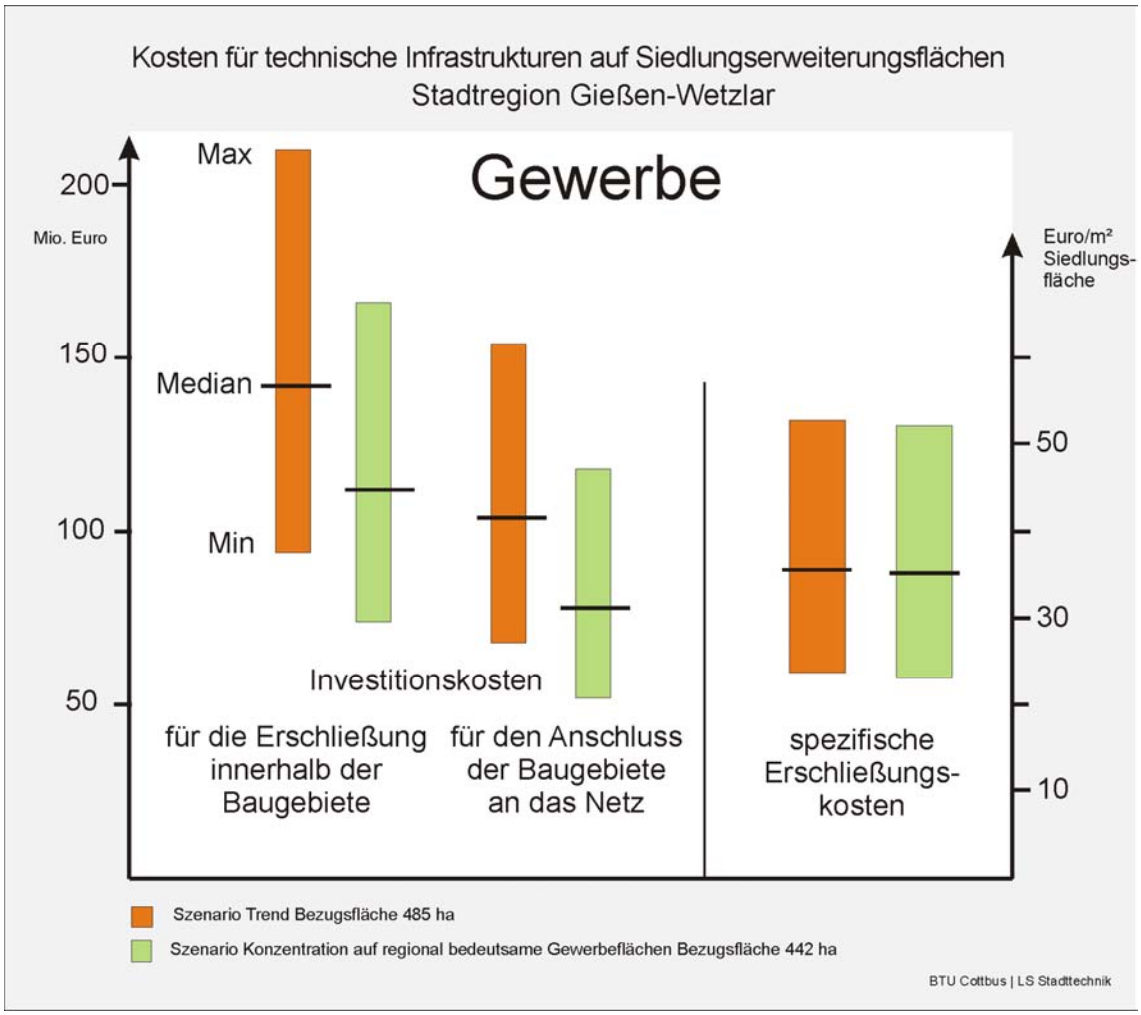


Abbildung 36: Infrastrukturfolgekosten Gewerbe

Die Einsparungen sind, bezogen auf die gesamte Stadtregion, nahezu ausschließlich auf die Reduzierung der in Anspruch genommenen Flächen zurückzuführen. Die spezifischen Erschließungskosten der Flächen sind in beiden Szenarien hingegen sehr ähnlich. Dieses Ergebnis war vor dem Hintergrund der szenarischen Annahmen zu erwarten. Unter den bereits im Regionalplan bzw. in FNPs festgeschrieben Erweiterungsflächen und im Szenario Trend berücksichtigten Flächen ist ein Anteil an Brachflächen vorhanden, der künftig nachgenutzt werden soll. Diese Flächen werden auch bei Konzentration auf regional bedeutsame Gewerbeflächen in die Betrachtung einbezogen. Beide Szenarien berücksichtigen hier z. T. die gleichen Flächen. Ebenso enthalten beide Szenarien einen großen Anteil an neu zu erschließenden Gewerbeflächen auf der „Grünen Wiese“, für die Neuerschließungskosten im vollen Umfang berücksichtigt werden. Die Flächen unterschieden sich in den Szenarien lediglich durch die Lage und Konzentration.

Aufgrund dieser Setzungen weisen auch die spezifischen Jahreskosten für die Bereitstellung und den Betrieb der technischen Infrastruktur in beiden Szenarien nahezu gleiche Werte auf. Sie liegen im Mittel (Medianwert) bei 3 EUR/m² *a und damit ca. 1/3 über den Jahreskosten für Wohnbauflächen. Diese Kostendifferenz ist mit der aufwändigeren äußeren Erschließung von Gewerbeflächen erklärbar.

Infrastrukturfolgekosten auf Gemeindeebene

Die in den beiden letzten Abschnitten dargestellten Infrastrukturfolgekostenberechnungen wurden im Rahmen der Modellrechnung für alle Gemeinden der Stadtregion separat durchgeführt. Hier kommen die beschriebenen Effekte z. T. sehr deutlich zum Tragen. Die im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft erzielbaren Einsparungen auf Wohnflächen bei den spezifischen Erschließungskosten sind für alle Gemeinden positiv, sie betragen in Einzelfällen bis zu 90 %. (vgl. Tabelle 13[100])

Tabelle 13: Spezifische Erschließungskosten wohngenutzer Siedlungsflächen

Gemeinde	**Trend**	**FKW**	**Einsparung**
	Werte in EUR/m² Siedlungsfläche		
Aßlar	29,39	20,59	30 %
Biebertal	29,76	2,57	91 %
Buseck	28,20	7,78	72 %
Fernwald	27,13	23,23	14 %
Gießen	35,21	25,39	28 %
Heuchelheim	33,91	31,60	7 %
Hohenahr	29,39	18,71	36 %
Hüttenberg	27,88	22,75	18 %
Lahnau	33,91	31,84	6 %
Langgöns	45,22	11,34	75 %
Leun	26,42	2,26	91 %
Linden	45,22	42,91	5 %
Lollar	45,22	41,50	8 %
Pohlheim	30,32	11,57	62 %
Schöffengrund	32,44	4,11	87 %
Solms	37,45	2,26	94 %
Staufenberg	29,39	8,73	70 %
Wettenberg	40,69	6,85	83 %
Wetzlar	34,94	29,50	16 %

Die weitere Auswertung der Berechnungsdaten wird im Rahmen der Folgekostenabschätzung mit Schlussfolgerungen für das Umland vorgenommen (vgl. Kapitel II.1.3.5, Anhang 10). Auf die ausführliche Darstellung der gemeindescharfen Infrastrukturdaten wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

II.1.3.4.3 Zusammenfassung

Die Schätzungen der Infrastrukturkosten zeigen ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial auf. Bei einer restriktiven Flächenausweisung sind Einsparungen sowohl im Bereich Wohnen wie auch im Bereich Gewerbe in Größenordnungen von z. T. deutlich über 20 % realisierbar. Die Einsparungen liegen zu unterschiedlichen Anteilen in der Verringerung der absoluten Flächeninanspruchnahme und in der Verringerung des spezifischen Infrastrukturaufwandes infolge veränderter Lage und Anbindung der Flächen begründet. Die erzielbaren Ein-

[100] Quelle: Betrachtungszeitraum bis 2020. Eigene Berechnungen auf Basis eigener Erhebungen

sparungen wirken nicht nur in Bezug auf die erforderlichen Investitionen, sondern auch auf die laufenden Infrastrukturkosten kostenmindernd und damit langfristig kostenstabilisierend. Das dargestellte Kostenmodell soll dazu beitragen, diese Folgen siedlungspolitischer Entwicklungen abzuschätzen und in die kommunale Diskussion einzubringen.

II.1.3.5 Ergebnisse der Infrastrukturfolgekostenabschätzung auf kommunaler Ebene

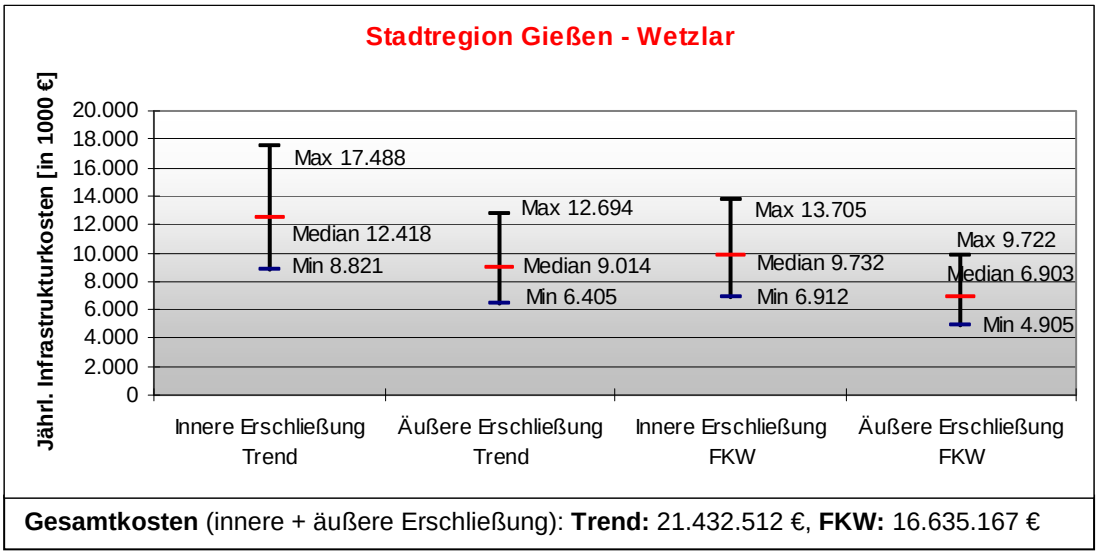
Im Folgenden wird die Wirkungsabschätzung der Infrastrukturfolgekosten für die Kommunen der REFINA-Stadtregion Gießen-Wetzlar vorgestellt. Grundlage für die Bewertung sind die von der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus - Lehrstuhl für Stadttechnik durchgeführten Berechungen der Infrastrukturfolgekosten alternativer Siedlungsentwicklungen (vgl. Kapitel II.1.3.4). Bei den Infrastrukturfolgekosten handelt es sich aufgrund der geringen Stichprobenzahl der Kosten- und Infrastrukturdaten pro Gemeinde um keine genauen Kosten, sondern um Kostenschätzungen, die die lokalen Gegebenheiten nur bedingt berücksichtigen. Dennoch sollen für jede Kommune die positiven und negativen Effekte bei der Siedlungsflächenausweisung im Innenbereich (FKW-Szenario) und im Außenbereich (Trendszenario) abgeschätzt werden (Szenarien vgl. Kapitel II.1.3.3). Detaillierte Berechnungen der Infrastrukturfolgekostenberechnungen, bei denen sowohl die Einnahmen- als auch Ausgabenseite der Kommunen betrachtet werden, werden beispielhaft an Hand einer fiskalischen Wirkungsanalyse für eine Neubaufläche in der Kommune Pohlheim durchgeführt (vgl. Anhang 9).

Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die innere und die äußere Erschließung der beiden Szenarien der Flächeninanspruchnahme – Trend und Flächenkreislaufwirtschaft – werden für jede Umlandkommune der Stadtregion Gießen-Wetzlar in den Teilbereichen Wohnen und Gewerbe dargestellt (vgl. Anhang 10). Eine Infrastrukturfolgekostenberechnung auf Teilbereichebene (Basis: Siedlungsflächenkonzeption vgl. Kapitel II.1.4.2) kann an dieser Stelle nicht durchgeführt werden, da die Berechnungen nur auf Gemeinde-, nicht aber auf Ortsteilebene vorliegen und die Teilbereiche wie eingangs erwähnt nicht entlang kommunaler Grenzen, sondern gemeindeübergreifend gebildet wurden.

II.1.3.5.1 Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Stadtregion Gießen-Wetzlar

Die Ergebnisse der Modellrechnung der Szenarien „Trend“ und „Flächenkreislaufwirtschaft“ für die einzelnen Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar verdeutlichen (vgl. Anhang 10), dass ein großes Potenzial im Gewerbeflächenbereich vorhanden ist. Es gibt zahlreiche Brachflächen und untergenutzte Flächen in der Stadtregion, die durch siedlungspolitische Steuerung nutzbar gemacht werden können. Durch eine nachhaltige Siedlungsflächenpolitik ist es möglich, in der Stadtregion Gießen–Wetzlar insgesamt 149,9 ha gewerbliche Neubauflächen einzusparen. Damit einher geht auch eine Reduzierung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten von insgesamt 4.797.345 EUR (vgl. Abbildung 37[101]). Während im Trendszenario die Ausweisung von zusätzlich 693,8 ha Wohnbauflächen jährliche Infrastrukturfolgekosten von 21.432.512 EUR hervorrufen, belaufen sich diese im FKW-Szenario bei einer zusätzlichen Flächenausweisung von 543,9 ha auf 16.635.167 EUR.

[101] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf den von der BTU Cottbus durchgeführten Berechnungen der Infrastrukturkosten alternativer Siedlungsentwicklungen



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 21.432.512 €, **FKW:** 16.635.167 €

Abbildung 37: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Stadtregion Gießen-Wetzlar

Fast alle Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar profitieren im FKW-Szenario durch nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung von erheblichen Kosteneinsparungen. Werden beim Trendszenario ausschließlich die Flächen aus den P-Plänen und FNPs sowie den Vorrangflächen aus dem Regionalplan entwickelt, finden beim FKW-Szenario ausschließlich die vorhandenen Brachflächen Berücksichtigung. Durch Konzentration auf die Innenentwicklung lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten erheblich senken. Durch Wiedernutzung vorhandener Brachen entfällt ein Großteil der Aufwendungen für die innere und äußere Erschließung, da diese bereits oftmals vorhanden ist. Die größten Einsparungen bei den jährlichen Infrastrukturfolgekosten im Bereich Gewerbe können die Kommunen Hüttenberg (-1.022.854 EUR), Buseck (-1.724.556 EUR) sowie Pohlheim (-2.040.976 EUR) erzielen. (vgl. Abbildung 38, Abbildung 39[102])

[102] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf den von der BTU Cottbus durchgeführten Berechnungen der Infrastrukturkosten alternativer Siedlungsentwicklungen

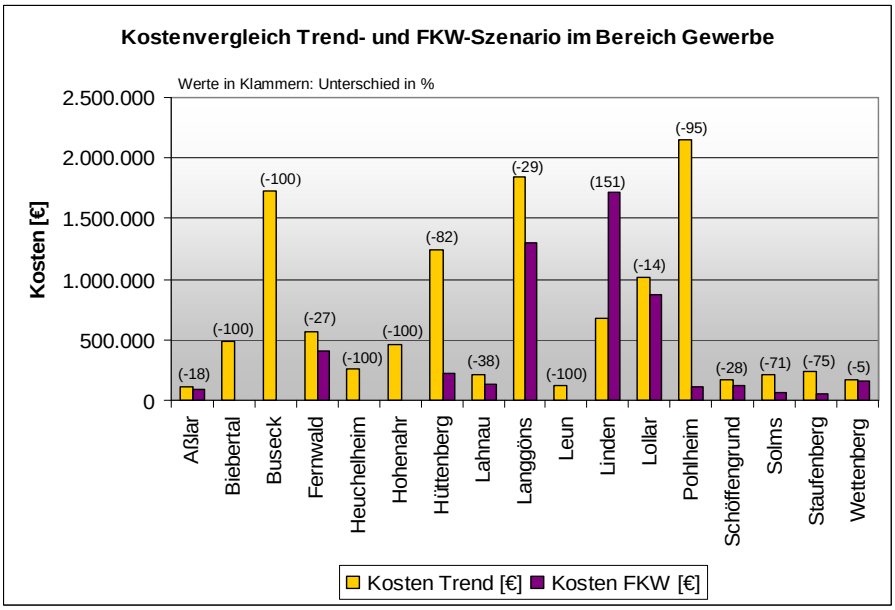


Abbildung 38: Jährliche Infrastrukturfolgekosten für das Trend- und das FKW-Szenario im Bereich Gewerbe für die Umlandkommunen der Stadtregion Gießen–Wetzlar

Die Konzentration der Gewerbeflächenentwicklung im FKW-Szenario liegt bei den Städten Gießen und Linden. Das FKW-Szenario sieht vor, dass in diesen Kommunen mehr Neubauflächen ausgewiesen werden als im Trendszenario. Damit geht für die Kommune Gießen eine Erhöhung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten von 2.154.839 EUR und für die Kommune Linden von 1.033.928 EUR einher.

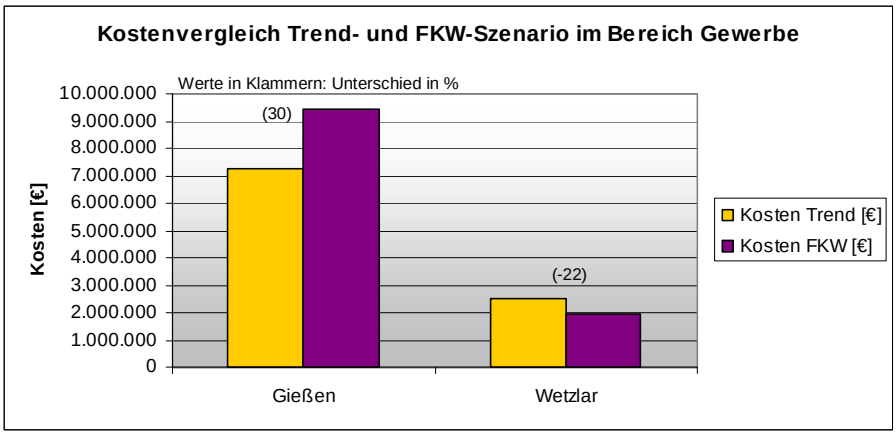


Abbildung 39: Jährliche Infrastrukturfolgekosten für das Trend- und das FKW-Szenario im Bereich Gewerbe für die Oberzentren Gießen und Wetzlar

Im Gesamten lässt sich festhalten, dass sich für die Stadtregion Gießen–Wetzlar im Bereich Gewerbe eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung mit Konzentration auf die Innenentwicklung (FKW) ebenfalls lohnt, auch wenn dies für zwei Kommunen eine Erhöhung der jährlichen Infrastrukturkosten bedeutet. Auch wenn die zuvor genannten Infrastrukturfolgekosten keine genauen Kosten darstellen, so geben sie zumindest eine erste Abschätzung in Bezug auf die beiden Szenarien Trend und FKW.

Im Rahmen der im Juli 2007 durchgeführten Bürgermeisterbefragung sehen 48 % der Kommunen keine Möglichkeit, durch eine Konzentration auf die Innenentwicklung den Gewerbeflächen-

bedarf zu befriedigen und auf einen Teil der geplanten Neuausweisung von Gewerbegebieten zu verzichten. Doch betragen die im Rahmen der Bestandsanalyse erhobenen gewerblichen Brachflächen (inkl. Konversionsflächen) mindestens 250 ha.

Für den Bereich Gewerbe ergeben die Berechnungen zu den Folgekosten ein jährliches regionales Einsparpotenzial von sogar 4,8 Mio. EUR. Im Gegensatz zum derzeitigen Trend wirkt Flächenkreislaufwirtschaft für die vorhandenen Infrastrukturnetze und damit verbunden auch für die Einwohner der Stadtregion kostendämpfend bzw. sogar kostenstabilisierend. Durch Flächenkreislaufwirtschaft entstehen weniger Neuerschließungsaufwand und somit weniger Infrastrukturkosten.

Von daher sollten die Kommunen der Stadtregion ihren Schwerpunkt auf die Innenentwicklung legen. Denn vor allem in Hinblick auf den langfristigen Bevölkerungsrückgang und der Gefahr der mangelnden Infrastrukturauslastung ist nachhaltiges Denken und Handeln unerlässlich. Dazu gehört es auch, mit Nachbarkommunen zu kooperieren. Denn durch das Zusammenarbeiten über die einzelnen Gemeindegrenzen hinaus können raumstrukturelle Fehlentwicklungen und -investitionen frühzeitig erkannt und vermieden werden. Die Probleme solcher Fehlentwicklungen gehen auch an den Umlandkommunen nicht spurlos vorüber und haben zudem finanzielle Konsequenzen für die gesamte Region. Und was der Region Schaden zufügt, schadet mittel- bis langfristig auch den einzelnen Städten und Gemeinden. Hinzu kommt, dass durch eine wirtschaftliche Stabilisierung die Region gestärkt wird und eine bessere Außenwahrnehmung hervorgerufen wird, wodurch sich die Stadtregion im Wettbewerb der Regionen besser behaupten kann.

Durch die Schwerpunktlegung auf die Flächenkreislaufwirtschaft und die Kooperation mit umliegenden Nachbarkommunen bieten sich für die Städte und Gemeinden der Stadtregion Gießen-Wetzlar sowohl finanzielle als auch ökologische und soziale Vorteile.

II.1.3.5.2 Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Stadtregion Gießen-Wetzlar

Die Ergebnisse der Modellrechnung der Szenarien „Trend“ und „Flächenkreislaufwirtschaft“ für die einzelnen Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar verdeutlichen, dass ebenso wie im Gewerbeflächenbereich ein großes Potenzial im Wohnbauflächenbereich vorhanden ist. Es gibt zahlreiche Baulücken und untergenutzte Flächen in der Stadtregion, die durch siedlungspolitische Steuerung nutzbar gemacht werden können. Durch eine nachhaltige Siedlungsflächenpolitik ist es möglich, in der Stadtregion Gießen–Wetzlar insgesamt 36,4 ha Neubauflächen im Wohnbereich einzusparen. Damit einher geht auch eine Reduzierung der regionalen jährlichen Infrastrukturfolgekosten von insgesamt 4.009.166 EUR (vgl. Abbildung 40[103]). Während im Trendszenario die Ausweisung von zusätzlich 486,5 ha Wohnbauflächen jährliche Infrastrukturfolgekosten von 16.219.819 EUR hervorrufen, belaufen diese sich im FKW-Szenario bei einer zusätzlichen Flächenausweisung von 450,1 ha auf 12.210.653 EUR.

[103] Quelle: Eigene Darstellung. basierend auf den von der BTU Cottbus durchgeführten Berechnungen der Infrastrukturkosten alternativer Siedlungsentwicklungen

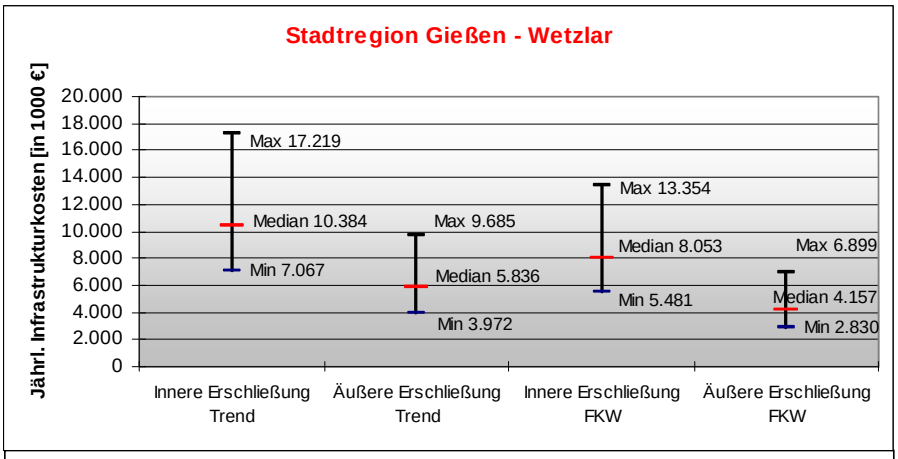


Abbildung 40: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Stadtregion Gießen-Wetzlar

Der überwiegende Teil der Kommunen profitiert im FKW-Szenario durch nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung von erheblichen Kosteneinsparungen. Durch Zurücknahme von im Regionalplan vorgesehenen Vorrangflächen sowie Flächen aus dem B-Plan und FNP und gleichzeitiger Konzentration auf die Innenentwicklung lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten erheblich senken. Die größten Einsparungen bei den jährlichen Infrastrukturfolgekosten im Wohnbereich können die Kommunen Buseck (-837.447 EUR), Langgöns (-1.151.126 EUR) sowie Pohlheim (-1.220.664 EUR) erzielen. (vgl. Abbildung 41, Abbildung 42[104])

[104] Quelle: Eigene Darstellung basierend auf den von der BTU durchgeführten Berechnungen der Infrastrukturkosten alternativer Siedlungsentwicklungen

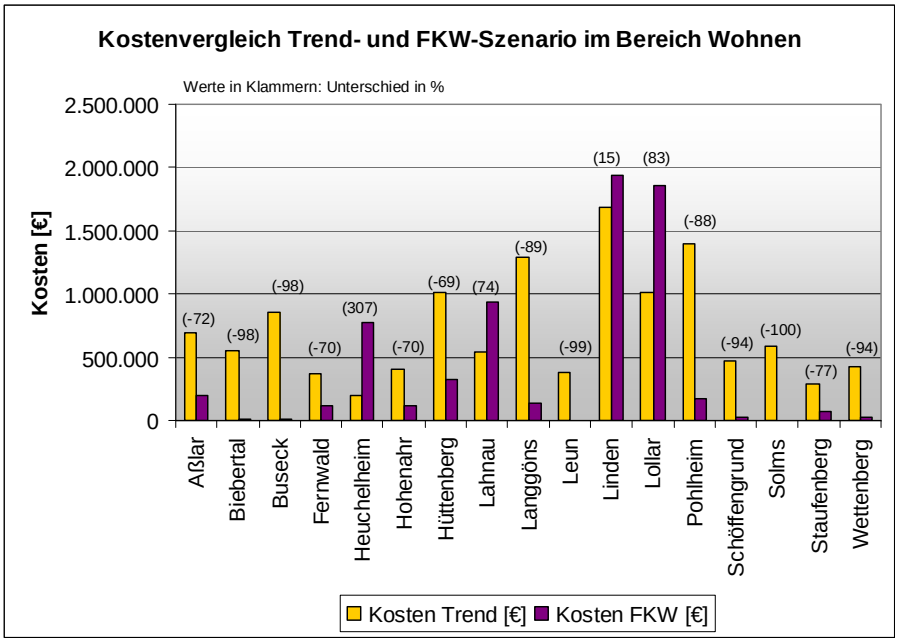


Abbildung 41: Jährliche Infrastrukturfolgekosten für das Trend- und das FKW-Szenario im Bereich Wohnen für die Umlandkommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar

Die Konzentration der Flächenneuausweisung im FKW-Szenario liegt bei den Städten und Gemeinden in der Kernregion sowie nördlich und südlich entlang der Autobahn und der Bahnlinie: Gießen, Heuchelheim, Lahnau, Linden, Lollar sowie Wetzlar. Das FKW-Szenario sieht vor, dass in diesen Kommunen mehr Neubauflächen ausgewiesen werden als im Trendszenario. Damit geht für diese Kommunen eine Erhöhung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten zwischen 145.679 EUR (Wetzlar) und 1.291.026 EUR (Gießen) einher.

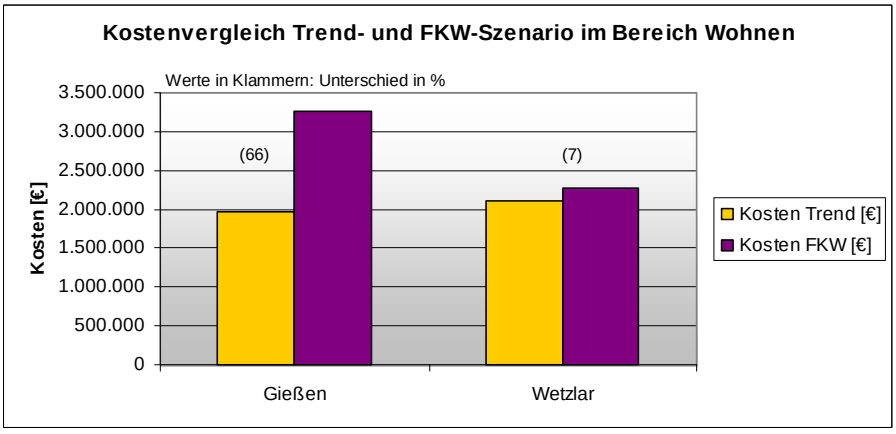


Abbildung 42: Jährliche Infrastrukturfolgekosten für das Trend- und das FKW-Szenario im Bereich Wohnen für die Oberzentren Gießen und Wetzlar

Im Gesamten lässt sich festhalten, dass sich für die Stadtregion Gießen–Wetzlar im Bereich Wohnen eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung mit Konzentration auf die Innenentwicklung (FKW) lohnt, auch wenn dies für die Kommunen in der Kernregion eine Erhöhung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten bedeutet. Auch wenn die zuvor genannten Infrastrukturfolgekos-

ten keine genauen Kosten darstellen, so geben sie zumindest eine erste Abschätzung in Bezug auf die beiden Szenarien Trend und FKW.

Im Rahmen der im Juli 2007 durchgeführten Bürgermeisterbefragung sehen 52 % der Kommunen keine Möglichkeit, im Bereich Wohnen durch eine Konzentration auf die Innenentwicklung zumindest auf einen Teil der geplanten Neuausweisung zu verzichten. Die Gründe dafür sehen die Bürgermeister/-in vor allem in weitgehend ausgeschöpften Innenentwicklungspotenzialen. Doch wurden im Rahmen der Bestandsanalyse im Bereich Wohnen in der Stadtregion in fast allen Kommunen Innenentwicklungspotenziale aufgezeigt, darunter auch insgesamt 218 ha Baulücken, aber auch Arrondierungsflächen und umnutzbare Flächen. Zudem haben die erstellten Flächenbilanzen deutlich gemacht, dass der Wohnflächenbedarf für die nächsten Jahre gedeckt ist. Ein weiteres Argument der Bürgermeister/-in gegen den Verzicht auf einen Teil der Neuausweisung ist, dass vorhandene Baulücken in Privatbesitz sind und somit nicht (sofort) mobilisierbar sind. Um diese Flächen ebenfalls einer Wiedernutzung zuzuführen, sind gezielte Eigentümeransprachen von großer Bedeutung.[105]

Neben dem jährlichen regionalen Einsparpotenzial von 4,0 Mio. EUR der Infrastrukturfolgekosten bringt die Konzentration auf die Innenentwicklung aber noch weitere Vorteile mit sich:[106] Die Kommunen können durch die Umsetzung von Flächensparzielen bereits getätigte Investitionen in Planung, Erschließung sowie Infrastrukturen gezielter und effektiver nutzen. Außerdem können sie die Erholungs- und Landschaftsqualitäten am Siedlungsrand erhalten und gleichzeitig die Ortskerne beleben und aufwerten. Die Sicherung von Geschäften und Dienstleistungen in den vorhandenen Wohnvierteln bietet zudem auch für die Einwohner Vorteile. Auch profitieren diese von der Vermeidung und Beseitigung ungeordneter Flächen im Ortsbild sowie von der Durchmischung älterer Wohngebiete durch den Zuzug junger Familien. Sowohl für Neubürger als auch für Investoren liegen die Vorteile der Innenentwicklung zum einen in der Einsparung von Erschließungskosten und zum anderen in den vorhandenen Infrastrukturen wie Kindergärten, ÖPNV sowie Einzelhandel. Außerdem bietet der Zuzug in gewachsene Viertel kalkulierbare Standortqualitäten.

Dies sind nur einige Argumente im Bereich Wohnen für eine Fokussierung auf die Nachverdichtung im Innenbereich, um nicht nur Flächen sondern auch Kosten zu sparen.

II.1.4 Steuerungsmodell

Auch in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zeigt sich, dass das lokale Handeln nicht mehr den komplexen, von Entörtlichung geprägten Aufgaben der Kommunen im 21. Jahrhundert entspricht[107]. Kommunen müssen sich heute zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Aufgabenerfüllung in Anbetracht ihrer Finanzverantwortung interkommunal vernetzen, „um die noch verbliebenen Handlungs- und Gestaltungspotenziale optimieren zu können und ihrer intergenerationellen Verantwortung gerecht werden zu können“[108]. Die an dieser „intergenerationellen Verantwortung für eine nachhaltige Raumentwicklung ansetzende, auf der Bundesebene entwickelte Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft hat schon jetzt ansatzweise zu Veränderungen in

[105] Im Rahmen des REFINA-Projektes HAI konnte durch die systematische Information und Beratung der Eigentümer die Mobilisierung eines erheblichen Teils der Baulücken erreicht werden. Siehe auch Verwaltungsgemeinschaft Stegaurach 2008.

[106] Siehe zu Vorteile der Innenentwicklung auch Kauertz (2008)

[107] Vgl. Spannowsky in: von Hauff/Tarkan (Hrsg.) (2008), S. 158

[108] ebenda

den Rahmenbedingungen der Raumplanung geführt, wird aber angesichts des demographischen Wandels zunehmend auf die kommunale Baulandausweisungspolitik Einfluss nehmen“[109]. Im Bereich der Stadtentwicklungsplanung wird die kooperative Flächenentwicklung kurz- bis mittelfristig unumgänglich sein. Der anhaltend hohe Flächenverbrauch kann vor den Vorzeichen des demographischen Wandels in der Stadtregion nicht aufrechterhalten werden, weil dies einer nachhaltigen Flächenhaushaltspolitik entgegen steht und mit einer verantwortungsbewussten kommunalen Haushaltspolitik nicht vereinbar ist[110].

Das Raumplanungssystem muss sich angesichts der sich ständig wandelnden Anforderungen wie u. a. den oben angeführten Prozessen zunehmender Entörtlichung stetig fortentwickeln. Das Raumordnungsrecht hält dazu die Möglichkeiten bereit, die Verwirklichung von Raumordnungsplänen durch vertragliche Vereinbarungen zu fördern. Diesem Zweck können auch interkommunale Kooperationen zur Abstimmung der Siedlungsflächenentwicklung dienen[111], dazu muss die Region eine strategisch ausgerichtete Diskussionsgrundlage der künftigen Siedlungsflächenpolitik abstimmen, mindestens jedoch gemeinsame Leitlinien und Entwicklungsrichtungen festlegen. Institutionelle Innovationen werden auf den unterschiedlichen Ebenen der Raumplanung benötigt, kooperative Ansätze stehen dabei im Vordergrund[112]. Lounsbury sieht die Modifikation tradierter Praxismuster als vorrangiges Ziel, um durch Verhaltensänderungen institutionelle Innovationen erzeugen und durchsetzen zu können[113]. Dies muss den regionalen Akteuren und Entscheidungsträgern in der anstehenden Pilotphase gelingen, um die institutionelle Neustrukturierung offensiv anzugehen.

Bei der Einführung eines umfassenden Steuerungsansatzes für ein nachhaltiges regionales Siedlungsflächenmanagement ist auf die „möglichst kooperative Gestaltung der Interaktionsbeziehungen all jener Organisationen, die mit der planerischen Vorbereitung und praktischen Umsetzung von Bauvorhaben in einer Region beschäftigt sind“[114] zu achten. Eine zentrale Bündelungseinheit zur Koordinierung der Einzelvorhaben aber auch zur Umsetzung regional bedeutsamer Vorhaben mit Flächenbezug wird empfohlen. Hinsichtlich der Anforderungen an die Finanzsituation hat Püttner[115] das Vorhandensein angemessener Finanzmittel (…) zutreffend als wesentliche Voraussetzung für das „Gelingen der Selbstverwaltung“[116] beschrieben.

Auf Basis der Bestandsanalyse sowie des regionalen Diskurses mit Entscheidungsträgern und weiteren regionalen Vertretern wurde für die Stadtregion Gießen-Wetzlar ein Steuerungsmodell als Lösungsansatz zur Bewältigung der differenzierten und umfassenden Anforderungen an ein stadtregionales Siedlungsflächenmanagement konzipiert.

- Rechtliche Ausgestaltung der Kooperation → Baustein „Raumordnerischer Vertrag“ zwischen Kommunen, Regierungspräsidium und Land (vgl. Kapitel II.1.4.1)
- Konzeptionelle Grundlage → Baustein „Siedlungsflächenkonzeption“ (vgl. Kapitel II.1.4.2)

---

[109] ebenda, S. 163

[110] so auch Spannowsky (2008)

[111] ebenda, S. 170

[112] so auch Einig in: Köck/Bizer/Hansjürgens/Einig/Siedentop (Hrsg.) (2008), S. 158

[113] Vgl. Lounsbury (2005)

[114] Einig (2003): in: vhw Forum Wohneigentum

[115] Vgl. Püttner (1994), S. 552 (553 f.); ders. in: Stern (Hrsg.) (2005), S. 301 (303 f.)

[116] Vgl. Spannowsky in: von Hauff/Tarkan (Hrsg.) (2008)

- Finanzausstattung → Baustein „Finanzierung“ als System aus Förderanreizen, Entwicklungsfond und Abgaben (vgl. Kapitel II.1.4.3)
- Organisation der Kooperation → Baustein „Koordinierungsstelle für regional bedeutsame Projekte mit Flächenbezug (vgl. Kapitel II.1.4.4)

II.1.4.1 Raumordnerischer Vertrag

Seit der ausdrücklichen Verankerung der Möglichkeit von vertraglichen Regelungen in der Raumordnung (§ 13 Satz 5 ROG 1998) haben vertragliche Lösungen zur Flexibilisierung und zielgerichteten Verwirklichung der Raumordnungspläne beigetragen und in dieser Funktion seither zunehmend an Bedeutung erfahren[117]. Die Einsatzmöglichkeiten der raumordnerischen Vertragswerke sind weit gefächert. „Die Vorlage eines entsprechenden Entwicklungskonzeptes und der Abschluss eines raumordnerischen Vertrags mit vorgegebenen Regelungsinhalten“[118] könnte einerseits zur Voraussetzung für eine entsprechende Änderung des Raumordnungsplans gemacht werden. Im vorliegenden Fall soll mit dem Vertragswerk jedoch nicht der erst kürzlich verabschiedete Regionalplan einer unmittelbaren Änderung zugeführt werden, sondern dieses Planwerk durch eine flexible Handhabe zur Steuerung regional bedeutsamer Projekte mit Flächenbezug instrumentell unterstützt und zur Verwirklichung der regionalplanerischen Ziele genutzt werden. „In einem solchen Vertrag könnten (…) zwischen dem Träger der Landesplanung und den Kommunen die Modalitäten der Realisierung eines raumbedeutsamen Projekts, dessen Finanzierung und die etwaige Förderung aus staatlichen Mitteln vertraglich geregelt werden“[119]. Dazu soll im konkreten Fall mittels des raumordnerischen Vertrags die multikommunale Vereinbarung zum Aufbau eines nachhaltigen regionalen Siedlungsflächenmanagements abgeschlossen werden. Neben dem formellen Zusammenschluss der kooperierenden Kommunen wird der Vertrag Regelungsgehalt erwirken für die konkreten inhaltlichen Kooperationsgrundlagen Siedlungsflächenkonzeption, Finanzierungsfragen sowie Organisation.

So aufgestellt soll der Vertrag als Impuls zum Aufbau eines flexiblen und nachhaltigen regionalen Flächenmanagements mit Fokus auf die Mobilisierung von verfügbaren Innenentwicklungspotentialen und Brachflächen in der Stadtregion dienen. Vertragspartner sollen die Träger der Landes- und Regionalplanung sowie kooperationswillige Kommunen, d. h. die Oberzentren sowie die angrenzenden Pilotgemeinden aus dem Umland, sein. Ziel dieser Interessen geleiteten vertraglichen Vereinbarung ist die Realisierung eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements in der Stadtregion und damit die Umsetzung der vorstehend genannten Ziele einer abgestimmten Siedlungsflächenpolitik.

Das Vertragswerk ist flexibel gestaltbar, inhaltliche Detaillierungen und Grenzen der Kooperation können nach den Vorstellungen der Vertragspartner vereinbart werden.

Der raumordnerische Vertrag stellt die Klammer dar, um die einzelnen Regelungsgegenstände zum Aufbau und zur Etablierung des stadtregionalen Siedlungsflächenmanagements zwischen den Beteiligten festzuschreiben. Über das vertragliche Instrumentarium sollen die flächenpolitische Entwicklungsstrategie der Stadtregion sowie unmittelbar quantitative Ziele für die weitere Flächenentwicklung innerhalb des Kooperationsverbundes vereinbart werden.

---

[117] so Spannowsky in: Battis/Söfker/Stüer (Hrsg.) (2008), S. 232

[118] ebenda, S. 233

[119] ebenda, S. 233

Der Koordinierungsrat des REFINA-Forschungsprojektes sprach sich geschlossen für die Fortführung der entwickelten Handlungsempfehlungen und den Abschluss eines raumordnerischen Vertrages aus. Mit einem Kern aus kooperationswilligen Kommunen der Stadtregion soll die Pilotphase der abgestimmten Siedlungsflächenpolitik verwirklicht werden, nach und nach sollen weitere Kommunen dem Abkommen beitreten.

Über die vertragliche Lösung wird eine Flexibilisierung der Regionalplanung hinsichtlich der Umsetzung und Planrealisierung des seit Oktober 2008 gültigen mittelhessischen Regionalplans erreicht. Das Vertragswerk tritt nicht in Konkurrenz zur etablierten Regionalplanung. Der Entwurf des raumordnerischen Vertrages ist als Anhang 11 beigefügt. Nachstehend sind die zentralen Aussagen und Regelungsgegenstände thesenartig angeführt:

- Präambel
  - Stufenweise Umsteuerung bei der Siedlungsflächenentwicklung auf kommunaler und regionaler Ebene erforderlich
  - Mobilisierung verfügbarer Innenentwicklungspotenziale und Brachflächen in einem regionalen Kooperationsverbund
  - Ergänzung der klassischen Raumordnung durch ein flexibles Flächenmanagement
- Vertragszwecke
  - Nachhaltige räumliche Entwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen im Rahmen einer interkommunalen Verantwortungsgemeinschaft
  - Gewährleistung einer nachhaltigen kommunalen Finanzökonomie
- Maßnahmen und Regelungsgegenstände
  - Systematisierte Erfassung und Bewertung der wohnbaulichen Flächenpotenziale
  - Abstimmung von Strategien der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung im Kooperationsverbund
  - Siedlungsflächenkonzeption als Basis für die schrittweise Ausarbeitung einer gesamträumlichen flächenpolitischen Strategie und die Festlegung quantitativer Ziele für die weitere Flächenentwicklung innerhalb des Kooperationsverbundes
  - Kriterien für eine nachhaltige Flächenentwicklung
  - Ermittlung der Räume, in denen die größten Bevölkerungs- und Nachfragerückgänge sowie räumliche Funktionsverluste auftreten
  - Aufbau eines Innen- und Regionalentwicklungsfonds unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächenpotenziale einschließlich der Brachflächen
  - Steuerung, Koordination und räumliche Entwicklung über eine Koordinierungsstelle
- Offener Kooperationsprozess
  - Rahmenvertrag mit Öffnungsklausel
  - Zusammenschluss kooperationswilliger Kommunen in der ersten Phase des Aufbaus eines regionalen Flächenmanagements

- Anreizsystem

  Das Land wird ein Anreizsystem aufbauen, das die mitwirkenden Kommunen belohnt:

  - Änderung von Förderpräferenzen
  - Einführung einer Nachweispflicht für das Nichtvorhandensein von verfügbaren Baulücken- oder Baulandpotenzialen
  - Inanspruchnahme von regional bedeutsamen Gewerbeflächen wird von deren Aufnahme in ein regionales Entwicklungskonzept zur Gewerbeflächenentwicklung abhängig gemacht
  - Begünstigung von Kommunen (in Form eines Landeszuschusses), wenn sie im FNP als Bauflächen dargestellte Flächen zu Außenbereichsflächen oder Grünflächen umwandeln
  - Einführung einer Baulandausweisungsumlage für alle Kommunen, die nach einem festzulegenden Stichtag Neubaulandflächen ausweisen
  - Aufbau eines Innen- und Regionalentwicklungsfonds mit dem Aufkommen der Baulandausweisungsumlage

- Vertragsdauer, Weiterentwicklung und strukturelle Verstetigung
  - 5-jährige Pilotphase
  - Weiterentwicklung und organisatorische Verstetigung der Kooperation in Richtung Verband angestrebt

II.1.4.2 Siedlungsflächenkonzeption

Das aus dem regionalen Diskurs- und Abstimmungsprozess resultierende Syntheseszenario für eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bildet die Grundlage für die planerische Ausarbeitung der Siedlungsflächenkonzeption und damit gleichzeitig die Grundlage für die weitere Umsetzung des entwickelten Ansatzes über den raumordnerischen Vertrag.

Die regionale Siedlungsflächenkonzeption entstand in Kooperation zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und wurde von dem Forschungsverbund ausgearbeitet. Ziel der Siedlungsflächenkonzeption ist die Sicherung vorhandener Strukturen sowie eine abgestimmte Entwicklung der Innen- und Außenbereiche. Es ist vergleichbar mit einem Leitbild der Stadtentwicklung, jedoch auf stadtregionaler Ebene des Verdichtungsraumes. Mit Hilfe des Konzeptes soll eine abgestimmte, bedarfsgerechte Entwicklung der Region sichergestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des Wohnungsbaus und der Gewerbeflächen, aber auch die gemeinsame Freiraumplanung. Die bisherigen Siedlungsstrukturen sollen stabilisiert (z. B. Einbindung von Konversionsflächen) und die Effizienz der Strukturen gesichert werden (Vermeidung von Baulücken wegen der Auslastung der technischen Infrastruktur). Durch die Abstimmung bei der Entwicklung von neuem Wohnbauland können Vorhaltungskosten im Bereich der Infrastruktur minimiert werden. Der Wohnungsmarkt wird bedarfsgerecht ausgesteuert und nicht mit Neubauflächen „überschwemmt“. Die Preise für Wohnbauland und Bestandsgebäude, die im Stagnationsraum tendenziell sinken, stabilisieren sich. Die vorhandenen Gebiete können deutlich besser vermarktet werden, Konversionsgebiete, Baulücken und Brachen werden berücksichtigt. Durch die Steuerung der Entwicklungen wird es möglich, Qualitäten statt Quantitäten zu

entwickeln. Die Siedlungsflächenkonzeption soll Anregungen für gemeinsame teilregionale Profile und Projekte in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in den Bereichen Wohnen sowie Gewerbe / Industrie geben.

Bei der Erstellung der Siedlungsflächenkonzeption wurde folgende Methodik angewandt:

Zu Beginn erfolgte eine systematische Analyse der Flächenpotenziale im Bestand wie in Kapitel II.1.2.4 beschrieben. Dabei ist zu beachten, dass nicht alle Baulücken der Stadtregion in die Szenarienberechnung eingeflossen sind, da die Beteiligung der Kommunen sehr gering ausfiel, und somit das tatsächliche Innenentwicklungspotenzial noch weitaus höher liegt. Diese Potenziale bildeten die Grundlage für die Szenarienentwicklung, welche in Kapitel II.1.3.3 beschrieben wurden.

Die Siedlungsflächenkonzeption wurde auf Grundlage der Szenarien entwickelt. Es berücksichtigt die Vorgaben der Regionalplanung bezüglich Restriktionsflächen und bisheriger Entwicklung. Zur besseren Einordnung wurden ebenfalls die Bahnlinien (inkl. Haltepunkten), die Autobahnen (mit Anschlussstellen) sowie die (prägenden) Gewässer eingezeichnet. Bei der Entwicklung zukünftigen Baulandes waren städtebaulich-regionalplanerische Kriterien (Stärkung der Kernregion als Sicherung der oberzentralen Funktion, durchgehendes „grünes Band“ entlang der Lahn; Erhalt der bisherigen dörflichen Strukturen etc.) maßgebend. U. a. wurden die einzelnen Gemeinden auch über Symbole definiert (Pendlerstandorte, Pendlerbeziehungen, Wohnorte, Gewerbeschwerpunkte etc.).

In einem nächsten Schritt wurde die Abgrenzung regionaler Schwerpunkte sowohl für den Bereich Wohnen als auch für den Bereich Gewerbe / Industrie vorgenommen. Weiterhin wurden für jeden Teilbereich Leitbilder und Ziele formuliert sowie Maßnahmen und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung vorgeschlagen. Im Anschluss folgten für jedes Teilgebiet eine Analyse sowie für jede Kommune ein Kommunalprofil mit den statistischen Daten zu den Themen Gebiet, Bevölkerung, Beschäftigung und Wirtschaft (vgl. Anhang 4).

Daraus entstanden ein Übersichtsplan (vgl. Abbildung 43[120]) sowie ein erläuternder Textteil (vgl. Anhang 12). Der textliche Teil der Siedlungsflächenkonzeption beinhaltet neben den Szenarien die Leitbilder / Ziele, Maßnahmen und Analysen der Teilbereiche sowie die Kommunalprofile aller beteiligten Gemeinden. Im Gegensatz zur Übersichtskarte und den Szenarien ist bei den Teilbereichen im textlichen Teil der zu Projektbeginn größere Teilnehmerkreis eingebunden, also auch die Städte und Gemeinden Allendorf (Lumda), Braunfels, Ehringshausen, Rabenau, Reiskirchen sowie Waldsolms.

[120] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf

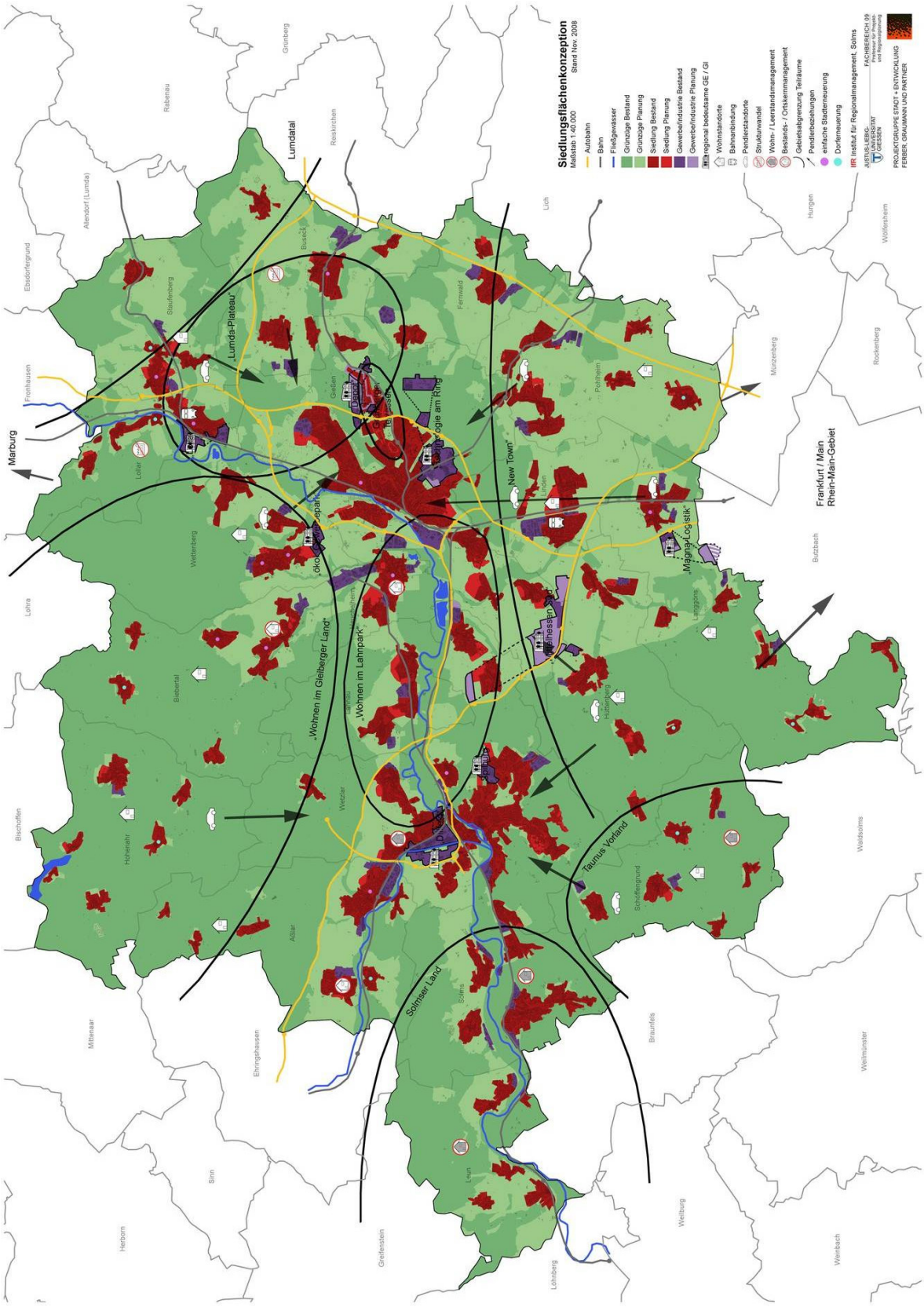


Abbildung 43: Siedlungsflächenkonzeption

Aufgrund der unterschiedlichen räumlichen Lage und der funktionellen und topographischen

Strukturierung der Stadtregion Gießen-Wetzlar kann nicht von dem Umland der Stadtregion gesprochen werden. Von daher ist die Bildung von Teilbereichen mit Kommunen ähnlichen Typs notwendig. Folglich orientiert sich die Abgrenzung der Teilbereiche nicht an den politischen Gemeinde- bzw. Kreisgrenzen, sondern an funktionellen Merkmalen wie den Pendlerströmen und den Siedlungsachsen. Ziel ist die Vermeidung von konkurrierenden Entwicklungen innerhalb der Stadtregion durch eine Konzentration auf die vorhandenen Stärken. Andernfalls besteht das Risiko, dass wertvolle (Flächen-) Ressourcen, die langfristig überhaupt nicht benötigt werden, verbraucht und somit verschwendet werden. Zudem besteht die Gefahr des Wertverfalls der bestehenden Wohngebäude. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Potenziale werden den einzelnen Teilbereichen Hauptfunktionen zugeordnet, die sich im Wesentlichen an den vorhandenen Flächenangeboten festmachen lassen. Die gebildeten Teilbereiche weisen gegenwärtig eine ähnliche Angebotsstruktur auf, die sich beispielsweise in potenziellen Leerständen oder Baulücken sowie Brachflächen bemerkbar macht. Kommunen mit ähnlicher Angebotsstruktur werden in Zukunft auch ähnliche Zielgruppen bedienen müssen. Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist eine Abstimmung der Kommunen untereinander unerlässlich, um zum einen ein Flächenüberangebot zu vermeiden und zum anderen, um sich in einzelnen Nachfragebereichen besser profilieren zu können. Durch die Bildung der Teilbereiche soll es den Kommunen ermöglicht werden, das derzeitig vorhandene Flächenangebot optimal zu vermarkten.

Der Plan wurde in der Arbeitsgruppe mehrfach diskutiert und angepasst, im Koordinierungsrat und in der Begleitausschusssitzung vorgelegt und im Internet auf der Projekthomepage zusammen mit den Szenarien veröffentlicht. Er bildet die Grundlage für den vorgelegten raumordnerischen Vertrag (vgl. Kapitel II.1.4.1, Anhang 11).

Die nachfolgend in den Kapiteln II.1.4.2.1 und II.1.4.2.2 vorgestellten Teilbereiche werden im Anhang 12 ausführlich beschrieben.

II.1.4.2.1 Bereich Gewerbe / Industrie

Eine erfolgreiche Gewerbeflächenstrategie soll dem Grundansatz folgen, ein den differenzierten Nachfragestrukturen entsprechendes differenziertes Gewerbeflächenangebot vorzuhalten. Eine begleitende Profilierungsstrategie soll das Ziel unterstützen, den strategischen Branchen / Kompetenzbereichen der Wirtschaft Standorte / Flächen zuzuordnen. So können vermarktungsfähige „Adressen“ ausgebildet und adäquate Angebote für die verschiedenen Nachfragegruppen nach Gewerbeflächen geschaffen werden. Hierfür bedarf es des intensiven Dialogs mit Kommunen, Unternehmen und Kammern, der schrittweise in eine weitere Gewerbeflächenprofilierung münden soll. Hierfür werden drei Segmente vorgeschlagen:

- Gewerbe- und Technologieparks als Premium-Produkt, hohes infrastrukturelles (wissenschaftliche Einrichtungen, soziale und kulturelle Infrastrukturen) und gestalterisches Niveau
  Standortvorschläge: Spilburg/Wetzlar, Technologie am Ring/Gießen, Ökologischer Gewerbepark/Wettenberg
- thematische Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete auf Branchen zugeschnittene Lage / Infrastruktur
  Standorte: Dillfeld Wetzlar, Depot Gießen, Lollar, Magna-Logistik Langgöns

- eine große Angebotsfläche als potenzielle Ansiedlungsflächen für große gewerbliche / industrielle Investitionen, Voraussetzung: Verfügbarkeit.
  Standort: Mittelhessen Süd

Ziel ist es, die jeweiligen Standorte durch Maßnahmen im öffentlichen Raum (Funktionalität, Begleitgrün, spezifisches Logo / Beschilderung etc.) sowie durch attraktive Gewerbearchitektur aufzuwerten. Dabei sollen auch bestehende private Betriebsgelände in ein stadtregionales Gewerbeflächenkonzept eingebunden und damit in ihrer Nutzung optimiert werden. So bietet sich beispielsweise der Ausbau des Industriestandortes Wetzlar unter Regie der Buderus AG zu einem regionalen Industriepark an. Die Entwicklung weiterer Logistikflächen steht im engen Zusammenhang mit der Vermarktung des privaten Logistikstandortes Magna-Park.

II.1.4.2.2 Bereich Wohnen

Für den Bereich Wohnen sind Leitbilder / Ziele für stadtregional zusammenhängende Teilgebiete vorgeschlagen. Im Kernbereich der Stadtregion und entlang des Siedlungsbandes der Lahn werden neben dem Stadtumbau und der Modernisierung von Siedlungsflächen der 70er Jahre auch Neuausweisungen in ÖPNV-erschlossenen Lagen vorgeschlagen.

- „Kernstädte Gießen und Wetzlar“
- „Lahnpark“
- „New Town“
- „Lumda-Plateau“
- „Solmser Land“

In den ländlich geprägten Randlagen soll zugunsten umfassender Dorferneuerungsprogramme (die z. T. auch auf den Wohnungsbestand der Nachkriegszeit ausgedehnt werden müssen) im Mittelpunkt. Von einer Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus wird abgeraten. Hierzu gehören die Teilbereiche:

- „Wohnen im Gleiberger Land“
- „Lumdatal“
- „Taunus Vorland“

Einen Sonderfall stellen die freigesetzten Wohnbauflächen auf den Gießener Konversionsstandorten, die „Grünberger Terrassen“, dar. Menge und (anzunehmende) Qualität der Flächen stellt eine Herausforderung für die Gesamtentwicklung der Stadtregion in den nächsten zehn Jahren dar. Entsprechend wird ein differenziertes Wohnflächenangebot auf den Konversionsstandorten u. a. mit einer Ausrichtung an Schwellenhaushalten, Mehrgenerationenwohnen, Einfamilienhäusern und Stadthausangeboten auf Grundlage eines 2006 entwickelten Masterplans angestrebt.

Die Kommunen Aßlar und Fernwald wurden auf Grund ihrer Struktur keinem der Teilbereiche zugeordnet.

II.1.4.2.3 Auswirkungen auf zukünftige Planungen

Als Konsequenz lässt sich aus der Siedlungsflächenkonzeption im Umkehrschluss ein Plan ableiten, der alle die Flächen kennzeichnet, die bei zukünftigen nachhaltigen Planungen keine Be-

rücksichtigung mehr finden. Dies betrifft insbesondere die im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Planung, die aufgrund der relativ hohen Innenentwicklungspotenziale als deutlich zu viel angesehen werden. Aufgrund der heutigen Situation in den Ortsteilen und der demographischen Entwicklung sollten diese Planungsflächen massiv reduziert werden (um 600 ha im Bereich Wohnen, um 160 ha im Bereich Gewerbe). Die Eigenentwicklung (5-ha-Regel) ist von dieser Maßnahme nicht betroffen. Auch einige B-Plan-Flächen könnten „schadensfrei“ für die Gemeinden zurückgenommen werden. Die Siedlungsflächenkonzeption kann und sollte bei der Fortschreibung der formellen Planungen in der Region Berücksichtigung finden. (vgl. Abbildung 44[121])

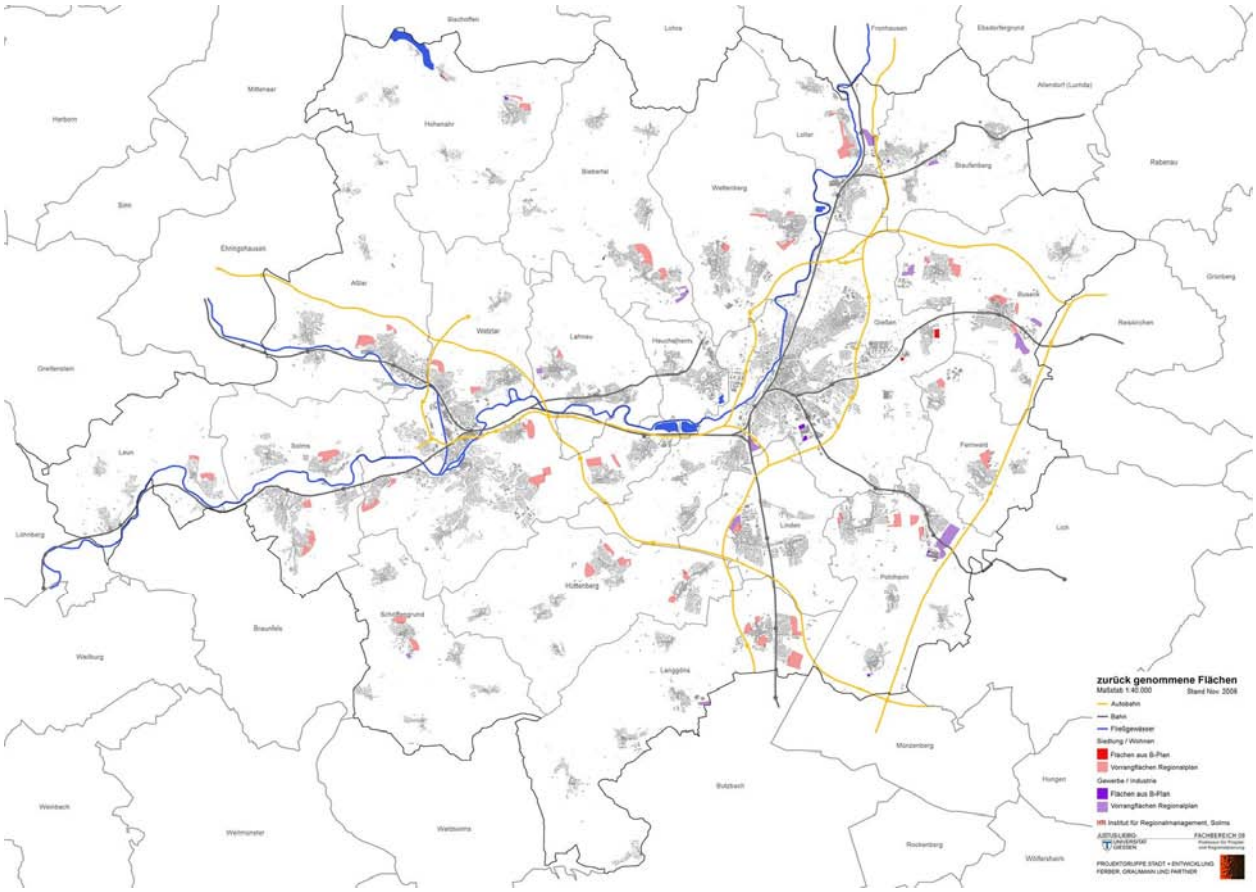


Abbildung 44: Zurückgenommene Flächen

II.1.4.3 Finanzierung

Im Entwurf zum raumordnerischen Vertrag (Kapitel II.1.4.1, Anhang 11) wurden bereits Anreizmöglichkeiten aufgezeigt, damit Kommunen sich an der Umsetzung eines abgestimmten Siedlungsflächenmanagements beteiligen. Einige der genannten Möglichkeiten werden im Folgenden näher ausgeführt.

Der Baustein beinhaltet darüber hinaus in einem zweiten Schritt die Entwicklung – und pilothafte Umsetzung – eines Regionalbudgets, das Fördermittel von Land, Bund, EU und kommunale

[121] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf (2006)

Eigenmittel zur Implementierung von Schlüsselprojekten (Baustein Pilotprojekte) der stadtregionalen Entwicklung auf Basis der regionalen Siedlungsflächenkonzeption zusammenführt.

II.1.4.3.1 Regionalbudget

Methodische Grundlagen

- Begriffliche Definition

  Der Begriff Regionalbudget beschreibt eine Fördermethode, bei der lokalen Akteuren einer Stadt oder Region vom Fördermittelgeber die Möglichkeit eingeräumt wird, über den Einsatz von Fördermitteln selbständig vor dem Hintergrund eigener, regional motivierter Zielstellungen zu entscheiden. Die Mittelverwendung erfolgt zweckgebunden und projektbezogen nach Maßgabe eines Leitbildes.

- Nachteile klassischer Fördermodelle

  Unter klassischer Förderung wird das Verfahren verstanden, bei dem Fördermitteln nach Maßgabe einer Programmstellung und vordefinierten Zweckverwendung zentral vom Fördermittelgeber vergeben werden. Mit der Formulierung der Zweckverwendung beschreibt der Fördermittelgeber explizit das Spektrum förderfähiger Projekte / Leistungen, die in seinem Sinne zur Realisierung der gesetzten Programmziele dienen und entscheidet bei der Vergabe nach streng formalen Kriterien nach dem Grad der zu erwartenden Zielerfüllung.

  Bei diesem Vorgehen lassen sich folgende drei wesentliche Nachteile feststellen, die einem räumlich differenzierten Fördermitteleinsatz entgegenstehen:

  - Die Fixierung der Förderziele auf konkrete projektbezogene Inhalte gilt als starr und unflexibel bei Veränderungen äußerer Rahmenbedingungen. Verschiedene Zuwendungsgeber umgehen diese Problematik, indem sie die Förderungsbedingungen im Rahmen einer periodischen Programmfortschreibung regelmäßig anpassen.
  - Ein weiterer Kritikpunkt ist die fehlende räumliche Flexibilität der Programmstellung und der Förderantragsbewertung. Zwar existieren Förderungen, die sich an regionalen Hierarchien, wie z. B. dem System zentraler Orte orientieren, diese wirken jedoch lediglich vorstrukturierend und lassen keine Differenzierung zwischen Förderanträgen innerhalb einer Hierarchieebene zu. Zentral „diktierte“ Zielstellungen bleiben auch hier maßgebend für die Vergabe. Lokale Besonderheiten werden aufgrund allgemein formulierter Bewertungsindikatoren nicht ausreichend berücksichtigt.
  - Eine Einbeziehung lokaler Kompetenzen durch die Einbindung lokaler Akteure in die Vergabeentscheidung ist zwar theoretisch möglich, sie trägt aber letztendlich nur zu einer Verbesserung der Mitteleffizienz in Bezug auf die zentralen Programmstellungen bei. Diese Vorgehensweise reicht für eine siedlungspolitische Lenkung nicht aus, weil für eine Lenkungswirkung lokale Prämissen ggf. im städtischen Kontext unterschiedlich gesetzt werden müssen und dieses Vorgehen zentralen Programmstellungen widerspricht.

  Eine Steuerung der Flächeninanspruchnahme im Sinne einer lokalen Lenkungswirkung, auf die diese Untersuchung abzielt, kann mit dieser Verfahrensweise durch zentrale Programme nur bedingt umgesetzt werden. Siedlungspolitische Steuerungswirkungen lassen sich mit Förderung nur erzielen, wenn neben der Einbindung der lokalen Kompetenz auch die Pro-

grammzielstellung weitgehend regionalisiert und auf lokale Akteure übertragen wird. Dies erfordert weit reichende Eingriffe in die bisherige „klassische“ Programmgestaltung. Mit dem Regionalbudget steht ein Ansatz bereit, mit dem diese Forderungen umsetzt werden können.

- Programmatische Voraussetzungen für ein Regionalbudget

  Beim Regionalbudget überträgt der Fördermittelgeber einen Teil seiner Aufgaben auf lokale Akteure. Diese Übertragung schafft neue Rahmenbedingungen, die bei der Programmstellung berücksichtigt werden müssen. Neben klassischen Fragestellungen, wie z. B. der Finanzierung, die weiterhin erhalten bleiben, lassen sich folgende „neue“ programmatische Voraussetzungen für eine Umsetzung des Regionalbudgets formulieren:

  - Der Fördermittelgeber verzichtet weitgehend auf die präzise Festlegung des Förderzwecks, ersetzt diesen durch (offene) Zielvorgaben.
  - Die Programmstellungen sind hinsichtlich der lokal zu schaffenden Strukturen (Aufbauorganisation) und der umzusetzenden Verfahrensabläufe (Ablauforganisation) methodisch offen. Auf eine Festschreibung der organisatorischen Umsetzung des Regionalbudgets auf lokaler Ebene wird verzichtet. Der Fördermittelgeber definiert stattdessen Gestaltungsspielräume, in deren Rahmen die lokalen Akteure geeignete Verfahren zur Vergabe auf lokaler Ebene entwickeln können.
  - Im Förderprogramm werden feste Schnittstellen zwischen den lokalen Akteuren und dem Fördermittelgeber für eine Überprüfung des Programms auf seine Zielerfüllung definiert.

  Der Mittelgeber bleibt unabhängig von dieser flexiblen Definition für den erfolgreichen Mitteleinsatz verantwortlich. Seine Aufgabe besteht neben der Prüfung der formalen Voraussetzungen darin, die lokalen Akteure in Bezug auf die Umsetzung des Regionalbudgets zu begleiten und zu beraten.

  In Bezug auf eine flächensparende Siedlungspolitik sind hier z. B. Weiterbildungen der lokalen Akteure in Bezug auf die Hintergründe von Flächenschutzzielen und die Bewertung von Vorhaben denkbar.

- Methodische Umsetzung auf lokaler Ebene

  Als empfehlenswerter methodischer Zugang zur funktionalen Einführung eines Regionalbudgets kann das Zielsystem in Verbindung mit geeigneten Bewertungsverfahren dienen.

  Basis des Zielsystems ist ein Leitbild, das durch generelle Oberziele konkretisiert wird. Leitbild und Oberziele können durch den Fördermittelgeber über die Förderrichtlinie vorgegeben werden. Alternativ können in Abstimmung mit der vergebenden Stelle auch die regionalen Leitbilder für eine Fördermitteldisposition herangezogen werden. Unabhängig davon ist es Aufgabe der lokalen Akteure, aus den generellen Oberzielen konkrete, mit den lokalen Bedingungen verknüpfte Teilziele abzuleiten und geeignete Bewertungs- und Auswahlverfahren unter Berücksichtigung der regionalen Erfordernisse zu erarbeiten und anzuwenden.

  Aufbauend auf dem Zielsystem bietet sich eine indikatorenbasierte Messung des Zielerreichungsgrades der einzelnen Projekte als Entscheidungshilfe für die Projektvergabe an. Einfache wissenschaftliche Methoden, wie z. B. die SWOT-Analyse oder an die Nutzwertanalyse angelehnte Verfahren, können in diesem Sinne helfen, unabhängig von der Einbindung

der lokalen Akteure eine hohe Transparenz und Neutralität bei der Auswahl förderfähiger lokaler Projekte sicherzustellen.

- Organisatorische Umsetzung auf lokaler Ebene (vgl. Kapitel II.1.4.4)
- Offene Fragen

  Bei der Festlegung der Programmdaten bestehen mehrere Möglichkeiten, zu deren Wirkungen und Zusammenhängen bislang keine Erkenntnisse vorliegen.

  Hierzu zählen Fragen zu

  - Förderformen (z. B. Zuschuss),
  - Kofinanzierungs- bzw. Eigenbeteiligungsanforderungen,
  - Fördermittelkumulation,
  - Programmvolumen,
  - Kontrollmechanismen sowie
  - rechtliche Rahmenbedingungen lenkend wirkender Instrumente.

  Diese Faktoren werden in diese, konzeptionell veranlagte Untersuchung nicht einbezogen. Sie sind im Rahmen vertiefender Untersuchungen zum Regionalbudget als Grundlage einer praktischen Erprobung zu klären.

Überlegungen zu Lenkungswirkungen fördermittelbasierter Steuerungsinstrumente

Sinnvoll ist der Einsatz eines flächenpolitischen Steuerungsinstrumentes insbesondere in den Regionen, in denen aufgrund der prognostizierten Entwicklung eine Fortschreibung der intensiven Flächeninanspruchnahme zu erwarten ist. Diese ist nicht nur ökologisch schwer zu rechtfertigen, sie weist auch erhebliche ökonomische Folgen für die betreffende Region auf. Beispielsweise konnte im Rahmen dieses Forschungsprojektes ein umfangreiches ökonomisches Einsparpotenzial bei Umsetzung einer restriktiven Flächenpolitik in der Stadtregion Gießen-Wetzlar nachgewiesen werden (vgl. Kapitel II.1.3.4, II.1.3.5). Zur Erschließung dieses Potenzials bedarf es begleitender Instrumente, die auf eine Forcierung der Innenentwicklung abzielen.

Vom Grundsatz ist die Wirkung fördermittelbasierter Instrumente, und hierzu zählt auch das Regionalbudget, für die Lenkung der Flächeninanspruchnahme kritisch und differenziert zu bewerten. Es kann nicht grundsätzlich von einer lenkenden Wirkung ausgegangen werden.

Die aktuelle Entwicklung beruht auf einer Nachfrage nach günstigem Bauland, die von vielen Gemeinden durch Angebote auf neuen Flächen bedient wird. Ein großer Teil der „Bauwilligen“ identifiziert sich mit diesen Angeboten und trägt die bei der Bereitstellung dieser Flächen entstehenden Planungs- und Erschließungskosten mit dem Grundstückserwerb. Die Bereitschaft, finanzielle Belastungen für das eigene Einfamilienhaus einzugehen, ist vergleichsweise hoch.

Eine Begrenzung der Nachfrage durch eine künstliche Verteuerung des Baulandes kann durch diese Fördermethode nicht geleistet werden. Hier sind rein planungsrechtliche Instrumente, die auf eine Verknappung des Angebotes abzielen, wirksamer.

Durch ein Regionalbudget kann jedoch die Entwicklung innerstädtischer Brachen finanziell unterstützt und damit zumindest ökonomisch eine Alternative zum EFH im Außenbereich aufgezeigt werden. Offen bleibt, inwieweit der Nachfrager bereit ist, seine Bedürfnisse gebäudetypo-

logisch zu überdenken. Weiterhin ist zu beachten, dass der Anteil des (beeinflussbaren) Grundstückspreises z. B. in der Region Gießen-Wetzlar nur rund 10-20 % der Gesamtkosten beim Bau eines eigenen Hauses beträgt. Inwieweit durch günstige Flächenangebote für Wohnen im Innenbereich tatsächlich lenkende Effekte eintreten, bleibt offen. Im Gegensatz dazu ist bei Gewerbeflächen aufgrund der geringeren Preiselastizität bei der Nachfrage ein größerer Lenkungseffekt zu erwarten.

Das Regionalbudget kann vor diesem Hintergrund ein unterstützendes Instrument für siedlungspolitisch verantwortliche Akteure sein, wenn es sich auf indirekte Lenkungswirkungen, z. B. durch die Beeinflussung weicher Standortfaktoren konzentriert.

Voraussetzungen für die Erprobung eines Regionalbudgets in der Stadtregion Gießen-Wetzlar

Das Regionalbudget wurde bislang in Deutschland nur im Land Brandenburg zur Entscheidung über die Mittel des Europäischen Sozialfonds eingesetzt. Eine Förderung zur lokalen Lenkung von Flächeninanspruchnahmen ist nach eigenen Recherchen bislang nicht erfolgt.

Mit dem Ansatz, den Einsatz dieser Methode praktisch zu erproben, wurden im Rahmen des Forschungsvorhabens die Voraussetzungen in der Stadtregion Gießen-Wetzlar geprüft.

- Veranlassung

  Für die Region wurde ein erhebliches ökonomisches Einsparpotenzial durch siedlungspolitische Lenkungsmaßnahmen nachgewiesen. Dieses Einsparpotenzial wirkt kostenstabilisierend. Zur Vermeidung der Fortschreibung der aktuellen Entwicklung bedarf es unterstützender Instrumente, die durch lokale Akteure in unterschiedlichem Maß nachgefragt werden.

- Methodische Voraussetzungen – Leitbild

  Mit dem Leitbild „Nachhaltiges Flächenmanagement“ liegt in der Region bereits ein Handlungsfeld vor, anhand dessen die siedlungspolitische Steuerungswirkung des Regionalbudgets bewertet werden kann. Dieses Leitbild wird durch die Akteure in der Region getragen und es besteht Konsens in Bezug auf eine Umsetzung. Auf der Basis kann eine weitere Differenzierung durch die Erarbeitung von Oberzielen und Handlungszielen z. B. im Kontext „Flächenverbrauchsbegrenzung“ erfolgen. Das Leitbild kann in der Diskussion mit potenziellen Mittelgebern bereits vorstrukturierend eingesetzt werden.

- Organisatorische Voraussetzungen

  Mit dem Begleitausschuss, dem Koordinierungsrat und dem Projektsekretariat wurden mit der Umsetzung des Forschungsprojektes REFINA organisatorische Strukturen geschaffen, in denen lokale Akteure vereint und lokale Kompetenzen gebündelt wurden. Diese Struktur kann im Rahmen einer pilothaften Umsetzung aufgegriffen und fortgeführt werden.

- Zeitlicher Rahmen

  Aus den Erfahrungen bei der Umsetzung im Land Brandenburg kann abgeleitet werden, dass von der Schaffung der notwendigen organisatorischen Strukturen und methodischen Voraussetzungen bis hin zum Monitoring des Programms bei geklärter Programmfinanzierung ein Zeitraum von mindestens zwei Jahren anzusetzen ist. Trotz der vergleichsweise guten organisatorischen und methodischen Voraussetzungen auf regionaler Ebene in der Stadtregion ist aufgrund ungeklärter Programmfinanzierung seitens potenzieller Mittelgeber

schätzungsweise von einem Zeithorizont von drei Jahren bis zu ersten belastbaren Ergebnissen auszugehen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass für eine Erprobung eines Regionalbudgets als Steuerungsinstrument für die Flächeninanspruchnahme in der Stadtregion Gießen-Wetzlar organisatorisch und z. T. methodisch gute Voraussetzungen bestehen. Bis 2020 werden lenkbare Siedlungsprozesse für die Region prognostiziert, an denen Steuerungsinstrumente ansetzen können. Eine Lenkungswirkung wird mit dieser Methode in der Region nur erzielbar sein, wenn die Förderung auf Standortvorteile von Innenbereichsflächen (Wohnen) bzw. regional bedeutsamer Gewerbeflächen abzielt. Welche Maßnahmen dies sein können und wie deren Wirkung prognostisch ermittelt werden kann, ist bislang, ebenso wie methodische Fragen der Bewertung offen. Zur Erforschung dieser Aspekte wird deshalb eine Erprobung mit wissenschaftlicher Begleitung empfohlen.

II.1.4.3.2 Innen- und Regionalentwicklungsfonds

Für die Finanzierung von kommunalen Innenentwicklungs- und regional bedeutsamen Entwicklungsvorhaben mit Flächenbezug soll für die Stadtregion ein „Innen- und Regionalentwicklungsfonds“ aufgelegt werden.

Als Finanzierungsgrundlage eines solchen Fonds sind drei Optionen denkbar, die auch miteinander kombiniert werden können:

- Baulandausweisungsumlage für Flächenneuinanspruchnahme
- Kofinanzierungsprogramm für Innenentwicklungsprojekte bei Rückgabe von / Verzicht auf kommunale/n Baurechtsflächen
- Kommunale Abgabe

Baulandausweisungsumlage

Die Stadtregion könnte vereinbaren, dass zukünftig bei der Flächenneuinanspruchnahme bzw. der Erschließung bisher nicht beanspruchter Bauflächen vom jeweiligen Entwicklungsträger eine Baulandausweisungsumlage zu leisten ist. Die Höhe der Umlage kann dabei je nach der Wertigkeit der Fläche (Außenbereich, Ortsrand, ökologischer Schutzbedarf etc.) differenzieren. Die Festlegung der genauen Kriterien zur Einschätzung der Wertigkeit der Fläche sowie der Höhe der Baulandausweisungsumlage obliegt den Vertragspartnern.

Kofinanzierungsprogramm für Innenentwicklungsprojekte bei Rückgabe von / Verzicht auf kommunale/n Baurechtsflächen

Dieser Ansatz geht auf das REFINA-Referenzprojekt „Flächenkonstanz Saar“ zurück. Von Seiten der Landesregierung könnte ein spezielles Förderprogramm (= Kofinanzierungsfonds) aufgelegt werden, mit dem das Land die Kofinanzierung für kommunale Innenentwicklungsprojekte übernimmt. Voraussetzung für die Übernahme des kommunalen Kofinanzierungsanteils durch das Land ist der Verzicht auf bzw. die „Rückgabe“ von kommunalen Baurechtsflächen. Nach diesem Ansatz erhält eine Kommune unmittelbare finanzielle Unterstützung für Innenentwicklungsprojekte, wenn sie im Gegenzug etwa einen rechtskräftigen noch nicht erschlossenen B-Plan (bestenfalls an den Ortsrandbereichen) aufhebt und somit auf zustehende Baurechte verzichtet. Gerade für verschuldete Kommunen stellt diese Förderform einen interessanten Anreiz zur Innenentwicklung dar.

Im mittelhessischen Kernraum der Stadtregion gibt es einige Kommunen, die in der Vergangenheit eine siedlungsflächenpolitische Strategie der Vorratsausweisung betrieben haben. Diese rechtskräftigen Bauflächen stehen einer konzentrierten Innenentwicklung auf Basis der Siedlungsflächenkonzeption – i. d. R. – entgegen. Mittels eines solchen Instrumentariums wird der nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung Nachdruck verliehen und eine realistische Umsetzungschance gegeben.

Grundlage dieses Förderprogramms könnte beispielsweise eine Flächenpotenzial-Karte, vergleichbar mit der aus den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption abgeleiteten Karte „Zurückgenommene Flächen“ sein (vgl. Kapitel II.1.4.2.3).

Kommunale Abgabe

Über eine jährliche kommunale Abgabe würde der Fonds eine angemessene Grundausstattung erhalten, die für die Maßnahmendurchführung notwendig ist. Der Abgabenschlüssel ist von den beteiligten Kommunen frei bestimmbar und soll im Vertragswerk geregelt werden.

II.1.4.3.3 Umschichtung Förderpräferenzen in Landesprogrammen

Im Rahmen des Forschungsprojektes hat das Land bereits finanzielle Anreize für diejenigen Kommunen signalisiert, die sich an der Umsetzung eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements beteiligen. Die konkrete Ausgestaltung der Art und Höhe der Förderung wurde indessen nicht geklärt; denkbar ist die Umschichtung von Förderpräferenzen in bestehenden Förderprogrammen, wie beispielsweise in der Städtebauförderung. Kommunen, die sich im Rahmen des raumordnerischen Vertrages zusammengeschlossen haben, könnten demnach von einer privilegierten Fördermittelzuteilung profitieren.

II.1.4.4 Organisation: Koordinierungsstelle für regional raumbedeutsame Projekte

Die Entscheidung über die Vergabe von Fördermitteln nach regionalen Zielstellungen erfordert von den lokalen Akteuren neben der reinen Verwaltungsleistung eine hohe Kompetenz in Bezug auf die Beurteilung der regionalen Lage und des Beitrages, den die beantragenden Projekte / Leistungen zum jeweiligen Ziel leisten können.

Eine geeignete Struktur für die Umsetzung des Regionalbudgets kann aus den Erfahrungen im Land Brandenburg abgeleitet werden. Hier wurden mehrere lokal verankerte Koordinierungsstellen eingerichtet und jeder Koordinierungsstelle eine Lenkungsgruppe zugeordnet.

Die bereits in den Kapiteln II.1.4.1 und II.1.4.3.1 angesprochene Koordinierungsstelle für regional bedeutsame Projekte übernimmt die bisher beim Fördermittelgeber angegliederten Verwaltungsaufgaben wie:

- Formale Bearbeitung von Fördermittelanträgen
- Vorbereitung der Vergabeentscheidung
- Beratung lokaler Antragsteller
- Öffentlichkeitsarbeit
- Rechenschaftspflicht gegenüber dem Fördermittelgeber

und darüber hinaus Aufgaben im Bereich Flächenmanagement

- Aufbau und Führung eines GIS-basierten Standortinformationssystems (die Grundlagen wurden im Rahmen des Forschungsprojektes bereits gelegt (vgl. Kapitel II.1.2.4),
- Koordination des stadtregionalen Abstimmungsprozesses bezüglich Strategien der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung
- Koordinierung und Steuerung der Flächeninanspruchnahme und aller raumbedeutsamen Entwicklungsansätze
- Mobilisierung von Gewerbeflächen über Clustermanagement in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung und die Evaluierung der Flächeninanspruchnahme sowie
- Generierung von Finanzierungsmöglichkeiten.

Sie dient als flexibles Instrumentarium zur Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben im räumlich zugeordneten Wirkungsbereich. Die Stelle ist personell dauerhaft besetzt.

Die Koordinierungsstelle soll aus einer Geschäftsstelle und einer Lenkungsgruppe bestehen. Erstere ist für die Abwicklung des Tagesgeschäftes zuständig, die Lenkungsgruppe erarbeitet und pflegt das für die Auswahl an Förderprojekten erforderliche Leitbild, dessen inhaltliche Ausdifferenzierung, stimmt das Bewertungsverfahren ab und trifft auf dieser Basis die Auswahl und Entscheidung über die Mittelvergabe. Sie tagt periodisch. Eine interdisziplinäre Besetzung von insbesondere der Lenkungsgruppe mit Experten mindestens aus Planung, lokaler Wirtschaft, kommunaler Verwaltung, lokalen Institutionen sowie ggf. externen Beratern ist dazu eine unerlässliche Voraussetzung.

Trotz der Befassung mit regional orientierten Aufgabenstellungen ist die Koordinierungsstelle nicht zwangsläufig im Regierungspräsidium anzusiedeln, eine räumlich unabhängige Anordnung erscheint aus praktikablen Gründen heraus sinnvoller. Dies muss jedoch im Umsetzungsprozess von den beteiligten regionalen Akteuren selbst bestimmt werden.

„Der Prozess der Umsteuerung hat auf der Bundes- und Länderebene bereits begonnen. In diesem Bereich hängt es entscheidend von der Bereitschaft der Kommunen zur Kooperation und Mitgestaltung ab, ob sie sich ihren Gestaltungs- und Handlungsspielraum bewahren. Denn gelingt die kooperative Umsteuerung unter Mitwirkung der Kommunen nicht, werden sicherlich die bereits angedachten stringenteren Alternativen wieder aufgegriffen“[122]. Dazu gehören ökonomische Ansätze, die die vorhandenen Instrumentarien der Raumordnung um ökonomische flächensteuernde Modelle ergänzen könnten und die wesentlich auf die Reduzierung des Flächenverbrauches durch Siedlungsentwicklung abzielen.

Grundsätzlich ist für freiwillige Kooperationen, so wie es der für die Umsetzung des Steuerungsmodells konzipierte Entwurf des raumordnerischen Vertrags für die Stadtregion vorsieht, eine staatliche Steuerung der interkommunalen Kooperation weitgehend entbehrlich[123]. Der Fortschritt zur Realisierung des angedachten Konzeptes zur Umsteuerung im stadtregionalen Siedlungsflächenmanagement liegt an der Bereitschaft, der Initiative und dem Engagement der beteiligten Kommunen, des Regierungspräsidiums und dem Land. Einig beschreibt hinsichtlich des Prozesses zur institutionellen Neuordnung, dass nur in wenigen Fällen die modifizierten oder gänzlich neuen institutionellen Ansätze direkt die nötige Folgebereitschaft erhielten bzw. diese im Rahmen der Beurteilung durch Kommunen oder Landesplanung sofort die notwendige

[122] Spannowsky in: von Hauff/Tarkan (Hrsg.) (2008), S. 163

[123] so auch Spannowsky (2008), S. 167

Akzeptanz fanden[124]. Kleine Rückschläge sind dabei zu erwarten, ein institutioneller Wandel in Netzwerken ist oftmals mit Konflikten verbunden[125]. Die fünfjährige Pilotphase zur Umsetzung wird in dieser Hinsicht wichtige Erkenntnisse zeigen, die innerregional aber auch in Anwenderregionen zur Weiterentwicklung des innovativen Ansatzes beitragen werden. Nach Einig sind erfolgreiche Kooperationen nur dann zu erwarten, „wenn ein „Vernetzungsnutzen" entsteht, d. h. ein Kooperationsgewinn realisiert wird, der größer ist, als wenn alle Gemeinden unabgestimmt planen"[126]. Eine entsprechende Evaluierung dieses Kooperationsgewinns könnte beispielsweise mit den dieser Projektstudie zu Grunde liegenden Methoden zur Folgekosten-Abschätzung während und nach der Pilotphase überprüft werden.

Die Steuerung von interkommunal bzw. stadtregional abgestimmter Siedlungsflächenpolitik bei gleichzeitiger Einbeziehung von ökonomischen Instrumenten sowie organisatorisch-institutionellen Vorgaben ist in der konzipierten Form bundesweit innovativ. Mit dem spezifisch entwickelten Steuerungsmodell wird insofern ein qualitativer Beitrag zur institutionellen Weiterentwicklung des regionalen Flächenmanagements geleistet.

II.1.5 Arbeiten mit Empfehlungen für übergeordnete Stellen (Bund, Länder)

II.1.5.1 IAW-Diskussionspapier „Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs"

Die Überlegungen, den Kommunalen Finanzausgleich zur flächenschutzpolitischen Steuerung einzusetzen, konzentrierten sich bisher auf den Bereich Finanzzuweisungen. In dem vorliegenden Beitrag werden zwei neue Konzepte zur flächenpolitischen Reform des Finanzausgleichsystems entwickelt. Bei dem ersten Konzept geht es um die Einführung einer von der Landesebene zu erhebenden Finanzausgleichsumlage, welche die kommunale Baulandausweisung mit einer Umlagelast belegt. Dabei wird aus Akzeptanzgründen unterstellt, dass das beim Land anfallende Umlageaufkommen in geeigneter Weise wieder an die Kommunalebene zurückverteilt wird. Geht man speziell davon aus, dass das entsprechende Umlageaufkommen in Form von Zweckzuweisungen für Innenentwicklungsprojekte an die Kommunen zurückfließt, dann kommt man zum zweiten hier entworfenen Konzept, dem „Dualen flächenschutzpolitischen Reformkonzept" - dabei werden nicht nur Elemente der Aufbringungsseite, sondern auch Elemente der Verwendungsseite des Kommunalen Finanzausgleichs zur flächenschutzpolitischen Steuerung einsetzt. (komplettes Papier vgl. Anhang 13)

[124] Einig in: Köck/Bizer/Hansjürgens/Einig/Siedentop (Hrsg.) (2008), S. 158

[125] so auch O'Toole in: Administration & Society 29 (1997), S. 115-138; so auch Hargrave/Van de Ven in: Academy of Management Review 31(2006), S. 864-888

[126] Einig in: Köck/Bizer/Hansjürgens/Einig/Siedentop (Hrsg.) (2008), S. 185

II.1.5.2 „Rechtsfragen zur Implementierung einer Baulandausweisungsumlage zum Zwecke der Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung in das kommunale Finanzausgleichssystem“

Der wirtschafts- und rechtswissenschaftliche Diskurs über die Möglichkeiten, ökologische flächenbezogene Ansätze im Kommunalen Finanzausgleich zur Beeinflussung des Flächenausweisungsverhaltens von Kommunen zu etablieren, fokussierte sich bislang auf den Bereich der Finanzzuweisungen. Die Vorschläge zur sogenannten Ökologisierung des Kommunalen Finanzausgleichs beziehen sich in diesem Zusammenhang auf Anreizmechanismen für flächenschonendes und -sparendes Verhalten durch entsprechende Modifikation des einwohnerbezogenen Hauptansatzes, die Einführung eines zusätzlichen Nebenansatzes und die Gewährung projektbezogener Zweckzuweisungen[127]. Im Unterschied zu den vorgenannten Modifikationsansätzen beinhaltet das von Krumm entwickelte Konzept zur flächenpolitischen Reform des Finanzausgleichssystems neben dem Instrument der zweckgebundenen Finanzzuweisung in Form von Finanzzuweisungen für Innenentwicklungsprojekte mit der kommunalen Baulandausweisungsumlage (BLAU) erstmals ein Element, das die Aufbringungsseite im System des Finanzausgleichs in die flächenschutzpolitische Fortentwicklung des Kommunalen Finanzausgleichs mit einbezieht[128]. Mit der BLAU, die die Auferlegung einer Zahlungsverpflichtung für die Ausweisung von Baulandflächen im Außenbereich vorsieht, werden zwei Ziele verfolgt, zum einen die Steuerung des Ausweisungsverhaltens der Kommunen und zum anderen die Finanzierung der vorgesehenen besonderen Zweckzuweisungen für Innenentwicklungsmaßnahmen mit dem Mittelaufkommen aus der BLAU. (komplettes Papier vgl. Anlage 13)

II.1.5.3 IAW-Diskussionspapier „Das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools aus ökonomischer Sicht“

Das vorliegende Paper stellt den ersten Beitrag dar, der sich mit dem innovativen Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“ aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht beschäftigt. Der hier analysierte – aus der kommunal- bzw. regionalpolitischen Praxis „kommende“ – Poolansatz geht über das bisher bekannte Konzept „Interkommunaler Gewerbegebiete“ räumlich und vor allem konzeptionell weit hinaus. Beim Konzept des Gewerbeflächenpools kommt es zu einer Poolbildung von in räumlicher Nähe zueinander stehenden Kommunen im Bereich der Gewerbeflächenpolitik. Die entsprechenden Mitgliedskommunen bringen dabei entweder Flächen- oder Geldeinlagen in den Pool ein. Die einzelnen Poolmitglieder profitieren dann nach Maßgabe ihres Poolanteils von den vom Pool ausgeschütteten Flächenverkaufserlösen und Gewerbesteuereinnahmen. Dadurch ergibt sich bei den entsprechenden Kommunaleinnahmen zwischen den Poolmitgliedern ein Risikoausgleich. Die Poolbildung führt zudem zu einer erhöhten „regionalen“ Wettbewerbsfähigkeit, was in Zeiten eines verstärkten „Wettbewerbs der Regionen“ ein wichtiger Aspekt ist. Der Beitrag behandelt ausgewählte wirtschaftswissenschaftliche Fragestellungen zum Poolkonzept, insbesondere aus kommunalökonomischer Sicht. (komplettes Papier vgl. Anhang 15)

---

[127] Vgl. Bericht TA-Projekt „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“, BT-Drs. 16/4500, S. 97

[128] zum Reformvorschlag vgl. Krumm (2007)

II.1.5.4 IAW-Diskussionspapier „Flächenschutzpolitische Implikationen eines Regionalen Gewerbeflächenpools“

Das neue Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools geht über den bisher bekannten Ansatz der interkommunalen Gewerbegebiete deutlich hinaus. Mit dem Poolkonzept werden nicht nur regionalökonomische Ziele verfolgt; vielmehr soll es auch einen Beitrag dazu leisten, den „Flächenverbrauch“ im städtebaulichen Außenbereich einzudämmen. Vor diesem Hintergrund befasst sich das vorliegende Paper mit flächenschutzpolitischen Implikationen des neuen interkommunalen Kooperationsansatzes. Bei der Untersuchung wird u. a. danach unterschieden, ob die Poolgemeinschaft der beteiligten Kommunen für die gemeinsame gewerbliche Entwicklung nur Außen- oder auch Innenbereichsflächen bereitstellt. Des Weiteren wird erörtert, inwieweit eine Kombination aus Regionalem Gewerbeflächenpool und staatlicher Innenentwicklungsförderung sinnvoll sein könnte. (komplettes Papier vgl. Anhang 16)

II.1.5.5 Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Flächenmanagements

„Flächenmanagement“[129] ist auf die Verwirklichung einer nachhaltigen Flächenentwicklung ausgerichtet. Was darüber hinaus mit dem Begriff des Flächenmanagements verbunden ist, ist nach dem Sprachgebrauch, den dieser Begriff in der Planungspraxis gefunden hat, unklar. Ob damit anknüpfend an die wirtschaftswissenschaftliche Betrachtung des Managements sowohl eine Zielorientierung, eine instrumentelle Vorstellung als auch bestimmte organisatorische oder flächenbezogene Maßnahmen verbunden sind (Management als Funktion und Institution), ist abhängig von der Zielsetzung, die mit dem Flächenmanagement in der Praxis verfolgt wird[130]. (ausführlich siehe Anhang 17)

II.1.6 Zielabgleich

Die gewählte Vorgehensweise hat sich methodisch wie inhaltlich als sinnvoll herausgestellt.

Die dargelegte Verknüpfung der Steuerungsebenen unter Beteiligung der Landesplanung sowie der regionalen und kommunalen Akteure war für die Projektbearbeitung und das erreichte Forschungsergebnis von erheblicher Bedeutung. Angesichts der komplexen Beteiligten- und Kooperationsstruktur waren die Vorbereitungen, die Meinungsbildungsprozesse und die Arbeitsabläufe zeitintensiv, trugen aber dazu bei, dass parallel zu dem Forschungsprojekt bereits erste Ergebnisse im interkommunalen Entwicklungsprozess innerhalb des Projektraums erzielt werden konnten.

So wurden die produktorientierten Ziele (siehe Tabellen Anhang 1 gemäß Antragsskizze) und das übergeordnete wichtige Ziel der Sensibilisierung erreicht. Ebenso bewirkte das Forschungsprojekt eine deutliche Annäherung zum Abbau der Kern-Umland-Disparitäten. Inwiefern sich die im weiteren Verlauf auf eine dauerhafte Eindämmung des Suburbanisierungsprozesses auswirken wird, kann zum Ende des Forschungsprojektes nicht sicher eingeschätzt werden, dem be-

---

[129] F. Thiel (2008) hat sich mit dem damit angesprochenen Fragenkreis unter dem Titel „Strategisches Landmanagement“ befasst. Er hat das Landmanagement als integrativen Ansatz zur Verminderung der Baulandproduktion beschrieben und die Zusammenhänge mit der Steuerungstheorie, Governance, Flächenkreislaufwirtschaft, der „sozialen Frage“ und dem „sozialen Bodenrecht“ hergestellt.

[130] Vgl. dazu Caroll, S. J./Tosi, H. L. (1973); Fayol, H., in: Pugh, D. S. (Hrsg.) (1976), S. 101 ff.; Frese, E. (1987); Staehle, W. H. (1992), S. 66 ff. und Schreyögg, G. in: Staehle, W. H., Sydow, J. (Hrsg.) (1991), S. 255 ff..

darf es an angemessener Zeit. Die Grundlage dazu konnte über den regionalen Diskurs (vgl. Kapitel II.1.3) unzweifelhaft gelegt werden. Es obliegt nun in erster Linie den Kommunen, die nächsten Schritte zu gehen.

Pilotprojekte / Phase 2: Implementationsphase: Zum Zeitpunkt der Antragstellung war die Umsetzung von Pilotprojekten im Rahmen einer optionalen REFINA-Folgeförderung vorgesehen. In Zusammenarbeit mit den regionalen Akteuren vor Ort sollen die Ergebnisse der nun abgeschlossenen ‚konzeptionellen Phase' verwirklicht werden. Da die Generierung weiterer REFINA-Mittel nicht möglich war, muss der Fortführungsprozess in der Region anderweitig gestaltet werden. Dazu sind bereits konkrete Ideen und Ansatzpunkte in Angriff genommen worden. Der Projekt-Koordinierungsrat, in dem neben den beiden Oberzentren auch Vertreter des Landes Hessen und der Umlandgemeinden Mitglied sind, hat sich einstimmig für die Weiterentwicklung des vorgestellten Ansatzes des (stadt-)regionalen Siedlungsflächenmanagements ausgesprochen. Aufgrund der prozesshaften Projektausrichtung und der aktiven Einbindung der Kommunen und sonstigen regionalen Akteure vor Ort, kann gegenwärtig keine Aussage gemacht werden, welche Pilotprojekte eine Umsetzung erfahren werden.

II.2 Zuwendungsverwendung und

II.3 zahlenmäßiger Nachweis

Die Zuwendung wurde gemäß der Vorhabensbeschreibung als Bestandteil des Projektantrages eingesetzt. Sie richtete sich an der Aufgabenstellung (vgl. Anhang 1) und den entsprechenden Zielen (vgl. Kapitel I.1.3) aus.

Aufgrund der Komplexität des Gesamtvorhabens und der in enger Beziehung stehenden Arbeitsschritte kann eine Gegenüberstellung der eingesetzten Mittel mit den erreichten Zielen de facto nicht stattfinden. Die einzelnen Arbeitspakete der Projektpartner greifen weitestgehend direkt ineinander. Zudem lässt der prozesshafte Projektaufbau keine strikte Trennung einzelner Ziele zu, die Abarbeitung der Themenblöcke stand in unmittelbarem Zusammenhang zueinander.

- Kostenmäßiger Nachweis gemäß Antragsplanung:

  Der Budgetbedarf und der zweckmäßige Einsatz der abgerufenen Mittel wurden gemäß der Ausgabenplanung in der Antragsstellung vorgenommen. Darüber hinaus wurden keine weiteren Anträge gestellt und keine weiteren Forschungsgelder aus dem REFINA-Programm in Anspruch genommen.

  Hinweis: Die Richtigkeit dieser Angaben obliegt der alleinigen Verantwortung der einzelnen Projektpartner, die um entsprechende Bestätigung gebeten wurden. Seitens der Projektleitung kann für die Richtigkeit der Angaben keine Verantwortung übernommen werden, da die Kontrolle über den Einsatz der einzelnen Zuwendungen nicht zu deren Aufgaben und Befugnissen gehörten.

- Reisekosten für Mitglieder des Begleitausschusses:

  Mit dem Zuwendungsbescheid wurden der Projektleitung Mittel zur Begleichung der Reisekosten für die Mitglieder des Begleitausschusses zugewiesen. Im Laufe der Startphase des Forschungsprojektes und der damit verbundenen Konstituierung der Gremien hat sich herausgestellt, dass diese Mittel für die Kostenerstattung nicht benötigt und dementsprechend

nicht abgerufen werden. Daher hat die Projektleitung mit Schreiben vom 19. November 2007 den Projektträger um die Streichung dieser Mittel in Höhe von 12.000 EUR gebeten.

II.4 Voraussichtlicher Nutzen und Verwertbarkeit der Ergebnisse

II.4.1 Corporate Design der Stadtregion

„Stadtregion“ ist bisher ein Kunstbegriff, der in den Köpfen der regionalen Akteure nicht verankert war. Das Forschungsprojekt gab einen Anstoß „Stadtregion“ als Erkennungsmerkmal für siedlungspolitische Prozesse in der Region zu sehen. Eine Erweiterung dieser Wahrnehmung auf weitere Politikbereiche ist gut denkbar. Die Grundlagen dazu wurden geschaffen, da alle wichtigen kommunalpolitischen Vertreter und Institutionen in die Prozesse einbezogen waren.

Zum aufgebauten Corporate Design gehörten insbesondere

- Stadtregion-Logo
- Flyer und
- Aufbau der Internetpräsenz.

Eine Umbenennung der Internetpräsenz in „Stadtregion Gießen-Wetzlar“ kann angestrebt werden, wenn weitere Politik- und Kooperationsbereiche erschlossen sind. Eine Regelung erfolgt über stadtregionale / interkommunale Verträge.

II.4.1.1 Projekt-Logo

Um den Wiedererkennungswert des Forschungsprojektes zu erhöhen, wurde in der Anfangsphase ein Projektlogo (vgl. Abbildung 45[131]) entworfen.



Abbildung 45: Projekt-Logo REFINA "Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement in der Stadtregion Gießen-Wetzlar“

Die blaue Linienführung in der Mitte symbolisiert die Lahn, der Schriftzug „Stadtregion Gießen-Wetzlar“ stellt die Zentralität der beiden Oberzentren heraus, die beide von dem Umland (grüne Bögen) umrahmt werden. Die geöffneten Bögen betonen, dass es sich bei der Stadtregion um keinen abschließend definierten Raum handelt, sondern weitere Kommunen diesem Zusammenschluss beitreten können.

II.4.1.2 Projekt-Flyer

Zu Zwecken der Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung in der Region wurde ein Projekt-Flyer mit den wesentlichen Angaben zu Forschungsprogramm, Problemstellung, Projektarbeit sowie den Projektpartnern erstellt und verteilt (vgl. Anhang 18).

[131] Quelle: Eigene Bearbeitung

II.4.1.3 Internetauftritt, Projekt-Homepage

Unter der Internetadresse http://REFINA-region-wetzlar.giessen.de wurde im Sommer 2007 die Projekt-Homepage (vgl. Abbildung 46[132]) freigeschaltet. Sie enthält alle wichtigen Informationen rund um das Bundesforschungsprojekt sowie die Projektarbeit vor Ort; Veranstaltungshinweise sowie diverse Downloads (u. a. Thesen- und Diskussionspapiere, Protokolle, Präsentationen und Teilnehmendenlisten zu den Begleitausschusssitzungen, Flyer) wurden veröffentlicht. Auf diese Art kann die Internetseite neben dem reinen Informationszweck zusätzlich zur Entlastung des Projektsekretariats beitragen.



Abbildung 46: Screenshot Projekt-Homepage (Rubrik Veröffentlichungen)

[132] Quelle: Eigene Bearbeitung

II.4.2 Handlungsempfehlungen für die Fortsetzung des REFINA-Prozesses in der Stadtregion

Für die Fortführung des eingeleiteten Prozesses wird die Projektgruppe den kommunalen Vertretern und regional tätigen Akteuren mit direktem Flächen- bzw. Regionalmanagementbezug eine Broschüre an die Hand geben, die Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des stadtregionalen Siedlungsflächenmanagements beinhaltet (vgl. Anhang 19). Mittels der Broschüre, die u. a. an alle Bürgermeister und Fraktionsvorsitzende in der Stadtregion verteilt wird, soll der REFINA-Prozess und die Ergebnisse in den jeweiligen Kommunalparlamenten und -gremien weiter diskutiert und behandelt werden. Die Verbundpartner schlagen vor, die vorliegenden Ergebnisse Siedlungsflächenkonzeption und raumordnerischer Vertrag in einer Beteiligungsphase mit dem Ziel einer verbindlichen Umsetzung weiterzuentwickeln und strukturell zu vertiefen. Ende 2009 soll dann eine Folgeveranstaltung stehen, die die konkrete Umsetzung in der Stadtregion anschiebt. Deshalb empfiehlt der Forschungsverbund, dass der Koordinierungsrat auch im nächsten Jahr bestehen bleibt. Dies sagen die Teilnehmer zu und unterstreichen die Notwendigkeit, die vorliegenden Ergebnisse nun in einer Pilotphase zu implementieren. Dem Projektsekretariat, der Projektgruppe Stadt+Entwicklung sowie der BTU Cottbus stehen im Jahr 2009 für Begleitungsmaßnahmen Restmittel zur Verfügung, die für die Vorbereitung von Pilotprojekten im Projektantrag eingeplant waren.

II.4.3 Bewusstseinsbildung / Sensibilisierung

In der ersten Begleitausschuss-Sitzung (28.09.2007) herrschte noch Rechtfertigung für die Suburbanisierung vor: „Ohne die Neuschaffung von Arbeitsplätzen im Umland nach dem Wegfallen familiengeführter Unternehmen in Gießen wären im Landkreis „die Lichter ausgegangen“. In der zweiten Begleitausschuss-Sitzung (29.02.2008) drücken die Landkreisbürgermeister ihr Interesse an REFINA aus, geben bezüglich der vorgeschlagenen Siedlungsflächenkonzeption und der Flächenrücknahmen jedoch zu bedenken, dass zwar ein „starkes Oberzentrum“ für die Region wichtig sei, ebenso aber ein „dynamisches Umland“. Es müsse weiterhin eine Flexibilität bezüglich der Befriedigung kurzfristiger Betriebsansiedlungswünsche im Neubau gegeben sein. Demgegenüber wiesen die Vertreter des Forschungsverbundes darauf hin, dass angesichts des demographischen Wandels nachhaltiges Flächenmanagement im Wohnbaubereich auch wichtig sei, um die vorhandene Infrastruktur zu sichern. Neuausweisungen sollten nur noch nach erbrachtem Bedarfsnachweis genehmigt werden. Angeregt wurden neue Modelle im Wohnbestand (z. B. Zwischennutzungen, Mietmodelle für junge Familien in Leerständen; Flächenankauf durch die Stadt und Verpachtung der stadteigenen Grundstücke).

Nach der Veröffentlichung des Zwischenberichts kam es zunächst zu einer kritischen Stellungnahme einiger Umlandbürgermeister (vgl. Anhang 20). Geäußerte Bedenken konnten im Dialog ausgeräumt werden. Im August hat sich die Bürgermeister-Kreisversammlung laut Pressebericht in der Gießener Allgemeinen Zeitung einmütig dafür ausgesprochen, größere Gewerbe- und Industrieflächen künftig nur noch interkommunal auszuweisen und zu vermarkten und dafür andere geplante Flächen aufzugeben. Sie kündigten eine Konzeption als Diskussionsgrundlage bis Ende 2008 an.

In der öffentlichen Abschlussveranstaltung (07.11.2008) sah das Land Hessen Handlungsbedarf, um die Zentren der Kommunen zu stärken und das Baulandangebot an der Peripherie zu reduzieren. Gemeinsam sei jetzt zu überlegen, welche der vielen hochinteressanten Inputs um-

gesetzt werden könne. Das RP Gießen hat in der aktuellen Fassung des Regionalplans Mittelhessen bereits einige Vorschläge aufgegriffen. So ist die Nachverdichtung erstmals Zielvorgabe statt nur Grundsatz; bei den Flächeninanspruchnahmen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Planung ist ein Bedarfsnachweis, z. B. mit Hilfe eines Baulückenkatasters, fortan Pflicht. Generell hat die Wiedernutzung Vorrang. Einen Bedarfsplan für alle Ortsteile aufzustellen und Prioritätenliste zu entwickeln wurde in einer Diskussion um eine Baugebietsausweisung in Langgöns bereits gefordert[133], die Aufstellung eines Baulücken- und Leerstandkatasters in Reiskirchen von Hauptausschuss empfohlen[134].

II.4.4 Transfer und Verwertbarkeit der Ergebnisse

Gerade vor dem Hintergrund der Parallelität von drei REFINA-Vorhaben plus zeitgleicher Aufstellung des Regionalplans Mittelhessen sind die erzielten und vorstehend im Detail dargelegten Projektergebnisse umso positiver zu bewerten. Dem Forschungsverbund ist der Spagat gelungen, sich zwischen Wissenschaft und Praxis mit den jeweils spezifischen Ansprüchen zu bewegen und beiden Seiten gerecht zu werden. Die entwickelten Handlungsempfehlungen treffen belastbare und authentische Aussagen für alle maßgeblichen Ebenen – Interkommunale Gemeinschaft, Region, Land und Bund – und bieten Ansatzpunkte zur Detaillierung auf oder in bestimmten Themenbereichen mit weiterem Forschungsbedarf.

Der Koordinierungsrat des Forschungsvorhabens spricht sich geschlossen für die Fortführung des eingeschlagenen Weges aus, das Land zeigt konkretes Interesse zu aktiver Unterstützung. Es können konkrete Handlungsansätze für die landesweite Nachhaltigkeitsstrategie gesetzt werden. In Richtung des Bundes und der Länder wurden Empfehlungen zu folgenden Themenfeldern gegeben:

- regionales Flächenmanagement
- Schaffung von Anreizen für die verstärkte Innenentwicklung
- Schnittfeld zwischen Flächenmanagement und Regionalentwicklung (Regionalmanagement)
- Finanzausgleich
- Gewerbeflächenpool
- Baulandausweisungsumlage und
- weiterer Forschungsbedarf

Nicht zuletzt aufgrund der Parallelität der durch das Regierungspräsidium Gießen verfolgten Einführung eines Regionalen Gewerbeflächenpools in der Region Mittelhessen musste sich die Forschungsgruppe mit diesem Thema auseinandersetzen. Die dazu ausgearbeiteten Diskussionspapiere „Flächenschutzpolitische Implikationen eines Regionalen Gewerbeflächenpools“ (vgl. Anhang 16) sowie „Das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools aus ökonomischer Sicht“ (vgl. Anhang 15) tragen zur inhaltlichen Weiterentwicklung des „Poolgedankens“ vor allem unter Aspekten der Förderziele zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bei.

[133] Gießener Allgemeine Zeitung 15.11.2008

[134] ebenso 06.12.2008

Sehr viele Einzelbausteine aus den angeführten Arbeitspaketen können für sich in der Region weiterverwendet werden. Darüber hinaus kann das entwickelte Gesamtkonzept mit entsprechender raumtypischer Modifizierung in anderen Regionen umgesetzt werden.

Die Verwertbarkeit der erzielten Forschungsergebnisse lässt sich wie folgt zusammenfassen (vgl. Anhang 21):

- Modellhafter Entwurf eines raumordnerischen Vertrags als Impuls zum Aufbau eines flexiblen und nachhaltigen regionalen Flächenmanagements
- Konzeptioneller Beitrag als Diskussionsbasis für die instrumentelle Weiterentwicklung der regionalen Siedlungspolitik
- Stadtregionales Siedlungsflächenmodell als Basis für die Umsetzung eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements
- Vertragliche Vereinbarungen als Ergänzung zur Umsetzung übergeordneter raumordnerischer Vorgaben
- Eigenverantwortliches Regionalbudget als Fördermethode, die Fördermittel deutlich präziser als bisher für die Umsetzung lokalpolitischer Ziele einsetzen kann
- Anstoß zur Umgestaltung bestehender Förderprogramme als Teil eines landesweiten Anreizsystems (Förderpräferenzen und Kofinanzierungspool seitens des Landes für Kommunen bei Vertragsbeteiligung)
- Transparenz der Kostenwirklichkeit durch Relation von Aufsiedlungsdauer und Kostenamortisation (Einsatz als Überzeugungsinstrumentarium)
- Denkanstöße zur Umstrukturierung des Kommunalen Finanzausgleichs mit Implikationen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Detaillierung des stadttechnischen, ökonomischen und planerischen Beziehungsgeflechts und dessen Auswirkungen auf die regionale Raumordnung sowie die Kommunal- und Regionalentwicklung
- Praktischer Nutzen vor Ort als Diskussionsgrundlage zur Initiierung eines fortlaufenden Umsetzungsprozesses
- Übertragbarkeit von Einzelbausteinen in Anwenderregionen

Das erarbeitete Steuerungsmodell (vgl. Kapitel II.1.4) wurde dem Hessischen Umweltministerium als Vorschlag und Beitrag aus dem Forschungsprojekt für die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen unterbreitet (vgl. Anhang 22). Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde Anfang des Jahres 2008 gestartet, im Laufe des Sommers wurden landesweit 130 Projektvorschläge eingebracht.

Der Forschungsverbund hat angeboten, über die Ergebnisse und weiteren Schritte des Forschungsprojektes zu berichten. Hiervon hat bisher die Regionalversammlung der B90/Grünen am 08.01.2009 Gebrauch gemacht.

Im Weiteren werden die Kommunen der Stadtregion bei der Übergabe der Broschüre zu einer Stellungnahme bezüglich des Steuerungsmodells und Interesses zur weiteren Mitarbeit aufgefordert. Im Herbst soll eine Konferenz stattfinden als Auftakt für die Umsetzung des Steuerungsmodells in einer 5-jährigen Pilotphase mit kooperationswilligen Kommunen.

II.5 Während der Durchführung des Vorhabens dem ZE bekannt gewordener Fortschritt auf dem Gebiet des Vorhabens bei anderen Stellen

Wissenstransfer aus einschlägigen REFINA-Referenzprojekten und weiteren Bund-Länder-Programmen mit einschlägigem Bezug

II.5.1 Referenzprojekte

Aus REFINA-Vorhaben sowie anderweitigen interkommunalen / regionalen Initiativen mit unmittelbarem Themenbezug sind insbesondere

- „Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg)“
- Flächenkonstanz Saar
- „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (HAI) - Bausteine für eine erfolgreiche Strategie zur Aktivierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen in mittleren und kleinen Kommunen“ sowie
- Interkommunale Allianz Oberes Werntal

als unmittelbar thematisch geeignete Referenzprojekte verwendbar.

II.5.1.1 komreg - Kommunales Flächenmanagement in der Region Freiburg

Bei dem vom BMBF geförderten REFINA-Forschungsprojekt komreg[135] haben sich die Stadt Freiburg und zehn weitere Partnerkommunen[136] zusammengeschlossen, um mit wissenschaftlicher Unterstützung durch das Öko-Institut e. V. nachhaltiges Flächenmanagement im Bereich Wohnen in der Region zu fördern. Das Ziel von komreg ist es, die fortlaufende Flächeninanspruchnahme einzuschränken und Baupotenziale im Siedlungsbereich (Innenbereich) zu ermitteln.[137]

Durch komreg wurden die Flächenbedarfe im Außenbereich und die Flächenpotenziale im Innenbereich ermittelt sowie eine fundierte Datengrundlage für die daraus resultierenden Einsparpotenziale (Innen- vor Außenentwicklung) geliefert. Das Beispiel komreg zeigt, dass der regionale Dialog ein entscheidender Erfolgsfaktor für ein regionales Siedlungsflächenmodell ist. Durch die Zusammenarbeit und den Austausch der beteiligten Kommunen untereinander ist es gelungen, das Bewusstsein für die Chancen und Notwendigkeiten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu schaffen und auch zu stärken.[138] Außerdem konnte in der Region eine Diskussion über die regionale Entwicklungsperspektive in Gang gesetzt werden, ohne die eine Initiierung und Anwendung gemeinsam getragener regionaler Umsetzungsinstrumente der Siedlungsentwicklung nicht möglich gewesen wäre. Dadurch, dass alle beteiligten Kommunen gemeinsam auf Innenentwicklung setzen und auf unnötige Flächenneuausweisungen im Außenbereich verzichten, konnte eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme erreicht werden.

---

[135] Laufzeit des komreg-Projekts: März 2006 bis Juli 2008

[136] Die Partnerkommunen sind Au, Ballrechten-Dottingen, Breisach, Emmendingen, Hartheim, Herbolzheim, Merzhausen, Titisee-Neustadt, Schallstadt sowie Umkirch aus den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald.

[137] Vgl. Internetseite Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg) 2008

[138] Koch 23.04.2008

Vor allem die Berechnungen zur Aktivierungsquote in Bezug auf ermittelte Innenentwicklungspotenziale können auch für den Untersuchungsraum Stadtregion Gießen-Wetzlar nutzbar gemacht werden.

II.5.1.2 HAI

Im ebenfalls durch das BMBF geförderte REFINA-Projekt „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (HAI) – Bausteine für eine erfolgreiche Strategie zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale in mittleren und kleinen Kommunen“ stehen anstelle der in der Vergangenheit angewandten Siedlungsentwicklung mit Schwerpunkt im Außenbereich eine aktive Innenentwicklung mit Einbindung und Reaktivierung der vorhandenen Baulücken und Brachflächen im Vordergrund.[139] Denn auch in mittleren und kleinen Kommunen bestehen in hohem Umfang Baulandpotenziale im Innenbereich in Form von Baulücken, Althofstellen oder Brachflächen. Vor allem Baulücken in erschlossenem, baureifem Zustand sind in den Kommunen in großem Umfang vorhanden und bilden oftmals das größte Potenzial. Allerdings zeigen sich häufig erhebliche Mobilisierungshemmnisse bei der Aktivierung dieser Baulandpotenziale. Gründe hierfür sind vor allem eine nach außen gerichtete Siedlungspolitik der Kommunen, Konzentration der Innenentwicklung auf nur wenige Einzelprojekte mit hohem Beratungs- und Planungsaufwand, fehlende Gesamtkostenvergleiche zwischen Innen- und Außenentwicklungsprojekten sowie eine fehlende oder mangelnde Kenntnis der Interessen und Motive der Grundstückseigentümer. Hier setzt HAI durch Motivation und Unterstützung der Kommunen und Grundstückseigentümer zur verstärkten Nutzung der Innenentwicklungspotenziale an.[140]

Das Projekt HAI zeigt, dass sich Eigentümeransprachen zur Flächenmobilisierung ebenso lohnen wie Bemühungen um den Bewusstseinswandel für mehr Innenentwicklung. Durch eine systematische und gezielte Information und Beratung der Eigentümer wurde ein Großteil der Baulücken mobilisiert. Durch Mund-zu-Mund-Propaganda erklärten sich nachträglich sogar weitere Eigentümer verkaufsbereit. Aufgrund der Eigentümeransprachen und -beratungen, die dankbar angenommen wurden, waren bis zu einem Viertel der Eigentümer verkaufsbereit.

II.5.1.3 Interkommunale Allianz Oberes Werntal

Ein weiteres gutes Beispiel für die Förderung der Innenentwicklung in interkommunaler Zusammenarbeit auf regionaler Ebene ist die Interkommunale Allianz Oberes Werntal[141], ein vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) gefördertes Modellprojekt. Insgesamt neun bayerische Kommunen[142] aus dem Regierungsbezirk Unterfranken haben sich zu einem kommunalen Bündnis zusammengeschlossen. Die interkommunale Zusammenarbeit erfolgt u. a. in den Bereichen Regionalmarketing sowie Dorf- und Flurentwicklung. Vor allem die Themen Innenentwicklung, Ortskernrevitalisierung, Gebäudeleerstands- sowie Flächenmanagement stehen im Fokus.

---

[139] Für weitere Informationen zum Projekt siehe Verwaltungsgemeinschaft Stegaurach 2008

[140] Modellkommunen sind die bayerischen Kommunen Baiersdorf, Gunzenhausen und Stegaurach sowie die Stadt Pfullingen in Baden-Württemberg mit insgesamt 49.253 Einwohnern.

[141] Das Projekt Interkommunale Allianz Oberes Werntal ist eine Maßnahme aus dem Aktionsprogramm des „Bündnis zum Flächensparen“.

[142] Die neun Gemeinden der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal sind: Bergrheinfeld, Euerbach, Geldersheim Niederwerrn, Poppenhausen, Waigolshausen, Wasserlosen und Werneck (alle Landkreis Schweinfurt) sowie Oerlenbach (Landkreis Bad Kissingen).

Das Ziel des Modellvorhabens ist es, die vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenziale zu erfassen, zu analysieren und zusammen mit den Kommunen und den Eigentümern Umsetzungskonzepte sowie interkommunale Strategien für eine Wiedernutzung dieser Flächen zu entwickeln.[143] Ebenso soll ein nachhaltiger Umgang mit der Fläche sowie eine erhöhte Aufmerksamkeit der Innenentwicklung stärker ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gebracht werden.

Ein erfolgversprechendes Teilprojekt der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal ist das Modellvorhaben „Bauhütte“ im Rahmen einer Dorferneuerung. Hier demonstrieren engagierte Bürger sowie örtliche und regionale Betriebe, wie überwiegend durch Eigenleistung konkurrenzfähige Wohnbauten im Ortskern entstehen können. Durch moderne und innovative Bau- und Sanierungstechnologien werden die historischen Ortskerne revitalisiert sowie weiterentwickelt. Es wird aufgezeigt, dass eine Sanierung im Bestand auch für junge Familien eine attraktive und konkurrenzfähige Alternative zum „Häuschen im Grünen“ ist.

„Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit (FLIZ)“ ist ein weiteres Modellprojekt der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal.[144] Im Fokus steht die Entwicklung gemeinsamer Leitlinien zur Innenentwicklung und zum gemeindeübergreifenden Flächenmanagement. Ziel ist es, durch Erhebung und Aktivierung von Baulücken, Brachflächen sowie leerstehenden Gebäuden im Bestand einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs zu erreichen.[145] Alle beteiligten Kommunen haben eine gemeinsame Erklärung zur Innenentwicklung und zum Flächenmanagement abgegeben und sich darauf geeinigt, dass die Nutzung der bisher ungenutzten Flächen im Dorfkernbereich Priorität vor der Entstehung von Neubaugebieten hat. Durch die Lenkung der baulichen Entwicklung nach innen sollen die Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden. In einem weiteren Schritt soll nun eine regionale Grundstücks- und Immobilienbörse aufgebaut werden.

Die Projekte der Interkommunalen Allianz Oberes Werntal zeigen, dass durch interkommunale Zusammenarbeit mit verschiedenen Partnern Win-Win-Situationen ausgelöst werden, wodurch das Zusammengehörigkeitsgefühl gestärkt wird und Synergieeffekte entstehen. Im Bereich der Siedlungsentwicklung ist es durch die verstärkte Förderung der Innenentwicklung gelungen, die demographischen und baulichen Trends sowie den drohenden Identitätsverlust zu stoppen. Ortskerne konnten durch ein nachhaltiges Flächenmanagement sowie durch moderne Sanierungstechniken gestärkt und revitalisiert werden.

II.5.2 Wissenstransfer aus der übergeordneten Begleitforschung

Neben den Analysen von Programmen und Projekten vergleichbarer Ausrichtung konnten die Projektbearbeiter auch durch die Angebote der Projektübergreifenden Begleitung direkten Wissenstransfer generieren und auch selbst aktiv zu diesem beitragen. In erster Linie sind dabei an die parallelen Veröffentlichungen sowie die angebotenen Seminare und Fachworkshops zu denken:

---

[143] Internetseite Interkommunale Allianz Oberes Werntal (2008)

[144] Die Interkommunale Allianz Oberes Werntal wurde im Jahr 2007 zum Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ausgewählt und wird ebenfalls vom Bayerischen Landesamt für Umwelt gefördert.

[145] Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten e.V. (SDL) (2008)

- REFINA-Veröffentlichungen
  - Forschungsschwerpunkt REFINA
  - Flächenpost
  - BBR- und DIfU-Veröffentlichungen
- Seminare und Workshops
  - Erstes und Zweites REFINA-Statusseminar im März 2007 und März 2008 in Berlin
  - REFINA-Querschnittsthemen-Workshops
  - Workshop „Szenarien als ein politisches Entscheidungsinstrument für das Flächenmanagement – Konzeptionelle Zugänge der REFINA-Projekte“ am 27.09.2007 in Darmstadt
  - Workshop „Kommunikation und REFINA, Nachhaltiges Flächenmanagement - in der Praxis erfolgreich kommunizieren“ am 11.09.2008 in Berlin
  - Workshop „Werkzeuge für die Ermittlung von kommunalen Folgekosten der Flächeninanspruchnahme“ am 19.09.2008 beim Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen (ILS) in Dortmund
  - Abschlussworkshop des REFINA-Projektes HAI am 03.07.2008 in Baiersdorf
  - Abschlussveranstaltung des REFINA-Projektes komreg am 18.06.2008 in Freiburg i.Br.
  - Naturschutz-Akademie Wetzlar Seminar „innen vor außen“ am 25.11.2008

II.6 Erfolgte oder geplante Veröffentlichungen

Auf der in Kapitel II.4.1.3 vorgestellten Projekthomepage stehen alle Materialien zu den Begleitausschuss-Sitzungen, der Flyer, eine Kurzfassung des Zwischenberichts, der Endbericht und die Broschüre „Umsetzung eines regionalen nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements. Handlungsempfehlungen für Kommunen und das Land“ zum Download bereit.

Die Broschüre wird den regionalen Akteuren zudem als Print-Version zur Verfügung gestellt (vgl. Anhang 19).

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurden eine Reihe von IAW-Diskussionspapieren[146] erstellt (vgl. Kapitel II.1.5.1, Anhänge 13, 15, 16).

Prof. Dr. Willy Spannowsky: Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Flächenmanagements in: Weith (Hrsg.) (2008): Flächenmanagement im Wandel, Zeitschrift für angewandte Umweltforschung, Sonderheft 16, 1. Aufl.. Berlin.

Prof. Dr. Willy Spannowsky: Interkommunale Kooperationen bei der Erfüllung kommunaler Aufgaben, in: von Hauff/Tarkan (Hrsg.) (2008): Nachhaltige kommunale Finanzpolitik für eine intergenerationelle Gerechtigkeit. Kaiserslautern

[146] Eine Veröffentlichungsreihe des Instituts für Wirtschaftsforschung Tübingen

Prof. Dr. Willy Spannowsky: Der Vertrag im Raumordnungsrecht, in: Battis/Söfker/Stüer (Hrsg.) (2008): Nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung, Festschrift für Michael Krautzberger. München

Dr. Uwe Ferber: Mit Szenarien einen interkommunalen Diskussionsprozess beginnen: Die Region Gießen-Wetzlar, in: Nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren. Ansätze und Beispiele aus dem Förderschwerpunkt REFINA, 3. DIfU-Band. Veröffentlichung 3. Quartal 2009 geplant

II.7 Einschätzungen und Statements der Praxispartner

II.7.1 Gemeinsamer Endbericht der Städte Gießen und Wetzlar

Der Endbericht der Oberzentren orientiert sich an den in der Arbeitsgruppensitzung am 04.07.2008 entwickelten Leitfragen.

II.7.1.1 Fazit

Welches Fazit ziehen Sie aus dem Forschungsprojekt?

Von Seiten der Forschungsgruppe sind die Problemlagen in der Region, insbesondere die stagnierende Bevölkerungsentwicklung, die über den eigentlichen Bedarf hinausgehende Siedlungsflächenausweisungen mit den entsprechenden Infrastrukturfolgekosten und das Fehlen eines aktiven, zielorientierten Flächenmanagements deutlich beschrieben und analysiert worden.

In einem zweiten Schritt wurden Entwicklungsszenarien diskutiert und eine an der Siedlungskreislaufwirtschaft orientierte Siedlungsflächenkonzeption sowie eine Strategie für ein aktives, einer nachhaltigen regionalen Flächen- und Wirtschaftsentwicklung verpflichteten Siedlungsflächenmanagement entwickelt. Die Infrastrukturfolgekosten wurden vergleichend für das Trendszenario und das FKW-Szenario bewertet. Als Alternative zum vermarktungsorientierten Gewerbeflächenpool wurde das Modell eines stadtregionalen Gewerbeflächenpools unter Einbeziehung von Innenentwicklungsflächen diskutiert und in diesem Zusammenhang auch das Thema eines Regionalbudgets angesprochen.

Leider ist es nicht gelungen, die Umlandgemeinden von den Handlungserfordernissen zu überzeugen. Sie stehen den Projektergebnissen eher skeptisch bis ablehnend gegenüber. Durch das Regierungspräsidium Gießen wurde parallel zum REFINA-Forschungsprojekt die Einführung von Gewerbeflächenpools, die primär der Vermarktung der vorhandenen Gewerbeflächen und später der gemeinsamen Entwicklung von neuen Flächen dienen sollen, initiiert. In verschiedenen Veranstaltungen wurden die Kommunen über die Absichten des Gewerbeflächenpools informiert und zur Mitarbeit aufgefordert. Dies hat zu einer inhaltlichen Überfrachtung der Projektarbeit geführt sowie zur Verunsicherung der kommunalen Vertreter beigetragen und von daher eher kontraproduktiv gewirkt.

Das REFINA-Forschungsprojekt hat dazu beigetragen den Blick auf die Kernregion Mittelhessens zu lenken. Die Diskussion zwischen den Oberzentren und den Umlandgemeinden über eine nachhaltige, ökologisch und wirtschaftlich vernünftige Siedlungsflächenentwicklung hat begonnen. Es müssen nun konkrete Projekte und Maßnahmen als Grundlage für ein weiteres Miteinander der Oberzentren und des Umlandes generiert werden.

II.7.1.2 Chancen und Erwartungen

Wie beurteilen Sie nach Abschluss der Forschungsarbeiten die Chancen für die Einführung eines stadtregionalen Siedlungsflächenmanagements und welche Erwartungen haben Sie an ein solches?

Die gewählte Abgrenzung für das REFINA-Forschungsprojekt hat erstmals die Stadtregion Gießen-Wetzlar als mittelhessischen Kernraum in den Fokus genommen.

Hier zeigt sich aber das Problem, dass die im Projekt definierte Stadtregion nicht als solche verstanden wird. Innerhalb der Region gibt es zurzeit eine punktuelle Zusammenarbeit zwischen den beiden Oberzentren in die teilweise, wie z. B. beim Lahnparkprojekt, auch die Nachbarkommunen mit eingebunden sind. Im Umland von Gießen haben sich die Anliegergemeinden über die Landkreisgrenzen hinweg zu sog. Teilräumen zusammengeschlossen und die Stadt Wetzlar wiederum arbeitet mit Ihren Umlandgemeinden in einer AG, die sich u. a. auch mit regionalplanerischen Themen befasst, zusammen.

Bevor eine solch ambitionierte Aufgabe, wie die Einführung eines stadtregionalen Siedlungsflächenmanagements in Angriff genommen werden kann, müssen nach unserer Auffassung zunächst konkret Probleme und Themenschwerpunkte benannt werden, die von den politischen Akteuren in der mittelhessischen Kernregion als gemeinsame Aufgabenstellung erkannt und angenommen werden.

Aus unserer Sicht bietet sich hierfür am ehesten die Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderungen und die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen an.

Ein stadtregionales Siedlungsflächenmanagement sollte

- die Oberzentren stärken, damit diese Ihre Aufgaben für die Region wahrnehmen können,
- zu einem Interessenausgleich zwischen den Oberzentren und der Region führen, damit auch dort vor Ort die Grundversorgungsfunktionen, das betrifft sowohl die private als auch die öffentliche Infrastruktur, erhalten werden können,
- dazu beitragen Mittel für ein Regionalbudget zu generieren, um Disparitäten in der Region ausgleichen zu können und
- zu einer bedarfsgerechten und ressourcenschonenden Flächenausweisung im regionalen Konsens führen.

II.7.1.3 Fortführung

Welche Projektbestandteile könnten zur Fortführung in der Region geeignet sein?

Von Seiten der Oberzentren wird von den Forschergruppen erwartet, dass sie die Problemlage der Stadtregion Gießen-Wetzlar und die Handlungsoptionen in einer zusammenfassenden Darstellung noch einmal deutlich und nachvollziehbar darstellen und dass sie zum Abschluss des Projektes den beteiligten Kommunen ein Maßnahmenpaket mit konkreten Umsetzungsempfehlungen an die Hand geben.

- Stadtregionaler Gewerbeflächenpool

  In der Region sind Ansätze für die gemeinsame Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen vorhanden. Diese Ansätze sind aufzugreifen und perspektivisch zu einem „Stadt-

regionalen Gewerbeflächenpool“ zu entwickeln. Allerdings darf ein solcher Gewerbeflächenpool nicht nur einseitig auf die Flächenvermarktung und regionalökonomische Ziele orientiert sein, sondern er muss, wie von Herrn Dr. Krumm in den IAW-Diskussionspapieren zum Thema regionaler Gewerbeflächenpool dargestellt, durch die Einbeziehung von Innenbereichs- und auch Konversionsflächen sowie der Flächen privater Großeigentümer auch ökologische und flächenschutzpolitische Zielsetzungen verfolgen.

Die Situation im Umfeld der Städte Gießen und Linden sowie der Gemeinde Hüttenberg mit der geplanten Gewerbegroßfläche in Lützellinden, dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet Pfaffenpfad und den bereits vorhandenen und teilweise erschlossenen Gewerbegebieten in der näheren Umgebung dieser Entwicklungsflächen macht mehr als deutlich, dass hier zwingend ein Handlungsbedarf bezüglich interkommunaler Zusammenarbeit und Kooperation besteht. Ziel einer solchen Zusammenarbeit sollte es sein, für die Stadtregion Gießen-Wetzlar und damit für den gesamten mittelhessischen Raum ein überregional konkurrenzfähiges Gewerbegebiet zu schaffen.

Ein „Stadtregionaler Gewerbeflächenpool“ könnte langfristig auch die Grundlage für die organisatorische Struktur eines Siedlungsflächenmanagements innerhalb der Stadtregion bilden. Ziel sollte sein, dass zunächst über vertrauensbildende Maßnahmen in einem weiteren Schritt eine Koordinierungsstelle im stadtregionalen Flächenmanagement geschaffen wird. Gleichzeitig könnten über den Gewerbeflächenpool auch Mittel für ein Regionalbudget generiert werden.

- Leitfaden zur Infrastrukturfolgekostenabschätzung

  Aufbauend auf den Ergebnissen und der Methodik der „Infrastrukturfolgekosteneinschätzung“ der BTU Cottbus sollte versucht werden den Städten und Gemeinden zur Selbstkontrolle eine Art Leitfaden oder Software zur Folgekostenabschätzung von geplanten Siedlungsflächenentwicklungen an die Hand zu geben.

- Flächendeckendes Baulücken- und Leerstandskataster

  Als Grundlage für die regionalplanerische Siedlungsflächenausweisung und für die erforderlichen Flächenbedarfsnachweise der Kommunen sowie ggf. für eine gemeinsame Vermarktung der Innenbereichspotenziale sollte innerhalb der Stadtregion die Entwicklung eines auf einheitlichen Standards basierenden flächendeckenden Baulücken- und Leerstandskatasters mit Hinweisen auf künftige Nutzungseignungen angestrebt werden.

II.7.2 Statement des Landes Hessen

Martin Orth (HMWVL) im Rahmen der öffentlichen Abschlussveranstaltung am 07.11.2008

Der Handlungsbedarf, der sich bereits aus Anforderungen an ein nachhaltiges und klimaverträgliches Flächenmanagement ergibt, wird in den Regionen mit stagnierender und schrumpfender Bevölkerung noch weiter verstärkt. Wir benötigen dort auch unter finanziellen und ökonomischen Aspekten interkommunal abgestimmte Lösungen, die Zentren der Kommunen zu stärken und das Baulandangebot an der Peripherie zu reduzieren.

Aus Sicht des Landes stellt sich der Prozess folgendermaßen dar: Die Dinge sind alle gesagt worden. Das Land hat eine große Anzahl hochinteressanter Inputs bekommen, z. B. die Infrastrukturfolgekostenberechnung, Innenentwicklungspotenziale und natürlich den Vorschlag über den raumordnerischen Vertrag. Auch das Land ist an dieser Stelle Lernender. Aus Sicht des

Landes muss in einer zweiten Phase gemeinsam in Politik und Verwaltung überlegt werden, was davon konkret in der Tat umgesetzt werden kann.

II.7.3 Statement des Regierungspräsidiums Gießen

Klaus Faulenbach im Rahmen der öffentlichen Abschlussveranstaltung am 07.11.2008

Die Regionalplanung in Mittelhessen legt Wert auch auf die Nachhaltigkeit bei der Siedlungsentwicklung und von daher hat sie das Projekt REFINA für die Stadtregionen Gießen-Wetzlar als Verbundpartner unterstützt.

Parallel zum REFINA-Forschungsprojekt wurde der Regionalplan erarbeitet. Dieser ist am 10.12.2008 von der Regionalversammlung verabschiedet worden. Ein ganz besonderes Problem war der demographische Wandel in der Region. Auf dieser Basis ist der gesamte Prozess der Siedlungsentwicklung bewertet worden. Das Modell zur Abschätzung des Siedlungsflächenbedarfs der Gemeinden ist im Regionalplan und im Landesentwicklungsplan verankert. Die vorliegenden Forschungsergebnisse müssen eingearbeitet werden. Zum ersten Mal wurde Nachverdichtung als Zielvorgabe im Regionalplan formuliert, wesentlich schärfer und verbindlicher als bisher. Gemeinden müssen sich über ihre Freiraumsituation im Innenbereich klar werden und sie darstellen, wenn sie neue Siedlungsflächen für sich beanspruchen. Als ein mögliches Instrument wird das Baulückenkataster genannt. Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Siedlungsflächen. Zudem ist unmittelbar vor der Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm und während der Laufzeit der Dorferneuerung in den betroffenen Gemeinden (Ortsteilen) die Ausweisung von mit den Zielen der Dorferneuerung konkurrierenden Baugebieten nicht zulässig. Die Nachweispflicht dient dazu, dem Prinzip der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Der Erhalt der inneren Siedlungssubstanz bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung wird ein zukünftiges Problem im ländlichen Raum sein und dies sollte bei einer Umschichtung der Fördermittel besonders berücksichtigt werden.

Diese neue Zielvorgabe im Regionalplan ist ein Schnittpunkt zum Forschungsprojekt. Wir werden uns in der näheren Zukunft mit der obersten Landesplanung intensiv Gedanken mach müssen, wie die Forschungsergebnisse über den Landesentwicklungsplan in die Regionalpläne umgesetzt werden können. Ich meine, dass wir da für die Region – ob das jetzt nur für die Stadtregion Gießen-Wetzlar oder auch die übrige Region maßgeblich sein soll – auf dem richtigen Weg sind.

II.8 Literaturliste

Ausschuss für Bildung, Forschung und Technologiefolgenabschätzung (18. Ausschuss) gemäß § 56a der GO des Bundestages, Bericht über TA-Projekt vom 2.03.2007 zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme – Ziele, Maßnahmen, Wirkungen, BT-Drs. 16/4500

Bayer, Detlef (1993): Staatliche Gemeindefinanzierung und Verfassungsrecht, DVBl.

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Handbuch - Erfolgreiches Regionalmanagement; München

BBR (2007): "Landschaft, Raumstruktur und Entwicklung der Flächennutzung. Tägliche Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche und Ziel-30-ha". URL:

http://www.bbr.bund.de/cln_007/nn_21288/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2008/5/GrafikenKarten.html#target3 [Stand: 09. April 2008]

BBR (Hrsg.) (2006): Flächenrecycling in Stadtumbauregionen, Mehr Wert für Mensch und Stadt. Freiberg

BBR (2006): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung - Fläche im Kreis; Band 1 bis 3; Bonn

BBR (Hrsg.) in Kooperation mit dem Umweltbundesamt und Projektträger Jülich (2006): Flächenrecycling in Stadtumbauregionen, Sonderveröffentlichung. Freiberg

BBR (Hrsg.) (2005): 2. Werkstatt Nachhaltige Siedlungsentwicklung am 21. April 2005 in Mannheim. Bonn

BBR (Hrsg.) (2005): Mengensteuerung der Siedlungsflächenentwicklung durch Plan und Zertifikat, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4/5. Bonn

BBR (2004): Laufende Raumbeobachtung des BBR; Datengrundlage: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder. Bonn

BBR: MORO Regionales Flächenmanagement – www.bbr.bund.de/moro/archiv/005_flaechenmanagement-kb.html)

BBR (Hrsg.): MORO-Informationen Nr. 1-11/2004

BBR (Hrsg.) (2001): Regionale Koordination der Baulandausweisung. Bonn

Behrensdorf, Bernd (2007): Kommunale Demographietypen: Typisierung der Städte und Gemeinden durch eine Clusteranalyse. Bertelsmann Stiftung (Hrsg.). URL: http://www.wegweiser-kommune.de/global/methodik/Methodik_Clusterung.pdf [Stand: 07. März 2008].

Bergmann, E.: Lenkung der Flächenausweisung über Zuweisungen?, in: BBR (Hrsg.) (1999): Informationen zur Raumentwicklung. Bonn, S. 555-564

Bergmann, E./Dosch, F./Einig, Kl./Jakubowski, P.: Flächenkreislaufwirtschaft – eine bestandsorientierte Perspektive des städtischen und stadtregionalen Flächenmanagements in: Sinning, H. (Hrsg.) (2006): Stadtmanagement – Strategien zur Modernisierung der Stadt (-Region), Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. Dortmund

Bertelsmann Stiftung (2007): "Wegweiser Kommune - Daten und Prognosen". URL: http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/kommunaledaten/KommunaleDaten.action? [Stand: 14. März]

Bertelsmann-Stiftung: Demographieberichte, www.wegweiserdemographie.de

Bezirksregierung Düsseldorf – Referat 62 (2004): Siedlungsflächenmonitoring für den Regierungsbezirk Düsseldorf. Auswertungsbericht der Fortschreibung der Erhebung der Bauflächenreserven zum 01.01.2003; Düsseldorf

Birk, Dieter/Inhester, Michael (1993): Die verfassungsrechtliche Rahmenordnung des Kommunalen Finanzausgleichs, dargestellt am Beispiel des Landes Nordrhein-Westfalen, DVBl.

Bizer/Bunzel/Cichorowski/Rottmann: Instrumente und Akteure in der in der Flächenkreislaufwirtschaft, in: BBR (Hrsg.) (2006): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Bonn

Bizer, Kilian/Ewrigmann, Dieter/Bergmann, Eckhard (1998): Mögliche Maßnahmen, Instrumente und Wirkungen einer Steuerung der Verkehrs- und Siedlungsflächennutzung, Enquete-Kommission »Schutz des Menschen und der Umwelt« des 13. Deutschen Bundestages

Bleher, Daniel (2006): Interkommunale Kooperation zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme – Screening und Bewertung beispielhafter Zusammenarbeit. URL: http://www.oeko.de/oekodoc/294/2006-013-de.pdf [Stand: 23. April 2008].

Blohm, H./Lüder, K. (1995): Investition. München

BMVBS/BBR (Hrsg.) (2006): Fläche im Kreis, ExWoSt-Informationen Nr. 25/3. Bonn

BMVBS/BBR (Hrsg.) (2006): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung – Fläche im Kreis, Bd. 1, Theoretische Grundlagen und Planspielkonzeption, Sonderveröffentlichung. Bonn

Buchert, M. u. a. (2004): Stoffflussbezogene Bausteine für ein nationales Konzept der nachhaltigen Entwicklung – Verknüpfung des Bereiches Bauen und Wohnen mit dem komplementären Bereich Öffentliche Infrastruktur, UBA-Texte 1/2004, Berlin

Bund der Steuerzahler Hessen e.V.: Finanzanalysen 2007, http://www.steuerzahler-hessen.info/

Bundesregierung Deutschland (2002): Perspektiven für Deutschland - Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. URL: http://www.bundesregierung.de/Content/DE/__Anlagen/2006-2007/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung [Stand: 19. Oktober 2007]

Bundesregierung Deutschland (2004): Perspektiven für Deutschland - Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, Fortschrittsbericht 2004. URL: http://www.bundesregierung.de/nsc_true/Content/DE/__Anlagen/fortschrittsbericht-2004,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/fortschrittsbericht-2004 [Stand: 19. Oktober 2007]

Burchell, Robert W. et al. (1999): Eastward Ho!, Development Futures: Paths to More Efficient Growth in Southeast Florida. o. O

Burchell, Robert W./Listokin, David (1979): The Fiscal Impact Guidebook, Estimating Local Costs and Revenues of Land Development. Washington DC

Caroll, S. J./Tosi, H. L. (1973): Management by Objectives. Applications and Research, New York

Dittrich-Wesbuer, Andrea/Krause-Junk, Katharina/Osterhage, Frank (September 2008): Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung - Ergebnisse einer Fallstudienuntersuchung. Institut für Landes-und Stadtentwicklungsforschung und Planersocietät-Stadtplanung, Verkehrsplanung Kommunikation (Hrsg.). Dortmund

Doetsch, Peter/Rüpke, Anke/Burmeier, Harald (1997): Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen. Berlin

Dombert, Matthias (2006): Zur finanziellen Mindestausstattung von Kommunen, DVBl., S. 1136ff.

Domhardt/Spannowsky, Aufgaben und Möglichkeiten der Steuerung der regionalen Siedlungsentwicklung – Anforderungen an die Instrumente der Landes- und Regionalplanung, in: Span-

nowsky/Mitschang (Hrsg.) (2002), Fach- und Rechtsprobleme der Nachverdichtung und Baulandmobilisierung. Köln, Berlin, Bonn, München

Dosch, F. (2003): Gestaltloses Gestalten – Flächenmanagement für den suburbanen Raum, Dokumentation des Forum Bau und Raum vom 27. bis 28. März 2003. Berlin

Dosch, F. (2003): Flächeneffizienz mit haushälterischem Bodenmanagement, Kongressdokumentation „Lokale Agenda 21 und nachhaltige Kommunalentwicklung“ – 28./29.04.2003, Deutsches Institut für Urbanistik (DIfU) und Deutscher Städtetag. Berlin

Dosch F./Bergmann, E./Jakubowski, P.: Flächenkreislaufwirtschaft als Vision einer nachhaltigen Flächennutzung, in: Umweltwirtschaftsforum Juni 2005, 13. Jahrgang, Heft 2. Heidelberg

Dosch/Preuß/Jakubowski/Ferber: Flächenkreislaufwirtschaft als Strategie zur Steuerung der Siedlungsentwicklung im Bund und in Thüringen, LKV (2007), Heft 9

Dransfeld, Egbert Dr. (2003): Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – städtebauliche Kalkulation. Bonn

Ecoplan (2000): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten, Bern (Schweiz)

Eichhorn/Spannowsky: Verbesserung der Regionalentwicklung – Regionalmanagement – Staatsvertrag, in: Spannowsky (Hrsg.) (2006): Schriftenreihe zum Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht. Kaiserslautern

Eichhorn/Teterin/Spannowsky/Lieb, Strategische und strukturelle Weiterentwicklung der Zusammenarbeit in der Region Rhein-Neckar, in: IHK Rhein-Neckar (Hrsg.) (2004). Kaiserslautern

Einig: Institutionelle Innovationen im regionalen Flächenmanagement, in Köck/Bizer/Hansjürgens/Einig/Siedentop (Hrsg.) (2008): Handelbare Flächenausweisungszertifikate. Göttingen. Leipzig

Einig, Kl.: Baulandpolitik und Siedlungsflächenentwicklung durch Regionales Flächenmanagement, in: BBR (Hrsg.) (2003): Bauland- und Immobilienmärkte, Berichte, Bd. 16. Bonn

Einig (2003): Regionales Flächenmanagement: im instrumentellen Verbund effizient zusammenarbeiten, in: vhw Forum Wohneigentum, Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, H.7. Berlin

Fayol, H., General Principles of Management, in: Pugh, D. S. (Hrsg.) (1976): Organization Theory, Harmondsworth

Flaig, Stefan (November 2006): Neubaugebiete und demographische Entwicklung – Ermittlung der fiskalisch besten Baulandstrategie für die Kommunen in der Region Stuttgart. Verband Region Stuttgart (Hrsg.). Stuttgart. Oekonsult GbR (= Schriftenreihe Nr. 25)

Floeting, Holger/Hollbach-Grömig, Beate (2005): Interkommunale Kooperation in der Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik. Ansätze – Konzepte – Erfolgsfaktoren. Difu Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (= Aktuelle Information). URL: http://www.difu.de/index.shtml?/publikationen/difu-berichte/4_04/artikel05.shtml [Stand: 25.04.2008]

fokos bw (2008): "Internetseite". URL: http://www.fokosbw.de

Frese, E. (1987): Grundlagen der Organisation, Wiesbaden

Genske, D. D., Ruff, A. (Hrsg.) (2007): Nordhäuser Hochschultexte, Bd. 2, Nachhaltiges Flächenmanagement – Potentiale und Handlungsfelder für Regionen im Umbau. Nordhausen

Gawron, Thomas (2004): Reduzierte Flächeninanspruchnahme durch interkommunale Kooperation? (= UFZ-Bericht, 25/2004). URL: http://www.ufz.de/data/ufzbericht-25-042155.pdf [Stand: 22. Mai 2008]

Goppel/Schaffer/Spannowsky/Troeger-Weiß (Hrsg.) (2004): Implementation der Raumordnung, Augsburg-Kaiserslautern

Gutsche (2006): Kurz-, mittel- und langfristige Kosten der Baulanderschließung für die öffentliche Hand, die Grundstücksbesitzer und die Allgemeinheit - Unterschiede zwischen Wohnbaulandausweisungen auf Brachen und der „Grünen Wiese“ und Einfluss der städtebaulichen Dichte dargestellt an Beispielstandorten im Stadt-Umland-Bereich Husum, Hamburg

Gutsche, Jens-Martin Dr.-Ing. (2007): Innen oder Außen? - Kostentransparenz bei der Siedlungsentwicklung. Vortrag beim Hessischen Bodenforum 2007 „Flächeninanspruchnahme reduzieren - Boden gut machen“. Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlicher Raum und Verbraucherschutz. Wiesbaden

Gust, Dieter (2005): Regionale Gewerbeflächenpools. Durch interkommunale Verhandlungen zur Mengensteuerung der gewerblichen Flächeninanspruchnahme

Gutsche, Jens-Martin Dr.-Ing. (2004): "Fiskalische Bilanz neuer Wohngebiete für die Kommunen". In: Der Gemeindehaushalt 105, H. 4 / 2004, S. 78–82. URL: http://www.gertz-gutsche-ruemenapp.de/downloads/Gemeindehaushalt_04_04_Gutsche.pdf [Stand: 09.08.2008]

Gutsche, Jens-Martin Dr.-Ing. (2003): Auswirkungen neuer Wohngebiete auf die kommunalen Haushalte. Hamburg

Hargrave/Van de Ven: A collective action model of institutional innovation, in: Academy of Management Review 31 No. 4 (2006). Briacliff Manor, NY

Heilmann, Sven et al. (2004): Finanzierungsprobleme schrumpfender Gemeinden im Zentralen Erzgebirge um Johanngeorgenstadt. Köln

Henneke: Hans-Günter/Pünder, Hermann/Waldhoff, Christian (Hrsg.) (2006): Recht der Kommunalfinanzen – Abgaben, Haushalt, Finanzausgleich, München

Henneke: Kommunale Finanzgarantien in der Rechtsprechung, in: Henneke/Pünder/Waldhoff (2006): § 24 Rn. 283, DVBl. Dombert

Henneke: Kommunale Finanzgarantien in der Rechtsprechung, in: Henneke/Pünder/Waldhoff: § 25 Rn. 4ff, DVBl. Dombert

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2007): "Umweltatlas Hessen. Flächenverbrauch - Tägliche Inanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen". URL: http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/planung/indikatoren/j_4_1_1_f-fv.htm [Stand: 10. April 2008]

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (o. J.): Gemeinschaftsinitiative Stadtumbau Hessen – Interkommunale Kooperation. URL: http://www.stadtumbau-hessen.de/tiny_docman/files/Pub_Interk_Koperation.pdf [Stand: 23.04.2008]

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2007): "Konversion in Hessen. Freigabe von US-Standorten - Entwicklungsgebiete von morgen! Gießen". Wiesbaden. URL: http://www.hessen-agentur.de/mm/mm001/Giessen_deutsch.pdf [Stand: 25.06.2008]

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2007): Demographischen Rahmendaten zur Landesentwicklung

Hessisches Statistisches Landesamt (2007): 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen, Wiesbaden

Hessisches Statistisches Landesamt (1996 - 2007): "Hessische Gemeindestatistik der Jahre 1996 bis 2007". URL: http://www.hsl.de/

Hessisches Statistisches Landesamt (2007): "Flächennutzung in Hessen 31.12.2006 nach Flächenarten". URL: http://www.statistik-hessen.de/themenauswahl/bevoelkerung-gebiet/landesdaten/flaeche/flaechenarten/index.html [Stand: 21. April 2008]

Hoppe, Werner (1992): Der Anspruch der Kommunen auf aufgabengerechte Finanzausstattung – dargestellt am Beispiel der Stadt-Umland-Problematik, DVBl

Interkommunale Allianz Oberes Werntal: "Internetseite". URL: http://www.oberes-werntal.de [Stand: 01.07.2008]

Jaeger, in: Spannowsky/Uechtritz (2008): Beck-Online-Kommentar, § 13a, München

Jakubowski/Bergmann/Dosch: Auf dem Weg zur Flächenkreislaufwirtschaft – Visionen und strategische Anknüpfungspunkte, in: Böhm (Hrsg.) (2005): Unendliches Wachstum auf endlicher Fläche? Darmstadt

Jarass, Hans D./Pieroth, Bodo, (2004): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Kommentar, 7. Auflage, München

Kasseler Institut für ländliche Entwicklung e. V. (2007): Regionales Entwicklungskonzept Lahn-Dill-Wetzlar - Land der Kult(o)uren. Regionale Entwicklungsgruppe (Hrsg.). URL: http://www.lahn-dill-kreis.de/16556/REK-LDW-Endfasssung-2007-11-05.pdf [Stand: 14.07.2008]

Kauertz, Christine (2008): Dokumentation der Abschlussveranstaltung des REFINA-Projekts "Neue Handlungshilfen für die aktive Innenentwicklung (HAI)". Baader Konzept

Kirchholtes, H. und Weissinger, S., Amt für Umweltschutz (Hrsg.) (Sep 2000): Flächenmanagement Stuttgart – Zukunftskonzept zur lokalen Agenda 21. Landeshauptstadt Stuttgart

Kluth, Winfried (1994): Umlagen nach Art. 106 Abs. 6 S. 6 GG als Instrumente zwischengemeindlichen Finanzausgleichs – zugleich ein Beitrag zur Reichweite der finanzverfassungsrechtlichen Garantie originären gemeindlichen Steueraufkommens, DÖV, S. 456ff.

Koch, Katharina (2008): Instrumente des Flächenmanagements. Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein. Kiel

Köck, Wolfgang (2002): Boden- und Freiraumschutz durch Flächenhaushaltspolitik – Eine einführende Problemskizze aus rechtlicher Sicht, Zeitschrift für Umweltrecht, Baden-Baden, S. 121ff.

Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg) (2008): "Internetseite". URL: http://www.komreg.info/ [Stand: 20.03.2008]

Koziol, Matthias; Walther, Jörg (2003): Parameter zur Anpassung stadttechnischer Netze und Anlagen im Stadtumbauprozess, Gutachten im Auftrag des Institutes für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg, Frankfurt/O.. Unveröffentlicht

Krumm, Raimund (2007): Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs, IAW-Diskussionspapiere (37). Tübingen

Krumm, R. (2007): Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs in: Bericht TA-Projekt „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“, BT-Drs. 16/4500

Krumm, R. (2005): Implementation ökonomischer Steuerungsansätze in die Raumplanung, in: Spannowsky, W./Hofmeister, A. (Hrsg.): Ökonomische und finanzielle Aspekte des Städtebaurechts. Neue Ansätze. Köln, Berlin, München, S. 37-49

Krumm, R. (2004): Nachhaltigkeitskonforme Flächennutzungspolitik – Ökonomische Steuerungsinstrumente und deren gesellschaftliche Akzeptanz. Tübingen

Krumm, R. (2003/04): Das fiskalische BLAU-Konzept zur Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums, IAW-Diskussionspapiere (12). Tübingen

Krumm, R. (2003): Die Baulandausweisungsumlage als flächenpolitisches Steuerungsinstrument, in: Wirtschaftsdienst. Zeitschrift für Wirtschaftspolitik, 83. Jg.. Berlin, Hamburg, S. 409-416

Krumm, R. (2001): Kommunales Flächenmanagement: Finanzierungsmöglichkeiten und fiskalische Auswirkungen einer umweltverträglichen Flächennutzungssteuerung (Teil II), in: Finanzwirtschaft 4/2001, S. 102-104

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2003): Kommunales Flächenmanagement – Strategie und Umsetzung. Karlsruhe

Landkreis Gießen (2008): "Internetseite". URL: http://www.giessener-land.de [Stand: 27.05.2008]

LEAN² - kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement (2008): "Internetseite". URL: http://www.lean2.de

Lenk, Th./Rudolph, H.-J. (2003): Die kommunalen Finanzausgleichssysteme in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bestimmung der Finanzausgleichsmasse – vertikale Verteilungsprobleme zwischen Land und Kommunen (Arbeitspapier Nr. 24 der Universität Leipzig, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät). Leipzig

Löb, Stephan (2006): Problembezogenes Regionalmanagement; Hannover

Lounsbury (2005): Towards a practice perspective on institutional entrepreneurship: Mutual fund money management change and the performativity-theorization link; Manuscript

Michaelis, P. (2002): Ökonomische Instrumente zur Steuerung des Flächenverbrauchs, in: Zeitschrift für Umweltrecht. Sonderheft Flächenhaushaltspolitik. Baden-Baden, S. 129-135

Moeckel, Rolf/Osterhage, Frank (2003): Stadt-Umland-Wanderungen und Finanzkrise der Städte. Dortmund

Moewes, Winfried (1981): Städtebaulicher Rahmenplan für den Raum Gießen Wetzlar. de Gruyter. Berlin-New-York

O'Toole: Implementing public innovations in network settings, in: Administration & Society 29 No. 2 (1997)

Perner, A./Thöne, M. (2007): Naturschutz im Kommunalen Finanzausgleich – Anreize für eine nachhaltige Flächennutzung. Bonn

Pieroth, in: Jarass/Pieroth: Grundgesetzkommentar, Art. 106 Rn. 17

Preuß in: BBR (Hrsg.) (2006): ExWoSt-Informationen 25/4 „Fläche im Kreis"

Püttner, DÖV (1994)

Püttner, Die Zukunft der kommunalen Selbstverwaltung in Deutschland, in: Stern (Hrsg.) (2005): Gedächtnisschrift für Joachim Burmeister. Heidelberg

Puth, Strategic Corporate Real Estate, Workshop FEH 12/04

Rahmenplan Lahn / Städtebaulicher Rahmenplan für den Raum Gießen Wetzlar (1981)

Rat von Sachverständigen für Umweltfragen (2002): Für eine Stärkung und Neuorientierung des Naturschutzes, (Sondergutachten). Stuttgart

REFINA-Verbundpartner Stadtregion Gießen-Wetzlar (2006): Vorhabensbeschreibung "Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen-Wetzlar"

Regionalplan Mittelhessen 2006 (Entwurf)

Reidenbach et. al. (2007): Neue Baugebiete bringen Gemeinden eher finanzielle Verluste (DIfU-Studie). Berlin

Reidenbach, M. et al. (2007): Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten. Berlin

Reidenbach, Michael et al. (2005) in Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Zur fiskalischen Wirkungsanalyse von unbebauten und bebauten Flächen und deren Nutzungsveränderungen unter besonderer Berücksichtigung von Naturschutzflächen. Berlin

Renn, O./H. Esswein, D/Gust, W/Haiß und U. Kinn (2004): Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (Abschlussbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg). Stuttgart

Rothäusler, Chr./Zwicker-Schwarm D./Floeting, H., Libbe/J. und Preuß Th. in: Deutsches Institut für Urbanistik (DIfU): Wege zum nachhaltigen Flächenmanagement – Themen und Projekte des Förderschwerpunkts REFINA

Schenkhoff, Hans Joachim (2003): Regionalmanagement in der Praxis; Hannover

Schule der Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten e.V. (SDL) (2008): "Informationsplattform ländlicher Raum und Landentwicklung". URL: http://www.sdl-inform.de/index.php?language=de&namespace=user&handler=Themen&method=issues& param1=24 [Stand: 18. Juli 2008].

Schreyögg, G., Der Managementprozess – neu gesehen, in: Staehle, W. H., Sydow, J. (Hrsg.) (1991): Managementforschung, Bd. 1, Berlin

Seimetz, H.-J., Möglichkeiten der Verknüpfung raumplanerischer und ökonomischer Steuerungsinstrumente für eine nachhaltigkeitsorientierte Flächennutzungspolitik (MORO-Forschungsprojekt Rhein-Neckar-Odenwald) in: 74. Darmstädter Seminar – Umwelt- und

Raumplanung – „Unendliches Wachstum auf endlicher Fläche?“, Schriftenreihe des Instituts WAR 161(2005). Darmstadt,

Siedentop, Stefan et al. (Mai 2006): "Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung". BBR (Hrsg.). Bonn (= BBR-Online-Publikation, 3/2006). URL: http://www.uni-stuttgart.de/ireus/publikationen/Siedentop_etal_2006.pdf.

Siedentop/Schiller/Koziol/Walther/Gutsche (2006): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung, Bonn

Siedentop, Stefan (2004): Wir haben ein Problem - ökologische, ökonomische und soziale Risiken des Flächenverbrauchs. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V., Dresden (IÖR). URL: http://www.schleswig-holstein.de/UmweltLandwirtschaft/DE/BodenAltlasten/05__Flaechenmanagement/03__ProblemFlaechenverbrauch/PDF/VortragSiedentop,templateId=raw,property=publicationFile.pdf.

Spannowsky in: Bielenberg/Runkel/Spannowsky [erscheint demnächst]: Kommentar zum ROG § 7

Spannowsky: Interkommunale Kooperationen bei der Erfüllung kommunaler Aufgaben, in: von Hauff/Tarkan (Hrsg.) (2008): Nachhaltige kommunale Finanzpolitik für eine intergenerationelle Gerechtigkeit

Spannowsky: Der Vertrag im Raumordnungsrecht; in: Battis/Söfker/Stüer (Hrsg.) (2008): Nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung, Festschrift für Michael Krautzberger. München

Spannowsky: Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Flächenmanagements in: Weiht (Hrsg.) (2008): Flächenmanagement im Wandel, Zeitschrift für angewandte Umweltforschung, Sonderheft 16, 1. Aufl.. Berlin

Spannowsky: Flächenkreislaufwirtschaft als neuer Ansatz für die Stadtentwicklung und ihre planungsrechtlichen Konsequenzen, in: Spannowsky/Hofmeister (2008): Innenentwicklung unter neuen Vorzeichen. Köln, München

Spannowsky in: Schlichter/Stich/Driehaus/Paetow (Hrsg.) (2007): Berliner Kommentar BauGB, § 13a. Berlin

Spannowsky in: MORO – Informationen Nr.1/4-05/2006, BBR (Hrsg.) (2006): Integration flächenpolitischer ökonomischer Steuerungsinstrumente in das Raumplanungs- und Finanzsystem Baden-Württemberg, Ergebnisse im Forschungsfeld: Innovative Projekte zur Regionalentwicklung. Bonn

Spannowsky: Integration flächenpolitischer und ökonomischer Steuerungsinstrumente in das Raumplanungs- und Finanzsystem Baden-Württembergs, in: BBR (Hrsg.) (2006): MORO - Innovative Projekte zur Regionalentwicklung. Bonn

Spannowsky/Hofmeister (2005): Ökonomische und finanzielle Aspekte des Städtebaurechts – neue Ansätze. Kaiserslautern

Spannowsky: Möglichkeiten und Grenzen der Steuerung des Flächenverbrauchs durch ökonomische Anreize, in: Spannowsky/Hofmeister (2005): Ökonomische und finanzielle Anreize des Städtebaurechts. Köln, Berlin, München

Spannowsky/Krämer (2004): Die aktuellen Änderungen des BauGB und des ROG 2004 und ihre Auswirkungen auf die Praxis. Kaiserslautern

Spannowsky in: Bielenberg/Runkel/Spannowsky (Hrsg.) (2004): Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, Loseblatt-Kommentar. Kommentar zum ROG, § 13

Spannowsky/Borchert (2003): Interkommunale Kooperation als Voraussetzung für die Regionalentwicklung. Kaiserslautern

Spannowsky in: BBR (Hrsg.) (1999): Verwirklichung von Raumordnungsplänen durch vertragliche Vereinbarungen, in: Forschungen, Heft 93; Bonn

Spannowsky in: Bielenberg/Runkel/Spannowsky, Kommentar ROG, § 9 Rn 32 ff.

Spannowsky, Instrumente zur Durchsetzung von Maßnahmen zur flächenschonenden Siedlungsentwicklung, in: Spannowsky/Mitschang (Hrsg.) (2002): Fach- und Rechtsprobleme der Nachverdichtung und Baulandmobilisierung. Köln, Berlin, Bonn, München

STADT+UM+LAND 2030 Region Braunschweig (2004): Arbeits-Stadt-Region 2030 Forschungsergebnisse. Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB)/KoRiS-Kommunikative Stadt-und Regionalentwicklung, Hannover (Hrsg.). Braunschweig. URL: http://www.zgb.de/barrierefrei/misc/downloads/Stadt2030_H9.pdf [Stand: 25.06.2008]

Staehle, W. H. (1992): Funktionen des Managements, Bern

Statistisches Bundesamt Deutschland (2008): "Internetseite". URL: http://www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/ Sites/destatis/Internet/DE/Presse/pm/2007/ 12/PD07__518__12421,templateId=renderPrint.psml [Stand: 16.05.2008]

TA-Projekt „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“, BT-Drs. 16/4500

Thiel, F. (2008): Strategisches Landmanagement; Hamburg

Thierhaupten e.V. (SDL) (2008): Schule der Dorf- und Landentwicklung

Troeger-Weiß: Regionalmanagement, in: Goppel, K./Schaffer, F./Thieme, K./Troeger-Weiß G. (1998): Schriften zur Raumordnung und Landesplanung, Bd. 2. Augsburg

Troll, Björn (2008): "Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis. Ausblick 2030: überraschende Möglichkeiten – Innenentwicklung deckt Wohnbaulandbedarf mehr als erwartet ab". Difu Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (= Nr. 1). URL: http://edoc.difu.de/edoc.php?id=O1W3CKG6 [Stand: 19.09.2008]

Verwaltungsgemeinschaft Stegaurach (2008): "Internetseite". URL: http://www.stegaurach.de/stegaurach/info/projekte/hai/hai.htm [Stand: 21.07.2008]

Wöbbeking, Karl; Michel, Bernhard; Schaubruch, Wolfgang (2002): Entwicklung eines betrieblichen Kennzahlenvergleiches für die öffentliche Wasserversorgung und kommunale Abwasserentsorgung in Hessen – BKWasser 2000, Mainz/Darmstadt

Wohltmann, Matthias (2002): Rechtsfragen der Ökologisierung des Kommunalen Finanzausgleichs in: Zeitschrift für Umweltrecht (ZUR), Sonderheft Flächenhaushaltspolitik. Baden-Baden, S. 169ff.

Zentrum für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik am Umwelt-Campus Birkenfeld (ZBF-UCB) (2008): "Internetseite". URL: http://www.zbf.umwelt-campus.de

Zimmermann, H. (1999): Kommunalfinanzen. Eine Einführung in die finanzwissenschaftliche Analyse der kommunalen Finanzwirtschaft. Baden-Baden

II.9 Anhang

Anhang 1: Übersicht der Arbeitspakete der einzelnen Verbundpartner gemäß Antragsskizze[147]

Tabelle 14: Baustein 1: Kooperation und Strategie

Verbundpartner	**Teilaufgaben**	**Meilensteine / Produkte**
GI/WZ Umland	Mitwirkung in allen konzeptionellen Teilbereichen	Auftaktveranstaltung Einrichtung des Begleitausschuss
Landes- / Regionalplanung	Bereitstellung von Daten für die Flächenbedarfsermittlung - Koordinierung der Abstimmungsprozesse Oberzentren / Umland / Reg. Management (Begleitausschuss)	
TU Kaiserslautern, Lehrstuhl für Öffentliches Recht	Erfassung und Analyse der vorhandenen strukturellen und instrumenteller Rahmenbedingungen Vergleich mit Referenzregionen Erarbeitung instrumenteller und organisatorischer Handlungsempfehlungen Vorschläge zur rechtlichen Steuerung und Implementierung - Einbeziehung von finanziellen Anreizsystemen	Vorlage Konzept zum Aufbau einer Organisationsstruktur Erarbeitung von schriftlichen Vorschlägen für die Vorbereitung der Zusammenarbeit in der Region zur Bewältigung der flächenpolitischen Herausforderungen Abgestimmte Präsentation für die Sitzungen des Begleitausschusses Einführung von Textteilen für den Endbericht
JLU, Lehrstuhl für Projekt- u. Regionalplanung	Wirkungsabschätzung für die Umlandgemeinden bei einem Beitritt zum regionalen Siedlungsflächenmodell unter Berücksichtigung vergleichbarer Referenzprojekte Beitrag zum Strategiediskurs	Gutachten nach 16 Monaten Vorträge und Präsentationen
IfR	1: Strategische Entwicklungsvorstellungen bezogen auf Fläche und kommunale SWOT Bestandsaufnahme in Form von -Akzeptanzgesprächen mit der politischen Leitung -Experteninterviews ggf. Befragungen 2: Aufbereitung der erhobenen Daten (Schnittstelle TU Kaiserslautern und JLU Gießen)	1: Datentabellen, Interviewmitschnitte, Pläne, Dokumente 2: Kommunalprofile Umland Abschluss der Bestandsaufnahme nach 10 Monaten 3: Gestaltung und Moderation und ggf. Dokumentation von Veranstal-

[147] Quelle Tabellen: Vorhabensbeschreibung

	3:Organisation des Diskurses und interne Beratung 4: Gestaltung und Durchführung des weitergehenden Aushandlungsprozesses	tungen 4. Beratung der kommunalen Gremien bis 22. Monat
Stadt+ Entwicklung	Überprüfung organisatorischer Strukturmodelle auf ihre räumlichen Wirkungen	Vorlagen (Text und Planform) im Begleitausschuss Regionale Siedlungsflächenkonzeption
IAW	Entwurf eines Modells „Ökonomischer Steuerungsansätze“ zur Begrenzung der weiteren städtebaulichen Außenentwicklung (einschließlich Wirkungsabschätzung)	

Tabelle 15: Baustein 2: Regionale Siedlungsflächenkonzeption

Verbundpartner	**Teilaufgaben**	**Meilensteine / Produkte**
GI/WZ Umland-kommunen	Zusammenstellung und zur Verfügung stellen von Plan- und Datengrundlagen	Begleitung der Bestandsanalyse Begleitung und Prognosen zur Flächeninanspruchnahme Abgestimmte strategische und räumliche Siedlungsflächenkonzeption Integration in GIS
Landes- / Regionalplanung	Begleitung der Konzepterarbeitung	
Stadt+ Entwicklung	Durchführung Bestandsaufnahme / Prognose Vorlage der planerischen Grundlagen für die Strategiebildung des regionalen Flächenmanagements und der organisatorischen Strukturbildung Ausarbeitung von Szenarien, die unterschiedliche Entwicklungsoptionen visualisieren und räumliche Konsequenzen sichtbar machen - Ausarbeitung der Siedlungsflächenkonzeption	Vorlage Bestandsanalyse Vorlage Prognose Vorlage Mengen- / Qualitätsziele Vorlage 2 Flächenszenarien Konzeption Flächen, Brachflächen Strategienentwicklung für Bahn / Konversionsflächen / wiedergenutzte Bestandsflächen Vorlage der Siedlungsflächenkonzeption

TU Kaiserslautern, Lehrstuhl für Öffentliches Recht	Instrumentelle und planungsrechtliche Analyse und Schlussfolgerungen Instrumentelle und planungsrechtliche Beiträge Rechtliche Schussfolgerungen im Hinblick auf die Konzeptentwicklung - Vorschläge zur Förderung der Landes- und Regionalentwicklung im Hinblick auf die siedlungspolitischen Anforderungen	Rechtliche Schlussfolgerungen aus der Bestandsaufnahme für die Flächenentwicklung Vorschläge für Landes- und Regionalentwicklung
IAW	Konzeption eines flächenschutzpolitisch und regionalwirtschaftlich motivierten „(Stadt)Regionalen Gewerbeflächenpools“.	

Tabelle 16: Baustein 3: Kosten und Finanzierung

Verbundpartner	**Teilaufgaben**	**Meilensteine / Produkte**
BTU Cottbus, Lehrstuhl für Stadttechnik	Prüfung der Siedlungsflächenszenarien auf ihre Kostenwirksamkeit, Entwicklung von Folgekostenberechnungsmodellen	Vorlage Bericht
TU Kaiserslautern, Lehrstuhl für Öffentliches Recht	Implementierung der ökonomischen Steuerungsansätze in das Rechts- und Planungssystem Schlussfolgerung hinsichtlich der instrumentellen und rechtlichen Umsetzung Entwicklung von Kooperationsmodellen im Hinblick auf die Bewältigung der finanziellen Anforderungen	Rechtliche Schlussfolgerungen hinsichtlich der Umsetzung Entwicklung von Kooperationsmodellen
IAW	Erörterung von Konzepten zur Finanzierung bzw. finanziellen Förderung von Innenentwicklungsmaßnahmen: (stadt)regionsexterne Fördermittel, (stadt)regionsinterne Umlagefinanzierungsmodelle	

Anhang 2: Kooperationsvereinbarung

REFINA – Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement – Stadtregion Gießen-Wetzlar

Kooperationsvereinbarung
zwischen
den Verbundpartnern

Arbeitsgemeinschaft der Städte Gießen-Wetzlar sowie der Umlandgemeinden (vertreten durch den Magistrat der Stadt Gießen) – Verbundpartner (V 1)

Land Hessen, vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Abteilung Landesplanung, Regionalentwicklung und Bodenmanagement – Verbundpartner (V 2)

Regierungspräsidium Gießen – Regionalplanung – Verbundpartner (V 3)

Technische Universität Kaiserslautern, Lehrstuhl für Öffentliches Recht, insbesondere Bau-, Planungs-, Wirtschaftsverwaltungs- und Umweltrecht, Prof. Dr. Willy Spannowsky – Verbundpartner (V 4) und Arbeitsgruppenmitglied (A 1)

Institut für angewandte Wirtschaftsforschung Tübingen, Dr. Raimund Krumm – Verbundpartner (V 5) und Arbeitsgruppenmitglied (A 2)

Justus-Liebig-Universität Gießen, Fachbereich Agrarwissenschaft, Ökotrophologie und Umweltmanagement, Professur für Projekt- und Regionalplanung, Prof. Dr. Siegfried Bauer – Verbundpartner (V 6) und Arbeitsgruppenmitglied (A 3)

Technische Universität Cottbus, Lehrstuhl Stadttechnik, Prof. Dr. Matthias Koziol – Verbundpartner (V 7) und Arbeitsgruppenmitglied (A 4)

Projektgruppe Stadt+Entwicklung Ferber, Graumann und Partner, Leipzig – Verbundpartner (V 8) und Arbeitsgruppenmitglied (A 5)

Institut für Regionalmanagement Solms – Verbundpartner (V 9) und Arbeitsgruppenmitglied (A 6)

§1 Gegenstand und Zweck der Vereinbarung

Diese Kooperationsvereinbarung dient dazu, das Gesamtziel des Forschungsvorhabens zu erreichen, das in der Entwicklung eines regionalen Steuerungsmodells für die Stadtregion Gießen-Wetzlar zur Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit und zur kommunalen regional abgestimmten Lenkung der Flächenentwicklung, insbesondere zur Gewerbeflächenentwicklung, liegt.

§2 Vertragsbestandteile

Gegenstand der Vereinbarung sind die Vorhabensbeschreibung (Anhang 1 zu diesem Vertrag), die Zuwendungsbescheide für das Vorhaben: „REFINA-Verbundprojekt: Nachhaltige Siedlungsflächenmanagement – Stadtregion Gießen-Wetzlar“ sowie der unter den Verbundpartnern abgestimmte Zeit- und Maßnahmenplan (Anhang 2 zu dieser Vereinbarung).

§3 Aufgabenstellung

Die Verbundpartner sind verpflichtet, den gemeinsamen Forschungszweck sicherzustellen, der darin besteht, ein regionales Steuerungsmodell für die Stadtregion Gießen-Wetzlar zur Verbesserung der interkommunalen Zusammenarbeit zu entwickeln. Dabei hängt der Erfolg des Forschungsprojekts davon ab, inwieweit es gelingt, die Städte und Umlandgemeinden in das regionale Steuerungsmodell einzubinden.

Zu diesem Zweck ist es insbesondere in Anbetracht der relativ kurzen Laufzeit des Forschungsprojekts notwendig, dass die einzelnen Forschungsleistungen miteinander koordiniert und zweckorientiert ausgerichtet werden müssen.

§4 Aufgabenverteilung zwischen den Verbundpartnern

Die Aufgabenverteilung zwischen den Verbundpartnern erfolgt entsprechend der Zuordnung der in der Vorhabensbeschreibung aufgeführten Leistungen (Anlage 1 zu diesem Vertrag, vgl. Anhang 1), die zur Verwirklichung des Forschungsprojekts zu erbringen sind.

§5 Allgemeine Grundpflichten der zweckgebundenen Zusammenarbeit

Die Verbundpartner schulden jeder für sich die ihnen zugeordneten Leistungsanteile (vgl. Anhang 1) entsprechend des abgestimmten Zeit- und Maßnahmenplans (Anlage 2).

Jedem Projektpartner sind alle zur Durchführung seines Teilvorhabens notwendigen Informationen und Ergebnisse der anderen Verbundpartner zur Verfügung zu stellen.

Die Federführung und Koordinierung des Verbundvorhabens wird durch den Verbundpartner 4, Lehrstuhl Öffentliches Recht der TU Kaiserslautern, wahrgenommen, der zugleich für das gemeinsame Verbundprojekt der Ansprechpartner für den Projektträger ist. Die Verbundpartner sind zur Zusammenarbeit verpflichtet und haben insgesamt das Projekterfolg sicherzustellen.

§6 Kooperationsverpflichtungen der Verbundpartner V 1 bis 3

Die Leistungsanteile zwischen den Verbundpartnern 1 bis 3 einerseits und den Verbundpartnern 4 bis 9 andererseits unterscheiden sich dabei wie folgt:

Die Verbundpartner 1 bis 3 verpflichten sich, den Kooperationszweck zu fördern und den Verbundpartner 4 bis 9 die dazu notwendigen Informationen zur Verfügung zu stellen. Zu den Förderpflichten gehören organisatorisch-technische Unterstützungen (Beschaffung von Räumlichkeiten, technische Ausrüstung und Bereitstellung des für das Projekt zuständigen Personals).

Sie fördern den Kooperationszweck überdies dadurch, dass sie notwendige Informationen an die lokalen Akteure der Region, die für die Willensbildung maßgebend sind, unterstützend weiterleiten.

§7 Kooperationsverpflichtungen der Verbundpartner V 4 bis 9

Die Verbundpartner 4 bis 9 stimmen ihre Forschungsaktivitäten auf den gemeinsamen Zweck innerhalb des Zeit- und Maßnahmenplans so aufeinander ab, dass der gemeinsame Forschungserfolg innerhalb des vorgegebenen Forschungszeitraums eintreten kann. Diesbezüglich verpflichten sie sich im Einzelnen wie folgt:

Die Verbundpartner 4 bis 9 bilden die Arbeitsgruppe der im gemeinsamen Verbundprojekt zusammenwirkenden Forschungseinrichtungen.

Zur sachgerechten und effizienten Vorbereitung der Sitzungen des Begleitausschusses, die die planungspraktische Umsetzung fördern sollen, wird ein Koordinierungsrat gebildet. Dem Koordinierungsrat gehören gemäß des Projektantrags folgende Verbundpartner an: das RP Gießen; das Land Hessen, vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung; AG Städte/Umlandgemeinden, vertreten durch einen Vertreter des Magistrats der Stadt Gießen, einen Vertreter des Magistrats der Stadt Wetzlar und 2 Vertreter der Umlandgemeinden; Lehrstuhl Öffentliches Recht, TU Kaiserslautern; Projektgruppe Stadt + und IFR Solms.

Die Arbeitsergebnisse der Verbundpartner werden so aufeinander abgestimmt, dass das Projekt so reifen kann, dass sukzessive eine Strategie für die Stadtregion Gießen-Wetzlar zur Verbesserung der regionalen Zusammenarbeit und ein Modell der nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung entsteht. Dabei sind die Teilergebnisse so abzustimmen, dass nach Maßgabe des Zeit- und Maßnahmenplans die Ergebnisse jeweils in den Begleitausschusssitzungen präsentiert werden können.

§8 Vorsitz in den Gremiensitzungen

Den Vorsitz in den Arbeitsgruppensitzungen und den Sitzungen des Koordinierungsrates übernimmt der koordinierungsverantwortliche Verbundpartner 4.

Den Vorsitz in den Begleitausschusssitzungen übernimmt der Vertreter des Regierungspräsidiums oder des Wirtschaftsministeriums.

§9 Leistungspflichten der Verbundpartner V 4 bis 9

Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Forschungsprojekts legen die Verbundpartner entsprechend des Zeit- und Maßnahmenplans jeweils termingerecht Kurzzwischenberichte und Präsentationsvorlagen vor.

Zur Vorbereitung der Begleitausschusssitzungen und des Endberichts werden von jedem der Verbundpartner 4 bis 9 insgesamt vier Zwischenberichte (ca. 10 Seiten) sowie Zusammenfassungen der Teilergebnisse im Umfang von ca. jeweils einer Textseite erarbeitet. Der Verbundpartner 4 übernimmt die Koordinierung der Herstellung des jeweiligen gemeinsamen Zwischenberichts.

Aus den Zwischenberichten und den Präsentationsvorlagen der Verbundpartner werden von dem Koordinierungsrat die Inhalte ausgewählt, die innerhalb der Begleitausschusssitzungen erörtert werden sollen.

Die Verbundpartner 4 bis 9 verpflichten sich, entsprechend der jeweiligen fachlichen Aufgabenstellung, auf Anforderungen und nach inhaltlicher Abstimmung in der Arbeitsgruppe und im Koordinierungsrat an den Statusseminaren, Workshops und Tagungen des Förderschwerpunktes teilzunehmen und ihre Ergebnisse ggf. im Rahmen der Begleitausschusssitzungen zu präsentieren.

§10 Protokolle

Über die Gremiensitzungen der Arbeitsgruppe, des Koordinierungsrats, und des Begleitausschusses werden Ergebnisprotokolle erstellt. Die Protokolle in den Gremiensitzungen der Arbeitsgruppe werden von einem Mitarbeiter des Verbundpartners 4, die Protokolle in den Gremiensitzungen des Koordinierungsrats und des Begleitausschusses werden von dem für das Verbundprojekt eingestellten Sekretariatsmitarbeiter (Stadt Gießen) abgefasst und den Partnern zugeleitet.

§11 Organisation von Treffen und Veranstaltungen

Die Veranstaltungsorte / Räumlichkeiten / technische Ausstattung / Bewirtung werden jeweils veranstaltungsbezogen abgestimmt.

Soweit dafür Kosten anfallen, werden diese von den Verbundpartnern 1 bis 3 getragen.

§12 Öffentlichkeitsarbeit und Internet

Projektbegleitend wird für die Öffentlichkeit eine Internetplattform hergestellt und für die Dauer des Forschungsprojekts gepflegt. Inhalt und Gestaltung werden zwischen den Verbundpartnern 4 bis 9 abgestimmt. Die Internetplattform wird von dem für das Verbundprojekt eingestellten Sekretariatsmitarbeiter (Stadt Gießen) in Abstimmung mit dem Verbundpartner 4 geführt.

Darüber hinaus wird, soweit es als für die Verwirklichung des Forschungsprojekts sachgerecht erscheint, die Presse nach Abstimmung mit den Verbundpartnern 1 bis 3 eingeschaltet bzw. informiert.

Für die fachlich-inhaltliche Abstimmung der Pressemitteilungen in Bezug auf die Inhalte des Forschungsprojekts sind die Verbundpartner 4 bis 9 verantwortlich. Der Koordinierungsrat entscheidet darüber, welche Inhalte an die Presse weitergegeben werden.

§13 Abstimmung mit der projektübergreifenden Begleitung

Auf Anforderung sind die Verbundpartner 4 bis 9 überdies verpflichtet, die Vorhabensergebnisse im Rahmen der projektübergreifenden Begleitung (PüB) des REFINA-Forschungsschwerpunktes zu präsentieren und die Hinweise des REFINA-Begleitkreises bei der Durchführung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Die Projektpartner verpflichten sich, die notwendige Zusammenarbeit und Bereitstellung der Informationen im Verhältnis zur projektübergreifenden Begleitung sicherzustellen.

Die Verbundpartner 4 bis 9 sind dem Projektträger gegenüber gemeinsam zur Berichterstattung verpflichtet. Vorbereitet wird die gemeinsame Berichterstattung durch die Zwischenberichte und den Endbericht.

§14 Veröffentlichungen

Veröffentlichungen zum Förderschwerpunkt REFINA, soweit diese inhaltlich-thematisch über das gemeinsame Forschungsprojekt der Verbundpartner hinausgreifen und den REFINA-

Forschungsschwerpunkt unmittelbar betreffen, sind vorab mit der projektübergreifenden Begleitung und dem Projektträger abzustimmen.

Wichtige Ergebnisse werden im Rahmen einer REFINA-Schriftenreihe veröffentlicht.

Fremdpublikationen (Publikationen, die unmittelbar das Verbundforschungsprojekt oder den Forschungsschwerpunkt betreffen, aber nicht in der REFINA-Schriftenreihe vorgenommen werden) müssen die Gestaltungsregeln des BMBF einhalten. Außerdem muss eine eindeutige Platzierung des Hinweises auf Förderung durch das BMBF in den Publikationen und PR-Materialien vorgenommen werden.

§15 Reichweite der inhaltlichen Verantwortung für die Ergebnisse

Die Inhalte für die Zwischenberichte und den Endbericht werden von den Verbundpartnern (Mitglieder der Arbeitsgruppe) für das jeweilige Fachgebiet in eigener Verantwortung eingebracht.

Jeder Verbundpartner kann seine Teilergebnisse nach Maßgabe der Verwertungshinweise des Zuwendungsbescheides und dieser Vereinbarung selbst verwerten. Die gemeinsamen Ergebnisse werden nach Abstimmung der Verbundpartner mit dem Koordinierungsrat verwertet, soweit sie sich für die Verwertung eignen.

§16 Ergänzende Regelungen

Gemäß Ziffer 3 der Nebenbestimmungen zu den Zuwendungsbescheiden gehen die Zuwendungsbestimmungen den Regelungen dieser Vereinbarung vor.

Die Verbundpartner verpflichten sich, diese Vereinbarung fortzuschreiben und sinngemäß zu ergänzen, sofern sie Lücken aufweisen sollte.

Erweist sich die Vereinbarung im Zuge der Realisierung des Forschungsprojekts als korrekturbedürftig, werden die Verbundpartner sie überprüfen und ggf. ändern.

§17 Ausfertigung der Vereinbarung

Die Vereinbarung wird 18-fach ausgefertigt. Die Verbundpartner erhalten je eine Ausfertigung für ihre Unterlagen. Eine Ausfertigung leiten sie jeweils mit ihrer Unterschrift, einem Datums- und Ortsvermerk und ggf. ihrem Stempel an den Verbundpartner 4 zurück, der die unterschriebenen Seiten für die Dauer des Verbundprojekts aufbewahrt.

Wirksam wird die Vereinbarung, in dem Zeitpunkt, in dem alle unterschriebenen Ausfertigungen dieser Vereinbarung bei dem Verbundpartner 4 eingegangen sind. Dieser wird dem Projektträger unverzüglich nach Eingang der letzten Unterschrift den Abschluss der Kooperationsvereinbarung anzeigen.

Anhang 3: Methoden zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Vergleich der Innen- und Außenentwicklung

Im Folgenden wird ein Überblick über die fiskalische Wirkungsanalyse sowie über die Methoden zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Vergleich der Innen- und der Außenentwicklung gegeben. Es werden einige Studien und Verfahren herangeführt, deren Zielsetzung die Berechnung der finanziellen Auswirkungen einer Neuausweisung für eine Gemeinde mittels einer fiskalischen Wirkungsanalyse ist. Zugleich werden die vorgestellten Studien mit der Methodik des in Anhang 9 angewendeten Verfahrens zur fiskalischen Wirkungsabschätzung des Zentrums für Bodenschutz und Flächenhaushaltspolitik am Umwelt-Campus Birkenfeld (ZBF-UCB)[148] verglichen.

Die fiskalische Wirkungsanalyse ist ein Planungs- und Entscheidungsinstrument, das die finanziellen Auswirkungen einer Baulandentwicklung oder -ausweisung für eine Gemeinde erfassen soll. Robert W. Burchell, der einige „klassische“ Handbücher über diese Methode zusammen mit David Listokan geschrieben hat, definiert die fiskalische Wirkungsanalyse so: Eine Projektion der direkten, heutigen öffentlichen Kosten und Einnahmen, die mit dem Zuwachs an Wohn- und Nichtwohnbauten der Gemeinde entstehen bzw. zufallen, in der das Wachstum stattfindet.[149] Es werden folglich nur die öffentlichen Ausgaben und Einnahmen betrachtet, nicht jedoch die privaten, also etwa die Folgewirkungen für einen das Baugebiet entwickelnden Investor. Alle nicht monetarisierbaren oder nicht quantifizierbaren Kosten und Nutzen gehen nicht in die Berechnung ein. Letztlich ist das Ergebnis einer fiskalischen Wirkungsanalyse eine Ausgaben-Einnahmen-Quote bzw. Kosten-Erträge-Quote, aus der hervorgeht, ob aus den zukünftigen Einnahmen die kommunalen Leistungen (= Ausgaben bzw. Kosten) gedeckt werden können oder nicht.[150]

Die im Folgenden vorgestellten Studien unterscheiden sich erst einmal nach ihrem räumlichen Einzugsbereich. Die meisten Studien legen eine einzelwirtschaftliche Analyse der Gemeinde zugrunde, in der das Bauvorhaben liegt, die Auswirkungen auf andere Gebietskörperschaften werden dabei außer Acht gelassen, da die gemeindlichen Entscheidungsträger diese üblicherweise auch nicht in ihre Überlegungen mit einbeziehen. Einige Studien betrachten dem gegenüber alle Bauvorhaben in einer Gemeinde oder Region zusammen und können daher auch die Wirkung auf die Region oder den Staat quantifizieren.[151]

Ein weiterer methodischer Unterschied besteht in der alternativen Verwendung von Durchschnitts- bzw. Grenzwerten. Bei der Kalkulation mit Durchschnittswerten wird die durch das Bauvorhaben zu erwartende Einwohnerzahlveränderung mit den bisherigen Kosten pro Einwohner multipliziert, was allerdings gerade bei Kostenpositionen mit hohem Fixkostenanteil wie der sozialen und technischen Infrastruktur problematisch sein kann. Hier kann es zwar sogar zu Kostenminderungen aufgrund besserer Auslastungen kommen, ein sprunghafter Anstieg der Kosten wegen nicht ausreichender Kapazitäten und eines sich aus der Ausweisung begründenden Erweiterungsbedarfs der Infrastruktur ist allerdings ebenso denkbar. An dieser Stelle wäre das Ausmachen entsprechender Engpässe und Schwellenwerte, die einen Ausbau erforderlich

[148] http://www.zbf.umwelt-campus.de.

[149] Burchell/Listokin (1979), S.1.

[150] Reidenbach et al. (2005), S. 32.

[151] Burchell et al. (1999)

machen würden, notwendig. Ansonsten würden die tatsächlichen Kosten stark verzerrt wiedergegeben werden. Außerdem könnte dies womöglich dazu führen, entweder Kosten in die Kalkulation aufzunehmen, die in dieser Form gar nicht aufgetreten sind oder aber die Kosten viel zu niedrig anzusetzen.

Auch die Frage nach der Behandlung von Unsicherheiten, etwa dem Grad der Auslastung zu verschiedenen Zeitpunkten innerhalb des Zeithorizonts, die Frage nach dem Anteil der Zuzügler in dem neuen Baugebiet oder der Einkommenssituation lässt sich auf unterschiedliche Arten beantworten. Einmal können unterschiedliche Szenarien durchgespielt werden. So werden verschiedene Varianten der Ansiedelung mit subjektiven Eintrittswahrscheinlichkeiten gewichtet und führen so zu Erwartungswerten, die die entsprechenden fiskalischen Konsequenzen beschreiben.

Eine weitere Möglichkeit ist eine Anpassung des Kalkulationszinssatzes. Die einzelnen Zahlungsströme der Investition „Neuausweisung“ sind jeweils mit unterschiedlichen Unsicherheiten bezüglich ihrer Höhe, z. B. auf Grund hoher Konjunkturanfälligkeit oder Unklarheit über den exakten Zeitpunkt, behaftet. Um diesen Risiken Rechnung zu tragen, wird der Kalkulationszinssatz für jeden Zahlungsstrom abhängig von der jeweiligen Unsicherheit um einen Risikozuschlag adjustiert.[152]

Weitere Unterschiede zwischen den Untersuchungen finden sich bei der Festlegung des Betrachtungszeitraums (üblicherweise 10 - 20 Jahre) und der Behandlung der künftigen Zahlungsströme. Hier stellt sich die Frage, ob und gegebenenfalls mit welchem Zinssatz die Ein- und Auszahlungen auf den Gegenwartswert abdiskontiert werden sollen. Manche Studien sehen von einer solchen Kapitalwertrechnung ab und verteilen stattdessen die Ausgaben (etwa im Rahmen der Erschließung) in Form linearer Abschreibung über die gesamte Laufzeit.

Auch die Behandlung indirekter Effekte wirft Probleme auf. Nachvollziehbare gemeindespezifische Größenordnungen für den Multiplikator sowie für den Sickereffekt zu finden, dürfte sich im Falle einer Berücksichtigung als größte Schwierigkeit erweisen.

Die Festlegung des Einzugbereichs, die Wahl der relevanten Kosten, die Behandlung von Unsicherheiten, die zeitliche Dimension der Betrachtung sowie die Berücksichtigung indirekter Effekte haben teilweise einen großen Einfluss auf das Ergebnis der Analyse und sollten daher gewissenhaft gewählt werden.

In der beispielhaften Kalkulation des Neubaugebietes „Zur Langweise“ in der Kommune Pohlheim in Anhang 9 wurde die Methodik des ZBF-UCB verwendet, die in der Tabelle 17[153] kurz zusammengefasst wird:

[152] Zu verschiedenen Korrekturverfahren zur Einbeziehung des individuellen Risikos vgl. Blohm/Lüder (1995), S. 248 - 250.

[153] Quelle: Eigene Bearbeitung

Tabelle 17: Zusammenfassung der Methodik der fiskalischen Wirkungsanalyse des ZBF-UCB

Aspekt	**Vorgehen**
Einzugsbereich	Gemeinde
Kostenansatz	Grenzkosten
Behandlung von Unsicherheiten	Szenarien
Betrachtungszeitraum	20 Jahre
Diskontierungszinssatz	Darlehenszinssatz
Abschreibungen	nein
Indirekte Effekte	ja

Diesem Verfahren sollen nachfolgend die Unterschiede und die Anknüpfungspunkte einiger wichtiger Studien gegenübergestellt werden (vgl. Tabelle 18[154]):

Tabelle 18: Überblick über verschiedene Studien zur fiskalischen Wirkungsabschätzung im Vergleich zur Methodik der fiskalischen Wirkungsanalyse des ZBF-UCB

Verfasser / Titel	**Schnittpunkte**	**Unterschiede**
P. Doetsch/A. Rüpke/H. Burmeier (1997): Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen. Berlin	Vergleich der Folgen einer Ausweisung auf Naturflächen bzw. Altstandorten auf Basis monetarisierter Werte	Betrachtung volkswirtschaftlicher und ökologischer Folgen durch Monetarisierung qualitativer Werte
E. Dransfeld (2003): Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – städtebauliche Kalkulation. Bonn	Städtebauliche Kalkulationsmethoden im Rahmen der Alternativenberechnung	Städtebauliche Kalkulation allein umfasst die fiskalischen Konsequenzen von Baulandausweisungen nur unzureichend
J.-M. Gutsche (2003): Auswirkungen neuer Wohngebiete auf die kommunalen Haushalte. Hamburg	Fokussierung auf die fiskalischen Auswirkungen, Erfassung der Kosten für Soziale Infrastruktur, Gegenüberstellung von Kosten und Erträgen	lokale Gegebenheiten können nur unzureichend erfasst werden Berechnung soll im konkreten Fall erfolgen, nicht als Modellrechnung es werden Durchschnittkosten (pro EW) herangezogen
R. Moeckel/F. Osterhage (2003): Stadt-Umland-Wanderungen und Finanzkrise der Städte. Dortmund	Auswirkung von Bevölkerungsveränderungen auf kommunale Haushalte	bezieht sich auf Wanderungsmodelle vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung Wirksamkeit von Baulandstrategien wird betrachtet die Ausweisung von Neubaugebieten wird nicht schwerpunktmäßig betrachtet

[154] Quelle: Eigene Bearbeitung

S. Heilmann et al. (2004): Finanzierungsprobleme schrumpfender Gemeinden im Zentralen Erzgebirge um Johanngeorgenstadt. Köln	Analyse von Schlüsselelementen des siedlungsstrukturellen Umbaus unter Schrumpfungsbedingungen Ableitung von Impulsen und Handlungsempfehlungen für die in den Umbau involvierten Akteure Darstellung unterschiedlicher Handlungsoptionen im Rahmen alternativer Entwicklungsszenarien Erkenntnisse hinsichtlich des Flexibilisierungspotenzials bestimmter Infrastruktureinrichtungen	Handlungsoptionen werden nur im Rahmen der Analyse von Zielen unter Schrumpfungsbedingungen analysiert (dies soll jedoch nur eine Möglichkeit im Rahmen verschiedener Szenarien darstellen)
M. Reidenbach et al. (2005): Zur fiskalischen Wirkungsanalyse von unbebauten und bebauten Flächen und deren Nutzungsveränderungen unter besonderer Berücksichtigung von Naturschutzflächen. Berlin	Analyse der fiskalischen Auswirkungen von Neuausweisungen auf der „Grünen Wiese“ auf den Gemeindehaushalt	Ansatz von Abschreibungen der Investition keine Abdiskontierung zukünftiger Zahlungsströme Ansatz von Schätz- und Durchschnittswerten
S. Siedentop et al. (05/2006): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung. Bonn	Kostenmodellierung von sozialer und technischer Infrastruktur auf Basis verschiedener Bevölkerungsentwicklungsszenarien	keine Betrachtung der Einnahmenseite im Falle von Siedlungsentwicklungen
S. Flaig, Oekonsult GbR (11/2006): Neubaugebiete und demographische Entwicklung – Ermittlung der fiskalisch besten Baulandstrategie für die Kommunen in der Region Stuttgart. Stuttgart	auf Basis verschiedener Bevölkerungsentwicklungsszenarien werden die langfristigen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt bestimmt	kein Abdiskontieren der Zahlungsströme Verwendung von Durchschnittswerten, u. a. beim Finanzausgleich
A. Dittrich-Wesbuer/K. Krause-Junk/F. Osterhage (9/2008): Kosten und Nutzen der Siedlungsentwicklung - Ergebnisse einer Fallstudienuntersuchung. Dortmund	nur monetäre Effekte, Grenzkostenansatz, Aufaddierung von Barwerten	Betrachtung ist sowohl wert- als auch zahlungsstromorientiert

Anhang 4: Kommunalprofile der untersuchten Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar

Anmerkungen zu den Kommunalprofilen[155]:

Bedeutung als Arbeitsort (Arbeitsplatzzentralität)[156]:

Aussage: In der Kommunen arbeiten mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte als dort wohnen (Wert > 1), oder umgekehrt (Wert < 1).

Hinweis auf: Eine höhere Bedeutung einer Gemeinde als Arbeitsort den als Wohnort äußert sich in einem Wert > 1. Die Größe des Indikators weist auf eine besondere Bedeutung als Wirtschafts- und Arbeitsstandort sowie auf das Pendleraufkommen hin.

Aufteilung AP-Zentralität (IfR-Einteilung):

Bis 0,5: Wohnstandort

0,5-0,8: Wohnen und Arbeiten

Um 1: Tendenz in Richtung Arbeitsstandort

Nur 1: ausgewiesener Arbeitsstandort

Demographietypen:

Die kommunalen Demographietypen wurden auf Basis einer bundesweiten Typisierung mittels Clusteranalyse u. a. für die Gruppe der Kommunen mit einer Einwohnerzahl zwischen 5.000 und 100.000 erstellt.

Demographietypen der Städte und Gemeinden mit 5.000 bis 100.000 Einwohnern

1 Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil

2 Suburbane Wohnorte mit hohen Wachstumserwartungen

3 Suburbane Wohnorte mit rückläufigen Wachstumserwartungen

4 Schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderung

5 Stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil

6 Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik

7 Prosperierende Städte und Gemeinden im ländlichen Raum

8 Wirtschaftlich starke Städte und Gemeinden mit hoher Arbeitsplatzzentralität

9 Exklusive Standorte

[155] Quelle Tabelle 19 bis Tabelle 43: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: vgl. S. 183

[156] Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Berechnung: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort / Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stichtag: 30.06.)

Tabelle 19: Kommunalprofil Allendorf (Lumda)

Kommune	**Allendorf (Lumda)**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Allendorf, Climbach, Nordeck, Winnen
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): k. A.
	Tourismus: hohe, wachsende Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe, wachsende Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	4111
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	k. A.
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	22,01
Gebäude- und Freifläche (%)	6,1
Betriebsfläche (%)	0,8
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,1
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	187
Demographietyp	k. A.
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	k. A.
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	k. A.
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	k. A.
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	k. A.
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	k. A.
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	k. A.
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	k. A.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	341
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	137
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	167
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	1251
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1084
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	310/ 310
Grundsteuer B	260/ 260
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	28 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	10,9
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	69,7
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
laufende Förderschwerpunkte	Climbach: 2002-2010
ausgelaufene Förderschwerpunkte	Allendorf: 1977-1988

Tabelle 20: Kommunalprofil Aßlar

Kommune	**Aßlar**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Aßlar, Bechlingen, Bermoll, Kleinaltenstädten, Oberlemp, Werdorf
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,8
	Tourismus: geringe Bedeutung
	Naherholung/ Freizeit: geringe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	13923
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-4,8
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	43,57
Gebäude- und Freifläche (%)	9,1
Betriebsfläche (%)	1,1
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,1
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	320
Demographietyp	1
Altersstruktur	1
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	19,5
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14,7
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	19
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	22,9
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	4,8
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	9,4
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	8
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	3753
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	487
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	2600
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	3354
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-754
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	370/ 370
Grundsteuer B	240/ 240
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	k. A.
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A.
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A.
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	Berghausen: 2007-2015
laufende Förderschwerpunkte	Werdorf 1994 - 2002
ausgelaufene Förderschwerpunkte	Aßlar (Kernstadt): 1984-1991

Tabelle 21: Kommunalprofil Biebertal

Kommune	**Biebertal**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Fellingshausen, Frankenbach, Königsberg, Krumbach, Rodheim-Bieber, Vetzberg
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,3
	Tourismus: hohe, wachsende Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe, wachsende Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	10297
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-4,1
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	43,93
Gebäude- und Freifläche (%)	7
Betriebsfläche (%)	0,2
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,1
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	234
Demographietyp	6
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	17,5
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	13,6
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	21,1
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	24,8
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	4,7
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	8
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	1192
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	262
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	654
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	2981
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-2327
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	320/ 320
Grundsteuer B	250/ 250
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	180 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	37
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	52,4
Förderschwerpunkte Dorferneuerung/ Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Frankenbach: 2003-2011
	Fellingshausen: seit 2005
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Königsberg: 1994-2002/
	Rodheim-Bieber: 1994-2005

Tabelle 22: Kommunalprofil Braunfels

Kommune	**Braunfels**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Altenkirchen, Bonbaden, Braunfels, Neukirchen, Philippstein, Tiefenbach
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,4
	Tourismus: hohe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	11271
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	1,2
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	47,29
Gebäude- und Freifläche (%)	7,6
Betriebsfläche (%)	0,2
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,2
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	238
Demographietyp	6
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	16,8
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	13,4
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	22,2
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	26,6
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	5,7
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	8,6
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	4,1
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	1508
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	747
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	894
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	2964
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-2070
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	320/ 320
Grundsteuer B	320/ 250
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Förderschwerpunkte Dorferneuerung/ Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Tiefenbach: 2003-2011
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Philippstein: 1991-1999

Tabelle 23: Kommunalprofil Buseck

Kommune	**Buseck**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Alten-Buseck, Beuern, Großen-Buseck, Oppenrod, Trohe
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,6
	Tourismus: geringe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	13239
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-2,4
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	38,67
Gebäude- und Freifläche (%)	11,6
Betriebsfläche (%)	0,5
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	342
Demographietyp	3
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	19
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14,7
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	19,7
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	24,5
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,6
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	6,8
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in Jahren)	5
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	2786
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	600
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	2059
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	3696
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1637
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	*2007: Quelle: Hessen Agentur GmbH*
Gewerbesteuer	330/ 330
Grundsteuer B	240/ 240
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Förderschwerpunkte Dorferneuerung/ Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Großen-Buseck: seit 2003
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Alten-Buseck: 1996-2005

Tabelle 24: Kommunalprofil Ehringshausen

Kommune	**Ehringshausen**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Breitenbach, Daubhausen, Dillheim, Dreisbach, Ehringshausen, Greifentahal, Katzenfurt, Kölschhausen, Niederlemp
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 1
	Tourismus: geringe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: geringe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	9427
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	3
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	45,43
Gebäude- und Freifläche (%)	6,9
Betriebsfläche (%)	0,2
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	208
Demographietyp	5
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	19
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	15
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	21,9
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	23,6
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	4,2
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	8,2
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	8,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	2998
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	411
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	2009
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	2135
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-126
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	320/ 320
Grundsteuer B	240/ 240
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	-
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Kölschhausen: 1991-1999

Tabelle 25: Kommunalprofil Fernwald

Kommune	**Fernwald**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Albach, Annerod, Steinbach
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,9
	Tourismus: geringe Bedeutung
	Naherholung/ Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	6630
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-5,5
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	21,57
Gebäude- und Freifläche (%)	10,5
Betriebsfläche (%)	0,8
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	1,9
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	307
Demographietyp	3
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	17,1
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14,2
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	19,6
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	24,1
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	4,6
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	8,4
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	9,3
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	2082
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	287
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	1734
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	1904
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-170
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	300/ 320
Grundsteuer B	225/ 240
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	180 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	37,7
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	48,5
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	-
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	-

Tabelle 26: Kommunalprofil Gießen

Kommune	**Gießen**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Allendorf (Lahn), Gießen, Kleinlinden, Lützellinden, Rödgen, Wieseck
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 2,1
	Tourismus: hohe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	73690
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	1,5
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	72,56
Gebäude- und Freifläche (%)	23,1
Betriebsfläche (%)	1
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,2
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	1016
Demographietyp	8
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	15,2
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14,2
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	16
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	18,3
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	4,6
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	5,2
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in Jahren)	2,1
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	42475
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	3152
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	31752
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	9593
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	22159
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	420/ 420
Grundsteuer B	360/ 360
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	388 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	51
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	29,1
Förderschwerpunkte Dorferneuerung/ Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Sanierungsgebiet „Burggrabenviertel“ (bis 2008)
	Sanierungsgebiet „Schanzenstr. / Mühlstr.“ (seit 2007)
	Stadtumbau „Technologie- und Gewerbegebiet Leihgesterner Weg“
	Stadtumbau „Untere Nordstadt“
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Dorferneuerung Lützellinden 1993 - 2001

	OT Stadt Gießen, Bereich „Nordstadt“, Förderung 1997 – 1999, dann Aufnahme in das Programm „Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ (bis 2008)

Tabelle 27: Kommunalprofil Heuchelheim

Kommune	**Heuchelheim**
	Landkreis Gießen
Orts-/ Stadtteile	Heuchelheim, Kinzenbach
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 1,4
	Tourismus: geringe, wachsende Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	7570
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-10,8
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	10,58
Gebäude- und Freifläche (%)	20,9
Betriebsfläche (%)	1,9
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	1,2
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	716
Demographietyp	3
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	16,6
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	13,6
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	21,4
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	23,2
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	5
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	7,7
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	3,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	3461
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	203
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	2929
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	1879
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	1050
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	330/ 330
Grundsteuer B	250/ 250
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	199 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	34
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	48,8
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	-
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Kinzenbach: 1996-2005
	Heuchelheim: 1992-2002

Tabelle 28: Kommunalprofil Hohenahr

Kommune	**Hohenahr**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Ahrdt, Altenkirchen, Erda, Großaltenstädten, Hohensolms, Mudersbach
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,3
	Tourismus: hohe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	5076
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-5,4
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	45,67
Gebäude- und Freifläche (%)	4,1
Betriebsfläche (%)	0,2
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,2
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	111
Demographietyp	6
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	19,6
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14,3
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	18,3
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	24,6
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,7
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	7
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	5,9
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	520
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	162
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	233
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	1429
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1196
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	310/ 310
Grundsteuer B	250/ 250
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	38 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	12,9
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	71,6
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Großaltenstätten: 2002-2010
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Erda: 1992-2000

Tabelle 29: Kommunalprofil Hüttenberg

Kommune	**Hüttenberg**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Hüttenberg, Rechtenbach, Reiskirchen, Vollnkirchen, Volpertshausen, Weidenbach
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,3
	Tourismus: geringe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: mittlere, wachsende Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	10465
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	1,7
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	40,74
Gebäude- und Freifläche (%)	8,1
Betriebsfläche (%)	0,1
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,6
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	257
Demographietyp	3
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	21,3
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	17,6
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	16,8
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	20,5
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,3
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	5,4
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a	3,8
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	1160
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	227
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	718
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	3082
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-2364
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	320/ 320
Grundsteuer B	260/ 260
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	104 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	27
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	59,2
Förderschwerpunkte Dorferneuerung Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Vollnkirchen: 2002-2010
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Reiskirchen: 1990-1995

Tabelle 30: Kommunalprofil Lahnau

Kommune	**Lahnau**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Atzbach, Dorlar, Waldgirmes
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,6
	Tourismus: zunehmende Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: zunehmende Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	8297
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-8,6
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	23,93
Gebäude- und Freifläche (%)	8,9
Betriebsfläche (%)	0,3
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,1
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	347
Demographietyp	6
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	18,2
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	19,7
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	24,2
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,8
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	6,9
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	4,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	1599
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	189
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	1170
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	2468
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1298
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	320/ 320
Grundsteuer B	260/ 260
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	122 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	28,6
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	57,8
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	-
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Waldgirmes: 1983-1991
	Atzbach: 1992-2000

Tabelle 31: Kommunalprofil Langgöns

Kommune	**Langgöns**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Cleeberg, Dornholzhausen, Espa, Lang-Göns, Niederkleen, Oberkleen
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,7
	Tourismus: geringe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: geringe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	12092
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	5,4
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	52,54
Gebäude- und Freifläche (%)	7,2
Betriebsfläche (%)	0,8
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,2
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	230
Demographietyp	7
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	18,9
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14,6
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	17,7
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	23,2
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,4
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	6,3
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	4,9
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	2629
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	362
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	1884
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	3215
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1331
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	330/ 330
Grundsteuer B	250/ 250
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Cleeberg: 2000-2008
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Niederkleen: 1981-1989,
	Dornholzhausen: 1988-1996
	Lang-Göns: 1992-2003

Tabelle 32: Kommunalprofil Leun

Kommune	**Leun**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Biskirchen, Bissenberg, Leun, Stockhausen
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,4
	Tourismus: geringe aber steigende Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	6042
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-0,3
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	28,7
Gebäude- und Freifläche (%)	6,8
Betriebsfläche (%)	0,3
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	211
Demographietyp	5
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	20,6
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	17,9
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	19,3
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	21,4
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,9
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	6,1
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	2,7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	775
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	290
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	513
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	1610
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1097
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	310/ 310
Grundsteuer B	240/ 240
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	69 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	21,9
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	62,1
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	-
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Leun: 1979-1989
	Biskirchen: 1990-1998

Tabelle 33: Kommunalprofil Leun

Kommune	**Linden**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Großen-Linden, Leihgestern
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 1
	Tourismus: geringe / keine Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: mittlere Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	12276
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	5,7
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	22,77
Gebäude- und Freifläche (%)	13,6
Betriebsfläche (%)	0,4
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	539
Demographietyp	3
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	18,5
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	15,4
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	17
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	22,8
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	4,2
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	6,7
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	4,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	3854
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	599
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	3121
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	3144
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-23
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	300/ 300
Grundsteuer B	210/ 210
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	116 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	27,7
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	56,8
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	-
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	-

Tabelle 34: Kommunalprofil Lollar

Kommune	**Lollar**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Lollar, Salzböden, Ruttershausen, Odenhausen
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 1
	Tourismus: mittlere Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: geringe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	10226
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	3,1
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	21,87
Gebäude- und Freifläche (%)	12,6
Betriebsfläche (%)	0,2
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,3
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	468
Demographietyp	1
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	20,8
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	17,5
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	18,4
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	21,4
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	5
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	9,3
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	4,4
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	3265
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	574
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	2381
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	2260
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	121
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	330/ k. A., da Umstellung auf Doppik
Grundsteuer B	240/ k. A., da Umstellung auf Doppik
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Ruttershausen: 2006-2014
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Salzböden: 1985-1993
	Lollar (Kernstadt): 1988-1999

Tabelle 35: Kommunalprofil Pohlheim

Kommune	**Pohlheim**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Dorf-Güll, Garbenteich, Grüningen, Hausen, Holzheim, Watzenborn-Steinberg
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,5
	Tourismus: geringe / keine Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: geringe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	17909
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	3,7
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	38,01
Gebäude- und Freifläche (%)	11,9
Betriebsfläche (%)	0,2
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,3
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	471
Demographietyp	5
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	20,6
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	17,2
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	17,6
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	21,4
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,9
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	6,5
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	3,7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	2478
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	1101
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	1696
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	4615
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-2919
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	330/ 330
Grundsteuer B	250/ 250
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	55 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	17,4
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	61,5
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Holzheim: 2001-2009
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	-

Tabelle 36: Kommunalprofil Rabenau

Kommune	**Rabenau**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Allertshausen, Geilshausen, Kesselbach, Londorf, Odenhausen(Lumda), Rüddingshausen
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,2
	Tourismus: hohe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	5383
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-16,1
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	43,4
Gebäude- und Freifläche (%)	4,5
Betriebsfläche (%)	1
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,1
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	124
Demographietyp	6
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	17,7
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	12,6
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	20,9
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	27,1
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	4,9
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	9,2
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	5,9
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	449
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	123
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	232
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	1652
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1420
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	320/ 320
Grundsteuer B	210/ 210
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	40 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	14,2
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	70,4
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	-
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Londorf: 1985-1993

Tabelle 37: Kommunalprofil Reiskirchen

Kommune	**Reiskirchen**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Bersrod, Burkhardsfelden, Eltingshausen, Hattenrod, Lindenstruth, Reiskirchen, Saasen, Winnerod
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,7
	Tourismus: geringe Bedeutung
	Naherholung/ Freizeit: mittlere Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	10739
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	1,1
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	44,99
Gebäude- und Freifläche (%)	7,9
Betriebsfläche (%)	0,4
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	239
Demographietyp	6
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	19,2
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	15,4
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	18,1
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	23,4
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,8
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	7,1
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in Jahren)	6,6
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	2443
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	367
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	1743
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	2950
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1207
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	320/ 320
Grundsteuer B	245/ 245
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	108 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	29,2
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	53,4
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	-
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Reiskirchen: 1985-1990,
	Ettingshausen: 1993-2001

Tabelle 38: Kommunalprofil Schöffengrund

Kommune	**Schöffengrund**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Laufdorf, Niederquembach, Niederwetz, Oberquembach, Oberwetz, Schwalbach
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,2
	Tourismus: geringe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: geringe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	6475
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-5,4
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	34,11
Gebäude- und Freifläche (%)	6,7
Betriebsfläche (%)	0,1
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,3
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	190
Demographietyp	6
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	19,5
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14,1
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	18,6
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	25,6
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	4,2
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	6,7
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	5,5
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	578
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	112
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	334
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	2038
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1704
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	310/ 310
Grundsteuer B	240/ 240
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	67 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	21,4
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	64,6
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Niederwetz: 2001-2009
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Schwalbach: 1989-1997

Tabelle 39: Kommunalprofil Solms

Kommune	**Solms**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Albshausen, Burgsolms, Niederbiel, Oberbiel, Oberndorf
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,6
	Tourismus: zunehmende Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: zunehmende Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	13845
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-3,2
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	34,05
Gebäude- und Freifläche (%)	12,4
Betriebsfläche (%)	0,6
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,2
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	407
Demographietyp	6
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	17,8
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14,4
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	21,5
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	24,6
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	5,4
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	8,7
Veränderung Durchschnittsalter von 2005-2020 (in a)	4,2
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	2576
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	473
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	1781
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	3663
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1882
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	350/ k. A., da Umstellung auf Doppik
Grundsteuer B	250/ k. A., da Umstellung auf Doppik
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	k. A., da Umstellung auf Doppik
Förderschwerpunkte Dorferneuerung/ Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	-
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	-

Tabelle 40: Kommunalprofil Staufenberg

Kommune	**Staufenberg**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Daubringen, Mainzlar, Staufenberg, Treis
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,3
	Tourismus: geringe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: mittlere Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	8240
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	9,3
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	28,13
Gebäude- und Freifläche (%)	7,9
Betriebsfläche (%)	0,8
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0,2
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	293
Demographietyp	7
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	19
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	16,4
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	19,7
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	22,6
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,8
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	7,2
Veränderung Durchschnittsalter 2005-2020 (in a)	3,7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	841
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	179
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	531
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	2533
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-2002
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	330/ 330
Grundsteuer B	250/ 260
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	86 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	22,9
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	60,3
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Mainzlar: 2001-2009
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Treis: 1983-1991
	Staufenberg (Kernstadt): 1984-1989

Tabelle 41: Kommunalprofil Waldsolms

Kommune	**Waldsolms**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts- / Stadtteile	Brandoberndorf, Griedelbach, Hasselborn, Kraftsolms, Kröffelbach, Weiperfelden
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,3
	Tourismus: mittlere, wachsende Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	5170
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	3,8
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	44,75
Gebäude- und Freifläche (%)	4,1
Betriebsfläche (%)	0
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	-0,1
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	116
Demographietyp	5
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	19,7
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	15,2
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	18,4
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	25,2
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	3,6
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	6,8
Veränderung Durchschnittsalter 2005-2020 (in a)	5,3
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	540
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	146
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	283
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	1473
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1190
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	300/ 300
Grundsteuer B	230/ 230
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	65 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	19,7
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	67,5
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Kröffelbach: 2004-2012
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Brandoberndorf: 1995-2003

Tabelle 42: Kommunalprofil Wettenberg

Kommune	**Wettenberg**
	Landkreis Gießen
Orts- / Stadtteile	Krofdorf-Gleiberg, Wißmar, Launsbach
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 0,6
	Tourismus: hohe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	12546
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-2,7
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	42,97
Gebäude- und Freifläche (%)	8,4
Betriebsfläche (%)	0,2
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	0
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	292
Demographietyp	3
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	17,7
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	14,7
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	21,2
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	23,2
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	4,3
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	7,5
Veränderung Durchschnittsalter 2005-2020 (in a)	3,7
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	2428
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	389
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	1784
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	3299
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	-1515
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	320/ 320
Grundsteuer B	310/ 340
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	103 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	24
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	58,8
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Gleiberg, Ergänzungsgebiet, seit 2007
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	Wißmar: 1983-1990
	Launsbach: 1992-2000
	Krofdorf-Gleiberg: 1991-2005

Tabelle 43: Kommunalprofil Wetzlar

Kommune	**Wetzlar**
	Lahn-Dill-Kreis
Orts-/ Stadtteile	Blasbach, Dutenhofen, Garbenheim, Hermannstein, Münchholzhausen, Nauborn, Naunheim, Steindorf, Wetzlar
Ausrichtung der Kommune	Arbeitsplatzzentralität (2005): 1,6
	Tourismus: hohe Bedeutung
	Naherholung / Freizeit: hohe Bedeutung
Einwohner (Stand: 31.12.2005)	52473
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-2,7
Fläche in km² (Stand: 31.12.2005)	7567
Gebäude- und Freifläche (%)	18,2
Betriebsfläche (%)	1,1
Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung von 2001-2005 in %	-0,1
Bevölkerungsdichte (E/km²) (Stand: 31.12.2005)	693
Demographietyp	1
Altersstruktur	
Anteil unter 18-Jährige 2005 (%)	18,1
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	16,2
Anteil 60-79-Jährige 2005 (%)	21
Anteil 60-79-Jährige 2020 (%)	22,3
Anteil ab 80-Jährige 2005 (%)	5,6
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	8,2
Veränderung Durchschnittsalter 2005-2020 (in a)	2,8
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stand: 30.6.2005)	25272
davon waren beschäftigt im Bereich öffentliche und private Dienstleister	7509
Einpendler (Stand: 30.6.2005)	17183
Auspendler (Stand: 30.6.2005)	7486
Pendlersaldo (Stand: 30.6.2005)	9697
Hebesätze 2005/ 2007 (in %)	
Gewerbesteuer	390/ 390
Grundsteuer B	300/ 300
Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005	518 EUR
Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %	60,6
Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %	25,9
Förderschwerpunkte Dorferneuerung / Einfache Stadterneuerung	
Laufende Förderschwerpunkte	Garbenheim: seit 2001
Ausgelaufene Förderschwerpunkte	-

Datenbasis:

Bertelsmann-Stiftung: Demographieberichte: Bevölkerungsentwicklung bis 2020, Altersstruktur; (Anmerkungen zu den Demographieberichten: Prognose-Basisjahr: 2003; Die Untersuchung bezieht sich aus methodischen Gründen nur auf Kommunen, die im Jahr 2003 über 5.000 Einwohner hatten!)

Bertelsmann Stiftung: Online Angebot: www.wegweiserdemographie.de: Angaben zu den Demographietypen und zur Arbeitsplatzzentralität

Bund der Steuerzahler Hessen e.V.: Finanzanalysen 2007: Hebesätze (bei fehlenden Angaben wurde auf Daten der Hessen Agentur GmbH, des Landkreises Gießen oder des IHK-Verbundes Mittelhessen zurück gegriffen), Einnahmen Gewerbesteuer netto pro Kopf 2005, Anteil der Gewerbesteuer brutto an den Steuereinnahmen 2005 in %, Anteil der Einkommensteuer an den Steuereinnahmen 2005 in %

Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung für den ländlichen Raum, Fachdienst Dorf- und Regionalentwicklung: Angaben zu den Förderschwerpunkten der Dorferneuerung

Hessen Agentur GmbH: Standorte in Hessen: Hebesätze Aßlar, Braunfels, Ehringshausen (Jahreszahl 2007 angenommen, aber unklar)

Hessisches Statistisches Landesamt (2007): Hessische Gemeindestatistik 2006: Einwohner, Fläche, Bevölkerungsdichte, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Einpendler, Auspendler, Pendlersaldo

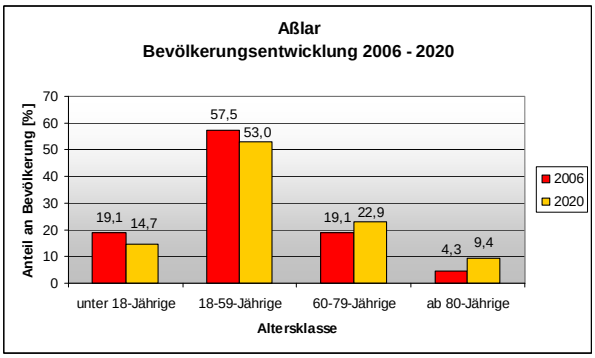
IHK-Verbund Mittelhessen: Onlineangebot zu den Hebesätzen 2005 und 2006: Daten Hebesätze Gewerbesteuer und Grundsteuer B 2005 für die Kommunen Aßlar, Braunfels, Buseck, Ehrungshausen und Langgöns

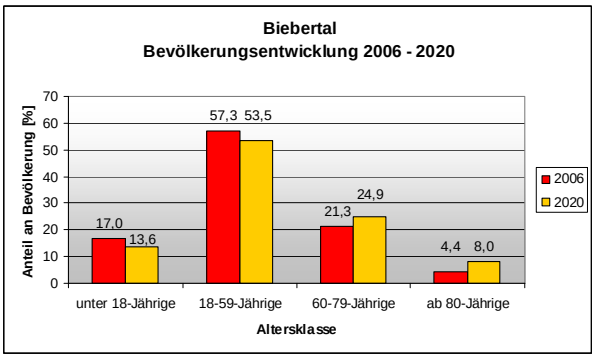
Landkreis Gießen: Online-Angebot zu den Hebesätzen 2007: Buseck, Langgöns

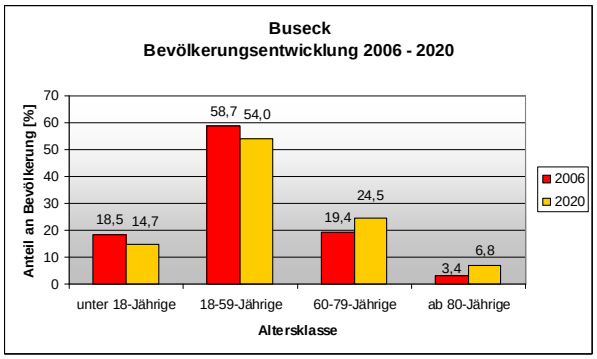
Regierungspräsidium Gießen: Angaben zu den Förderschwerpunkten der Einfachen Stadterneuerung, E-Mail von Frau Astrid Josupeit vom 17.8.2007

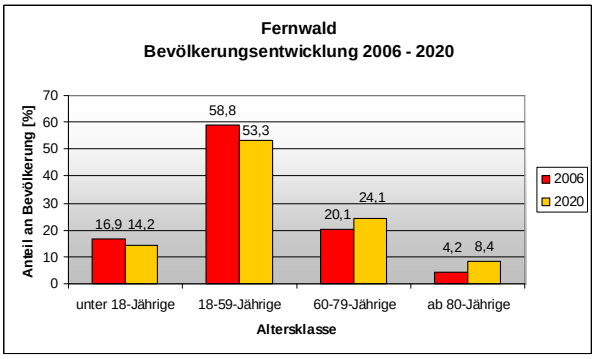
Regierungspräsidium Gießen: Regionalplan Mittelhessen - Entwurf zur Anhörung 2006 -

Anhang 5: Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020 nach Altersklassen in den Kommunen der Stadtregion Gießen–Wetzlar[157]

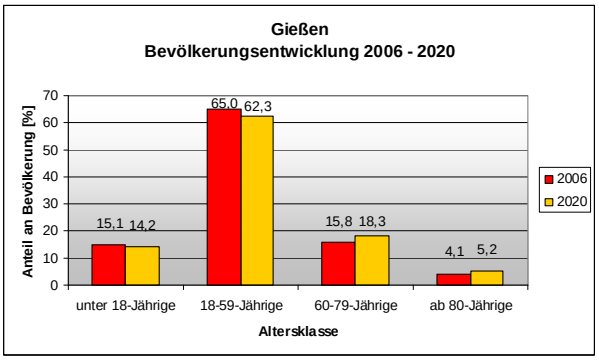


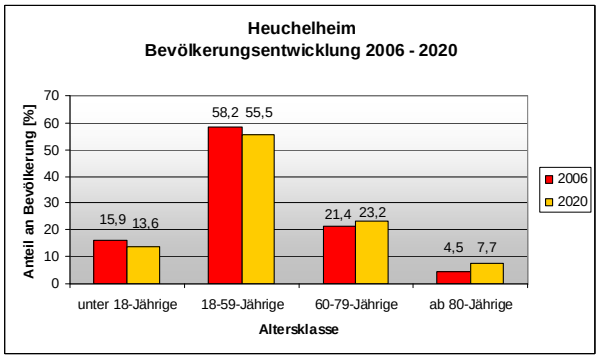


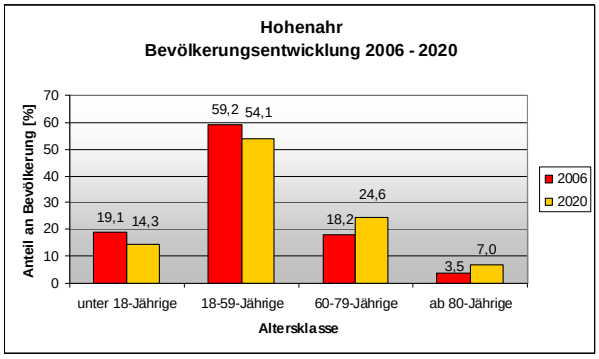


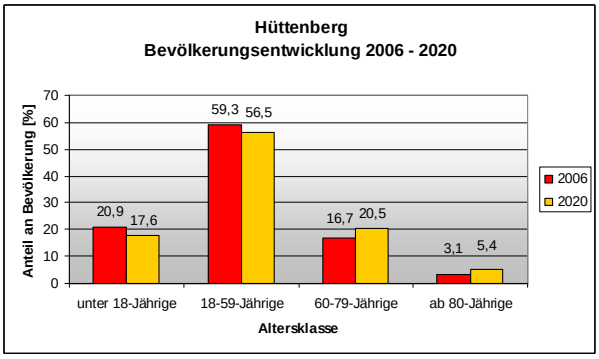


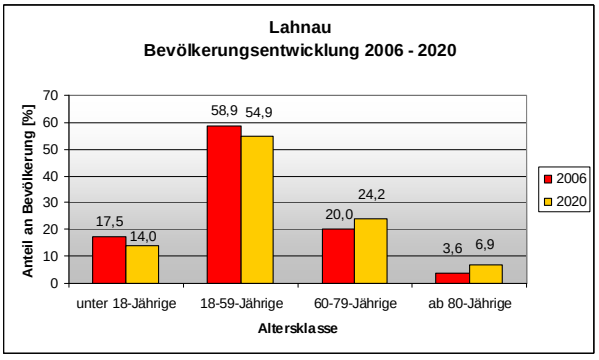
[157] Quelle Abbildungen Anhang 5: Eigene Darstellung basierend auf den Daten der Bertelsmann Stiftung (2007)

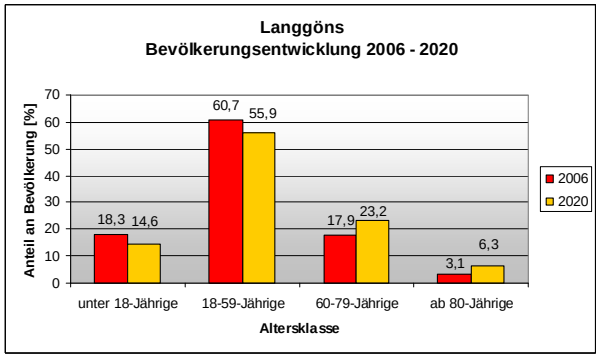

Gießen
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020
Anteil an Bevölkerung [%]
70
60
50
40
30
20
10
0
15,1 14,2
65,0 62,3
15,8 18,3
4,1 5,2
unter 18-Jährige
18-59-Jährige
60-79-Jährige
ab 80-Jährige
Altersklasse
2006
2020

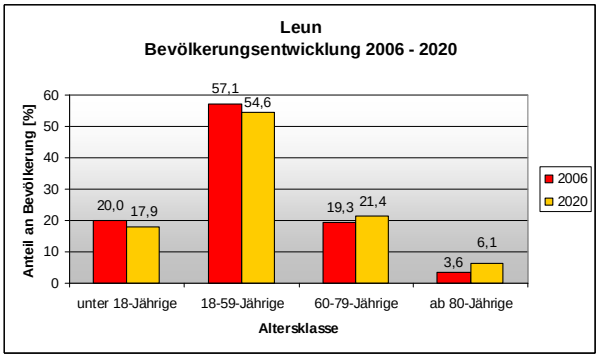

Heuchelheim
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020
Anteil an Bevölkerung [%]
70
60
50
40
30
20
10
0
15,9 13,6
58,2 55,5
21,4 23,2
4,5 7,7
unter 18-Jährige
18-59-Jährige
60-79-Jährige
ab 80-Jährige
Altersklasse
2006
2020

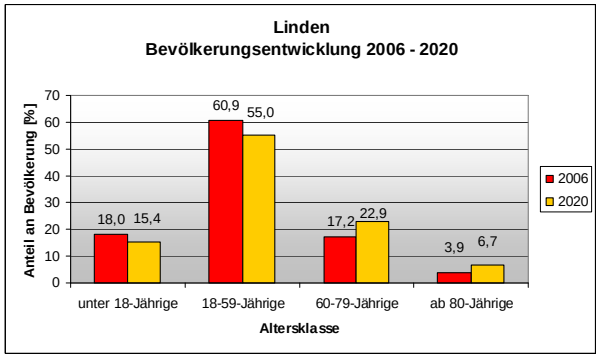

Hohenahr
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020
Anteil an Bevölkerung [%]
70
60
50
40
30
20
10
0
19,1 14,3
59,2 54,1
18,2 24,6
3,5 7,0
unter 18-Jährige
18-59-Jährige
60-79-Jährige
ab 80-Jährige
Altersklasse
2006
2020

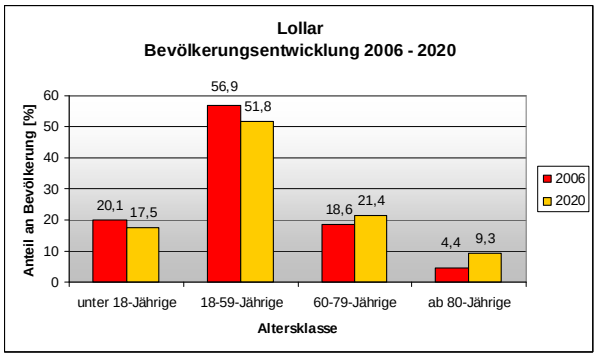

Hüttenberg
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020
Anteil an Bevölkerung [%]
70
60
50
40
30
20
10
0
20,9 17,6
59,3 56,5
16,7 20,5
3,1 5,4
unter 18-Jährige
18-59-Jährige
60-79-Jährige
ab 80-Jährige
Altersklasse
2006
2020

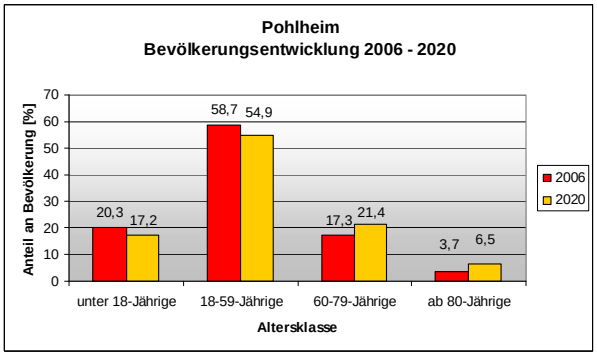

Lahnau
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020
Anteil an Bevölkerung [%]
70
60
50
40
30
20
10
0
17,5 14,0
58,9 54,9
20,0 24,2
3,6 6,9
unter 18-Jährige
18-59-Jährige
60-79-Jährige
ab 80-Jährige
Altersklasse
2006
2020

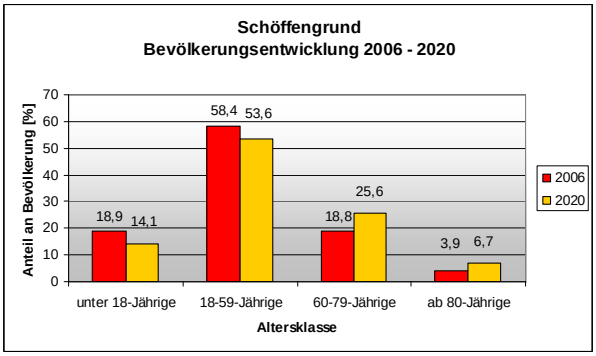

Langgöns
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020
Anteil an Bevölkerung [%]
70
60
50
40
30
20
10
0
18,3 14,6
60,7 55,9
17,9 23,2
3,1 6,3
unter 18-Jährige
18-59-Jährige
60-79-Jährige
ab 80-Jährige
Altersklasse
2006
2020

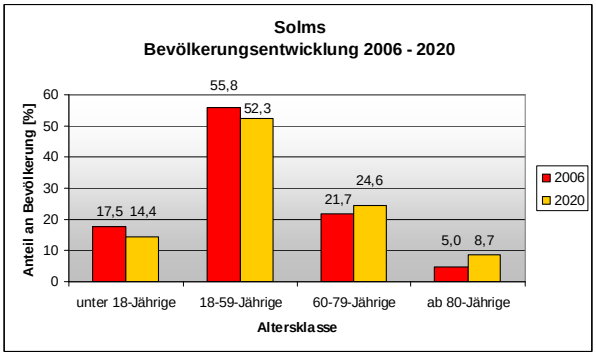

Leun
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020
Anteil an Bevölkerung [%]
60
50
40
30
20
10
0
20,0 17,9
57,1 54,6
19,3 21,4
3,6 6,1
unter 18-Jährige
18-59-Jährige
60-79-Jährige
ab 80-Jährige
Altersklasse
2006
2020

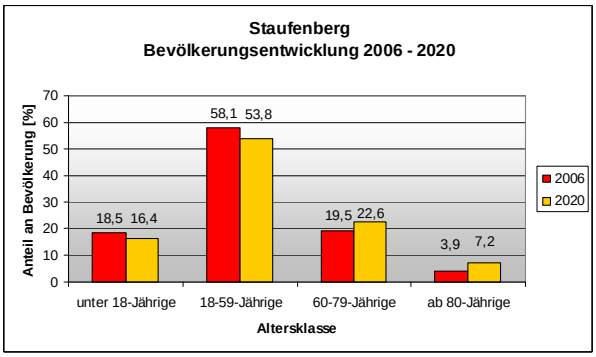

Linden
Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020
Anteil an Bevölkerung [%]
70
60
50
40
30
20
10
0
18,0 15,4
60,9 55,0
17,2 22,9
3,9 6,7
unter 18-Jährige
18-59-Jährige
60-79-Jährige
ab 80-Jährige
Altersklasse
2006
2020

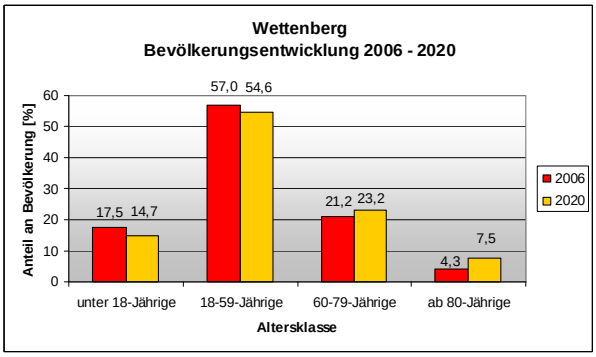












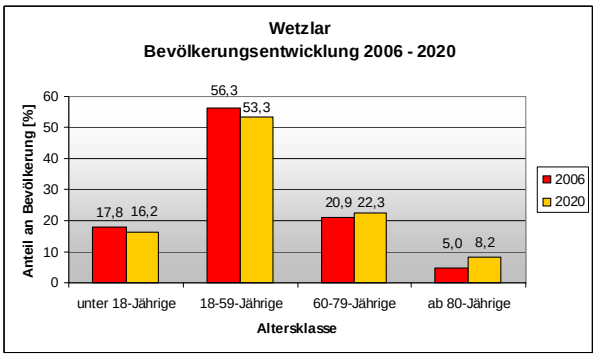
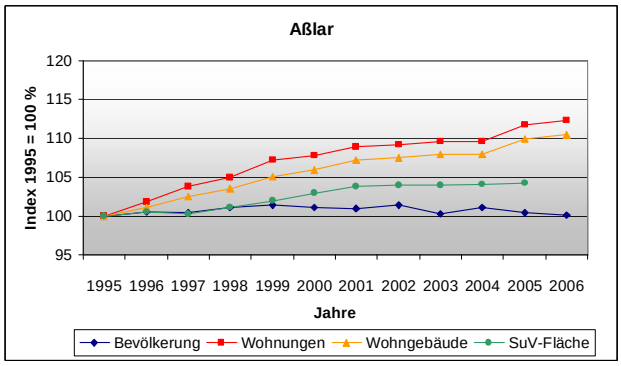
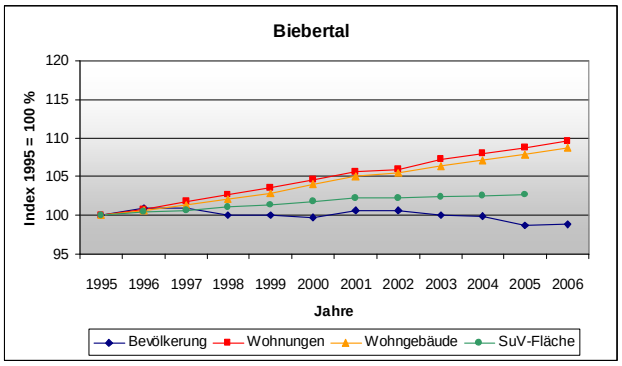
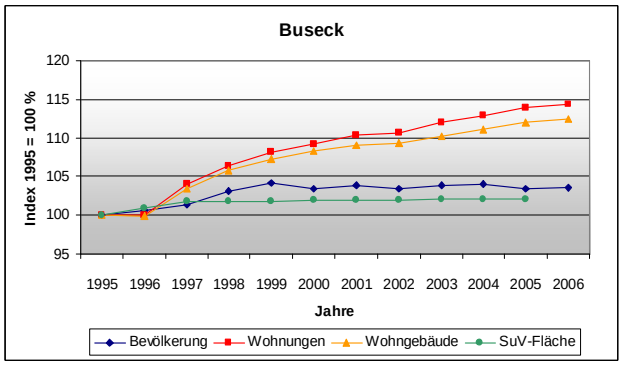


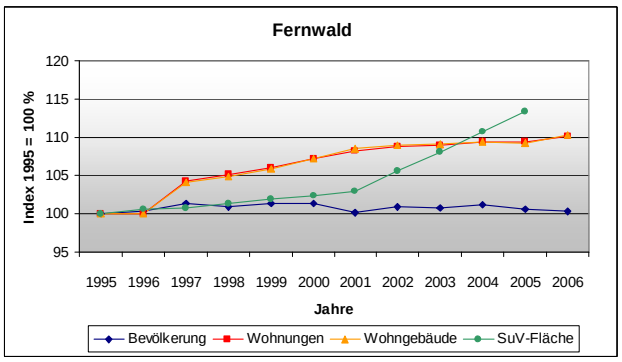
Abbildung 47: Bevölkerungsentwicklung 2006 - 2020 nach Altersklassen

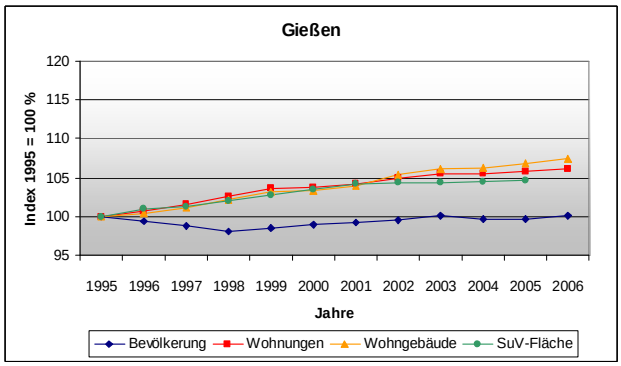
Anhang 6: Entwicklung der Bevölkerung im Verhältnis zu statistischen Kennziffern der Flächenentwicklung und des Wohnungswesens im Zeitraum 1995 bis 2006 für die Kommunen der Stadtregion Gießen–Wetzlar[158]

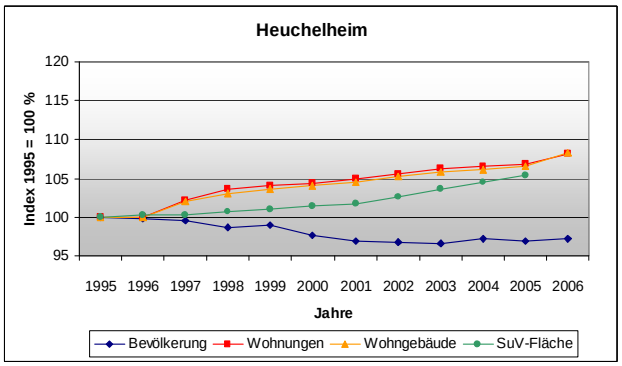




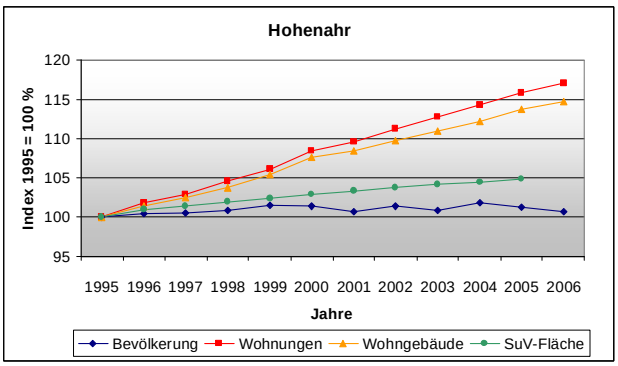


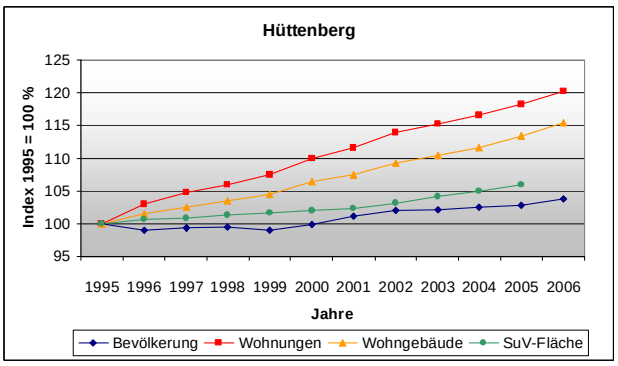


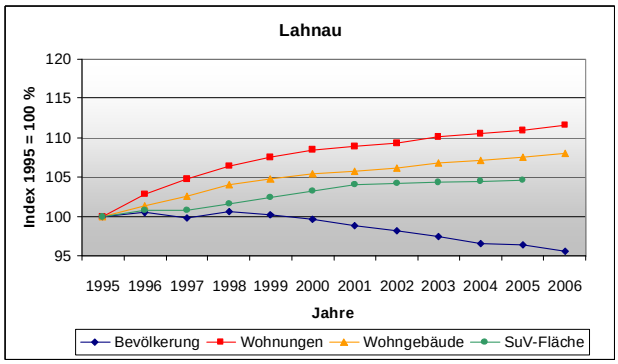


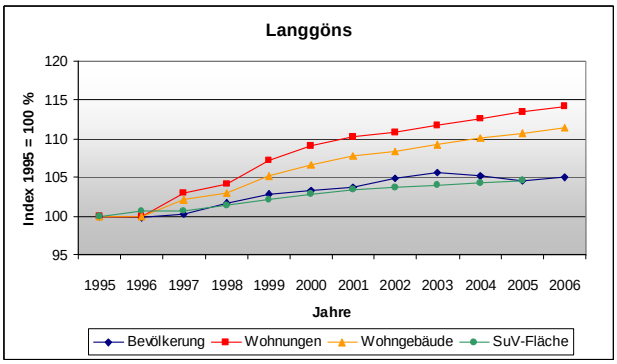


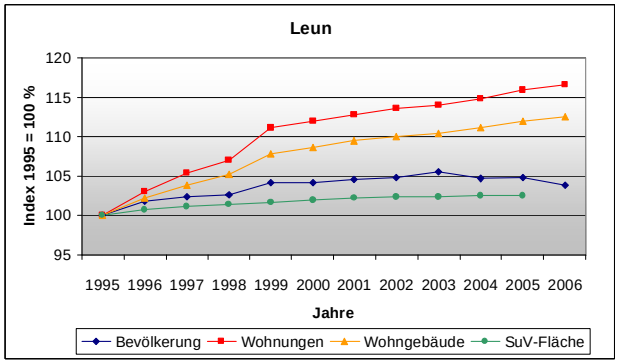
[158] Quelle Abbildungen Anhang 6: Eigene Darstellung basierend auf den Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes (1996 bis 2007)

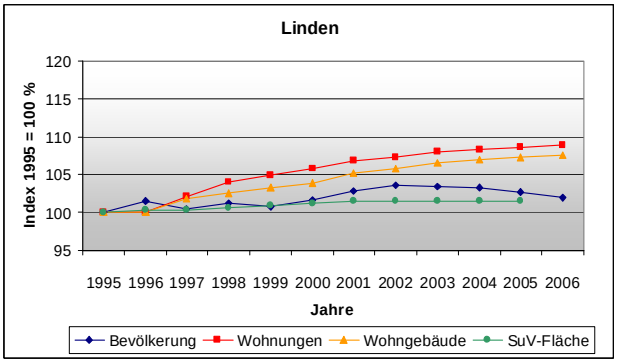

Hohenahr
Index 1995 = 100 %
120
115
110
105
100
95
1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006
Jahre
Bevölkerung
Wohnungen
Wohngebäude
SuV-Fläche

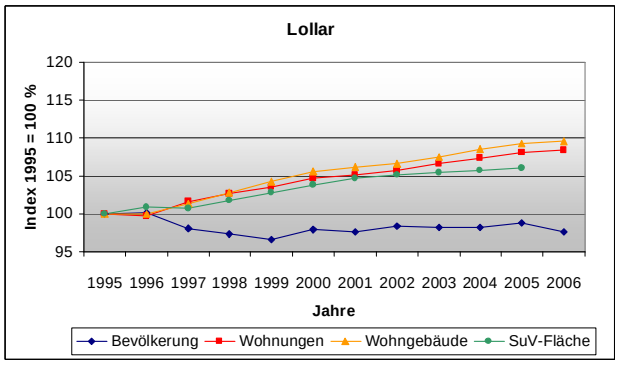

Hüttenberg
Index 1995 = 100 %
125
120
115
110
105
100
95
1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006
Jahre
Bevölkerung
Wohnungen
Wohngebäude
SuV-Fläche

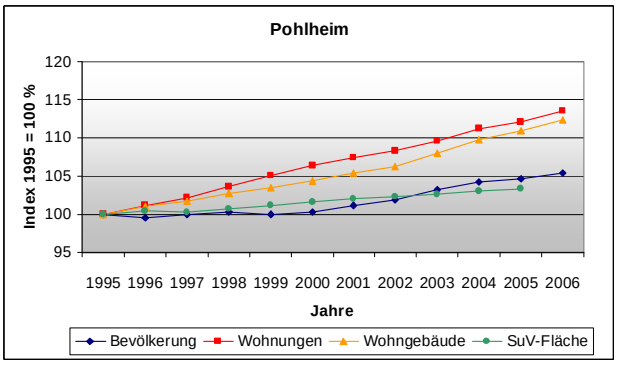

Lahnau
Index 1995 = 100 %
120
115
110
105
100
95
1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006
Jahre
Bevölkerung
Wohnungen
Wohngebäude
SuV-Fläche

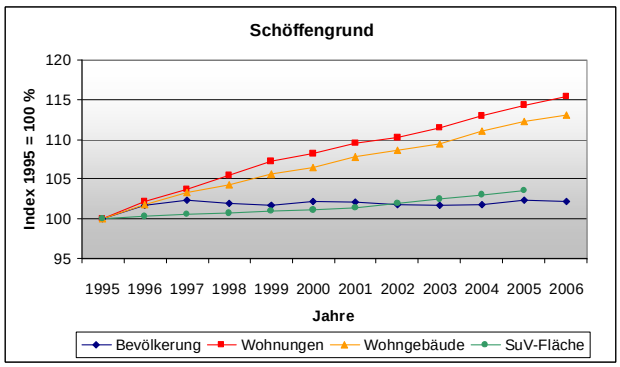

Langgöns
Index 1995 = 100 %
120
115
110
105
100
95
1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006
Jahre
Bevölkerung
Wohnungen
Wohngebäude
SuV-Fläche

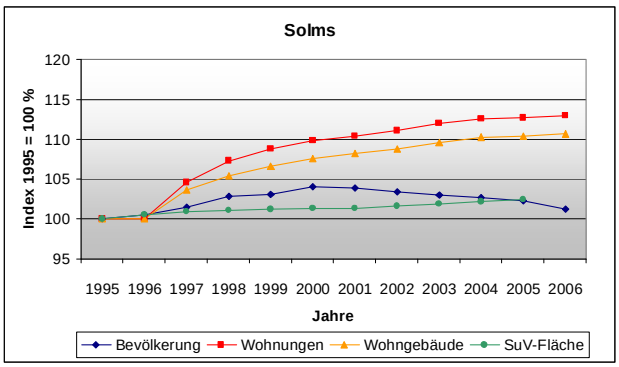

Leun
Index 1995 = 100 %
120
115
110
105
100
95
1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006
Jahre
Bevölkerung
Wohnungen
Wohngebäude
SuV-Fläche

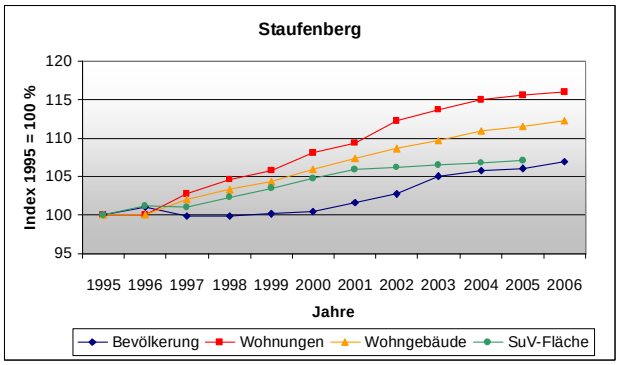

Linden
Index 1995 = 100 %
120
115
110
105
100
95
1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006
Jahre
Bevölkerung
Wohnungen
Wohngebäude
SuV-Fläche

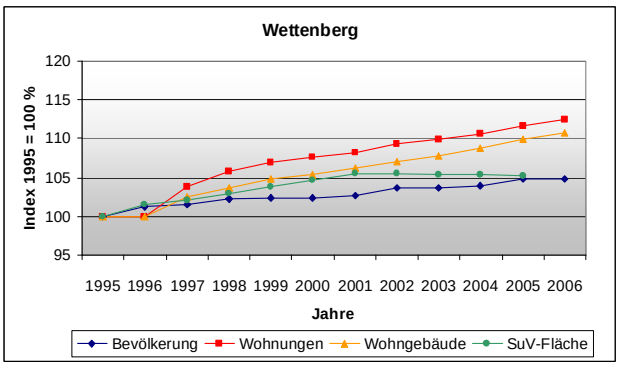

Lollar
Index 1995 = 100 %
120
115
110
105
100
95
1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006
Jahre
Bevölkerung
Wohnungen
Wohngebäude
SuV-Fläche


Pohlheim
Index 1995 = 100 %
120
115
110
105
100
95
1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006
Jahre
Bevölkerung
Wohnungen
Wohngebäude
SuV-Fläche









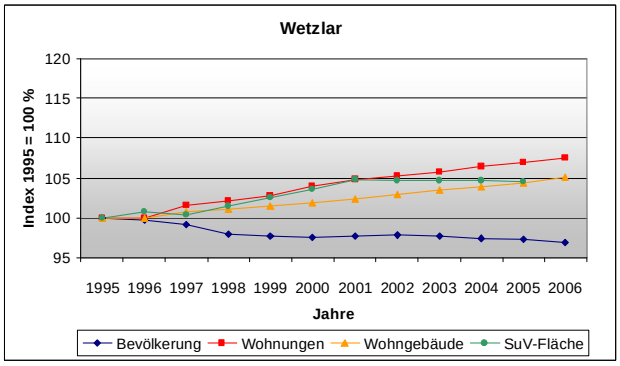


Abbildung 48: Entwicklung der Bevölkerung im Verhältnis zu statistischen Kennziffern der Flächenentwicklung und des Wohnungswesens

Anhang 7: Grundlagen aus der DIfU-Studie zu Kommunalfiskaleffekten bei der Erschließung neuer Gewerbegebiete

Die DIfU-Studie[159] basiert auf Modellrechnungen, die auf empirisch gesehen „durchschnittliche" Strukturen von Gewerbegebieten abstellen. Neben diesen relativ generellen Aspekten werden auch kommunenspezifische Parameter herangezogen, die den Bereich der Kommunalsteuern sowie den Kommunalen Finanzausgleich der entsprechenden Bundesländer betreffen. Vor diesem Hintergrund wurden in der DIfU-Studie zwei Modellkommunen betrachtet, wovon eine in Nordrhein-Westfalen (alte Bundesländer) und eine in Brandenburg (neue Bundesländer) liegt.

- Kosten-Nutzen-Betrachtung von Gewerbegebietsausweisungen

  Die Frage, ob sich die Ausweisung eines Gewerbegebietes für eine Kommune fiskalisch „lohnt", lässt sich nur durch eine Kosten-Nutzen-Analyse klären. Eine „Investition" in Form einer Gewerbegebietsausweisung ist für eine Kommune nur dann vorteilhaft, wenn die damit verbundenen Kommunalnutzen die entsprechenden Kommunalkosten überschreiten, so dass sich ein positiver Fiskalsaldo einstellt.

  Die entsprechende DIfU-Studie befasst sich darüber hinaus auch mit den kommunalen Fiskaleffekten von Wohngebietsausweisungen. Unterstellt man, dass es nach der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes zur Ansiedlung von Unternehmen kommt, dann ergibt sich bei der Grundsteuer ein höheres Aufkommen (Grundsteuer B statt A). Sofern die neu angesiedelten Unternehmen gewerbesteuerpflichtig sind und einen hinreichend hohen Gewerbeertrag erzielen, bringen sie der Kommune zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen (wovon ein Teil des Aufkommens in Form der Gewerbesteuerumlage an die Bundes- und Landesebene abzuführen ist). Während durch die Gewerbeansiedlung für die kommunale Einnahmenkategorie „Gemeindeanteil an der Einkommensteuer" kaum zusätzliche Kommunaleinnahmen zu erwarten sind, dürfte sich beim Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer eher ein nennenswerter positiver Fiskaleffekt ergeben. Geht man insgesamt also davon aus, dass die Flächenausweisung über Gewerbeansiedlungen zusätzliche kommunale Steuereinnahmen bzw. Kommunalnutzen generieren, so führt dies aufgrund der damit verbundenen Steigerung der kommunalen Finanzkraft zu einer Reduzierung der Ansprüche auf die im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs gewährten Schlüsselzuweisungen. Von den kommunalen Steuermehreinnahmen bleiben den Kommunen nach Abzug der Mindereinnahmen aus den Schlüsselzuweisungen in Brandenburg noch 25 % und in Nordrhein-Westfalen sogar nur noch 10 %.

  Da die Steuermehreinnahmen zusammen mit den Schlüsselzuweisungen die Bemessungsgrundlage für die Kreisumlage bilden, werden die durch die Gewerbegebietsausweisung induzierten zusätzlichen Steuereinnahmen noch weiter reduziert. In Brandenburg bleiben von den „ursprünglichen" Steuermehreinnahmen noch knapp 20 %, in Nordrhein-Westfalen nicht einmal mehr 5 %.

  Berücksichtigt man also die Tatsache, dass von den mit der Gewerbegebietsausweisung verbundenen kommunalen Steuermehreinnahmen aufgrund der „Abschöpfung" durch den Kommunalen Finanzausgleich und die Kreisumlage – je nach Bundesland – nur etwa 20 bzw. 5 % in der Kommune verbleiben, dann dürfen die Kommunalkosten der Gewerbe-

[159] Vgl. Reidenbach (2007)

flächenausweisung nicht allzu hoch ausfallen, da ansonsten der kommunale Fiskalsaldo negativ wird.

Bei der Kommune fallen als Kosten der Gewerbegebietsausweisung neben den jährlichen Betriebskosten insbesondere die einmaligen Erschließungskosten an. In diesem Zusammenhang wird zwischen innerer und äußerer Erschließung unterschieden. Bei der „inneren Erschließung“ ergeben sich Kosten für die Erschließungsanlagen bzw. –maßnahmen innerhalb des Baugebietes. Von diesen Kosten muss die Kommune mindestens 10 % tragen, der Rest ist umlagefähig. In Zusammenhang mit der „äußeren Erschließung“ fallen Kosten für die Anbindung des Baugebietes an die bestehenden Netze an. Soweit es dabei um die Anbindung an das Verkehrsnetz geht, müssen die Kommunen die Kosten zu 100 % tragen. Bei den anderen stadttechnischen Netzen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telefon) entstehen den Kommunen dagegen keine Kosten, da sich diese selbst finanzieren.

Die in der DIfU-Studie vorgestellten Modellrechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich bei einer Gewerbegebietsausweisung auf der Basis „durchschnittlicher“ Parameterwerte ein positiver Fiskalsaldo nur dann ergibt, wenn lediglich Kosten der inneren Erschließung zu berücksichtigen sind. Während der Fiskalsaldo im Falle einer im Land Brandenburg gelegenen Kommune noch nennenswert positiv ausfällt, ist dieser für eine Kommune in Nordrhein-Westfalen nur marginal positiv. Fallen dagegen zusätzlich auch noch Kosten der äußeren Erschließung an, dann ist der Fiskalsaldo in beiden Fällen mehr oder weniger negativ; d. h., beim Auftreten sowohl innerer als auch äußerer Erschließungskosten kann für viele reale Fälle von einem negativen kommunalen Fiskalergebnis ausgegangen werden. Dies gilt umso mehr, wenn auch noch Kosten der sozialen Infrastruktur anfallen.

- Sensitivitätsüberlegungen und Schlussfolgerungen

  Die Modellrechnungen des DIfU bauen auf relativ optimistischen Annahmen hinsichtlich der Belegung der Gewerbegebiete mit neu angesiedelten Unternehmen auf. Schwächt man diese Hypothesen ab, dann erhöht sich für die Kommunen das Risiko, dass mit der Gewerbegebietsausweisung negative Fiskalwirkungen verbunden sind. Nicht berücksichtigt wurde bei den Berechnungen der Aspekt, dass Kommunen bei der Ausweisung von Gewerbeflächen eigene Grundstücke einbringen können. Die für die Kommunen damit verbundenen Refinanzierungsmöglichkeiten dürften allerdings nicht allzu ausgeprägt sein, da die für Gewerbegrundstücke erzielbaren Preise i. d. R. relativ niedrig anzusetzen sind.

  Die Modellrechnungen stellen bei den relevanten Parametern auf empirische „Durchschnittswerte“ ab. Dies schließt nicht aus, dass für die Kommunen im Einzelfall hinsichtlich einer Gewerbegebietsausweisung günstigere Parameterwerte vorliegen, welche die fiskalische Vorteilhaftigkeit wahrscheinlicher machen. Allerdings wird es auch Fälle geben, bei denen die für die Kommunen gegebenen Rahmenbedingungen zu noch schlechteren Fiskalergebnissen führen als dies bereits „im Durchschnitt“ gilt.

  Bei den Berechnungen wird von der Ausweisung neuen Baulandes ausgegangen. Gibt man diese Annahme auf und geht damit von Fällen aus, in denen eine bereits vorhandene kommunale Infrastruktur durch Verdichtung u. ä. intensiver genutzt werden kann, dann ergäben sich für die Modellrechnung andere Ergebnisse. Durch das Einsparen von Erschließungskosten ist eher mit einer positiven Bilanz zu rechnen. Dies ist bei der Wiedernutzung von Brachen allerdings insoweit in Frage gestellt, als hier Kosten für die Altlastensanierung auftreten können.

Anhang 8: Methodischer Ansatz zur Abschätzung der Infrastrukturkosten

Anforderungen

Mit den Ergebnissen der Infrastrukturfolgekostenrechnung sollen die Akteure der Regionalplanung und die Entscheidungsträger in den Gemeinden der Stadtregion Gießen-Wetzlar in die Lage versetzt werden, die langfristigen ökonomischen Folgen von Flächenausweisungen abzuschätzen.

Aus dieser Aufgabenstellung heraus leiten sich für die Methode folgende Anforderungen ab:

- Die Kostenermittlung muss siedlungsstrukturell flexibel sein, d. h. es sollen die durch Wohnsiedlungen und Gewerbeflächen verursachten Infrastrukturkosten ermittelt werden.

  Die Stadtregion Giessen-Wetzlar ist nicht nur durch eine siedlungsbedingte Flächeninanspruchnahme im Zuge von Suburbanisierungstendenzen gekennzeichnet, sondern weist auch im erheblichen Umfang gewerblich zu nutzende Flächenausweisungen auf. Diese werden in die Betrachtung einbezogen. Es werden neben den Aussagen zu den Infrastrukturfolgekosten von Siedlungsentwicklungen (Wohnen) auch die Konsequenzen gewerblicher Flächeninanspruchnahme dargestellt.

- Die Berechnung muss die Infrastrukturfolgekosten verschiedener Szenarien bilanzieren können.

  Das Verfahren soll erlauben, grundsätzliche Strategien der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in der Stadtregion in Bezug auf die dadurch verursachten Infrastrukturkosten einzuschätzen. Daraus leitet sich ab, dass die Kostenermittlung eine „Szenarische Offenheit“ genügen muss: d. h., unterschiedliche Strategien der Siedlungsentwicklung können vergleichend bilanziert werden.

- Das Modell muss den Vergleich konkreter Standortalternativen (Planungsflächen) ermöglichen.

  Dieses Modell soll kommunalen Entscheidungsträgern die Vor- bzw. Nachteile einer infrastrukturellen Erschließung konkreter interkommunal entwickelter Flächen im Vergleich zu intrakommunalen Flächen aufzeigen. Dies erfordert die Integration einer standortbezogenen Prognose von Infrastrukturaufwendungen. Diese Betrachtungen schließt auch die Untersuchung von Innenentwicklungspotenzialen mit ein, zu welchen neben Baulücken auch Brachen und Konversionsflächen zählen. Diese unterscheiden sich in Bezug auf ihre Infrastrukturausstattung wesentlich und sind sehr differenziert zu betrachten. Beispielsweise steht in diesem Zusammenhang die Problematik der Nachnutzung vorhandener Infrastruktur.

- Die Spezifik der einzelnen Infrastrukturen muss Berücksichtigung finden.

  Technische Infrastrukturen unterscheiden sich in technischen und ökonomischen Aspekten erheblich. Innerhalb eines Gesamtrahmens weißt jede Infrastruktur Spezifika auf, die bei der Kostenermittlung relevant sind.

- Das Modell muss handhabbar sein.

  Infrastrukturfolgekosten bilden im zu entwickelnden Steuerungsinstrument einen Teilaspekt ab, dessen Ermittlung im angemessenen Verhältnis zur Gesamtaussage stehen muss. Als

wichtige Anforderung an die Methode lässt sich somit die Transparenz und Einfachheit der Infrastrukturfolgekostenabschätzung sowie deren „Bedienbarkeit“ ableiten.

Forschungsarbeiten zu Infrastrukturfolgekosten im räumlichen Kontext

Aufgrund der unterschiedlichen Verfügbarkeit und Qualität von Infrastrukturdaten sowie des Zeitaufwandes bei der Erfassung der Daten ist die Ermittlung von Infrastrukturfolgekosten auf Basis realer Daten wenig praktikabel.

Durch die Wissenschaft wurden in den letzten Jahren die Zusammenhänge zwischen Siedlungsstruktur und -dichte sowie infrastrukturellen Aufwendungen in mehren Projekten untersucht und Methoden für eine vereinfachte Infrastrukturkostenabschätzung entwickelt. Einen umfassenden Überblick (Stand 2006) über verschiedene Zusammenhänge und Modelle zur Abschätzung von Infrastrukturkosten im internationalen Raum geben Siedentop et al. in ihrer Studie zum Zusammenhang von Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten, auf die in diesem Zusammenhang verwiesen wird[160].

Für die Ableitung eines Kostenmodells für die Stadtregion Gießen-Wetzlar werden drei Forschungsarbeiten aus dieser Übersicht herausgegriffen, die Grundlagen für die weitere Modellbildung liefern.

Vielbeachtet war in diesem Zusammenhang die Arbeit der Schweizer Forschungsgruppe ECOPLAN[161]. Anhand einfacher Modellbildungen wurden in dieser Studie erstmals die Infrastrukturkosten siedlungsstrukturell unterschiedlicher Räume umfassend bilanziert. Grundlage der Infrastrukturkostenanalyse sind theoretische Erschließungsmodelle für typische Siedlungsstrukturen, die anhand von Aufwandsfaktoren eine monetäre Bewertung erfahren.

Siedentop et al.[162] haben darauf aufbauend ein Verfahren entwickelt, welches die Abschätzung von Infrastrukturfolgekosten unter unterschiedlichen Siedlungsentwicklungsszenarien erlaubt und dessen Anwendung anhand der Region Teltow-Fläming (Land Brandenburg) demonstriert. Es basiert auf einem siedlungstypgestützten Schätzverfahren und operiert mit Erhebungsdaten. Die Infrastrukturfolgekostenrechnung beinhaltet neben den siedlungsstrukturellen Faktoren u. a. auch den Aspekt der Folgekosten durch Unterauslastung technischer Infrastrukturen.

Beide Ansätze richten sich primär an die regionale Planungsebene und dienen als Instrument zur Bewertung siedlungsstruktureller Entwicklungen im regionalen Maßstab. Sie operieren fast ausschließlich mit standortunabhängigen Flächenbilanzen und eignen sich zur Abschätzung der ökonomischen Folgen grundsätzlicher Siedlungsentwicklungen.

Einen anderen Weg verfolgt Gutsche mit seinen Untersuchungen zu den Infrastrukturfolgekosten bei der Erschließung konkreter Baugebiete (Wohnbebauung) im Raum Husum[163]. Er untersucht potenzielle Standorte bzgl. des zu erwartenden Erschließungsaufwandes im Gebiet und für die Anbindung an das übergeordnete Infrastrukturnetz. Für die Abschätzung des lokalen Infrastrukturaufwandes werden die konkreten Projektdaten herangezogen, anhand derer projektbezogen ein Mengengerüst ermittelt wird. Dieses wird einem barwertbasierten Kostengerüst gegenübergestellt, welches für jede Infrastruktur leitungslängenbasierte Kostensätze enthält.

[160] Siedentop et al. (2006)
[161] ECOPLAN (2000)
[162] A.a.O.
[163] Gutsche (2006)

Beide Gerüste werden auf Bebauungsszenarien angewendet und daraus eine Bandbreite möglicher Infrastrukturfolgekosten bei der Bebauung der einzelnen Standorte errechnet.

Keine der drei Methoden kann uneingeschränkt auf die Stadtregion Gießen-Wetzlar übertragen werden. Die regionalplanerischen Ansätze entsprechen aufgrund ihrer fehlenden Standortdifferenzierung nicht den formulierten Anforderungen, jedoch ist das grundsätzliche Vorgehen als Grundlage für eine methodische Weiterentwicklung geeignet. Großes Potenzial weist der Ansatz von Gutsche auf. Dieses kleinteilige Vorgehen auf „B-Plan-Ebene“ ist für dieses Projekt im Grundsatz übertragbar. Abweichend liegen für die potenziellen Flächen keine Planungsdaten für die infrastrukturellen Erfordernisse vor. Ebenso ist die Ermittlung der Infrastrukturanbindung neuer Gebiete an das vorhandene Netz für alle Bebauungsgebiete einer Region zu aufwändig. Für die Bearbeitung des Projektbausteins in der Stadtregion wurde deshalb ein Hochrechnungsverfahren entwickelt, welches die Eigenschaften beider Vorgehensweisen kombiniert.

Anhang 9: Fiskalische Wirkungsanalyse – Demonstration der Methodik und exemplarische Anwendung

In Anhang 3 des vorliegenden Berichts wurden verschiedene methodische Ansätze fiskalischer Wirkungsuntersuchungen diskutiert. Im Folgenden wird nun anhand einer konkreten Baufläche im Pohlheimer Stadtteil Holzheim die Wirkungsanalyse der Ausweisung eines geplanten Neubaugebiets in Form einer betriebswirtschaftlichen Kapitalwertrechnung exemplarisch vorgeführt. Auch wenn Methodik und Vorgehen grundsätzlich auf andere Gemeinden übertragbar sind, gilt dies für die erzielten Ergebnisse nur eingeschränkt. Gemeindeindividuelle natürliche, ordnungspolitische, demographische oder planerische Gegebenheiten erschweren eine direkte Übertragbarkeit der Erkenntnisse auf andere Gemeinden. In diesem Kapitel sollen daher vielmehr das grundsätzliche Vorgehen zur Ermittlung der fiskalischen Folgen von Neuausweisungen und die relevanten ergebnissensitiven Parameter herausgearbeitet werden.

Die untersuchte Fläche

Die untersuchte Fläche „Langwiese“ ist insgesamt etwa 4,4 ha groß und im Stadtteil Holzheim in der Stadt Pohlheim gelegen. Als reines Bauland sind 3,2 ha (71,5 %) vorgesehen, Verkehrsflächen werden etwa 0,9 ha (20,6 %) in Anspruch nehmen, Kompensationsflächen innerhalb des Baugebiets sind mit etwa 0,2 ha (4,5 %) veranschlagt, Grünflächen mit etwa 0,044 ha (1 %) sowie ein Regenrückhaltebecken mit 0,1 ha (2,4 %). Insgesamt sind 56 Bauplätze geplant, wobei noch unklar ist, ob darauf Einfamilienhäuser oder Mietswohnungen entstehen werden.

Vereinfachend wurde angenommen, die Bauplätze würden allesamt zeitgleich entwickelt.

Szenarien und Handlungsalternativen

Die Kommune sieht sich bei einer Ausweisung mit einigen Unsicherheiten konfrontiert, etwa hinsichtlich Auslastung und Ansiedlungszeitpunkt der neuen Einwohner. Außerdem bieten sich der Gemeinde unterschiedliche Handlungsalternativen, beispielsweise bei der Dichte der Bebauung oder der Frage, ob das Baugebiet von einem Investor oder der Gemeinde selbst entwickelt werden soll. Diese verschiedenen Entwicklungsvarianten wirken sich ganz entscheidend und in unterschiedlicher Weise auf das Ergebnis der fiskalischen Wirkungsanalyse aus. Die untersuchten Szenerien und Handlungsalternativen sind nachfolgend kurz erläutert.

Szenarien zur Auslastung

Zur voraussichtlichen Auslastung des Neubaugebiets werden drei Szenarien betrachtet.

- Szenario 1 – volle Auslastung

  Das erste – aus kommunaler Sicht optimistische – Szenario, geht von einer Komplettvermarktung vor Fertigstellung des Neubaugebiets aus. Im ersten Jahr werden sämtliche Wohnungen vermarktet. Die erzielbaren Einnahmen fließen in diesem Szenario also über die gesamte Laufzeit der Betrachtung von 20 Jahren.

- Szenario 2 – mittlere Auslastung

  Szenario 2 geht von auftretenden Vermarktungsschwierigkeiten aus und nimmt eine Aufsiedlung erst nach einigen Jahren an. Im ersten Jahr soll die Vermarktungsquote bei 25 % liegen. Nach 2 Jahren bei 50 %, nach fünf Jahren bei 75 % und erst nach acht Jahren soll

das Gebiet komplett vermarktet sein. So sollen die Auswirkungen einer verzögerten Besiedlung auf den kommunalen Haushalt herausgearbeitet werden.

- Szenario 3 – geringe Auslastung

  Im dritten Szenario werden große Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Flächen angenommen. Eine Vermarktung soll im ersten Betrachtungsjahr gänzlich misslingen, im zweiten Jahr 25 % betragen und erst im Jahr 8 auf 50 % ansteigen. Diese dann erreichte hälftige Auslastung wird bis zum Ende der Betrachtung angenommen.

Szenarien zum Zuzug

Eine Kommune erzielt nur dann zusätzliche Steuereinnahmen aus einem Neubaugebiet, wenn die sich dort niederlassenden Einwohner aus einer anderen Gemeinde zuziehen. Wanderungsbewegungen innerhalb der Kommune müssen als bloße Umverteilungseffekte wahrgenommen werden und dürfen nicht als positive Effekte für die ausweisende Gemeinde zu Buche schlagen. Aus diesem Grund werden diesbezüglich im Folgenden zwei Szenarien angenommen.

- Szenario I – Zuzüge vollständig aus dem Umland

  Das Szenario geht davon aus, dass von den neuen Bewohnern alle von außerhalb Pohlheims zuziehen, bzw. entsprechend Abwanderungen verhindert werden. Die zusätzlichen einwohnerbezogenen Einnahmen verbleiben also vollständig der Gemeinde.

- Szenario II – Zuzüge zur Hälfte aus Pohlheim

  Im zweiten Zuzugszenario wird davon ausgegangen, dass die Hälfte der neuen Bewohner innerhalb des Ortsgebiets umziehen und nur 50 % Zuzügler sind. Die alten Wohnungen der Umzügler werden in der Folge als leer stehend angenommen. In diesem Szenario verringert sich der Anteil an den Einnahmen der Kommune, da z. B. die Einnahmen aus Einkommenssteuer und dem Kommunalen Finanzausgleich wegfallen.

Handlungsalternativen

Die für die nachfolgend ausgeführten Handlungsalternativen zugrunde liegenden Dichtewerte wurden aus den Aussagen des Bauamtes Pohlheims abgeleitet. Dabei wurden für die einzelnen Bauplätze zum einen Einfamilienhäuser, zum andern Wohnhäuser mit jeweils drei Wohnungen für die Berechnungen herangezogen. Für die beiden Handlungsalternativen wird angenommen, dass es sich um ein Investorenmodell handelt, d. h. ein Investor kauft die Fläche auf, entwickelt, parzelliert und vermarktet sie.

- Handlungsalternative A – Investor baut Einfamilienhäuser

  In Handlungsalternative A entstehen auf den Bauplätzen 56 Einfamilienhäuser

- Handlungsalternative B – Investor baut Mietwohnungen

  Handlungsalternative B sieht eine Baublockstruktur für das Gebiet mit insgesamt 168 WE vor.

- Handlungsalternative C – Stadt kauft Fläche

  Hier wird angenommen die Stadt würde die Fläche selbst entwickeln. Die Gemeinde trägt also die Kosten der Erschließung und des Flächenerwerbs, erhält aber andererseits die Erlöse aus den Flächenverkäufen. Für diese Handlungsalternative werden volle Auslastung

(Szenario 1), vollständiger Zuzug von außerhalb (Szenario 1.I) sowie der Entwurf mit maximaler Dichte (Handlungsalternative B) zugrunde gelegt.

Fiskalische Wirkungsanalyse

Ausgewählte Einnahmepositionen

- Grundsteuer

  Die Entwicklung eines Baugebiets führt zu einer Neubewertung des Grundstücks. Als Wertgrundlage der Steuerschuld des zukünftigen Eigentümers und somit der Steuereinnahmen der Gemeinde dient der Einheitswert, der sich auf die Wertverhältnisse zum 01.01.1964 bezieht.

  Die Berechnung des Einheitswerts erfolgt bei Wohngrundstücken über das Ertragswertverfahren. Zur Errechnung des Einheitswerts wird die zu erwartende Jahresrohmiete einer Wohnung mit der Anzahl der Wohnungen sowie einem Vervielfältiger multipliziert. Dieser beträgt in Holzheim für Einfamilienhäuser 13,0,[164] für Mietwohnungen entsprechend 9,8.[165]

  Die Jahresrohmiete für das neu bebaute Grundstück ist daher auf den landes- bzw. stadtspezifischen Mietenspiegel vom 01.01.1964 zu beziehen. Dieser unterscheidet ebenfalls zwischen der Lage und der Ausstattung der Wohnungen. Für ein Neubaugebiet in Holzheim ist nach Telefonaten mit dem Finanzamt Gießen von einer Jahresrohmiete von 36,72 DM/m² (30,60 EUR/m² für Mietwohnungen) auszugehen. Dieser Wert ist durch den Eurokurs von 1,9583 zu teilen, womit die Jahresrohmiete bei 18,75 EUR/m² (15,63 EUR/m²) liegt.

  Die durchschnittliche Wohnfläche wird, abgeleitet aus Angaben des Bauamtes zu Geschossflächenzahl (0,6), Grundflächenzahl (0,3) und Zahl der Vollgeschosse mit 171 m² angenommen (vgl. Tabelle 44[166]). Bei Einfamilienhäusern wird an dieser Stelle noch ein Abschlag von 10 % vorgenommen, was zu einer grundsteuerlich relevanten Wohnfläche von 154 m² führt.

Tabelle 44: Berechnung des Einheitswerts je Wohneinheit

Durchschnittliche Jahresrohmiete / m²	18,75 EUR
Vervielfältiger	13,0
Durchschnittliche Wohnungsgröße	171 m²
Einheitswert je Wohnung	41.681,25 EUR

In Tabelle 45 sind die zu erwartenden Einnahmen der Stadt den verschiedenen Szenarien zugeordnet. Von diesen Werten ist dann die bisher für die diese Fläche entrichtete Grundsteuer A abzuziehen, die für diese Fläche allerdings nicht genau zu ermitteln war und quantitativ eher vernachlässigbar ist, da der Einheitswert für Ackerflächen laut Finanzamtinformationen im geringen vierstelligen Eurobereich liegt.

Da ein Investor zunächst Eigentümer der Immobilien ist, kann angenommen werden, die Grundsteuer B fließe immer, unabhängig von Auslastung und Zuzug. Die kumulierten ab-

[164] BewG, Anlage 7.

[165] BewG, Anlage 3.

[166] Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von Daten der Stadt Pohlheim

diskontierten Einnahmen aus der Grundsteuer B sind für die einzelnen Szenarien und Handlungsalternativen der Tabelle 45[167] zu entnehmen.

Tabelle 45: Einnahmen aus der Grundsteuer B

		Investor EFH [EUR]	**Investor MW [EUR]**	**Gemeinde [EUR]**
Szenario 1	1.I	235.178,75	164.049,44	235.178,75
	1.II	235.178,75	164.049,44	235.178,75
Szenario 2	2.I	235.178,75	164.049,44	235.178,75
	2.II	235.178,75	164.049,44	235.178,75
Szenario 3	3.I	235.178,75	164.049,44	235.178,75
	3.II	235.178,75	164.049,44	235.178,75

- Gewerbesteuer

  Auf dem Untersuchungsgebiet ist kein Gewerbeanteil geplant.

  Beim Einzelhandel ist für die Gemeinde von keinen nennenswerten zusätzlichen Einnahmen aus der Gewerbesteuer auszugehen. Die Käufe der Zuzügler, sind über die Multiplikatoreffekte, die sich aus der zugewonnenen Kaufkraft begründen, in die Berechnungen aufgenommen.

- Einkommenssteuer

  - Beschreibung

  Den Gemeinden stehen derzeit 15 % des jeweiligen Landesaufkommens aus der Lohnsteuer und der veranlagten Einkommensteuer sowie 12 % des Aufkommens aus dem Zinsabschlag zu, wobei sich die Zerlegung auf die Gemeinden eines Bundeslandes nach der Einkommensteuer der Gemeindeeinwohner richtet.[168] Es werden hierfür nur Steuereinnahmen bis zu einem Höchstbetrag des zu versteuernden Einkommens berücksichtigt,[169] was eine Minderung der horizontalen Streuung des Steueraufkommens zur Folge hat, da einkommensstarke Gemeinden weniger, einkommensschwache Gemeinde mehr Einkommensteuer erhalten als ihnen nach der tatsächlichen Verteilung nach dem örtlichen Aufkommen eigentlich zustehen würde.[170]

  Im Jahre 2006 betrug der gemeindliche Anteil an der Einkommensteuer 20,13 Mrd. EUR bzw. 32,3 % der gesamten kommunalen Steuereinkünfte.[171] Damit war sie nach der Gewerbesteuer die zweitwichtigste steuerliche Einnahmenquelle.

  Zu beachten ist an dieser Stelle, dass Besonderheiten im Berechnungsverfahren für die Schlüsselzahlen erst mit erheblichem zeitlichem Verzug mehrerer Jahre zu eventuellen Veränderungen im Aufkommen des Einkommensteueranteils führen.[172] Gutsche rechnet an

[167] Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von Daten der Stadt Pohlheim

[168] Die Höhe des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer regelt § 1 GemFinRefG. Die Aufteilung des Gemeindeanteils § 2 GemFinRefG.

[169] Dieser Höchstbetrag liegt derzeit bei 30.000 EUR bzw. 60.000 EUR bei Ehegatten.

[170] Vgl. Scherf/ Hofmann (2003)

[171] Vgl. Deutscher Städtetag, Gemeindefinanzbericht (2007), S. 5 sowie eigene Berechnungen.

[172] Vgl. Schwarting (1999), S. 126.

dieser Stelle mit möglichem Verzug von bis zu sieben Jahren.[173] Im Rahmen dieser Untersuchung wird eine Verzögerung von fünf Jahren angenommen.

Weiter wird unterstellt, dass alle Haushalte ihre Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit beziehen und sozialversicherungspflichtig sind.

Außerdem wird hier davon ausgegangen, dass die durch die Neuausweisung zusätzlich generierten Einkommen die Sockelgrenzen nicht überschreiten. Dadurch wird vereinfachend angenommen, die Einkommen würden komplett in die Ermittlung der Schlüsselzahl einfließen und somit auch in eben dieser Höhe der Stadt Pohlheim zukommen. Die Ermittlung der Veränderung der Schlüsselzahl bzw. deren neuer Höhe ist daher nicht notwendig.

- Kalkulation

Es würden bei angenommener Vollauslastung im Wohnungsbau 404 zusätzliche Einwohner generiert bzw. Wegzüge von Einwohnern verhindert. Davon werden 168 Beschäftigte angenommen, deren Einkommen innerhalb der Sockelgrenzen liegen. So ergeben sich für die Betrachtung der Einkommensteuer – bei progressivem Einkommensteuersatz gemäß § 32a EStG und einem Gemeindeanteil von 15 % – Einnahmen in Höhe von 5.807,97 EUR pro Beschäftigtem.

Für die einzelnen Szenarien gibt Tabelle 46[174] die entsprechenden Werte wieder.

Tabelle 46: Einnahmen aus dem Anteil an der Einkommensteuer

		Investor EFH [EUR]	**Investor MW [EUR]**	**Gemeinde [EUR]**
Szenario 1	1.I	449.477,39	1.348.432,17	449.477,39
	1.II	224.738,70	674.216,09	224.738,70
Szenario 2	2.I	344.183,59	1.032.550,77	344.183,59
	2.II	172.091,80	516.275,39	172.091,80
Szenario 3	3.I	180.436,01	541.308,02	180.436,01
	3.II	90.218,00	270.654,01	90.218,00

- Ausgleich der Belastungen aus der Neuregelung des Familienleistungsausgleichs

Das Land stellt den Gemeinden von den Umsatzsteuermehreinnahmen des Landes nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 des Gesetzes über den Finanzausgleich zwischen Bund und Ländern nach Berücksichtigung der Auswirkungen des Finanzausgleichs unter den Ländern 26 vom Hundert zur Verfügung. Die Zuweisungen werden nach den Schlüsselzahlen auf die Gemeinden aufgeteilt. 2007 erhielten die hessischen Gemeinden und Gemeindeverbände knapp 2, 45 Mrd. EUR Anteil an der Einkommensteuer und etwa 185 Mio. EUR zum Ausgleich der Belastungen aus der Neuregelung des Familienleistungsausgleich.[175] Das entspricht etwa 0,08 EUR pro EUR aus dem Anteil an der Einkommensteuer. Diese Größenordnung – 8 % der zu erwartenden Einkommensteuer – wird in der Kalkulation angesetzt. (vgl. Tabelle 47[176])

[173] Gutsche (2003)

[174] Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von Daten der Stadt Pohlheim

[175] Hessisches Statistisches Landesamt (2008)

[176] Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von Daten der Stadt Pohlheim

Tabelle 47: Einnahmen aus dem Ausgleich der Belastungen des Familienleistungsausgleichs

		Investor EFH [EUR]	Investor MW [EUR]	Gemeinde [EUR]
Szenario 1	1.I	35.958,19	107.874,57	35.958,19
	1.II	17.979,10	53.937,29	17.979,10
Szenario 2	2.I	30.897,98	92.693.93	30.897,98
	2.II	15.448,99	46.346,97	15.448,99
Szenario 3	3.I	14.434,88	43.304,64	14.434,88
	3.II	7.217,44	21.652,32	7.217,44

- Flächenerlöse

  Erwirbt die Stadt Pohlheim die Flächen und entwickelt sie selbst, so kann sie mit zusätzlichen Einnahmen aus der Veräußerung der Flächen rechnen.

  Um einen höheren Kapitalwert zu erzielen als es mit der Einbindung eines Investors möglich wäre, muss die Kommune mindestens die Investitionskosten, die zuvor von Privaten getragen wurden, über den Verkauf der Flächen erzielen. Im Folgenden wird mit einem erzielbaren Preis von 90 EUR / m² gerechnet.

- Multiplikatoreffekte

  Die Ansiedelung neuer Einwohner führt für Gesamt-Pohlheim zu gesteigerten Einkommen und unter Berücksichtigung der Konsumquote und der Abflussquote der Kaufkraft zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen, wodurch die örtliche Wirtschaft in der Folgewirkung wiederum gestärkt wird. In diesem Zusammenhang spricht man von indirekten Effekten der Neuausweisung.

  In Folge gesteigerter direkter Steuern partizipiert die Gemeinde an den durch die Multiplikatorwirkungen entstehenden Nachfrageeffekten, die sich mit gesteigerten Einkommen innerhalb der Kommune begründen. Diese Effekte sind dauerhafter Natur. Die Bestimmung der Höhe der Multiplikatoren ist grundsätzlich möglich, indem die Gesamtwirkung, die von der Neuausweisung ausgeht, durch die direkte Wirkung (also z. B. Steuereinnahmen) dividiert wird. Dieses Verhältnis verändert sich in Abhängigkeit von der Ausstattung der Gemeinde mit Kaufkraft bindenden Einrichtungen wie Supermärkten oder Betrieben, die die nötigen Vorleistungen anbieten. Es wäre somit in diesem Fall eine gemeindeindividuelle ex-post Analyse der Gesamtwirkungen ebenso wie der direkten Wirkungen notwendig, um eine treffende Höhe des Multiplikators abzuschätzen. Solange hierfür keine gesicherte Datenbasis vorliegt, werden entsprechende Werte aus einer Studie des DIfU herangezogen, das einen Einkommensmultiplikator von 1,5 zugrunde gelegt hat.[177]

  Relevant sind in diesem Zusammenhang auch die Konsumquote, also der Teil des Einkommens, der für Waren und Dienstleistungen ausgegeben wird, sowie Sickereffekt, also der Teil der Käufe, die nicht in Pohlheim getätigt werden. Dieser wird, aufgrund der Größe der Gemeinde und deren Versorgungsgrad mit Geschäften mit 50 % angenommen. Die Konsumquote wird nachfolgend mit 70 % angenommen. Insgesamt hat man es bei den Multiplikatoreffekten mit eher wenig bedeutsamen Elementen zu tun, so dass mögliche Ungenauigkeiten bei der Festlegung der Quoten akzeptabel erscheinen.

[177] Vgl. Reidenbach et al. (2005)

Die Höhe der abdiskontierten indirekten Effekte über 20 Jahre sind der Tabelle 48[178] zu entnehmen.

Tabelle 48: Einnahmen aus indirekten Effekten

		Investor EFH [EUR]	**Investor MW [EUR]**	**Gemeinde [EUR]**
Szenario 1	1.I	54.648,66	163.945,99	54.648,66
	1.II	27.324,33	81.973,00	27.324,33
Szenario 2	2.I	45.975,32	137.925,96	45.975,32
	2.II	22.987,66	68.962,98	22.987,66
Szenario 3	3.I	21.671,71	65.015,12	21.671,71
	3.II	10.835,86	32.507,56	10.835,86

Ausgaben

- Erschließungskosten

  Diese Kosten der (inneren) Erschließung sind den Regelungen des Erschließungsbeitragsrechts folgend beitragsfähig. Die Gemeinde kann also zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands einen Beitrag erheben. Die gemeindliche Mindestbeteiligung legt das BauGB mit 10 % fest,[179] die tatsächliche Beteiligung der Gemeinde ist in der kommunalen Erschließungsbeitragssatzung zu regeln. Zur Ermittlung der beitragsfähigen Kosten lässt § 131 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit der Berechnung nach tatsächlichen Kosten und der Abrechnung nach Einheitssätzen, wobei die Wahl der Methodik ebenso in der Satzung zu treffen ist. Den Umfang des Erschließungsaufwands regelt § 128 Abs. 1 BauGB abschließend, es wird nur derjenige Aufwand mit einbezogen, der im Zusammenhang mit der gemeindlichen Aufgabe als Erschließungsträger anfiel.[180] Die Kosten der äußeren Erschließung, also diejenigen Kosten, die für Anlagen anfallen, die sich außerhalb der Baugebiete befinden, jedoch zu deren Erschließung notwendig sind, sind i. d. R. nicht beitragsfähig, dazu gehören auch die öffentlichen Plätze und die Spielplätze.

  Im Falle einer Entwicklung durch einen Investor, wird dieser die gesamten Erschließungskosten tragen, daher wären die Gesamtkosten für die fiskalische Betrachtung nicht relevant.

  Bei eigener Entwicklung durch die Gemeinde, kann auf Datenmaterial der Gemeinde zurückgegriffen werden. So fallen für den erforderlichen Straßenbau 761.400 EUR an, für den Bau der Straßenbeleuchtung ca. 30.000 EUR, für den Hauptkanal sowie die Trennsysteme 752.250 EUR, für die Hausanschlüsse 109.200 EUR, für die Wasserversorgung 221.250 EUR sowie deren Hausanschlüsse 67.200 EUR. Die Baukosten für das Regensrückhaltebecken werden auf 20.000 EUR geschätzt.

[178] Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von Daten der Stadt Pohlheim

[179] § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB

[180] BVerwG, Urteil vom 4.5.1979 – 4 C 16.76, in: KStZ 1979, S. 192

- Soziale Infrastruktur

  Bei der sozialen Infrastruktur kann es wegen des hohen Fixkostenanteils zu Kostenminderungen aufgrund besserer Auslastungen kommen. Ein sprunghafter Anstieg der Kosten wegen nicht ausreichender Kapazitäten und eines sich aus der Ausweisung begründenden Erweiterungsbedarfs der Infrastruktur ist allerdings ebenso denkbar. Notwendig ist im Rahmen einer Grenzbetrachtung das Ausmachen entsprechender Engpässe und Schwellenwerte, die einen Ausbau erforderlich machen würden. Die vorliegende Analyse geht jedoch angesichts der vorhandenen Kapazitäten im Stadtteil Holzheim davon aus, dass keine zusätzliche soziale Infrastruktur in Folge der Ausweisung benötig wird.

- Betriebskosten

  Neben dem einmaligen Herstellungsaufwand ist die Entwicklung von Baugebieten für die Gemeinde mit einer Reihe fortlaufender Kosten verbunden. Relevant erscheinen an dieser Stelle insbesondere die Kosten der Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, also Straßenreinigung, Straßenbeleuchtung, Straßenunterhalt und die Entwässerung der öffentlichen Flächen. Auch die langfristigen Kosten, die durch den geplanten öffentlichen Platz entstehen, werden hier erfasst. Betriebskosten im Zusammenhang mit Freiflächen, ökologischen Ausgleichsmaßnahmen oder der zusätzlichen sozialen Infrastruktur fallen nicht an.

  Diese Kosten entstehen unabhängig von Ansiedlungszeitpunkt oder der Frage nach der Herkunft der Bewohner im Neubaugebiet. Es werden also für jedes Szenario dieselben Beträge angesetzt.

  Grundsätzlich lassen sich die Gesamtkosten der technischen Infrastruktur neben der erstmaligen Herstellung noch in drei weitere Phasen der Kostenentstehung unterteilen. Diese sind Betrieb und Unterhaltung, die Instandsetzung und die Erneuerung der Infrastruktur.[181] Da die Kosten der Instandhaltung und der Erneuerung erst bei langfristiger bis sehr langfristiger Betrachtung relevant werden, das hier vorliegende Modell jedoch nur einen mittelfristigen Zeitraum von 20 Jahren zu Grunde legt, werden diese in der Folge nicht weiter betrachtet.

  Nach Angaben der Kämmerei ergeben sich basierend auf Durchschnittskosten für das untersuchte Gebiet für die Straßenreinigung Kosten in Höhe von 662 EUR / Jahr, für die Straßenbeleuchtung in Höhe von 2.737 EUR / Jahr. Für den Unterhalt der öffentlichen Straßen fallen jährliche Kosten für Belagsarbeiten (Deckenerneuerungen, Markierungen, Belagsausbesserungen usw.) sowie Erneuerungen von unselbständigem Straßenzubehör (Verkehrszeichen, Poller usw.) an. Diese betragen für „Langwiese“ 1.387 EUR / Jahr.

  Da das auf Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser zum Abwasser zählt und die Kommunen zu dessen Beseitigung verpflichtet sind und ein Abwasserkanal – sofern er Regenwasser aufnimmt – auch der Entwässerung der Verkehrsflächen dient, ist ein entsprechender Abzug für die Entwässerung der öffentlichen Straßen zu berücksichtigen. Die Kosten für Straßenentwässerung und Reinigung und Leerung der Straßenabläufe belaufen sich für das Neubaugebiet auf ca. 4.037 EUR / Jahr.

  Für die laufenden Kosten der Infrastruktur für die Versorgung mit Wasser, Gas, Strom sowie der Entsorgung von Abwasser wird angenommen, dass die Ausgaben über Gebühren ge-

[181] Gutsche (2007), S. 129.

deckt sind und daher in Folge der Stadtentwicklungsmaßnahme keine zusätzlichen laufenden Kosten für Pohlheim entstehen.

Planung und Verwaltung

Im Rahmen der Neuausweisung rechnet die Gemeinde für Kosten der Erstellung des B-Plans sowie für Umlegung und Vermessung mit Kosten in Höhe von 79.000 EUR, die durch den Investor zu tragen sind. Eventuell darüber hinausgehende Kosten, die von der Verwaltung zu tragen wären, konnten nicht ermittelt werden.

- Ökologische Kompensationsmaßnahmen

  Die Höhe der anfallenden Kosten differiert hier in Abhängigkeit des faktischen Eingriffs in Natur und Landschaft oftmals sehr stark.

  Hierbei dienen Bewertungen der funktionalen Störungen im ökologischen Wirkungsgefüge des Naturhaushalts sowie der (optischen) Störungen im Beziehungsgefüge des Landschaftsbilds als Grundlage der Abwägung über den nach der Eingriffsregelung vorzusehenden Ausgleich.[182]

  Im vorliegenden Fall ist mit Kosten für Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 133.314 EUR zu rechnen, die je nach Baulandstrategie die Gemeinde oder der Investor zu tragen hat.

- Zinslasten

  Die Investitionskosten in der Anlaufphase der Wohngebietsentwicklung müssen gewöhnlich über Kredite gedeckt werden. Die Dauer der Kreditaufnahme und die Höhe der Kreditzinsen sind in diesem Zusammenhang die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Höhe dieser Kostenposition. Zwischenfinanzierungskosten stellen oftmals den drittgrößten Ausgabeposten einer Baulandbereitstellungsmaßnahme dar.[183]

  Im Rahmen der zur Bewertung einer Neuausweisung durchzuführenden Kapitalwertrechnung wird der durchschnittlich entrichtete Fremdkapitalzins für aufgenommene Darlehen als Kapitalisierungszinssatz zugrunde gelegt. Dies begründet sich mit der Annahme, dass mit Blick auf die kommunale Finanzlage eine Darlehenstilgung für die Gemeinde die sinnvollste Alternative zur Baugebietsentwicklung wäre.

  Derzeit zahlt die Stadt Pohlheim Darlehenszinsen in Höhe von knapp 4,7 %.

Wirkungen des Kommunalen Finanzausgleichs

Grundidee des Kommunalen Finanzausgleichs ist es, den Finanzbedarf sowie die Finanzkraft einer Gebietskörperschaft gegenüberzustellen und im Falle einer Unterdeckung einen teilweisen Ausgleich vorzunehmen. Man unterscheidet zwischen allgemeinen Zuweisungen, über die die Gemeinden frei verfügen können, und speziellen Zuweisungen, die an bestimmte Zwecke gebunden sind.

Schlüsselzuweisungen kann eine Gemeinde auf Basis des Verhältnisses von Steuerkraftmesszahl und Bedarfsmesszahl bekommen. Beträgt die Steuerkraftmesszahl weniger als 80 % der Bedarfsmesszahl, so erhält die Gemeinde einen Ausgleich in voller Höhe des bis 80 % fehlen-

[182] Vgl. Kuschnerus (2001), S. 155.

[183] Vgl. Dransfeld (2003), S. 36.

den Betrags und einen 50 %-igen Ausgleich für die verbleibenden 20 %. Liegt die Steuerkraftmesszahl zwischen 80 und 100 % des Niveaus der Bedarfsmesszahl, wird die Differenz zu 50 % ausgeglichen. Von abundanten Gemeinden schließlich spricht man, wenn die Steuerkraftmesszahl über der Bedarfsmesszahl liegt. Diese Kommunen erhalten keine Zuweisungen nach mangelnder Steuerkraft. Bezugsjahr ist immer das vorvergangene.

Der 50 %-ige Ausgleich des Unterschiedbetrags zwischen Steuerkraftmesszahl und Bedarfsmesszahl bedeutet, bezogen auf die Neuansiedelung von Einwohnern, dass jede zusätzliche Einnahme, die in Zusammenhang mit dieser Ansiedelung steht, unmittelbaren Einfluss auf die Schlüsselzuweisungen der Gemeinde hat und damit auf den Kommunalen Finanzausgleich. Die zusätzlich entstehenden Steuereinnahmen werden mit den Zuweisungen des Landes an diese Gemeinde verrechnet.[184] Die Schlüsselzuweisungen nehmen also um 50 % der Differenz aus zusätzlicher Steuerkraftmesszahl und zusätzlicher Bedarfsmesszahl ab.

Auswirkungen des Kommunalen Finanzausgleichs auf die Gemeindefinanzen in Folge des Baugebiets sind aufgrund des verzögerten Bezugs der Finanzausgleichsumlage teils erst in den Folgejahren zu spüren.

Die Bedarfsmesszahl nimmt pro zusätzlichem Einwohner um 837,85 EUR zu.[185] In Tabelle 49[186] sind für die unterschiedlichen Kombinationen aus Szenarien / Handlungsalternativen die Barwerte für die Schlüsselzuweisungen nach mangelnder Steuerkraft abzulesen.

Tabelle 49: Einnahmen aus Schlüsselzuweisungen

		Investor EFH [EUR]	**Investor MW [EUR]**	**Gemeinde [EUR]**
Szenario 1	1.I	469.108,70	1.116.455,75	469.108,70
	1.II	234.554,35	558.227,88	234.554,35
Szenario 2	2.I	385.906,24	948.616,94	385.906,24
	2.II	192.953,12	474.608,47	192.953,12
Szenario 3	3.I	127.494,47	373.845,12	127.494,47
	3.II	63.747,24	186.922,56	63.747,24

Ergebnisse

Im Folgenden werden für die einzelnen Szenarien die Ergebnisse in Form eines Kapitalwerts sowie einer Liquiditätsvorschau dargestellt. Der Kapitalwert der Baumaßnahme ist die Summe der Barwerte aller durch diese Investition verursachten Ein- und Auszahlungen. Die einzelnen Szenarien werden dabei nachfolgend in jeweils zwei Diagrammen dargestellt. Das erste Diagramm gibt einen Überblick über die Liquiditätsentwicklung während des Betrachtungszeitraums (wann fließen die Ein- und Auszahlungen?), das zweite Diagramm zeigt die kumulierte Entwicklung. Aus dieser Darstellung sind der Kapitalwert und der Amortisierungszeitpunkt ersichtlich, d. h. der Zeitpunkt, an dem die Gemeinde das von ihr eingesetzte Kapital zurückerhält. In den Graphiken sind Szenario 1 (schwarze Linie), Szenario 2 (violette Linie) und Szenario 3 (blaue Linie) dargestellt.

[184] Holtel/Wuschansky/Hangebruch (2002), S. 51.

[185] Telefonat mit dem Hessischen Ministerium der Finanzen vom 04.09.2008.

[186] Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von Daten der Stadt Pohlheim

Für den Kapitalwert gilt dabei, dass eine Investition dann vorteilhaft ist, wenn ihr Kapitalwert nicht negativ ist. Ist der Kapitalwert größer als null, erhält die Stadt ihr eingesetztes Kapital zurück und eine Verzinsung der ausstehenden Beträge in Höhe des Kalkulationszinssatzes, ist der Wert kleiner als null, ist eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals nicht gewährleistet.

Die Ergebnisse, die hier ermittelt wurden, sind auf den EUR präzise angegeben und täuschen damit eine Scheingenauigkeit vor, die so nicht erreicht werden kann. Denn schon kleine Veränderungen der Modellparameter (etwa dem Zinssatz), der ergebnissensitiven Eingabedaten (z. B. Notwendigkeit sozialer oder technischer Infrastruktur) oder der Annahmen zur Szenarienerstellung (z. B. Höhe des Anteils des Zuzugs von Außerhalb) führen zu Abweichungen der Ergebnisse. Bei der Interpretation der Resultate sollten daher eher die Relationen der unterschiedlichen Wirkungen zueinander sowie die Differenzen der Ergebnisse der einzelnen Szenarioanalysen im Vordergrund stehen.

- Handlungsalternative 1 – Investor baut EFH
  - Das erste Szenario unterstellt volle Auslastung ab dem ersten Jahr nach der Baugebietsentwicklung.

  Insgesamt errechnet sich für die Stadt Pohlheim für die „Investition“ Stadtentwicklung abdiskontiert auf 20 Jahre ein Kapitalwert von 555.967,65 EUR (Zuzugszenario 2: 365.966,11 EUR), d. h. die Summe der Barwerte aller durch diese Baumaßnahme verursachten und durch die Kommune zu leistenden Ein- und Auszahlungen ist positiv und die Investition aus Sicht der Stadt Pohlheim vorteilhaft.

  Den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Liquidität innerhalb des Untersuchungszeitraums (vgl. Abbildung 49[187]) sowie die kumulierte Entwicklung (vgl. Abbildung 50[188]) zu entnehmen.

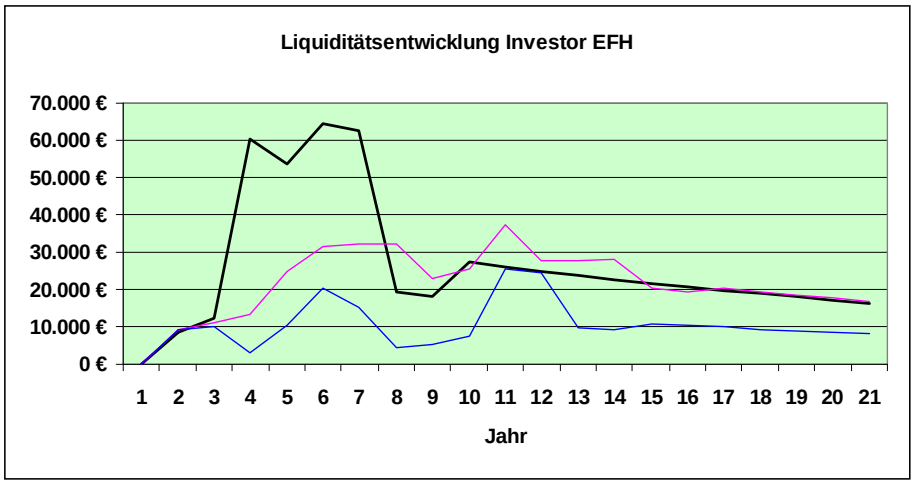


Abbildung 49: Liquiditätsentwicklung Investorenlösung (Einfamilienhäuser)
Szenario 1: schwarze, 2: violette, 3: blaue Linie

[187] Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von Daten der Stadt Pohlheim

[188] ebenso

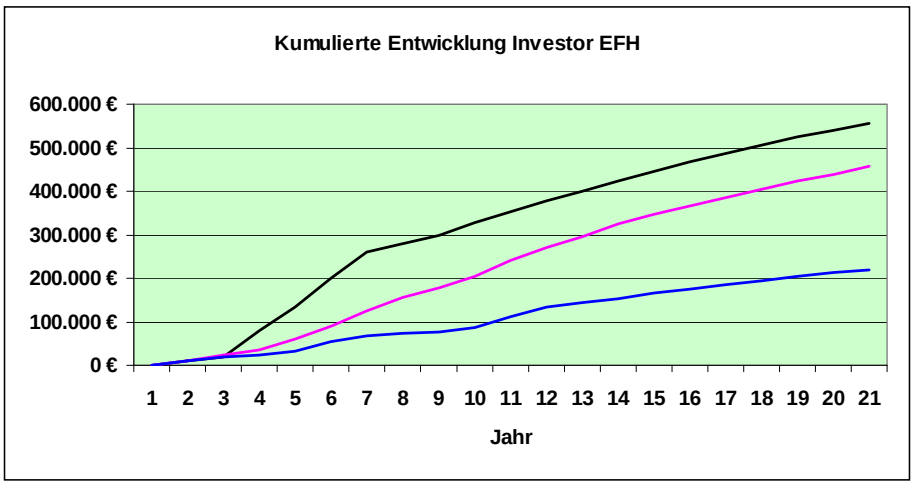


Abbildung 50: Kumulierte Entwicklung Investorenlösung (Einfamilienhäuser)
Szenario 1: schwarze, 2: violette, 3: blaue Linie

Ab dem dritten Jahr fließen der Stadt Pohlheim die Schlüsselzuweisungen zu, ab dem fünften die Anteile aus der Einkommensteuer. Daher der deutliche Anstieg. Die auffällige Abnahme des positiven Saldos im Jahr 7 ergibt sich einerseits durch eine Zunahme der Ausgaben insbesondere in Form der Kreis- und Schulumlage, andererseits durch eine Reduktion der Einnahmen, hauptsächlich der Zuweisungen. Zum Zwecke der Bestimmung der Höhe der Zuweisungen wird die Steuerkraft aus dem vorvergangenen Jahr als Kalkulationsgrundlage herangezogen, in dem die Gemeindeanteile an der Einkommensteuer auf der Einnahmenseite hinzukamen. Im neunten Jahr wird die Entwicklung noch einmal leicht positiver, da sich die Kreis- und Schulumlage zu diesem Zeitpunkt noch einmal reduzieren. In den Folgejahren nimmt die Liquiditätsentwicklung einen gleichmäßigen, lediglich durch die Abdiskontierung leicht fallenden Verlauf.

Die Grundstruktur dieser Entwicklung ist in allen Szenarien zu finden, da der Stadt Pohlheim etwa die Zuweisungen immer ab dem dritten Jahr oder die Einkommensteueranteile annahmegemäß stets im fünften Jahr zufließen. In den weiteren Abbildungen zur Liquiditätsentwicklung der einzelnen Szenarien wird folglich nur auf hiervon abweichende oder zusätzliche Besonderheiten eingegangen.

- Für Szenario 2 ergibt sich ein Kapitalwert von 456.360,68 EUR (336.774,02 EUR)
- für Szenario 3 von 219.583,02 EUR (153.492,41 EUR).

- Handlungsalternative 2 – Investor baut MW

  Handlungsalternative 2 geht wie Handlungsalternative 1 von einer Investorenlösung aus, jedoch werden anstelle von Einfamilienhäusern Mietwohnungen errichtet, was zu einem höheren Einwohnerzuzug führt. Die Entwicklung der Liquidität ist im Verlauf ähnlich der ersten Handlungsalternative, lediglich das Niveau ist ein höheres. (vgl. Abbildung 51, Abbildung 52[189])

[189] Beide: Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von Daten der Stadt Pohlheim

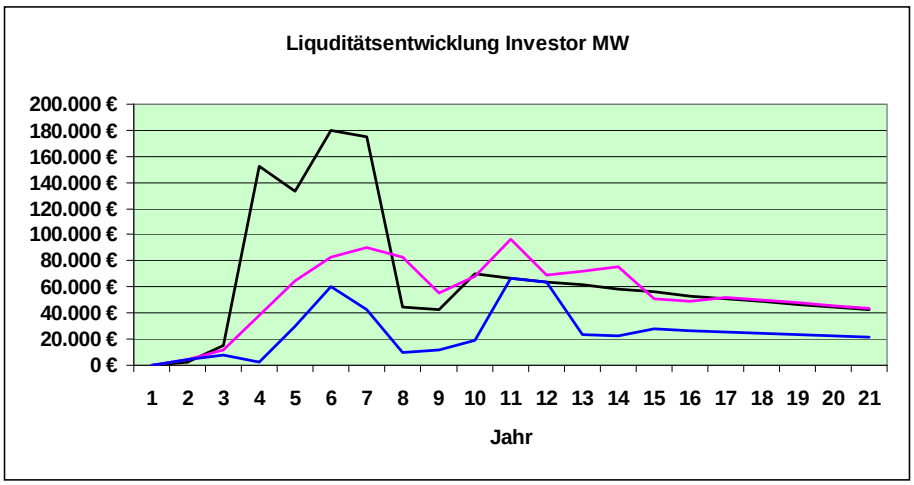


Abbildung 52: Liquiditätsentwicklung Investorenlösung (Mietwohnungen)
Szenario 1: schwarze, 2: violette, 3: blaue Linie

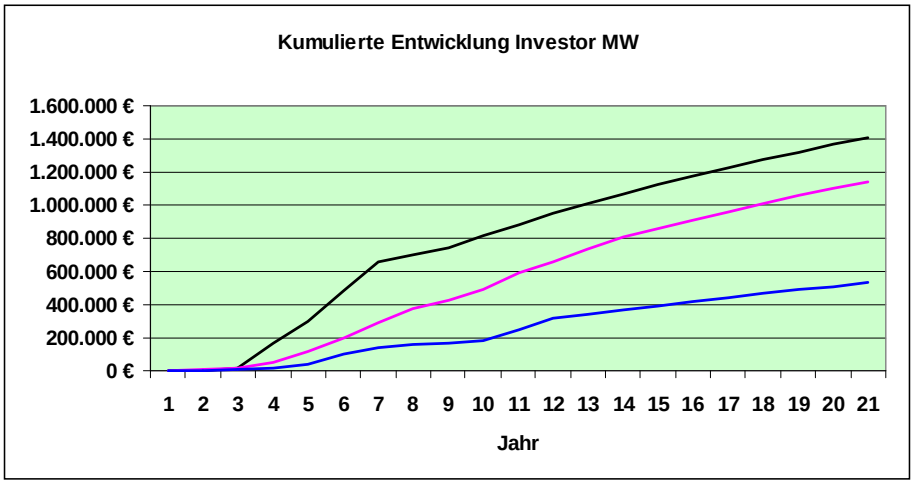


Abbildung 51: Kumulierte Entwicklung Investorenlösung (Mietwohnungen)

- Für Szenario 1 errechnet sich ein Kapitalwert von 1.407.343,84 EUR (Zuzugszenario 2: 790.326,02 EUR) nach 20 Jahren.
- Für Szenario 2 nimmt dieser Wert auf 1.143.538,63 EUR (726.720,26 EUR) ab,
- in Szenario 3 verbleiben lediglich noch 530.729,73 EUR (304.077,58 EUR) aufgrund der geringeren Auslastung.

- Handlungsalternative 3 – Gemeinde baut EFH

  In der letzten Handlungsalternative entwickelt die Gemeinde das Baugebiet selbst, hat also anfangs mit hohen Ausgaben in Form des Flächenerwerbs und der Erschließung zu rechnen. Über den Erschließungsbeitrag und den anschließenden Verkauf der Flächen kann die Gemeinde allerdings auch mit hohen Einnahmen rechnen, sofern eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist. Diese ergibt sich aus den gebildeten Szenarien. An den nachfolgenden Graphiken ist ersichtlich, dass bei geringer Auslastung ein negativer Kapitalwert von -

633.078,76 EUR (-2.211.505,69 EUR) möglich ist (Szenario 3). (vgl. Abbildung 53, Abbildung 54 [190])

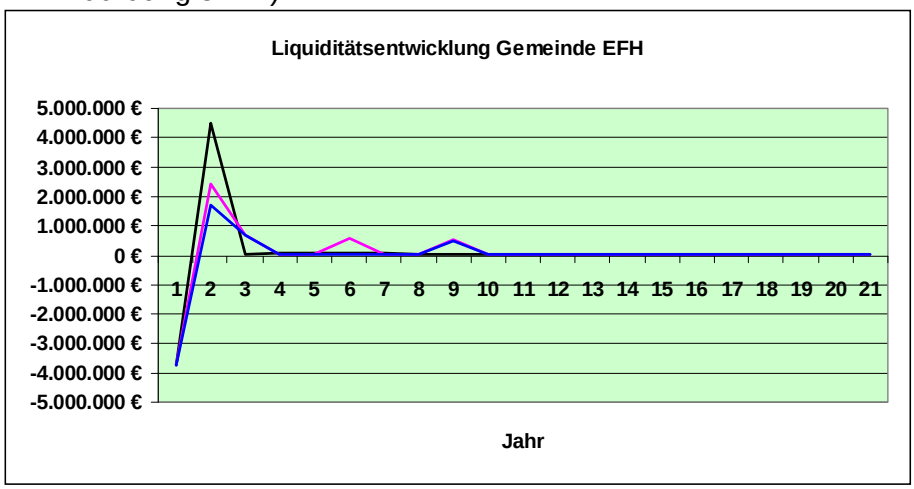


Abbildung 54: Liquiditätsentwicklung Gemeinde (Einfamilienhäuser)
Szenario 1: schwarze, 2: violette, 3: blaue Linie

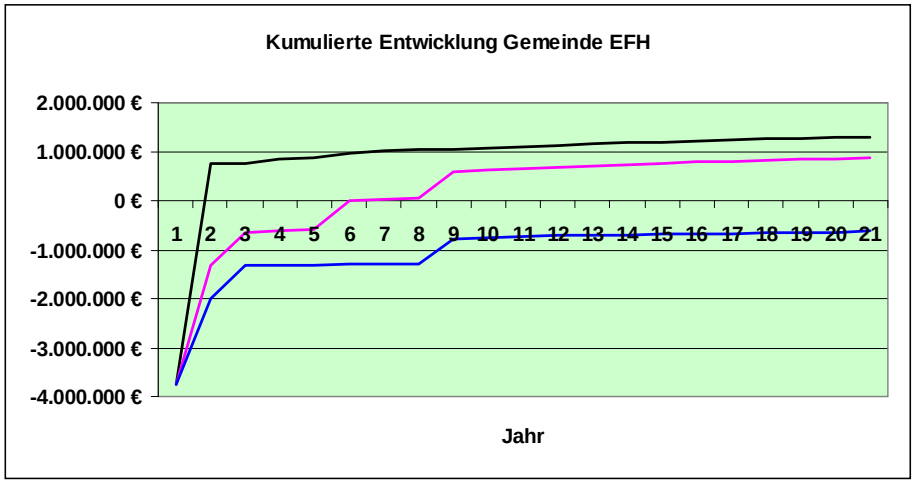


Abbildung 53: Kumulierte Entwicklung Gemeinde (Einfamilienhäuser)

In Szenario 1 ergibt sich ein Kapitalwert von 1.307.578,94 EUR (-439.182,88 EUR),

- in Szenario 2 von 870.732,70 EUR (-765.186,09 EUR).

Schlussfolgerungen und weitere Anwendungsmöglichkeiten

Die Analyse der kommunalfiskalischen Folgen der Entwicklung eines Neubaugebiets soll auf ökonomischer Ebene zu zusätzlicher Transparenz im Stadtentwicklungsprozess beitragen. Die vorliegende Untersuchung beschäftigte sich ausschließlich mit den fiskalischen Wirkungen einer Wohnbebauung auf der Fläche „Langwiese“. Ob eventuell aus ökologischer, sozialer oder planerischer Sicht eine andere Lösung wünschenswert oder zielführender wäre, bleibt in diesem Rahmen außerhalb der Betrachtung. Auch unter ökonomischen Gesichtspunkten kann die fiskalische Wirkungsanalyse nur einen Teil der möglichen Gesamtanalyse darstellen. Möglicherweise würde ein negatives fiskalisches Ergebnis in Folge einer Ausweisung durch die Vorteile, die

[190] Beide: Quelle: Eigene Bearbeitung auf Basis von Daten der Stadt Pohlheim

durch die Ausweisung im Wettbewerb mit anderen Kommunen entstehen, überkompensiert werden.

Die fiskalische Wirkungsanalyse stellt grundsätzlich ein nützliches Planungsinstrument für kommunale Entscheidungsträger dar. Doch basieren die erzielten Ergebnisse stark auf den zuvor getroffenen Annahmen etwa hinsichtlich der Kostenallokation, dem Betrachtungszeitraum oder der angenommenen Szenarien und damit einhergehend den vorausgesetzten Ansiedlungszeitpunkten der neuen Einwohner. Aus diesem Grund sind die Resultate auch nicht als auf den EUR präzise anzunehmen. Vielmehr sollten die Relationen der einzelnen Positionen und Wirkungen zueinander sowie die Differenzen der einzelnen Szenarioergebnisse im Vordergrund stehen.

Für die Szenarien und Handlungsalternativen wurden bewusst Extreme gewählt (z. B. ausschließlich Mietwohnungen / Einfamilienhäuser), um die Auswirkungen auf das Gesamtergebnis deutlich erkennbar zu machen.

Auf der Einnahmenseite sind die Zuweisungen und der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer bedeutsamste Positionen. Der Zuwachs der Einwohnerzahl bzw. das verhinderte Abfallen derselben, begründen ein Anstieg der Bedarfsmesszahl und damit der Gemeindeinnahmen. Auf der Ausgabenseite sind die Kreisumlage und die laufenden Versorgungskosten die bedeutendsten Positionen.

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass eine Entwicklung im gemeindlichen Innenbereich, etwa durch Brachflächenrevitalisierung oder die Schließung von Baulücken aus gemeindlicher Sicht tendenziell günstiger abgewickelt werden kann als die Entwicklung auf der „Grünen Wiese“. Einmal sind die Investitionskosten geringer und zum andern können auch langfristige Aufwendungen etwa für Betrieb und Unterhalt eingespart werden, wenn technische und soziale Infrastruktur schon bereit steht. Doch ist für jede Kommune für jedes Baugebiet eine diesbezügliche Prüfung notwendig, da die ergebnisbestimmenden Faktoren von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich stark ausgeprägt sind.

Aufgrund der in Zukunft deutschlandweit abnehmenden Bevölkerung und der veränderten Bevölkerungsstruktur sowie dem damit einhergehenden Nachfragerückgang für Wohnflächen mit entsprechender Infrastruktur, wie Kindergärten oder Schulen, ist es für Kommunen fiskalisch oftmals nicht mehr lohnend, Neubaugebiete auszuweisen. Die Einnahmen steigen zwar bisweilen an, doch werden diese von den notwendigen Investitionen und den Betriebskosten vielfach überkompensiert, wie bereits aus verschiedenen Studien zu dieser Thematik ersichtlich ist.

Für die Stadt Pohlheim stellt sich der Sachverhalt allerdings differenzierter dar. Aufgrund der Nähe zu Gießen, der guten Verkehrsanbindung sowie der ungewöhnlich positiven Bevölkerungsprognosen für diese Gemeinde dürfte nicht mit allzu großen Vermarktungsproblemen zu rechnen sein. Das Vorhandensein bereits bestehender sozialer Infrastruktur verhindert eine denkbare Kostenexplosion in diesem Bereich. Oftmals steht und fällt die Rentabilität einer Neuausweisung mit der Notwendigkeit neuer sozialer Infrastruktur.

Die Modellrechnung zeigt auch, dass die fiskalischen Effekte umso positiver ausfallen, je mehr Neubürger netto zuwandern. Interkommunale Wanderung hingegen wirkt sich tendenziell negativ auf die fiskalische Bilanz aus.

Bei der Eigenentwicklung durch die Gemeinde ist die Bandbreite möglicher Ergebnisse am größten, da üblicherweise hohe Investitionskosten am Beginn stehen. Bei einer Investorenlösung

fallen für die Gemeinde nur die laufenden Kosten an, sowie möglicherweise Investitionen in soziale oder technische Infrastruktur. Solche sind im Untersuchungsgebiet nicht notwendig.

Die vorliegenden Berechnungen sollen keineswegs ein Plädoyer für oder gegen privatwirtschaftliche Lösungen sein. Genauso wenig sollen sie eine Empfehlung sein, welcher Häusertyp präferiert werden sollte.

Neben der Rentabilitätsprüfung für einzelne Baugebiete bzw. der Möglichkeit von Standortvergleichen, wäre die vergleichende Analyse gemeindeindividueller und interkommunaler Wohngebietsentwicklungen ein weiterer interessanter Anwendungsbereich für die zugrunde liegende Methodik. So könnten flächensparende Maßnahmen auch auf ihre ökonomische Effizienz hin untersucht werden und so gegebenenfalls Argumentationshilfen für eine ökologisch orientierte Raumentwicklung jenseits des berühmten „Kirchturmdenkens“ geschaffen werden. Denkbar wäre eine konsolidierte Betrachtung der kommunalen Auswirkungen im Gegensatz zur eigenständigen Entwicklung durch die Gemeinden.

Die Ergebnisse der Modellrechnungen für die Szenarien „Trend“ und „Flächenkreislaufwirtschaft“ am Anfang des Kapitels II.1.3.5 könnten um die Einnahmenseite erweitert und auf der Ausgabenseite um die Kosten der sozialen Infrastruktur ergänzt werden. Denn auch die Zahlungsströme in Zusammenhang mit Schulen, Kindertagesstätten, Steuereinnahmen oder dem Kommunalen Finanzausgleich haben großen – und möglicherweise den von der Infrastruktur ausgehenden Auswirkungen gegenläufigen – Einfluss auf die „fiskalische Bilanz“ einer Baugebietsentwicklung.

Die in diesem Kapitel durchgeführte Kalkulation untersucht ebenso wie die meisten existierenden Studien zur fiskalischen Wirkungsanalyse die Folgen der Entwicklung eines Wohngebiets. Tatsächlich bestehen jedoch auch große Probleme hinsichtlich der Ausweisung von Gewerbeflächen. Diese werden von den Kommunen zumeist im Wege der Angebotsplanung erstellt: Ziel ist es, potenziellen Investoren rasch ein Angebot machen zu können und sich so einen Wettbewerbsvorteil gegenüber Standorten in anderen Gemeinden zu erarbeiten. Die Gemeinden konkurrieren untereinander häufig, indem Bauland überaus günstig ansiedlungswilligen Unternehmen angeboten wird. Dabei besteht eine Tendenz dahingehend, die Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf der „Grünen Wiese“ zu verwirklichen. Die „Ausweisung auf Vorrat“, welche auf die Eventualität von interessierten Investoren abzielt, ist jedoch mit hohen Kosten für die Gemeinde verbunden, die zumeist außer Betracht bleiben. Ein für den kommunalen Haushalt „lohnendes“ Gewerbegebiet auf der „Grünen Wiese“ ist heute eher die Ausnahme als die Regel; ein gemeindliches Handeln nach nüchternen Berechnungen allerdings ebenso. Welche fiskalischen Zahlungsströme die eigenständige Entwicklung eines Gewerbegebiets durch eine Gemeinde bzw. ein gemeinsames, kooperatives Verhalten in Form eines interkommunalen Gewerbegebiets[191] für die beteiligten Gemeinden verursacht, wurde in manchen Studien dargestellt.[192] Eine allgemeingültige Vorgehensweise, möglicherweise in Form eines EDV-gestützten Programms, wurde bislang allerdings nicht entwickelt.

[191] In der wissenschaftlichen Diskussion um interkommunale Kooperation am häufigsten zu finden ist der Gewerbeflächenpool Neckar-Alb. Auch das Interkommunale Gewerbegebiet Mittleres Fuldatal oder der Airport-Park am internationalen Flughafen Münster-Osnabrück sind Beispiele regionalen Gewerbeflächenmanagements.

[192] So etwa Holtel/Wuschansky/Hangebruch (2002) oder Mühlleitner (2006)

Zu diesem Zweck müsste zunächst eine Methodik entwickelt werden, um die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten auf der „Grünen Wiese“ durch verschiedene Gemeinden unter ökonomischen Gesichtspunkten mit der gemeinsamen Ausweisung im Rahmen eines interkommunalen Gewerbegebiets vergleichen zu können.

Wie bei einer privatwirtschaftlichen Investition auch, sollten betriebswirtschaftliche Vorteilhaftigkeitsmaßstäbe für die Alternativen abgeprüft werden (u. a. der Kapitalwert als Maßstab für die Rentabilität[193] und die Amortisationsdauer als Kennwert für die Liquiditätswirkungen). Zusätzlich sollten anhand von Sensitivitätsanalysen die relevanten „Stellschrauben“ und Parameter bestimmt werden, die für die Wirtschaftlichkeit der Alternativen „individuelle Ausweisungen“ und „interkommunale Kooperation“ entscheidend sind. Eine solche sensitive Größe könnte z. B. der Zeitraum sein, der bis zur Auffüllung eines Gewerbegebietes vergeht. Die Identifikation der sensitiven Parameter wäre auch wichtig, um mit weiterführenden Forschungen mehr Datenmaterial zu erheben und (als Fernziel) den Gemeinden ein standardisiertes Kalkulations-Tool für eigene Berechnungen zur Verfügung stellen zu können.

Um diesbezüglich Klarheit zu schaffen, müssten in einem ersten Schritt bestehende Gewerbegebiete mit unterschiedlicher Besetzung mit Blick auf die in der Vergangenheit generierten wirtschaftlichen Effekte untersucht und typologisiert werden. Das Vorhaben würde somit darauf abzielen, die Kommunen in die Lage zu versetzen, einen nachhaltigeren Umgang auch mit Gewerbeflächen zu betreiben. Darüber hinaus entsteht durch die Analysen ein hohes Maß an Planungssicherheit und eine Qualitätssicherung der Flächeninanspruchnahme.

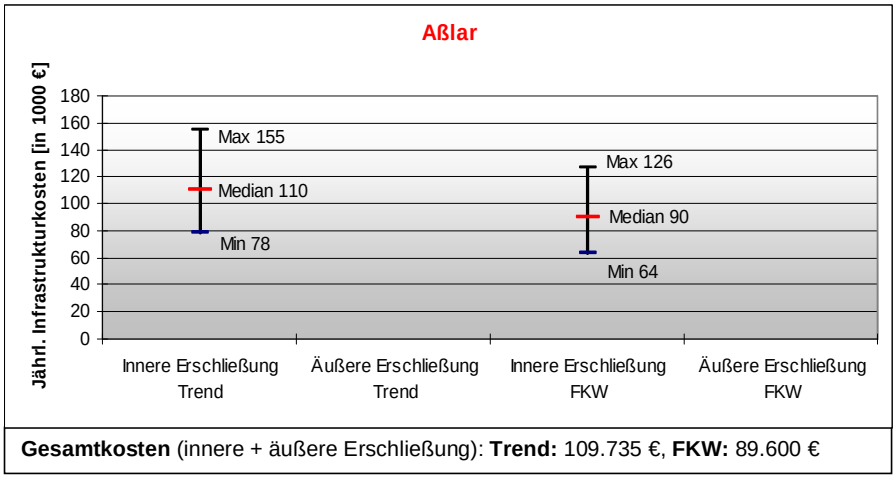
Zudem kann die Sinnhaftigkeit der Erschließung neuer Baugebiete – auch und gerade im Vergleich mit kooperativen Entwicklungsszenarien – aufgezeigt werden. Die Kosten und Folgekosten der sozialen und technischen Infrastruktur (die im Fall der Kooperation nur einmal, bei individuellem Vorgehen mehrfach anfallen können) spielen hierbei eine hervorgehobene Rolle. Denkbar wäre auch ein Vergleich verschiedener Standorte für ein solches interkommunales Gewerbegebiet, so dass dadurch ein umfassender Vergleich verschiedener Ausweisungsstrategien für die Region ermöglicht wird.

[193] Wobei der Rentabilitätsbegriff, wie er hier verwendet wird, nicht in seinem in der Betriebswirtschaft üblichen Verständnis als Quotient aus Erfolg und eingesetztem Kapital zu interpretieren ist. Die hier zu ermittelnde fiskalische Rentabilität beschreibt vielmehr, ob sich die für die Neuausweisung notwendigen Ausgaben durch die zusätzlichen (Steuer-) Einnahmen decken lassen oder nicht.

Anhang 10: Ergebnisse der Modellrechung für die Szenarien „Trend“ und „Flächenkreislaufwirtschaft“

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Aßlar

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Aßlar einer zusätzlichen Gewerbeflächenentwicklung von 10,9 ha (7,8 ha in Werdorf und 3,1 ha in Aßlar). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 109.735 EUR. Da die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen sind, entfallen die Aufwendungen für die äußere Erschließung. (vgl. Abbildung 55[194])



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 109.735 €, **FKW:** 89.600 €

Abbildung 55: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) - Aßlar

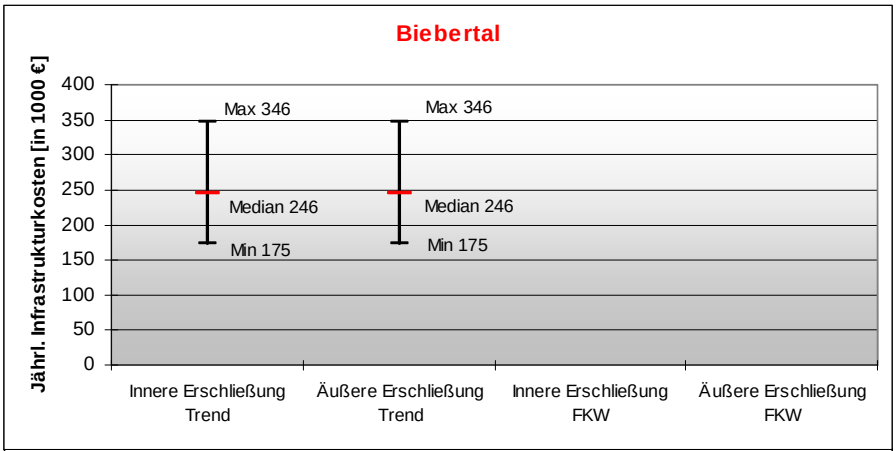
Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Aßlar mehrere kleine Brachflächen mit einer Gesamtgröße von 8,9 ha betrachtet (3,0 ha in Werdorf und 5,9 ha in Aßlar). Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 89.600 EUR. Auch beim FKW-Szenario fallen keine Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz an.

Im Vergleich zum Trendszenario erfolgt beim FKW-Szenario die Gewerbeflächenentwicklung ausschließlich auf vorhandenen Brachflächen. Die bereits in B-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können beim FKW-Szenario in der Kommune Aßlar 2,0 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährliche Infrastrukturfolgekosten im Vergleich zum Trendszenario um 20.135 EUR gesenkt werden.

[194] Quelle Abbildung 55 bis Abbildung 92: Eigene Darstellung basierend auf den von der BTU durchgeführten Berechnungen der Infrastrukturkosten alternativer Siedlungsentwicklungen

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Biebertal

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Biebertal einer zusätzlichen Gewerbeflächenentwicklung von 24,4 ha (0,7 ha in Bieber und 23,7 ha in Vetzberg). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen ebenso wie die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz 245.646 EUR.[195] In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 491.292 EUR. (vgl. Abbildung 56)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 491.292 €, **FKW:** 0 €

Abbildung 56: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Biebertal

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Biebertal durch Zurücknahme der bereits in B-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie der im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen überhaupt keine zusätzlichen gewerblichen Neubauflächen ausgewiesen. Folglich fallen für die Kommune Biebertal im FKW-Szenario auch keine jährlichen Infrastrukturfolgekosten an.

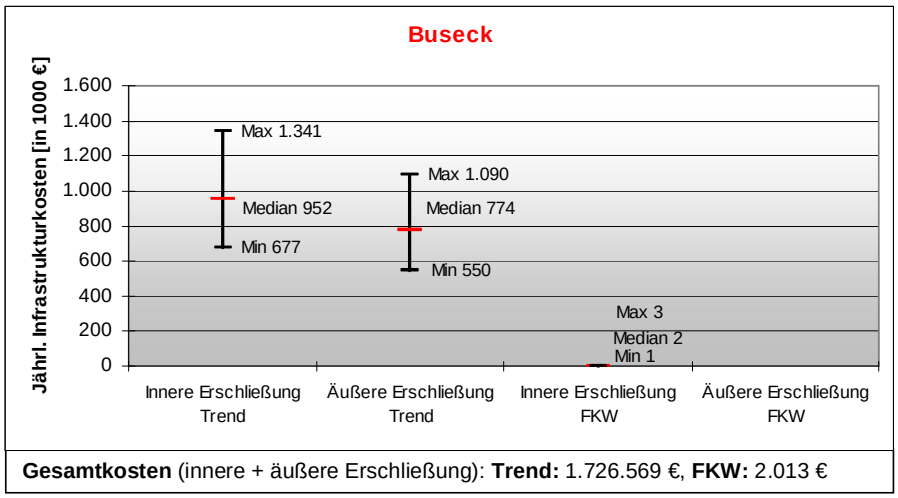
Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Buseck

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Buseck einer zusätzlichen Gewerbeflächenentwicklung von 47,3 ha (15,3 ha in Alten-Buseck und 32,0 ha in Großen-Buseck). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 952.382 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 774.188 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1.726.569 EUR. (vgl. Abbildung 57)

Im Unterschied zum Trendszenario wird beim FKW-Szenario in der Kommune Buseck lediglich eine kleinere Teilfläche von 0,2 ha betrachtet (Ortsteil Großen-Buseck). Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 2.013 EUR. Da die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen sind, entfallen die Aufwendungen für die äußere Erschließung.

[195] Die Kosten für die innere und äußere Erschließung sind identisch, da es sich bei der Ermittlung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten um ein Schätzverfahren handelt, bei dem in diesem Fall der Aufwandsfaktor für die innere und äußere Erschließung gleich eins angenommen wurde.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial für die Kommune Buseck. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt. Die bereits in B-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können in der Kommune Buseck 47,1 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten um 1.724.556 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

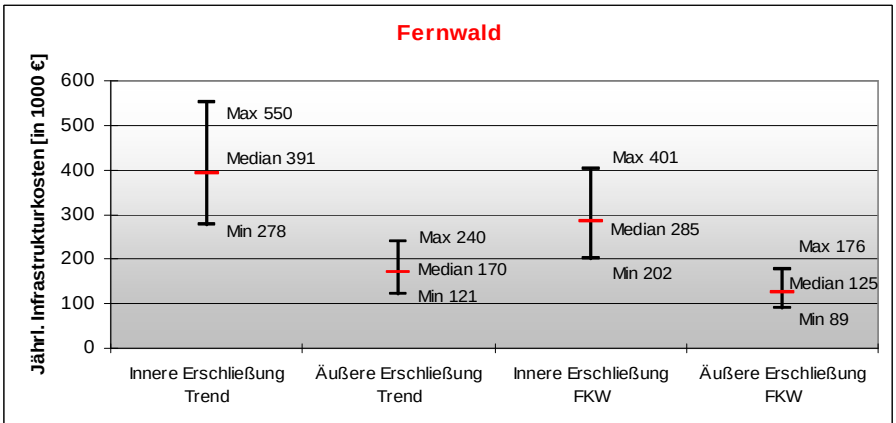


Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 1.726.569 €, **FKW:** 2.013 €

Abbildung 57: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Buseck

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Fernwald

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Fernwald einer zusätzlichen Gewerbeflächenentwicklung von 21,9 ha (5,0 ha in Annerod und 16,9 ha in Steinbach). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 390.617 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 170.140 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 560.757 EUR. (vgl. Abbildung 58)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 560.757 €, **FKW:** 409.746 €

Abbildung 58: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Fernwald

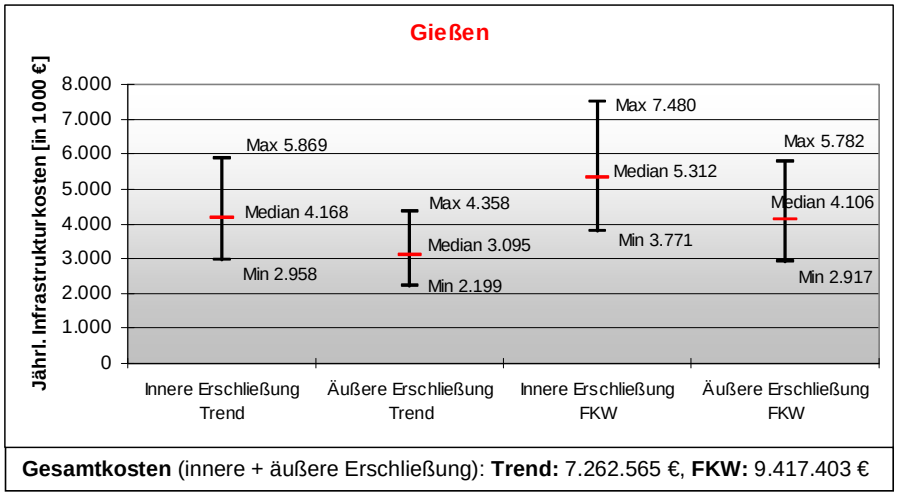
Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Fernwald mehrere kleine Brachflächen mit einer Gesamtgröße von 15,9 ha betrachtet (3,5 ha in Annerod

und 12,4 ha in Steinbach). Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 284.909 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 124.836 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario 409.746 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial für die Kommune Fernwald. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt. Die bereits in B-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können in der Kommune Fernwald 6,0 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten um 151.012 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Gießen

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Gießen einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 219,8 ha (135,0 ha in Lützellinden, 15,2 ha in Kleinlinden sowie 69,6 ha in Gießen). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 4.167.828 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 3.094.737 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 7.262.565 EUR. (vgl. Abbildung 59)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 7.262.565 €, **FKW:** 9.417.403 €

Abbildung 59: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Gießen

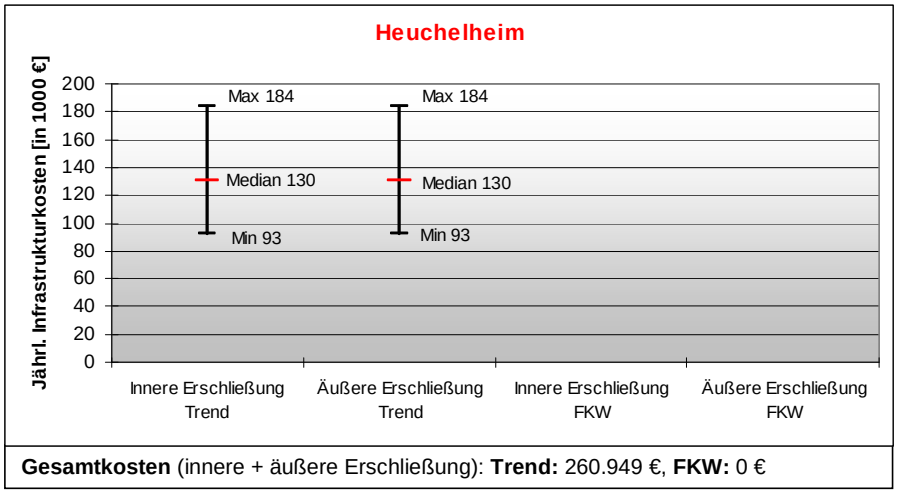
Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Gießen mehrere Flächen mit einer Gesamtgröße von 292,3 ha in den regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriegebieten Europaviertel, Rivers, Schiffenberger Tal und Depot sowie vereinzelte kleinere Teilflächen im Stadtgebiet betrachtet. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 5.311.894 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 4.105.509 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario 9.417.403 EUR.

Im FKW-Szenario soll das Oberzentrum Gießen gestärkt und die Neuausweisung von Gewerbeflächen dort konzentriert werden. Im Vergleich zum Trendszenario werden insgesamt 72,5 ha

gewerbliche Neubauflächen mehr ausgewiesen, die eine Erhöhung der jährlichen technischen Infrastrukturfolgekosten von 2.154.839 EUR mit sich bringen.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Heuchelheim

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Heuchelheim einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 7,9 ha (Ortsteil Heuchelheim). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen ebenso wie die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz im Median 130.474 EUR.[196] In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 260.949 EUR. (vgl. Abbildung 60)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 260.949 €, **FKW:** 0 €

Abbildung 60: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Heuchelheim

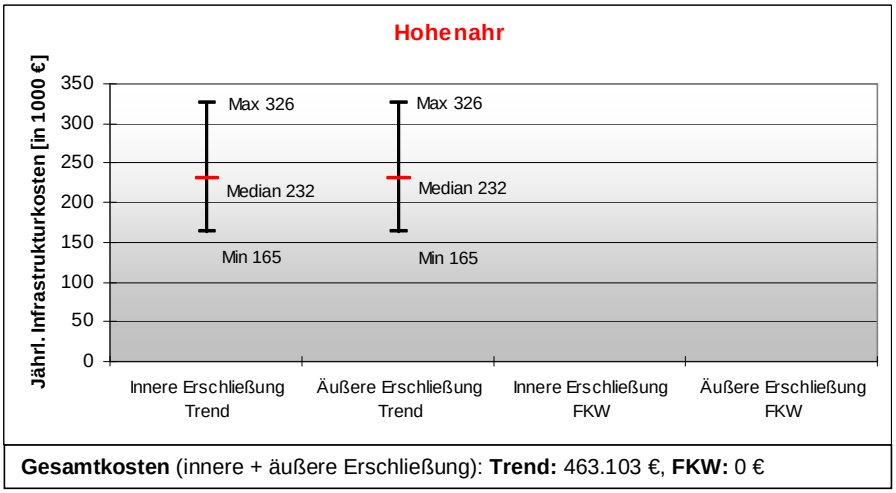
Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Heuchelheim kleinere Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 1,7 ha betrachtet (Ortsteil Heuchelheim). Da die Gewerbeflächenentwicklung ausschließlich auf vorhandenen, bereits erschlossenen Brachflächen erfolgt, fallen keine jährlichen Infrastrukturfolgekosten an. Die bereits in B-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden im FKW-Szenario nicht berücksichtigt.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Hohenahr

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Hohenahr einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 13,1 ha (1,6 ha in Altenkirchen und 11,5 ha in Erda). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen ebenso wie die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz im Median 231.552 EUR.[197] In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 463.103 EUR. (vgl. Abbildung 61)

[196] Die Kosten für die innere und äußere Erschließung sind identisch, da es sich bei der Ermittlung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten um ein Schätzverfahren handelt, bei dem in diesem Fall der Aufwandsfaktor für die innere und äußere Erschließung gleich eins angenommen wurde.

[197] ebenso



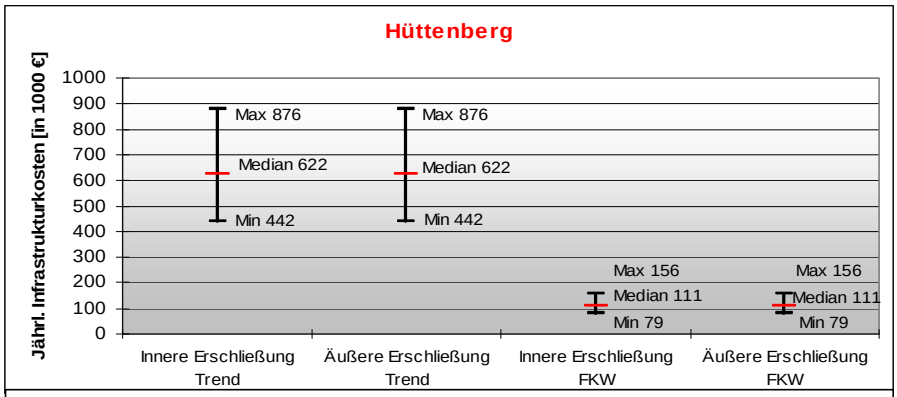
Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 463.103 €, **FKW:** 0 €

Abbildung 61: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Hohenahr

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Hohenahr durch Zurücknahme der bereits in B-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie der im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen überhaupt keine zusätzlichen gewerblichen Neubauflächen ausgewiesen. Folglich fallen für das FKW-Szenario auch keine jährlichen Infrastrukturfolgekosten an.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Hüttenberg

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Hüttenberg einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 30,9 ha (Ortsteil Rechtenbach). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen ebenso wie die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz im Median 622.169 EUR.[198] In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1.244.338 EUR. (vgl. Abbildung 62)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 1.244.338 €, **FKW:** 221.484 €

Abbildung 62: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Hüttenberg

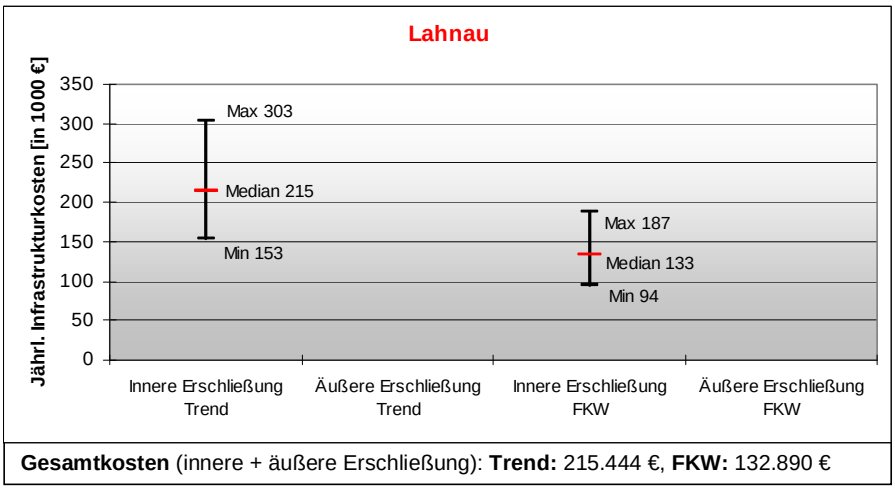
[198] Die Kosten für die innere und äußere Erschließung sind identisch, da es sich bei der Ermittlung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten um ein Schätzverfahren handelt, bei dem in diesem Fall der Aufwandsfaktor für die innere und äußere Erschließung gleich eins angenommen wurde.

Beim FKW-Szenario werden in der Kommune Hüttenberg kleinere Brachflächen mit einer Gesamtgröße von 11,0 ha betrachtet (Ortsteil Rechtenbach, darunter 6,5 ha, die dem regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriegebiet „Mittelhessen Süd“ zugeordnet werden). Die Infrastrukturfolgekosten belaufen sich sowohl für die innere als auch die äußere Erschließung im Median auf 110.742 EUR. In der Summe betragen diese für das FKW-Szenario 221.484 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt. Die bereits in P-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können 19,9 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten um 1.022.854 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Lahnau

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Lahnau einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 10,7 ha (5,7 ha in Waldgirmes und 5,0 ha in Dorlar). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 215.444 EUR. Da die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen sind, entfallen die Aufwendungen für die äußere Erschließung. (vgl. Abbildung 63)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 215.444 €, **FKW:** 132.890 €

Abbildung 63: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Lahnau

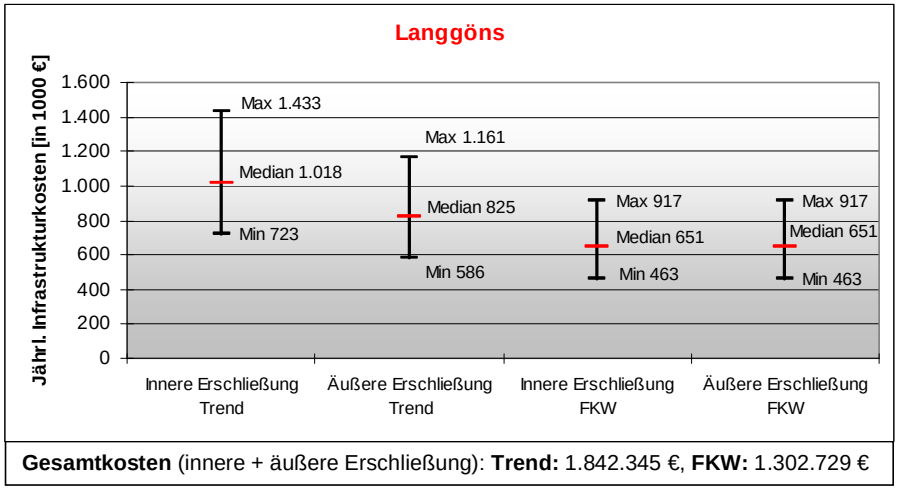
Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Lahnau mehrere kleine Brachflächen mit einer Gesamtgröße von 6,6 ha betrachtet (2,7 ha in Waldgirmes und 3,9 ha in Dorlar). Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 132.890 EUR. Auch beim FKW-Szenario fallen keine Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz an.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt. Die bereits in B-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können 4,1 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährli-

chen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Lahnau um 82.553 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Langgöns

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Langgöns einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 59,6 ha (27,1 ha in Niedercleen,1,8 ha in Dornholzhausen sowie 30,7 ha in Langgöns). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 1.017.619 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 824.726 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1.842.345 EUR. (vgl. Abbildung 64)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 1.842.345 €, **FKW:** 1.302.729 €

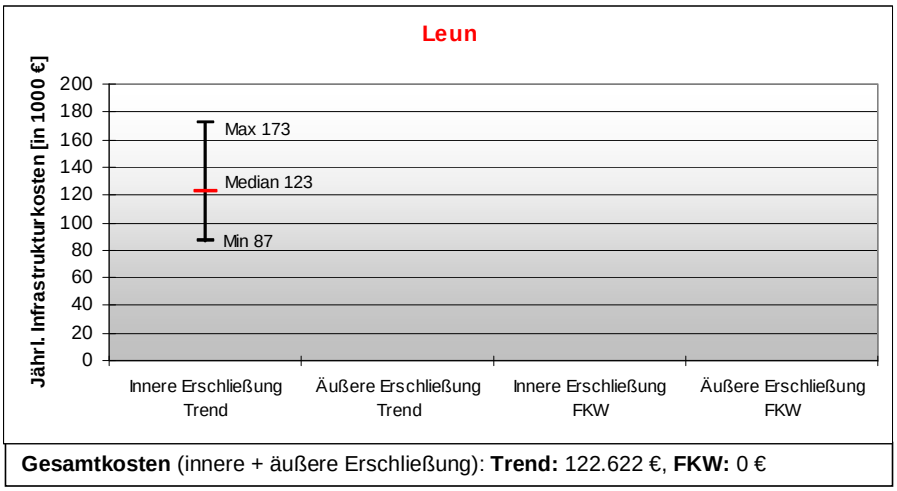
Abbildung 64: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Langgöns

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Langgöns mehrere Flächen mit einer Gesamtgröße von 42,9 ha im regional bedeutsamen Gewerbe- und Industriegebiet „Magna Logistik“ in Langgöns betrachtet. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen ebenso wie die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz im Median 651.365 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario 1.302.729 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft. Die bereits in P-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können 16,7 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten um 539.616 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Leun

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Leun einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 8,7 ha (Stadtteil Biskirchen). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 122.622 EUR. Da die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen sind, entfallen die Aufwendungen für die äußere Erschließung. (vgl. Abbildung 65)



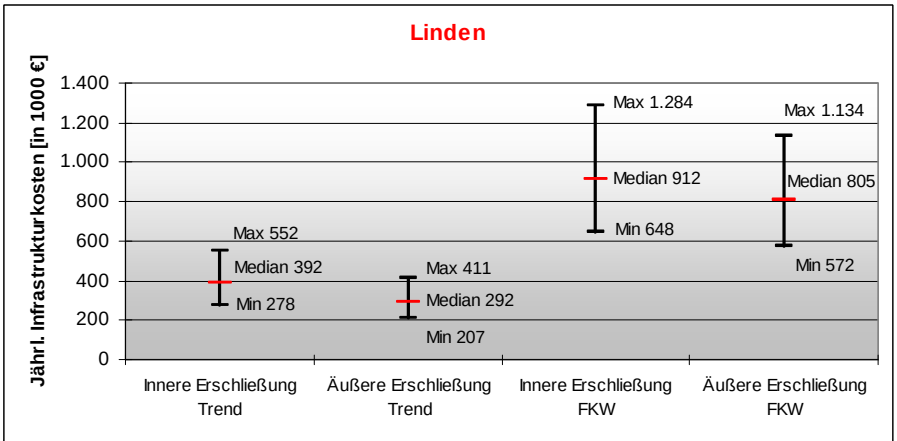
Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 122.622 €, **FKW:** 0 €

Abbildung 65: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Leun

Im Gegensatz zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Leun keine zusätzlichen gewerblichen Neubauflächen ausgewiesen. Folglich fallen für das FKW-Szenario auch keine jährlichen Infrastrukturfolgekosten an.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Linden

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Linden einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 23,7 ha (Stadtteil Großenlinden). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 391.624 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 291.956 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 683.580 EUR. (vgl. Abbildung 66)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 683.580 €, **FKW:** 1.717.508 €

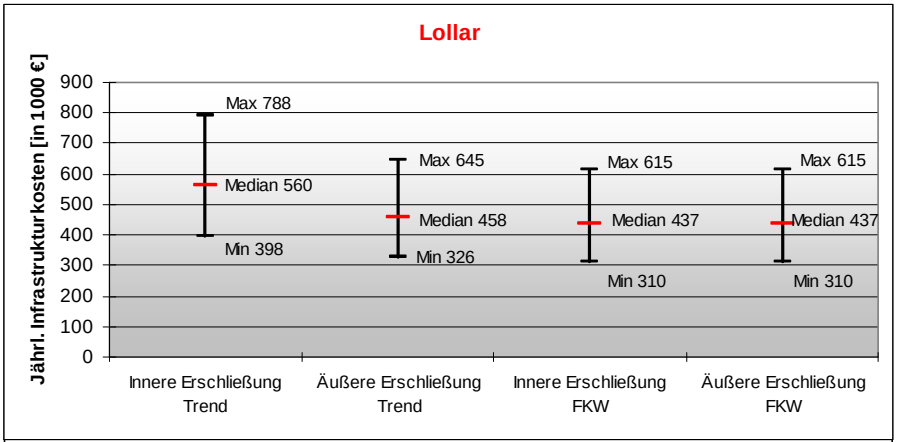
Abbildung 66: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Linden

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Linden mehrere Flächen mit einer Gesamtgröße von 45,3 ha betrachtet (einbezogen sind auch Flächen des Gewerbegebietes Rechtenbacher Hohl). Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 912.112 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 805.397 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario 1.717.508 EUR.

Im FKW-Szenario soll die Kommune Linden gestärkt und die Neuausweisung von Gewerbeflächen konzentriert werden. Im Vergleich zum Trendszenario werden insgesamt 21,6 ha Neubauflächen mehr ausgewiesen, die eine Erhöhung der technischen Infrastrukturfolgekosten von 1.033.928 EUR mit sich bringen.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Lollar

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Lollar einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 33,8 ha (16,1 ha in Lollar sowie 17,7 ha in Ruttershausen). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 559.751 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 458.069 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1.017.820 EUR. (vgl. Abbildung 67)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 1.017.820 €, **FKW:** 873.855 €

Abbildung 67: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Lollar

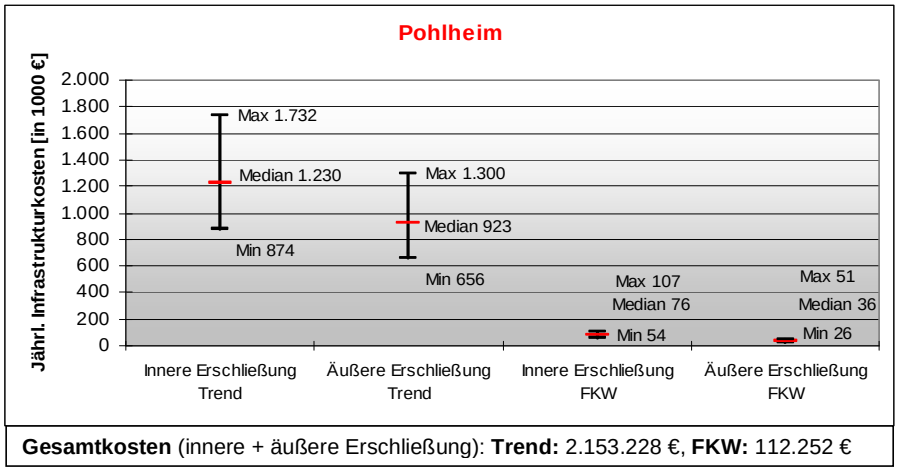
Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Lollar mehrere Flächen mit einer Gesamtgröße von 22,4 ha im regional bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebiet „Lollar“ betrachtet. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen ebenso wie die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz im Median 436.928 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario 873.855 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft. Die bereits in P-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können 11,4 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten um 143.965 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Pohlheim

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Pohlheim einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 63,8 ha (57,3 ha in Garbenteich, 3,3 ha in Watzenborn-Steinberg, 2,1 ha in Grüningen und 1,1 ha in Holzheim). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 1.230.243 EUR. Hinzu kommen die Aufwendun-

gen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 922.985 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten 2.153.228 EUR. (vgl. Abbildung 68)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 2.153.228 €, **FKW:** 112.252 €

Abbildung 68: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Pohlheim

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Pohlheim mehrere kleine Brachflächen mit einer Gesamtgröße von 4,3 ha betrachtet (0,7 ha in Watzenborn-Steinberg sowie 3,6 ha in Garbenteich). Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 76.009 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 36.243 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario 112.252 EUR.

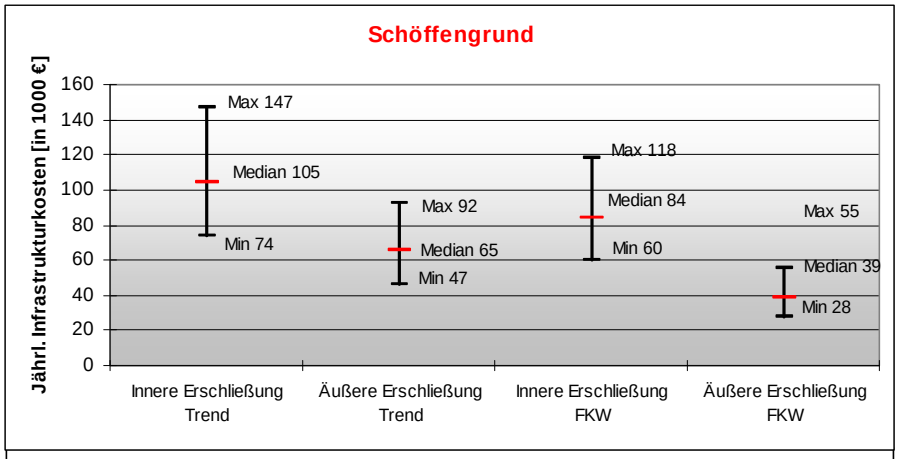
Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft. Die bereits in P-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können 59,5 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für um 2.040.976 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Schöffengrund

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Schöffengrund einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 6,5 ha (Ortsteil Schwalbach). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 104.702 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 65.438 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 170.140 EUR. (vgl. Abbildung 69)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Schöffengrund mehrere kleine Brachflächen mit einer Gesamtgröße von 6,0 ha betrachtet (3,9 ha in Schwalbach und 2,1 ha in Laufdorf). Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 83.963 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 39.263 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario 123.226 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft. Die bereits in P-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Das FKW-Szenario sieht im Vergleich zum Trendszenario vor, 0,5 ha gewerbliche Neubauflächen weniger auszuweisen. Dadurch können die jährlichen Infrastrukturfolgekosten sogar um 46.914 EUR gesenkt werden.

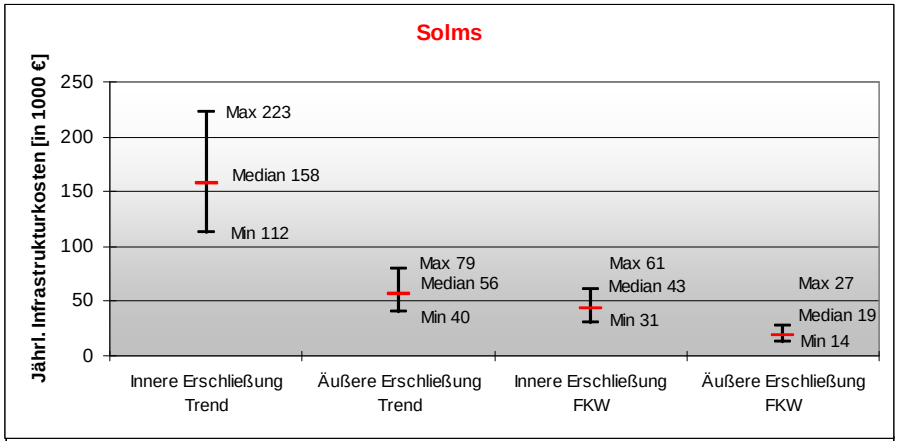


Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 170.140 €, **FKW:** 123.226 €

Abbildung 69: Infrastrukturfolgekosten versch. Szenarien (Gewerbe) – Schöffengrund

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Solms

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Solms einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 15,2 ha (4,5 ha in Niederbiel, 5,6 ha in Burgsolms sowie 5,1 ha in Oberndorf). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 158.059 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 56.378 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 214.437 EUR. (vgl. Abbildung 70)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 214.437 €, **FKW:** 62.418 €

Abbildung 70: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Solms

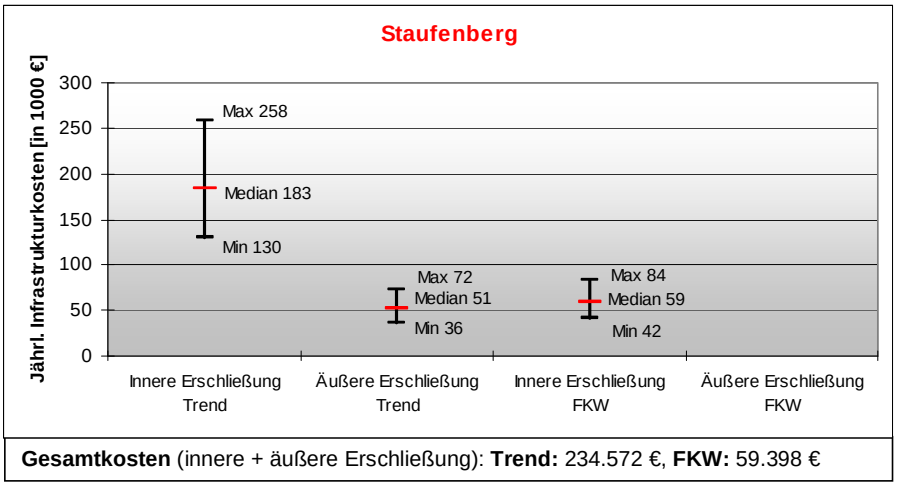
Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Solms kleinere Flächen mit einer Gesamtgröße von 2,4 ha betrachtet (Stadtteil Burgsolms). Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 43.290 EUR.

Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 19.128 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario 62.418 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft. Die bereits in P-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können 12,8 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten um 152.019 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Staufenberg

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Staufenberg einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 13,1 ha (Stadtteil Staufenberg). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 183.228 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 51.344 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 234.572 EUR. (vgl. Abbildung 71)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 234.572 €, **FKW:** 59.398 €

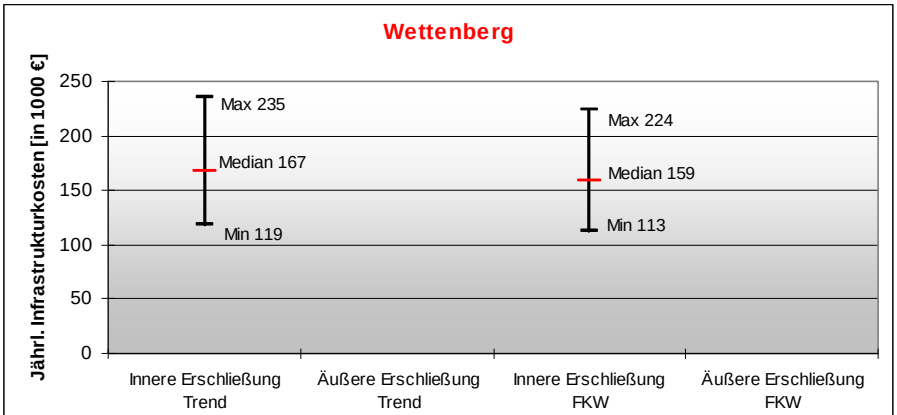
Abbildung 71: Infrastrukturfolgekosten verschiedener Szenarien (Gewerbe) – Staufenberg

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Staufenberg mehrere kleine Brachflächen von 5,9 ha betrachtet (Stadtteil Staufenberg). Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 59.398 EUR. Da die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen sind, entfallen die Aufwendungen für die äußere Erschließung.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial für die Kommune Staufenberg. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt. Die bereits in B-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können in der Kommune Staufenberg 7,2 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten um 175.174 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Wettenberg

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Wettenberg einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 8,3 ha (6,9 ha in Launsbach und 1,4 ha in Wißmar). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 167.120 EUR. Da die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen sind, entfallen die Aufwendungen für die äußere Erschließung. (vgl. Abbildung 72)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 167.120 €, **FKW:** 159.066 €

Abbildung 72: Infrastrukturfolgekosten verschiedener Szenarien (Gewerbe) – Wettenberg

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Wettenberg mehrere Flächen mit einer Gesamtgröße von 8,0 ha in dem regional bedeutsamen „Gewerbepark Wettenberg“ sowie eine vereinzelte kleinere Brachfläche in dem Ortsteil Launsbach betrachtet. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 159.066 EUR. Auch beim FKW-Szenario entfallen die Kosten für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft. Die bereits in P-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können 0,3 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten um 8.054 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

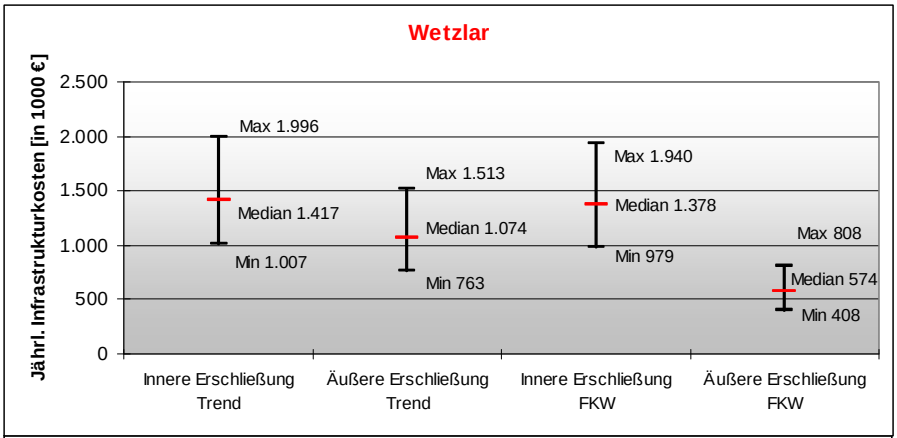
Infrastrukturfolgekostenberechnung „Gewerbe“ für die Kommune Wetzlar

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Wetzlar einer zusätzlichen gewerblichen Flächenentwicklung von 74,2 ha. Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 1.417.498 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 1.074.399 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 2.491.897 EUR. (vgl. Abbildung 73)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Wetzlar mehrere Flächen mit einer Gesamtgröße von 70,1 ha in den regional bedeutsamen Gewerbeparken „Dillfeld“ und „Spilburg“ sowie vereinzelt kleinere Brachflächen im Stadtgebiet betrachtet. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median

1.377.732 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 573.845 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario 1.951.577 EUR.

Durch eine zielgerichtete Gewerbeflächenentwicklung werden ausschließlich die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft. Die bereits in P-Plänen und FNPs ausgewiesenen Flächen sowie im Regionalplan vorgesehenen Vorbehaltsflächen werden nicht berücksichtigt. Dadurch können 4,1 ha gewerbliche Neubauflächen weniger ausgewiesen und die jährlichen Infrastrukturfolgekosten um 540.320 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung gesenkt werden.

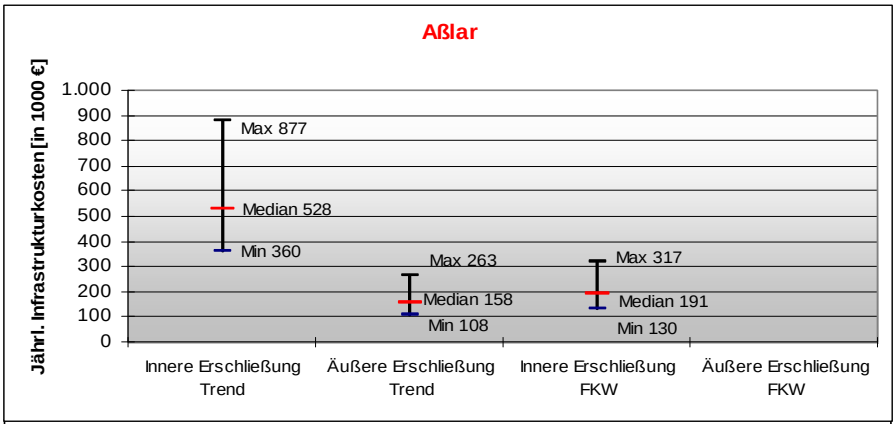


Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 2.491.897 €, **FKW:** 1.951.577 €

Abbildung 73: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Gewerbe) – Wetzlar

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Aßlar

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Aßlar einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 23,9 ha im Außenbereich (Stadtteil Aßlar). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen im Median 528.302 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz von 158.491 EUR. In der Summe betragen somit die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 686.793 EUR. (vgl. Abbildung 74)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 686.793 €, **FKW:** 190.849 €

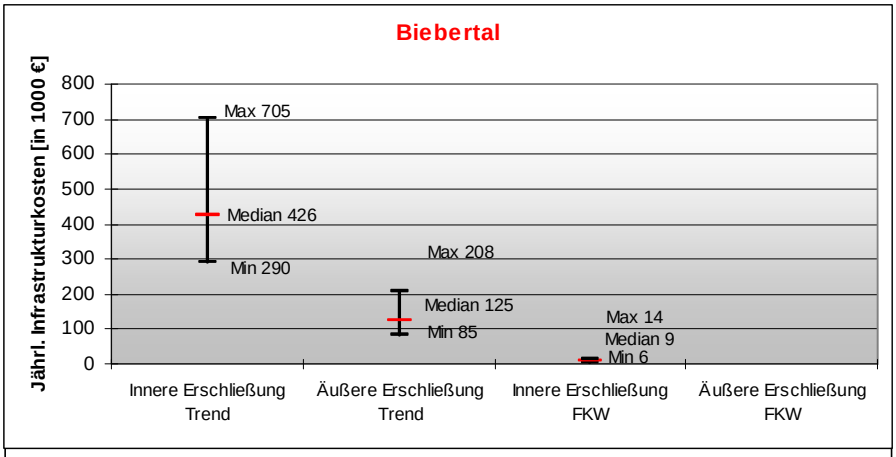
Abbildung 74: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Aßlar

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Aßlar mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 9,0 ha betrachtet (2,3 ha in Werdorf und 6,7 ha in Aßlar). Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind bei diesem Szenario die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 190.849 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 14,9 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Aßlar um 495.943 EUR im Vergleich zur Fortschreibung des derzeitigen Trends senken.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Biebertal

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Biebertal einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 18,8 ha im Außenbereich (Ortsteil Rodheim-Bieber). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen im Median 425.770 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz von 125.472 EUR. In der Summe betragen somit die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 551.242 EUR. (vgl. Abbildung 75)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 551.242 €, **FKW:** 8.585 €

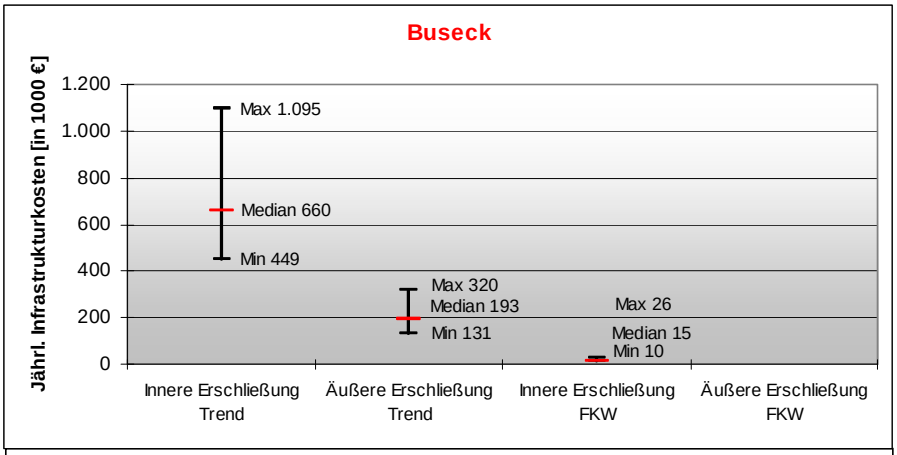
Abbildung 75: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Biebertal

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Biebertal mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 3,4 ha betrachtet (2,3 ha in Rodheim-Bieber sowie 1,1 ha in Frankenbach). Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind bei diesem Szenario die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 8.585 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 15,4 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Biebertal um 542.657 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung senken.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Buseck

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Buseck einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 31,2 ha im Außenbereich (10,3 ha in Großen-Buseck sowie 20,9 ha in Alten-Buseck). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 659.717 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 193.116 EUR. In der Summe betragen somit die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 852.833 EUR. (vgl. Abbildung 76)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 852.833 €, **FKW:** 15.387 €

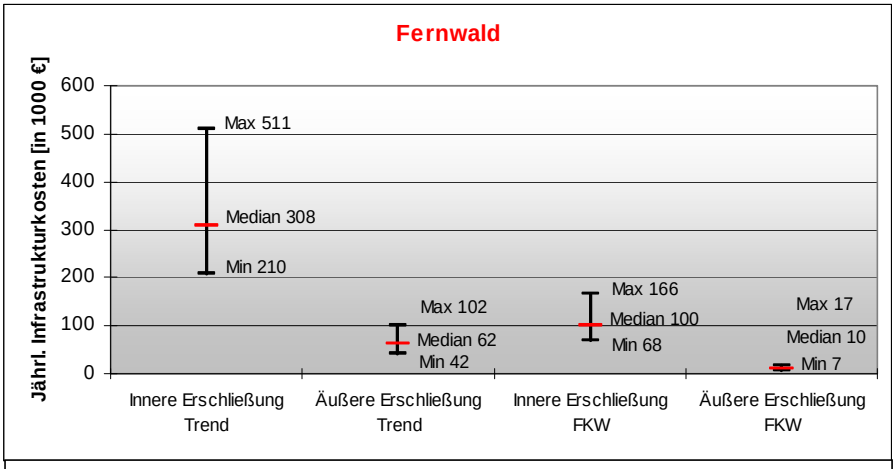
Abbildung 76: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Buseck

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Buseck mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 2,0 ha betrachtet (1,2 ha in Großen-Buseck und 0,8 ha in Beuern). Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind bei diesem Szenario die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 15.387 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 29,2 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Buseck um 837.447 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung senken.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Fernwald

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Fernwald einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 14,0 ha im Außenbereich (Ortsteil Steinbach). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen im Median 308.176 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz von 61.635 EUR. In der Summe betragen somit die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 369.811 EUR. (vgl. Abbildung 77)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 369.811 €, **FKW:** 109.931 €

Abbildung 77: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Fernwald

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Fernwald mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 4,8 ha betrachtet (0,3 ha in Annerod und 4,5 ha in Albach). Neben den Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete von 99.937 EUR sind noch 9.994 EUR für die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz erforderlich. Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten betragen für das FKW-Szenario im Median 109.931 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 9,2 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Fernwald um 259.881 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung senken.

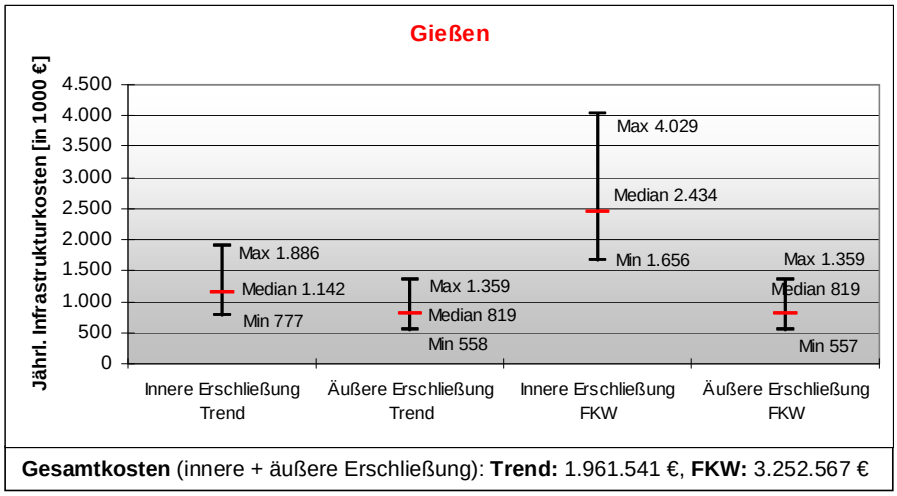
Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Gießen

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Gießen einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 57,9 ha (12,3 ha in Lützellinden, 14,5 ha in Gießen sowie 31,1 ha in Allendorf). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 1.142.453 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 819.088 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1.961.541 EUR. (vgl. Abbildung 78)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Gießen mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 131,4 ha betrachtet (13,2 ha in Lützellinden, 31,1 ha in Allendorf, 3,2 ha in Kleinlinden, 83,9 ha in Gießen). Neben den Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete von 2.433.699 EUR sind noch 818.868 EUR für die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz erforderlich. Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario betragen folglich im Median 3.252.567 EUR.

Im FKW-Szenario ist die Stärkung der Kernregion vorgesehen. Deshalb findet in dem Oberzentrum Gießen eine Konzentration an zusätzlichen Wohnbauflächen statt. Im Gegensatz zum Trendszenario werden im FKW-Szenario in Gießen zusätzlich 73,5 ha Neubauflächen mehr

ausgewiesen. Mit der zusätzlichen Flächenneuausweisung geht allerdings auch eine Erhöhung der jährlichen technischen Infrastrukturfolgekosten von 1.291.026 EUR einher.

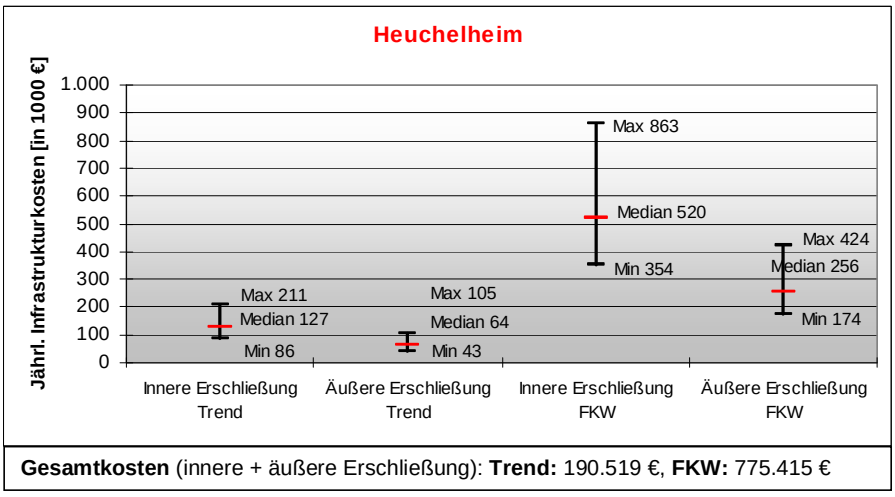


Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 1.961.541 €, **FKW:** 3.252.567 €

Abbildung 78: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Gießen

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Heuchelheim

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Heuchelheim einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 5,8 ha (Ortsteil Kinzenbach). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen im Median 127.013 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz von 63.506 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 190.519 EUR. (vgl. Abbildung 79)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 190.519 €, **FKW:** 775.415 €

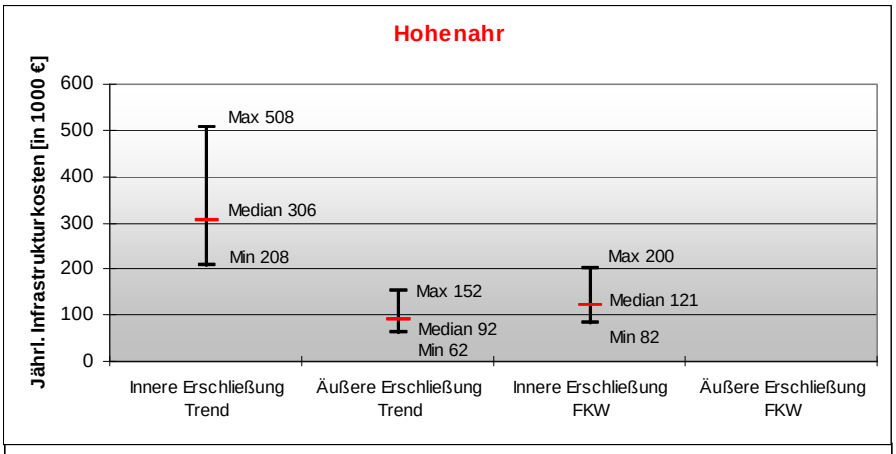
Abbildung 79: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Heuchelheim

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Heuchelheim mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 25,2 ha betrachtet (2,0 ha in Heuchelheim sowie 23,2 ha in Kinzenbach). Neben den Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete von 519.849 EUR sind noch 255.566 EUR für die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz erforderlich. Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario betragen folglich im Median 775.415 EUR.

Zur Stärkung der Kernregion werden im FKW-Szenario in der Kommune Heuchelheim auf Grund ihrer geographischen Lage zwischen den Oberzentren Gießen und Wetzlar zusätzlich 19,4 ha Neubauflächen mehr ausgewiesen. Die Konzentration der zusätzlichen Wohnbauflächen in der Kernregion hat für die Kommune Heuchelheim eine Erhöhung der jährlichen technischen Infrastrukturfolgekosten von 584.896 EUR im Vergleich zum Trendszenario zur Folge.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Hohenahr

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Hohenahr einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 13,9 ha im Außenbereich (Ortsteil Erda). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen im Median 305.975 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz von 91.792 EUR. In der Summe betragen somit die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 397.767 EUR. (vgl. Abbildung 80)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 397.767 €, **FKW:** 120.607 €

Abbildung 80: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Hohenahr

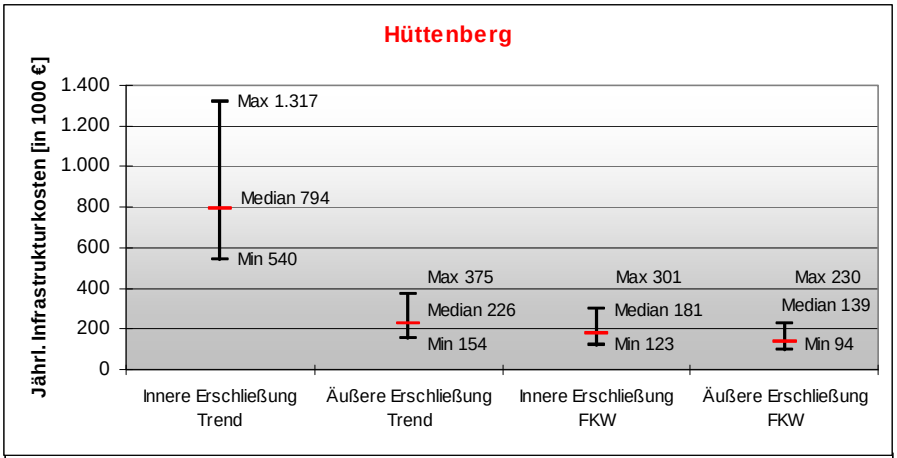
Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Hohenahr mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 6,6 ha betrachtet (1,6 ha in Mudersbach und 5,0 ha in Erda). Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind bei diesem Szenario die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 120.607 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 7,3 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Hohenahr um 277.160 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung senken.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Hüttenberg

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Hüttenberg einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 37,6 ha im Außenbereich (24,0 ha in Rechtenbach sowie 13,6 ha in Hüttenberg). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 793.554 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete

an das vorhandene Infrastrukturnetz von 226.025 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1.019.579 EUR. (vgl. Abbildung 81)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 1.019.579 €, **FKW:** 320.107 €

Abbildung 81: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Hüttenberg

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Hüttenberg mehrere kleine Flächen im Innenbereich mit einer Gesamtgröße von 14,5 ha betrachtet (2,3 ha in Rechtenbach, 5,2 ha in Hüttenberg, 4,3 ha in Volpertshausen sowie 2,7 ha in Reiskirchen). Neben den Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete von 181.362 EUR sind noch 138.745 EUR für die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz erforderlich. Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten betragen für das FKW-Szenario im Median 320.107 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der vorrangig die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 23,1 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Hüttenberg um 699.472 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung senken.

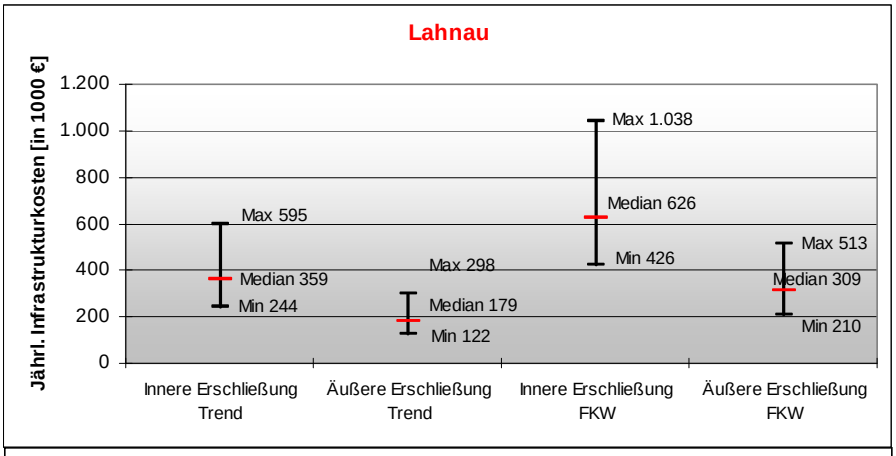
Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Lahnau

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Lahnau einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 16,3 ha (Ortsteil Atzbach). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen im Median 358.805 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz von 179.403 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 538.208 EUR. (vgl. Abbildung 82)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Lahnau mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 30,2 ha betrachtet (19,8 ha in Atzbach sowie 10,4 ha in Waldgirmes). Neben den Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete von 625.818 EUR sind noch 309.101 EUR für die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz erforderlich. Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario betragen folglich im Median 934.918 EUR.

Zur Stärkung der Kernregion werden im FKW-Szenario in der Kommune Lahnau auf Grund ihrer geographischen Lage zwischen den Oberzentren Gießen und Wetzlar zusätzlich 13,9 ha Neu-

bauflächen mehr ausgewiesen. Die Konzentration der zusätzlichen Wohnbauflächen in der Kernregion hat für die Kommune Lahnau eine Erhöhung der jährlichen technischen Infrastrukturfolgekosten von 396.711 EUR im Vergleich zum Trendszenario zur Folge.



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 538.208 €, **FKW:** 934.918 €

Abbildung 82: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Lahnau

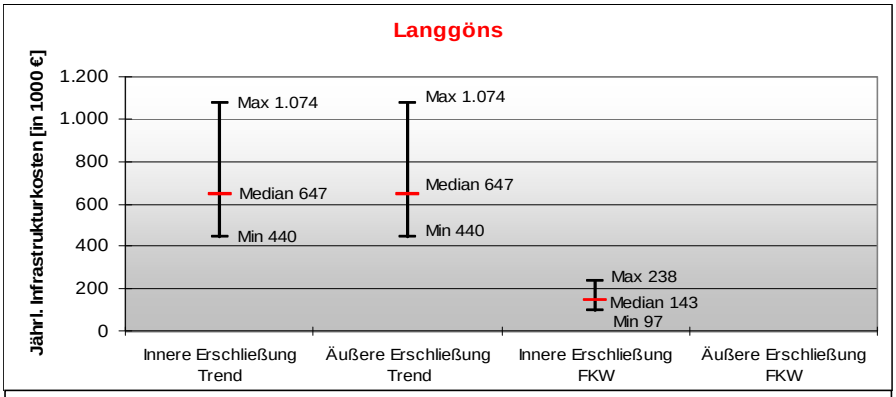
Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Langgöns

Die Trend-Fortschreibung entspricht in der Kommune Langgöns einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 29,4 ha im Außenbereich (Ortsteil Langgöns). Sowohl die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes als auch für die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz betragen im Median 647.170 EUR[199]. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1.294.340 EUR. (vgl. Abbildung 83)

Im FKW-Szenario werden in der Kommune Langgöns mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 12,5 ha betrachtet (4,9 ha in Langgöns, 3,6 ha in Oberkleen, 0,9 ha in Espa, 3,1 ha in Cleeberg). Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 143.214 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der vorrangig die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 16,9 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Langgöns um 1.151.126 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung senken.

[199] Die Kosten für die innere und äußere Erschließung sind identisch, da es sich bei der Ermittlung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten um ein Schätzverfahren handelt, bei dem in diesem Fall der Aufwandsfaktor für die innere und äußere Erschließung gleich eins angenommen wurde.



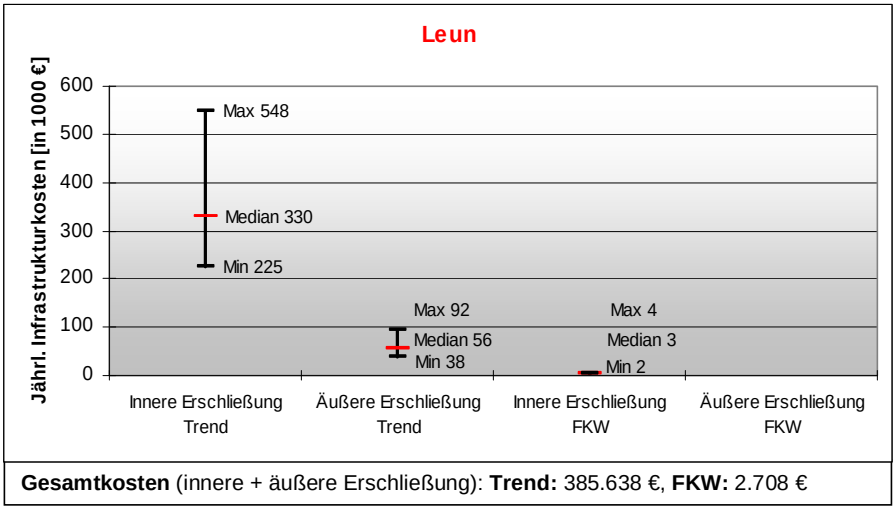
Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 1.294.340 €. **FKW:** 143.214 €

Abbildung 83: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Langgöns

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Leun

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Leun einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 15,4 ha im Außenbereich (Stadtteil Leun). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 329.969 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 55.670 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 385.638 EUR. (vgl. Abbildung 84)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Leun mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 1,23 ha ausgewiesen (0,27 ha in Bissenberg, 0,20 ha in Stockhausen und 0,76 ha in Biskirchen). Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind bei diesem Szenario die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 2.708 EUR.



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 385.638 €, **FKW:** 2.708 €

Abbildung 84: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Leun

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der vorrangig die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 14,17 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Leun um 382.931 EUR im Vergleich zur Fortschreibung des derzeitigen Trends senken.

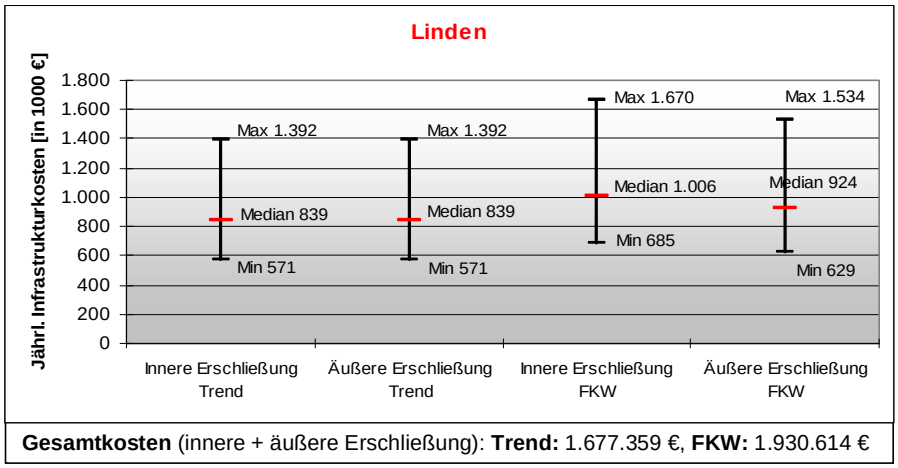
Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Linden

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Linden einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 38,1 ha (Stadtteil Leihgestern). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen ebenso wie die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz 838.679 EUR.[200] In der Summe betragen somit die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1.677.359 EUR. (vgl. Abbildung 85)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Linden mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 46,4 ha betrachtet (42 ha in Leihgestern, 0,7 ha in Großenlinden, 3,7 ha in „Am Mühlberg“). Neben den Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete von 1.006.305 EUR sind noch 924.308 EUR für die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz erforderlich. Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario betragen 1.930.614 EUR.

Zur Stärkung der Kernregion werden im FKW-Szenario in der Kommune Linden auf Grund ihrer geographischen Lage sowie des Anschlusses an den schienengebundenen ÖPNV zusätzlich 8,3 ha Neubauflächen mehr ausgewiesen. Die Konzentration der zusätzlichen Wohnbauflächen in der Kernregion hat für die Kommune Linden eine Erhöhung der jährlichen technischen Infrastrukturfolgekosten von 253.255 EUR im Vergleich zum Trendszenario zur Folge.

[200] Die Kosten für die innere und äußere Erschließung sind identisch, da es sich bei der Ermittlung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten um ein Schätzverfahren handelt, bei dem in diesem Fall der Aufwandsfaktor für die innere und äußere Erschließung gleich eins angenommen wurde.



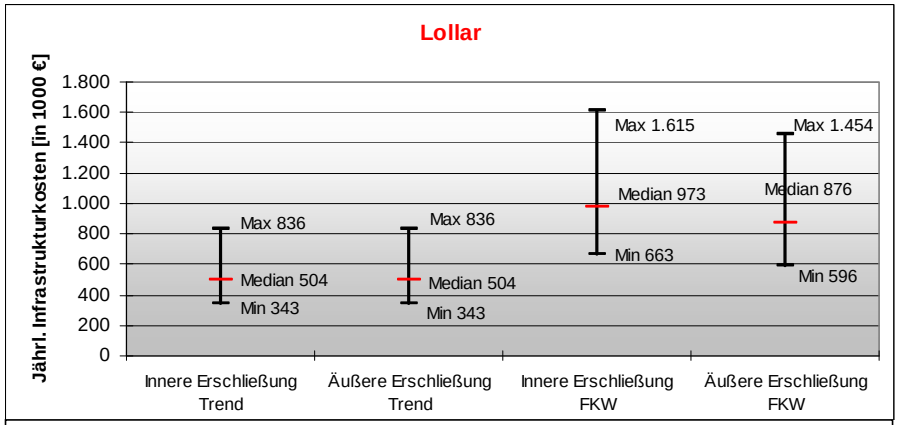
Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 1.677.359 €, **FKW:** 1.930.614 €

Abbildung 85: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Linden

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Lollar

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Lollar einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 22,9 ha (Stadtteil Ruttershausen). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen ebenso wie die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz 504.088 EUR.[201] In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1008.176 EUR. (vgl. Abbildung 86)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Lollar mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 45,8 ha betrachtet (2,5 ha in Salzböden, 37,1 ha in Ruttershausen sowie 6,2 ha in Lollar). Neben den Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete von 973.440 EUR sind noch 876.321 EUR für die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz erforderlich. Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das FKW-Szenario betragen im Median 1.849.761 EUR.



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 1.008.176 €, **FKW:** 1.849.761 €

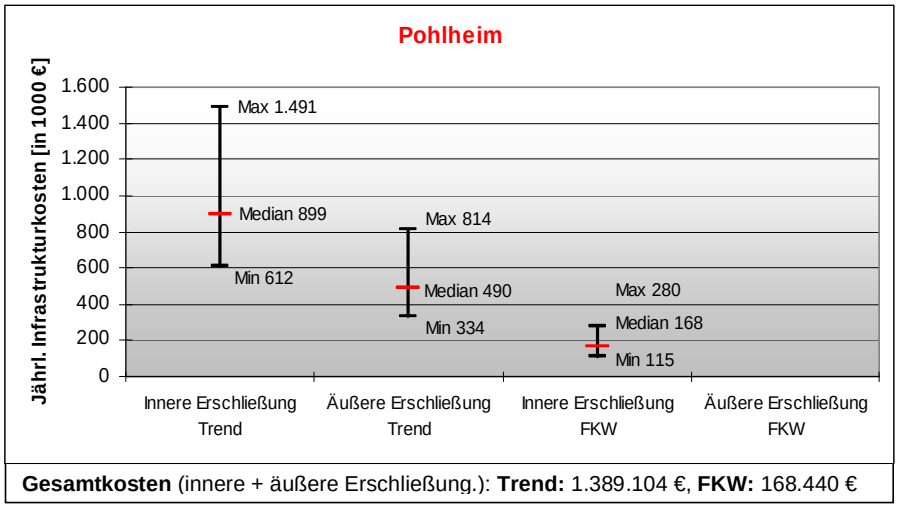
Abbildung 86: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Lollar

[201] Die Kosten für die innere und äußere Erschließung sind identisch, da es sich bei der Ermittlung der jährlichen Infrastrukturfolgekosten um ein Schätzverfahren handelt, bei dem in diesem Fall der Aufwandsfaktor für die innere und äußere Erschließung gleich eins angenommen wurde.

Zur Stärkung der Kernregion werden im FKW-Szenario in der Kommune Lollar auf Grund ihrer geographischen Lage sowie des Anschlusses an den schienengebundenen ÖPNV zusätzlich 22,9 ha Neubauflächen mehr ausgewiesen. Die Konzentration der zusätzlichen Wohnbauflächen in der Kernregion hat für die Kommune Lollar eine Erhöhung der jährlichen technischen Infrastrukturfolgekosten von 841.585 EUR im Vergleich zum Trendszenario zur Folge.

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Pohlheim

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Pohlheim einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 47,1 ha im Außenbereich (28,8 ha in Watzenborn-Steinberg sowie 18,3 ha in Garbenteich). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 898.774 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 490.330 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 1.389.104 EUR. (vgl. Abbildung 87)



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung.): **Trend:** 1.389.104 €, **FKW:** 168.440 €

Abbildung 87: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Pohlheim

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Pohlheim mehrere kleine Flächen im Innenbereich mit einer Gesamtgröße von 15,0 ha in allen Stadtteilen Pohlheims (Watzenborn-Steinberg, Garbenteich, Grüningen, Hausen, Dorf-Güll, Holzheim) betrachtet. Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind bei diesem Szenario die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 168.440 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der vorrangig die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 32,1 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Pohlheim um 1.220.664 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung senken.

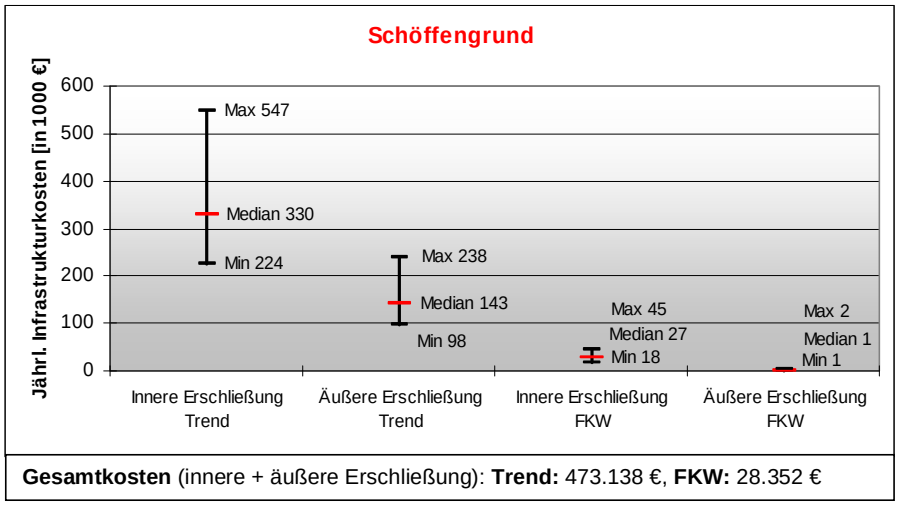
Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Schöffengrund

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Schöffengrund einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 15,0 ha im Außenbereich (Ortsteil Schwalbach). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 329.748 EUR. Hinzu

kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 143.390 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 473.138 EUR. (vgl. Abbildung 88)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Schöffengrund mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 7,1 ha betrachtet (0,6 ha in Niederwetz und 6,5 ha in Schwalbach). Neben den Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete von 27.075 EUR sind noch 1.277 EUR für die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz erforderlich. Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten betragen folglich für das FKW-Szenario im Median 28.352 EUR.

Die beiden Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der vorrangig die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 7,9 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Schöffengrund um 444.786 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung senken.



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 473.138 €, **FKW:** 28.352 €

Abbildung 88: Infrastrukturfolgekosten versch. Szenarien (Wohnen) – Schöffengrund

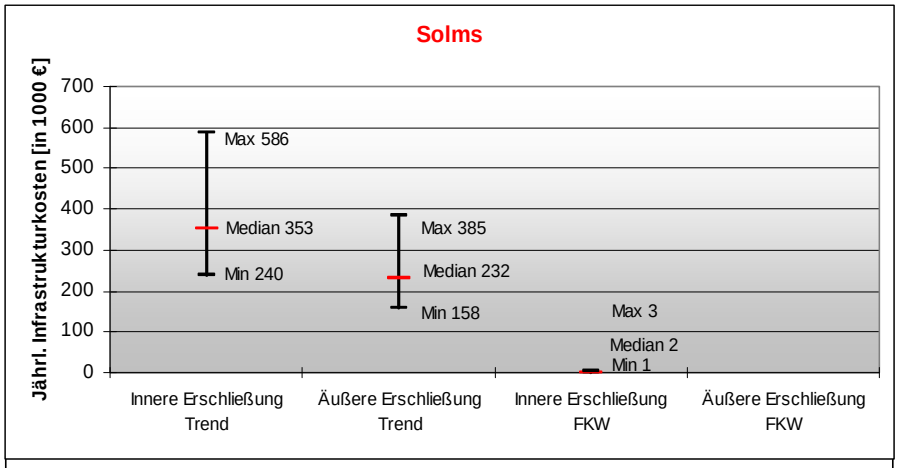
Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Solms

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Solms einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 16,1 ha im Außenbereich (7,7 ha in Burgsolms und 8,4 ha in Oberndorf). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 353.302 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 231.925 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 585.227 EUR. (vgl. Abbildung 89)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Solms nur kleinere Flächen im Innenbereich mit einer Gesamtgröße von 0,7 ha in dem Stadtteil Oberbiel betrachtet. Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind bei diesem Szenario die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 1.541 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung,

bei der vorrangig die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 15,4 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Solms um 583.686 EUR im Vergleich zur Fortschreibung des derzeitigen Trends senken.



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 585.227 €, **FKW:** 1.541 €

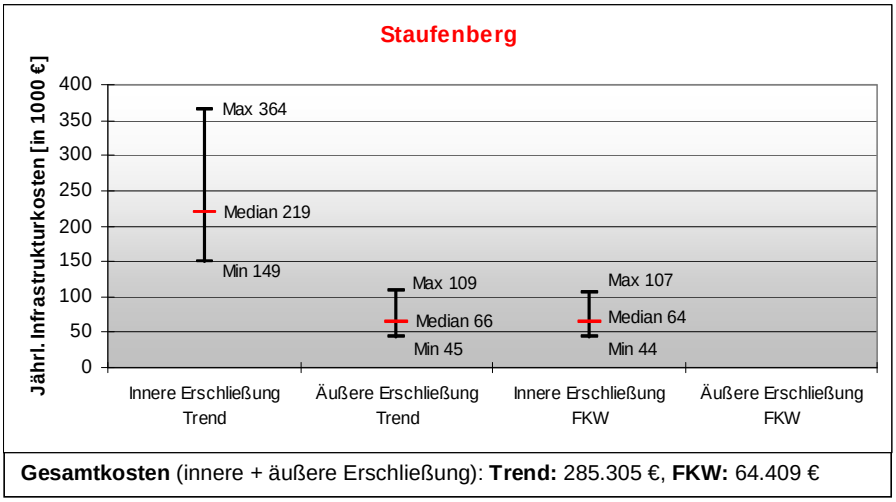
Abbildung 89: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Solms

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Staufenberg

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Staufenberg einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 10,0 ha im Außenbereich (Stadtteil Daubringen). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen im Median 219.465 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz von 65.840 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 285.305 EUR. (vgl. Abbildung 90)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Staufenberg mehrere kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 7,6 ha betrachtet (Stadtteil Staufenberg). Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind bei diesem Szenario die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 64.409 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der vorrangig die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 2,4 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Staufenberg um 220.896 EUR im Vergleich zur Fortschreibung des derzeitigen Trends senken.



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 285.305 €, **FKW:** 64.409 €

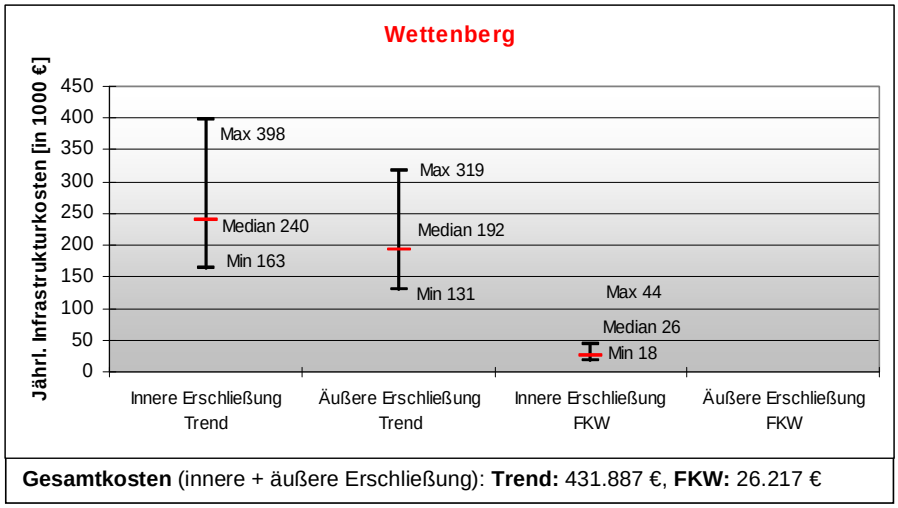
Abbildung 90: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Staufenberg

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Wettenberg

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Wettenberg einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 10,9 ha im Außenbereich (Ortsteil Wißmar). Die Kosten für die Erschließung innerhalb des Baugebietes betragen im Median 239.937 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Infrastrukturnetz von 191.950 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 431.887 EUR. (vgl. Abbildung 91)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Wettenberg mehre kleine Flächen im Innenbereich von insgesamt 4,0 ha betrachtet (1,4 ha in Launsbach und 2,6 ha in Krofdorf-Gleiberg). Da die Konzentration der Ausweisung im Innenbereich liegt, sind bei diesem Szenario die Baugebiete bereits an das vorhandene Infrastrukturnetz angeschlossen und die Kosten für die äußere Erschließung entfallen. Die Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen für das FKW-Szenario im Median 26.217 EUR.

Die verschiedenen Szenarien zeigen in Bezug auf die technischen Infrastrukturfolgekosten ein erhebliches siedlungspolitisches Steuerungspotenzial. Durch eine zielgerichtete Entwicklung, bei der vorrangig die Potenziale der Bestandsentwicklung ausgeschöpft und vorhandene Brachflächen in Wert gesetzt werden, können im FKW-Szenario 6,9 ha Wohnbauflächen weniger ausgewiesen werden. Dadurch lassen sich die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für die Kommune Wettenberg um 405.670 EUR im Vergleich zur derzeitigen Trend-Fortschreibung senken.



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 431.887 €, **FKW:** 26.217 €

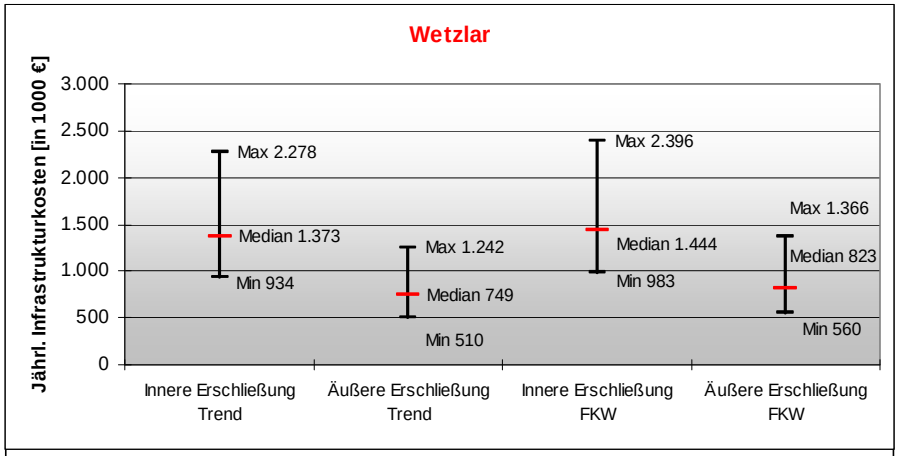
Abbildung 91: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Wettenberg

Infrastrukturfolgekostenberechnung „Wohnen“ für die Kommune Wetzlar

Die Fortschreibung des derzeitigen Trends entspricht in der Kommune Wetzlar einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung von 62,4 ha im Außenbereich (5,7 ha in Wetzlar, 16,7 ha in Steindorf und 40,0 ha in Münchholzhausen). Die Kosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete betragen im Median 1.372.705 EUR. Hinzu kommen die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz von 748.648 EUR. In der Summe betragen die jährlichen Infrastrukturfolgekosten für das Trendszenario 2.121.353 EUR. (vgl. Abbildung 92)

Im Unterschied zum Trendszenario werden beim FKW-Szenario in der Kommune Wetzlar mehrere Flächen mit einer Gesamtgröße von 82,3 ha ausgewiesen (in den Stadtteilen Dutenhofen, Münchholzhausen, Wetzlar, Nauborn, Steindorf, Naunheim, Hermannstein). Neben den Infrastrukturfolgekosten für die Erschließung innerhalb der Baugebiete von 1.443.827 EUR sind noch 823.205 EUR für die Aufwendungen für den Anschluss der Baugebiete an das vorhandene Infrastrukturnetz erforderlich. Die jährlichen Infrastrukturfolgekosten betragen für das FKW-Szenario im Median 2.267.032 EUR.

Im FKW-Szenario ist die Stärkung der Kernregion vorgesehen. Deshalb findet in dem Oberzentrum Wetzlar eine Konzentration an zusätzlichen Wohnbauflächen statt. Im Gegensatz zum Trendszenario werden im FKW-Szenario in Wetzlar zusätzlich 19,9 ha Neubauflächen mehr ausgewiesen. Mit der zusätzlichen Flächenneuausweisung geht allerdings auch eine Erhöhung der jährlichen technischen Infrastrukturfolgekosten von 145.679 EUR einher.



Gesamtkosten (innere + äußere Erschließung): **Trend:** 2.121.353 €, **FKW:** 2.267.032 €

Abbildung 92: Infrastrukturfolgekosten Trend- und FKW-Szenario (Wohnen) – Wetzlar

Anhang 11: Raumordnerischer Vertrag zwischen den Trägern der Landes- und Regionalplanung einerseits und den mittelhessischen Stadt-Umland-Gemeinden andererseits (Entwurf)

A Präambel

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass in Anbetracht des sich abzeichnenden demographischen Wandels und der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine stufenweise Umsteuerung bei der Siedlungsflächenentwicklung auf kommunaler und regionaler Ebene erforderlich ist.

Im Interesse einer nachhaltigen Finanzökonomie auf kommunaler und auf Landesebene kann die Aufgabe der Mobilisierung verfügbarer Innenentwicklungspotenziale und Brachflächen nicht allein von den einzelnen Kommunen wahrgenommen werden, muss vielmehr in einem regionalen Kooperationsverbund realisiert werden.

Singuläre, nur auf interkommunalen Interessenausgleich ausgerichtete Lösungen greifen zu kurz. Zur Bewältigung der bevorstehenden Herausforderungen und zur Gewährleistung einer nachhaltigen regionalen Entwicklung ist es notwendig, einen regionalen Steuerungs- und Konfliktbewältigungsmechanismus einzurichten, der auch kurzfristige, flächen- und raumentwicklungspolitische Reaktionen ermöglicht.

Die Regionalplanung, die auf die Steuerung der räumlichen Nutzungspotenziale angelegt ist, ist mit ihrem mittelfristigen Planungshorizont ungeeignet, um auf kurzfristige räumlich differenzierte Veränderungen angemessen reagieren zu können. Deshalb bedarf das klassische raumordnerische Planungsinstrumentarium einer flexiblen Ergänzung durch ein Flächenmanagement, mit dem durch räumliche Entwicklungsimpulse, konzertierte raumwirksame Maßnahmen und Projekte kurzfristig auf regionalbedeutsame Veränderungen reagiert werden kann.

B Vertragszwecke

Im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es im Stadt-Umlandbereich um die mittelhessischen Städte Gießen und Wetzlar geboten,

- mit den Flächenpotenzialen bedarfsgerecht und mit Blick auf die Veränderungen innerhalb des mittelfristigen Planungshorizonts nachhaltig umzugehen,
- Überhangangebote und schädlichen kommunalen Wettlauf um die Standortgunst von Investoren zu vermeiden,
- bei der Siedlungsflächenentwicklung deren Kosten und deren Nutzen auf der Basis aktueller Bevölkerungsprognosen und einer Analyse der aktuellen Nachfragesituation sowie der entstehenden Infrastrukturfolgekosten abzuwägen,
- die räumliche Entwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen im Rahmen einer interkommunalen Verantwortungsgemeinschaft wahrzunehmen und
- die bestehenden zentral-örtlichen Raumfunktionen der Städte und Dörfer zu erhalten, zu pflegen, weiterzuentwickeln oder wiederherzustellen.

C Maßnahmen und Regelungsgegenstände

I Die Kommunen im Kooperationsverbund errichten ein Informationssystem zur gemeinschaftlichen und systematisierten Erfassung und Bewertung der wohnbaulichen Flächenpotenziale und ein internetbasiertes Standortinformationssystem über die verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale.

II Es wird ein Arbeitsgremium zur Abstimmung von Strategien der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung für den Kooperationsverbund eingerichtet.

III Das im Rahmen des REFINA-Forschungsprojekts herausgearbeitete Siedlungsflächenmodell bildet die Basis für die schrittweise Ausarbeitung einer gesamträumlichen flächenpolitischen Strategie und die Festlegung quantitativer Ziele für die weitere Flächenentwicklung innerhalb des Kooperationsverbundes.

IV Auf der Basis eines zu erarbeitenden Bewertungssystems werden Kriterien für eine nachhaltige Flächenentwicklung innerhalb des Kooperationsverbundes entwickelt.

V Durch Raumbeobachtung und die Nutzung verfügbarer Daten (z. B. unter Einsatz der Analysemethode zur Bestimmung der Aufsiedlungsdauer im Kooperationsraum) ermitteln die Kooperationspartner, in welchen Räumen des Kooperationsraums schon jetzt die größten Bevölkerungs- und Nachfragerückgänge sowie räumliche Funktionsverluste auftreten.

VI Es wird für den Kooperationsraum eine Koordinierungsstelle eingerichtet, die folgende Aufgaben zu erfüllen hat:

- die Steuerung und Umsetzung der flächenpolitischen Strategien und Ziele für den Kooperationsraum,
- die Steuerung und Koordinierung der Verwirklichung regional bedeutsamer Projekte nach Maßgabe der Prioritäten die die Kooperationspartner ausgehend von den flächenpolitischen Strategien und Zielen festlegen,
- die Koordinierung der regionalbedeutsamen Standort- und Wirtschaftsförderungsaktivitäten im Kooperationsraum,
- die Koordinierung der regionalbedeutsamen Erholungseinrichtungen und die Abstimmung eines Freiraumkonzepts für den Kooperationsraum,
- die Aufstellung regionaler Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel, für die Verkehrsplanung sowie die Energieversorgung, die für den Kooperationsraum gelten sollen und
- die Koordinierung der regionalbedeutsamen Maßnahmen im Bereich des Tourismus, der Kongresse, Messen, Kultur- und Sportveranstaltungen.

D Offener Kooperationsprozess

Die Vertragspartner sind sich einig, dass die Errichtung eines nachhaltigen Flächenmanagements auf regionaler Ebene stufenweise verwirklicht werden soll. Zur Verwirklichung der Vertragszwecke schließen das Land und die Kommunen einen Rahmenvertrag mit Öffnungsklausel in dem Sinne ab, dass andere Kommunen in dem in der Anlage abgegrenzten regionalen Planungsraum dem raumordnerischen Vertrag jederzeit beitreten können. In der ersten Phase des Aufbaus eines regionalen Flächenmanagements werden sich zunächst die kooperationswilligen Kommunen zusammenschließen.

E Anreizsystem

I Das Land wird ein Anreizsystem aufbauen, das die mitwirkenden Kommunen belohnt. Dazu werden die Förderpräferenzen verändert und die verfügbaren Finanzmittel so ausgestaltet, dass die Verwirklichung der in diesem raumordnerischen Vertrag festgelegten Ziele und Maßnahmen gefördert werden.

II Auf der Ebene der Landesplanung wird vorgesehen, dass Kommunen, die sich nicht am Aufbau eines regionalen Flächenmanagements beteiligten, bevor sie weitere Siedlungsflächen ausweisen dürfen, einen Nachweis darüber führen müssen, dass innerhalb ihres Gemeindegebiets keine Baulücken- oder Baulandpotenziale mehr für die vorgesehene Maßnahme zur Verfügung stehen.

III Kommunen, die im FNP als Bauflächen dargestellte Flächen im Außenbereich aufgeben, erhalten einen der Höhe nach festzulegenden Zuschuss für Projekte der Innenentwicklung.

IV Außerdem wird auf der Ebene der Landesplanung vorgesehen, dass Gewerbeflächen mit mehr als 10 ha (?) erst ausgewiesen werden dürfen, wenn diese in ein von den Kommunen für die festzulegenden Stadt-Umland-Bereiche aufzustellendes regionales Entwicklungskonzept aufgenommen worden sind und deren Entwicklung nicht in Widerspruch mit Zielen der Raumordnung steht.

V Überdies wird das Land eine Baulandausweisungsumlage für alle Kommunen einführen, die Neubauland im Außenbereich ausweisen und diese Flächen neu erschließen. Die Baulandausweisungsumlage wird fällig, sobald mit der Erschließung begonnen wird. Das Aufkommen aus der Baulandausweisungsumlage wird zur Finanzierung der Maßnahmen dieses Vertrags und soweit möglich von Regionalentwicklungsprojekten verwendet, die von den aufgrund des raumordnerischen Vertrags zusammengeschlossenen Kommunen zum Ausgleich für die aufgrund des regionalen Flächenmanagements differenziert vorgenommenen Selbstbeschränkungen bei der Siedlungsflächenentwicklung nach von den Kommunen zu festzulegenden Prioritäten verwirklicht werden.

VI Das Land kann auch den Kommunen, die auf die Inanspruchnahme von ihnen aufgrund der Regionalplanung zugestandenen Flächen bis zur erneuten Regionalplanänderung verzichten, gezielt einen Zuschuss für Maßnahmen der Innenentwicklung gewähren.

F Vertragsdauer, Weiterentwicklung und strukturelle Verstetigung

Die auf der Basis dieses raumordnerischen Vertrags entstehende Kooperation wird zunächst für die Dauer einer Pilotphase von 5 Jahren aufrecht erhalten. Sollte sich nach dieser Pilotphase abzeichnen, dass die Kooperation fortgesetzt und auf sämtliche oben genannte Kooperationsfelder ausgedehnt werden soll, so wird ein Verband gegründet, der durch Umlagen finanziert und vom Land in der oben beschriebenen Weise begünstigt wird.

Anhang 12: Siedlungsflächenkonzeption (Text Kurzfassung)

Nachfolgend die Erläuterungen zu den einzelnen in Kapitel II.1.4.2.2 vorgeschlagenen Teilbereichen der Siedlungsflächenkonzeption.

Bereich Wohnen

Teilbereiche 1-5

Für den Bereich Wohnen sind Leitbilder / Ziele für stadtregional zusammenhängende Teilgebiete vorgeschlagen. Im Kernbereich der Stadtregion und entlang des Siedlungsbandes der Lahn werden neben dem Stadtumbau und der Modernisierung von Siedlungsflächen der 70er Jahre auch Neuausweisungen in ÖPNV-erschlossenen Lagen vorgeschlagen.[202]:

1 Kernstädte Gießen und Wetzlar

Gießen und Wetzlar bilden im Verbund das Oberzentrum der Region und halten ein entsprechendes kulturelles und wirtschaftliches Angebot vor. Die derzeitigen Bevölkerungsprognosen gehen in Gießen von einer leichten Zunahme (+1,5 %), in Wetzlar von einer leichten Abnahme (-2,7 %) aus, es handelt sich also um eine stagnierende Region. Die Einwohnerdichte liegt bei 10,2 EW/ha in Gießen und bei 6,9 EW/ha in Wetzlar. Das Pendlersaldo liegt in Gießen bei 30,1 %, in Wetzlar bei 18,5 %, es handelt sich also um Arbeits- und Ausbildungsstandorte. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat in den Kernstädten nur minimal zugenommen (10 ha). Der Anteil der Baulücken ist in Gießen mit 9,6 % relativ hoch, in Wetzlar sind es 3,1 %. Mit der Gießener „Nordstadt“ und dem Wetzlarer Stadtteil Niedergirmes sind die Oberzentren in das Programm „soziale Stadterneuerung“ eingebunden, Wetzlar-Garbenheim wird im Rahmen der einfachen Stadterneuerung saniert. (vgl. Abbildung 93). Teile der Kernstädte gehören zu anderen Teilbereichen. Der Lahnpark als landschaftlich geprägtes Gelände zwischen Gießen und Wetzlar und der Bereich der Grünberger Terrassen werden in den entsprechenden Teilbereichen erläutert. Gießen wie Wetzlar sind an die Autobahn und an das Schienennetz angebunden.

[202] Quelle Abbildung 93 bis Abbildung 95: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf

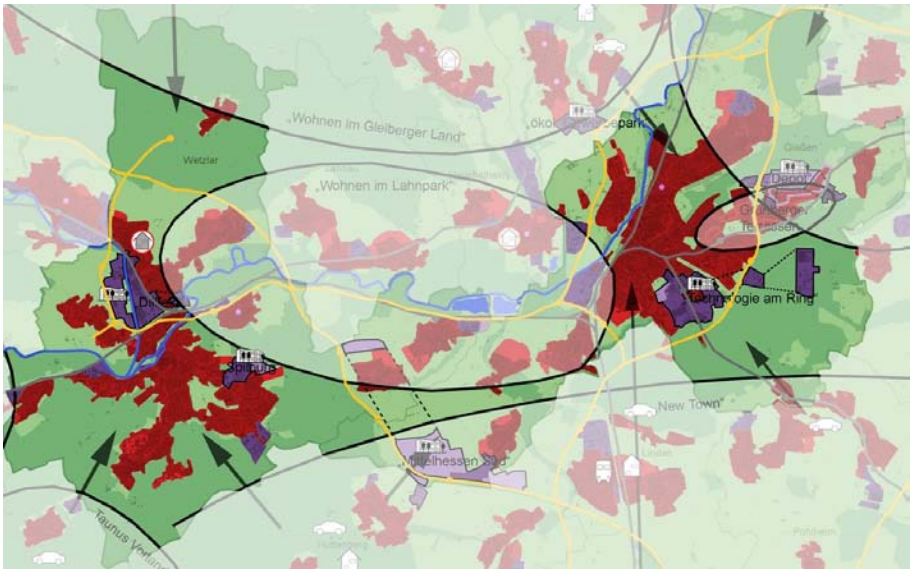


Abbildung 93: Wohnen in den Kernstädte Gießen und Wetzlar

Als Grundlage beider Städte, die ein urbanes Oberzentrum im Verbund bilden, gilt es in der Region zu kooperieren. Nur durch Kooperation mit dem Umland kann gezielt den Abwanderungstendenzen in diese Teilbereiche entgegengewirkt werden. Die oberzentralen Funktionen im Bereich der Kultur, der Bildung etc. werden zudem von der gesamten Region genutzt. Der derzeitige Bestand sollte gestärkt, die Innenstädte revitalisiert werden. Dabei sollen die Wohnungs- und Infrastrukturen an die alternde Bevölkerung angepasst werden. Die überwiegend als Schwächen empfundenen Spezifika des Stadtbildes (Nachkriegsmoderne) sollten positiv genutzt werden. Eine stärkere Einbeziehung der Lahn in das städtische Gefüge ist gerade im Hinblick auf die in Gießen stattfindende Landesgartenschau sinnvoll und dient zudem der Naherholung und dem Tourismus.

Um diese Ziele zu erreichen wird eine Reihe von Maßnahmen erforderlich: Teilbereiche beider Städte sollten im Rahmen von Bestands- bzw. Quartiersmanagement aufgewertet werden. Die quartiersbezogene Stadterneuerung sollte eine stärkere bauliche und soziale Durchmischung in monostrukturierten Quartieren zum Ziel haben. Hierfür sollte im Rahmen einer urbanen Qualitätsoffensive eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Siedlungsbestandes erfolgen. Die Angebote sollten ebenfalls Senioren und ausländische Mitbürger ansprechen. Hierfür sollte die Entwicklung von Angeboten für hochwertige, innovative, verdichtete Formen urbanen Wohneigentums (Stadthäuser) in zentralen Lagen vorangetrieben werden. Zu diesem Zweck wurden im Rahmen der Siedlungsflächenkonzeption Zuwachsflächen von 81,3 ha im Bereich der Kernstädte vorgesehen. Die Errichtung einer kulturwirtschaftlichen Plattform und die Verknüpfung kulturwirtschaftlicher Initiativen mit städtebaulichen Maßnahmen stärken die oberzentralen Funktionen der Kernstädte. Die Übernachtungsmöglichkeiten sind in Anbetracht der Bedeutung (Messe- und Universitätsstadt) deutlich zu gering und sollten ausgebaut werden (z. B. Tagungshotel, Jugendherberge in zentraler Lage). Zur Stärkung der Naherholung und des Tourismus sowie der Innenstadt sollten die Grünverbindungen in der Stadt aufgewertet und ausgebaut werden.

2 „New Town“

Die Kommunen Hüttenberg, Langgöns, Linden und Pohlheim sowie der Gießener Stadtteil Lützellinden bilden den Bereich Wohnen in „New Town“ (vgl. Abbildung 94). Durch ihre räumliche Nähe zu Frankfurt weisen vor allem die Gemeinden Langgöns und Pohlheim einen starken Bezug zum Ballungsraum Rhein-Main-Gebiet auf, der sich insbesondere durch die Pendlerbeziehungen bemerkbar macht. Alle Kommunen des Teilbereichs weisen ebenfalls Pendlerbeziehungen nach Gießen auf, Hüttenberg zusätzlich nach Wetzlar. Die Umlandkommunen Hüttenberg, Pohlheim und Langgöns sind nicht nur Pendler- sondern auch Wohnstandorte. Langgöns und Linden verfügen über einen Bahnanschluss, der vor allem den Pendlern nach Gießen und ins Rhein-Main-Gebiet von Vorteil ist. Pohlheim verfügt über zwei Bahnhaltepunkte an der Bahnlinie Richtung Gießen. Der Teilbereich weist in den alten Ortskernen einen geringen bis mittleren Sanierungs- sowie einen geringen Gestaltungsbedarf auf. In insgesamt vier Ortsteilen wurden bereits Förderschwerpunkte in Form der Dorferneuerung bzw. Einfachen Stadterneuerung durchgeführt, weitere drei Ortsteile sind aktuell noch Förderschwerpunkt. Die Gemeinden verfügen über eine vergleichsweise hohe Verdichtung und über wenige Baulücken. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat sich in den letzten Jahren jedoch nur geringfügig erhöht. Langgöns wirbt derzeit mit dem Leitbild „Langgöns – die lebenswerte Gemeinde mit besten Gewerbestandorten und guter Infrastruktur im Herzen von Hessen“. Diesem doch sehr auf Gewerbe ausgerichteten Leitbild stehen die Vorstellungen von Hüttenberg und Linden entgegen, die sich als familienfreundliche Wohnorte präsentieren. Bis zum Jahr 2020 ist für die Kommunen des Teilbereichs insgesamt mit einer (leicht) positiven Bevölkerungsentwicklung zu rechnen (+1,5 % bis +5,7 %). Die zuvor angesprochene geographische Lage des Teilbereichs spiegelt sich auch im Leitbild wieder: Zum einen stadtnahes Wohnen im Nahbereich von Gießen und Wetzlar sowie gleichzeitig Wohnalternative für Pendler ins Rhein-Main-Gebiet und zum anderen Wohnen für Mitarbeiter der sich neu entwickelnden Gewerbeparks im Süden der Region.

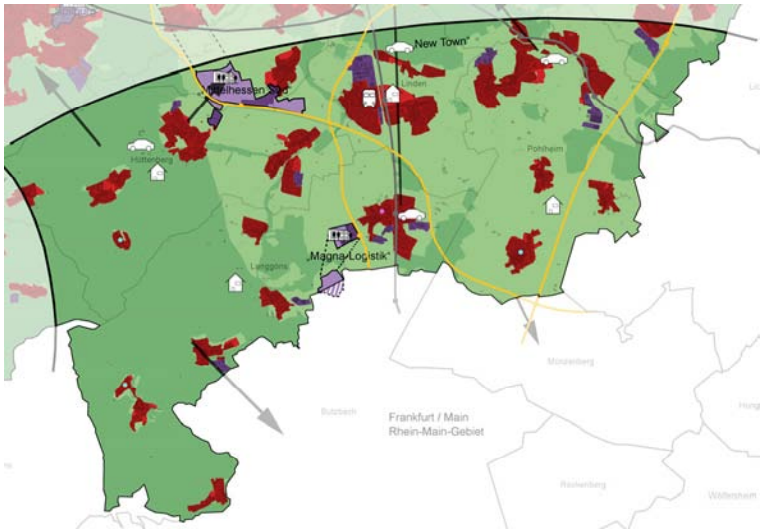


Abbildung 94: Wohnen in „New Town“

Aufgrund der weiter zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung, der familienfreundlichen Ausrichtung der Kommunen sowie der günstigen Lage in der Region wird zukünftig in den Kommunen des Teilbereichs weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum bestehen. Hierfür werden entsprechend 93 ha Entwicklungsflächen geplant. Um den Bedarf decken zu können, werden als Maßnahmen für den Bereich Wohnen in „New Town“ die Schaffung zusätzlicher Angebote in den Bereichen Doppel- und Reihenhäuser mit kleineren Gärten sowie die Stärkung des ÖPNVs vorgeschlagen. Vor allem junge Familien haben den Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten. Damit sich die einzelnen Familienmitglieder unabhängig fortbewegen können, ist die Nachfrage nach einem gut ausgebauten ÖPNV-Netz vor allem bei dieser Zielgruppe vorhanden.

3 Solmser Land

Den Teilbereich Wohnen im Solmser Land bilden die westlich von Wetzlar gelegenen Kommunen Solms, Leun sowie die Braunfelser Stadtteile Braunfels und Tiefenbach (vgl. Abbildung 95). Ebenso wie im Teilbereich Wohnen im Taunus-Vorland weisen auch die Kommunen des Teilbereichs Wohnen im Solmser Land eine niedrige Arbeitsplatzzentralität auf, wodurch es sich um (ausgeprägte) Wohnstandorte handelt. Die Kommunen verfügen über einen geringen bis mittleren Gestaltungs- und Sanierungsbedarf in den alten Ortskernen sowie über Baulücken (wenige in Leun, 6-9 ha in Solms). Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche stieg nur geringfügig an. Die Bevölkerungsentwicklung im Teilbereich verläuft bis zum Jahr 2020 stagnierend bis rückläufig (Leun -0,3 %, Solms -3,2 %). Als Leitbild für den Teilbereich Wohnen im Solmser Land wurde „Ländliches Wohnen in der Nähe von Wetzlar mit guter Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur für unterschiedliche Ansprüche“ gewählt. Der Teilbereich vereint verschiedene attraktive Wohnlagen: Er ermöglicht das Wohnen in einer historischen Altstadt, in gewachsenen Dorfkernen, im Kurort ebenso wie seniorengerechtes Wohnen mit guter Gesundheitsversorgung oder Wohnen wo andere Urlaub machen (Lahn, Braunfels, Grube Fortuna, Kloster Altenberg). Zudem bietet er die Möglichkeit des preisgünstigen Wohnens.

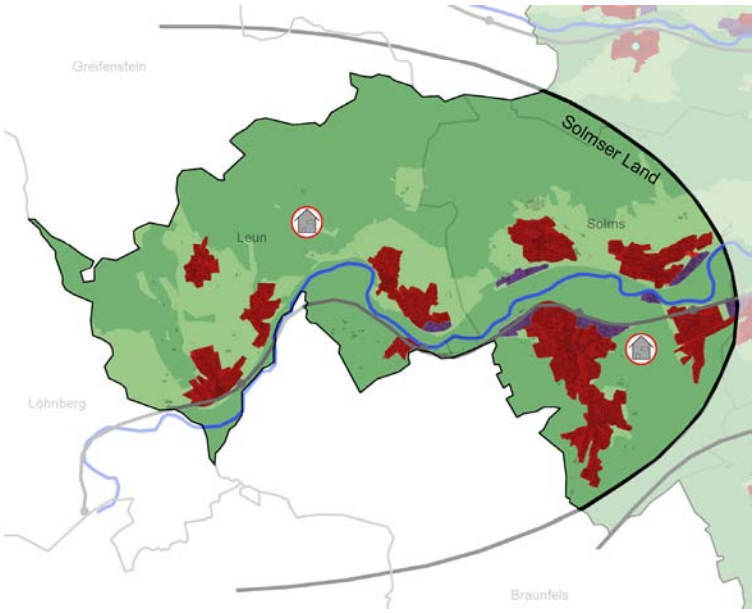


Abbildung 95: Wohnen im Solmser Land

Um diese Angebote zukünftig auch aufrechtzuerhalten und attraktiv zu gestalten, werden folgende Maßnahmen für den Teilbereich Wohnen im Solmser Land vorgeschlagen: Das im Stadtteil Braunfels laufende Projekt zur Altstadtsanierung in der Kernstadt und zum Baulückenschluss

sollte weiter fortgeführt werden. Zudem sollte das Modellprojekt „Bestandserhaltung und Dorfinnenentwicklung“ initiiert sowie eine „energetische Sanierung“ der Bebauung in den Ortskernen durchgeführt werden. Außerdem sollten durch ein aktives Wohn- und Leerstandsmanagement die vorhandenen Leerstände vor allem in Leun und Solms einer Nutzung zugeführt werden, um die Attraktivität in den zentralen Lagen wieder zu erhöhen. Eine Umsetzung könnte beispielsweise im Rahmen der EU-Initiative LEADER angestrebt werden. Die Zuwachsflächen werden mit 2 ha entsprechend gering angesetzt.

4 Lahnpark

Der Teilbereich Wohnen im Lahnpark umfasst die an der Lahn gelegenen Kommunen zwischen Wetzlar und Gießen, nämlich Heuchelheim, Lahnau sowie Stadtteile von Wetzlar und Gießen (vgl. Abbildung 96). Die Kommunen des im Zentrum des REFINA-Untersuchungsgebietes gelegenen Teilbereichs weisen insgesamt nur einen geringen Sanierungs- jedoch teilweise erhöhten Gestaltungsbedarf in den alten Ortskernen auf. In den beiden Ortsteilen von Heuchelheim wurden Förderschwerpunkte in Form der Dorferneuerung sowie der Einfachen Stadterneuerung abgeschlossen. In allen Gemeinden sind Baulücken vorhanden (4,7 ha in Heuchelheim, 86 Baulücken in Lahnau), der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche stieg leicht an. Die Orte sind relativ dicht besiedelt (347 EW/km² in Lahnau, 716 EW/km² in Heuchelheim, 693 EW/km² in Wetzlar und 1.016 EW/km² in Gießen). Vor allem die Kommunen Heuchelheim und Lahnau haben bis zum Jahr 2020 mit einer starken Abnahme der Bevölkerungszahlen zu rechnen (-10,8 % bzw. -8,6 %). Aufgrund der geographischen Lage des Teilbereichs Wohnen im Lahnpark wurde das Leitbild Wohnen an der Lahn und in der Nähe zu Gießen und Wetzlar gewählt. Ziel ist es, ländliches Wohnen im Grünen und gleichzeitig im Stadtbusbereich von Gießen in einem stadtregionalen Landschaftspark entlang der Lahnaue zu ermöglichen.

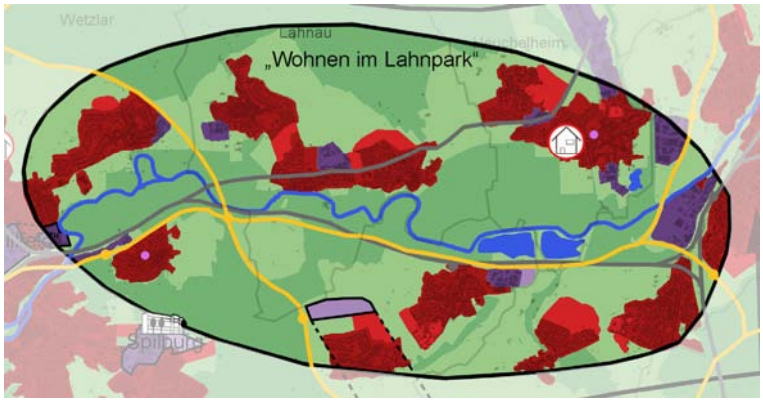


Abbildung 96: Wohnen im Lahnpark

Um ein attraktives Wohnen in der „grünen Lunge“ umzusetzen, wird als Maßnahme die Umsetzung eines nachhaltigen Managementkonzeptes „Lahnpark“ vorgeschlagen. In den Wohn- und Gewerbebereichen sollte ein aktives Bestandsmanagement betrieben und die vorhandenen Ressourcen genutzt werden. Trotz der existierenden Baulückenpotenziale und der stark rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sind im Teilbereich Wohnen im Lahnpark Neuausweisungen vorgesehen (128 ha), insbesondere in Gießen und Wetzlar. Diese meist in landschaftlich reizvoller Lage angesiedelten Flächen bieten den idealen Raum für neue Wohnkonzepte mit landschaftlicher Einbindung. Zudem sind die Naherholungsflächen direkt angegliedert.

5 Lumda-Plateau

In dem Teilbereich Wohnen auf dem Lumda-Plateau sind die Kommunen Buseck (Ortsteile Großen-Buseck, Alten-Buseck), Staufenberg (Stadtteile Staufenberg, Mainzlar), Lollar (Stadtteil Lollar) sowie die US-Depot-Flächen in Gießen- Ost aufgrund ihrer geographischen Lage und ihrem direkten Bezug zum Oberzentrum Gießen zusammengefasst (vgl. Abbildung 97). Primär handelt es sich bei den Kommunen des Teilbereichs um Arbeitsstandorte, lediglich die Kommune Staufenberg kann als reiner Wohn- und Pendlerstandort mit Pendlerbeziehung nach Gießen bezeichnet werden. In Bezug auf die Demographietypen weisen die einzelnen Kommunen eine sehr inhomogene Struktur auf. In allen Kommunen ist im Gesamten ein mittlerer Gestaltungs- sowie Sanierungsbedarf in den alten Ortskernen vorhanden. Insgesamt verfügen die Kommunen über vergleichsweise wenige Baulücken. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten Jahren nur leicht gestiegen. Sehr unterschiedlich verläuft die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020. Während in Staufenberg und Lollar mit Bevölkerungszuwächsen (9,3 % bzw. 3,1 %) zu rechnen ist, wird Buseck Einwohner verlieren (-2,4 %). Durch die Nähe zur Stadt Gießen ist ein stadtnahes Wohnen mit guter Infrastruktur möglich.

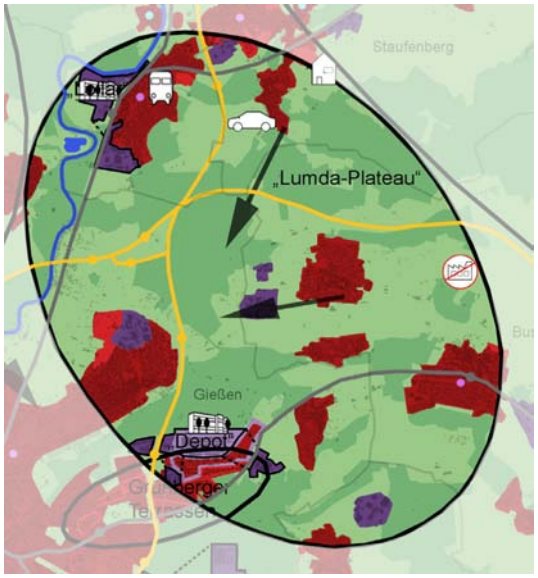


Abbildung 97: Wohnen auf dem Lumdaplateau

Ziel für den Teilbereich ist die Fokussierung auf Wohnangebote in Form von Reihenhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen sowie modernisierten und sanierten Häusern in den alten Ortskernen.

Für die Kommunen des Teilbereichs ergeben sich folgende Herausforderungen und Maßnahmen: Im Vordergrund steht die Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Kommunen. Primär ist dabei auf die Modernisierung sowie Sanierung der Gebäude im Bestand zurückzugreifen. Auch eine Verbesserung des gestalterischen Ortsbildes durch bspw. Erneuerung der Gehwege oder Anpflanzungen ist zur Attraktivitätssteigerung notwendig. In ÖPNV-erschlossenen Lagen (Lollar) ist auch eine Neuausweisung von Flächen möglich. Hierbei wird zu einem flächenschonenden Umgang in Form von Reihenhäusern sowie Eigentums- und Mietwohnungen angeregt. In der Siedlungsflächenkonzeption ist eine Zunahme um 27 ha vorgesehen. Da in dem Teilbereich ähnliche Zielgruppen angesprochen werden ist eine verstärkte interkommunale Abstimmung anzustreben. Ebenso werden stadtnahe Wohnungen mit guter Infrastruktur in Form von Wohnclustern vorgeschlagen. Dies spricht vor allem die Zielgruppe „Berufstätige in Gießen und Marburg“ an. Als weitere Maßnahme für den Teilbereich werden Projekte zur energetischen Sanierung in den alten Ortskernen mit regionaltypischer Bebauung vorgeschlagen. Besonders eignen würden sich dazu die Gemeinden Großen-Buseck, Mainzlar sowie Staufenberg.

Teilbereiche 6-8

In den ländlich geprägten Randlagen soll zugunsten umfassender Dorferneuerungsprogramme (die z. T. auch auf den Wohnungsbestand der Nachkriegszeit ausgedehnt werden müssen) im Mittelpunkt. Von einer Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus wird abgeraten.

6 Wohnen im Gleiberger Land

Dieser Teilbereich umfasst die Kommunen Wettenberg und Biebertal sowie die Ortsteile Erda und Hohensolms der Gemeinde Hohenahr (vgl. Abbildung 98). Alle drei Kommunen zeichnen sich als Wohnstandorte aus. Die Dichtewerte spiegeln den ländlichen Charakter wider (111 EW/km² in Hohenahr, 292 EW/km² in Wettenberg). Die beiden Kommunen Biebertal und Wettenberg liegen im Einzugsbereich der Stadt Gießen, die Kommune Hohenahr im Einzugsbereich der Stadt Wetzlar. Dementsprechend verlaufen auch die Pendlerbeziehungen von Hohenahr nach Wetzlar sowie von Wettenberg und Biebertal nach Gießen. In allen Kommunen des Teilbereiches sind verhältnismäßig wenige innerörtliche Leerstände und Baulücken im Bestand vorhanden. Das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den letzten Jahren war relativ gering. Insgesamt weisen sie lediglich einen geringen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der alten Ortskerne auf. Die Bevölkerungsrückgänge bis 2020 verlaufen in den drei Kommunen unterschiedlich stark (am geringsten in Wettenberg mit -3 % am stärksten in Hohenahr mit -6 %).

Für den Teilbereich Wohnen im Gleiberger Land ergeben sich folgende zukünftige Herausforderungen: Aufgrund der Leerstände und Baulücken im Bestand sowie der (leicht) abnehmenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 gilt es besonders, die vorhandenen Potenziale zu bündeln und zu nutzen. Entsprechend sind für diese Region auch nur 34,6 ha Zuwachsflächen vorgesehen. Durch Zusammenarbeit ist eine Angebotsqualität sowie Angebotsvielfalt sicherzustellen, die jede Kommune für sich alleine nicht aufbringen kann. Dadurch können vielfältige Wünsche und Ansprüche der Interessenten bedient werden. Durch die Lage im Einzugsbereich der Städte Gießen und Wetzlar ist somit ländliches, aber zugleich auch stadtnahes Wohnen

möglich. Ebenso gilt es, die Attraktivität der einzelnen Ortschaften weiterhin als Wohn- und Lebensstandorte aufrechtzuerhalten. Zusammengefasst wird dies auch im Leitbild: Wohnen sowohl in anspruchsvolleren Wohnlagen, im ländlichen Bereich als auch in renovierter Bausubstanz in den Ortskernen.

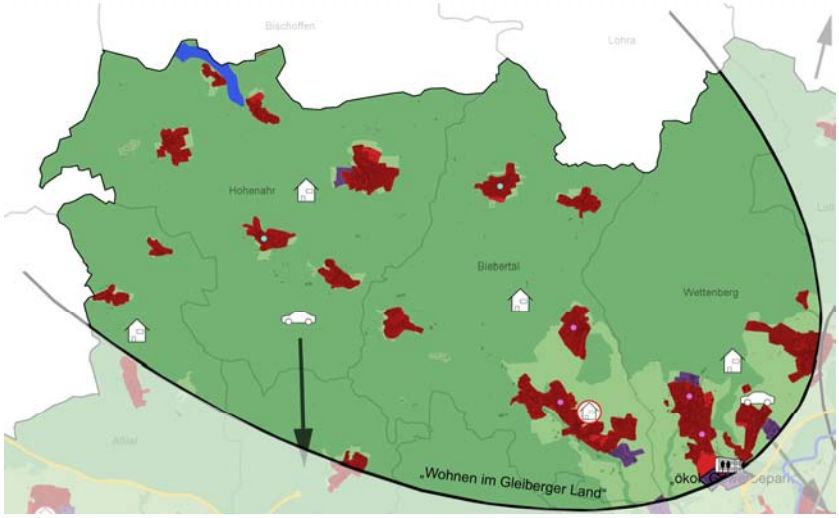


Abbildung 98: Wohnen im Gleiberger Land

Um sich den zuvor genannten Herausforderungen stellen zu können, werden folgende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen für den Teilbereich Wohnen im Gleiberger Land vorgeschlagen: Aufgrund der vorhandenen Baulücken und dem zukünftig geringeren Bedarf an Wohnbauflächen wird empfohlen, zumindest größtenteils auf Vorranggebiete Siedlung Planung zu verzichten. Vielmehr soll die Flächenentwicklung gezielt durch eine Stärkung der Innenentwicklung gesteuert werden. Durch die Förderung der Bestandserhaltung sowie des Ortskernmanagements kann ein Großteil der Nachfrage gedeckt werden. Außerdem wird somit zur Attraktivitätssteigerung der Ortskerne beigetragen.

Als weitere Maßnahme wird das Modellprojekt ökologisches Wohnen „Burg Gleiberg" vorgeschlagen. Dabei geht es um eine ökologische, landschafts- und bodenschonende Entwicklung des neuen Baugebietes in attraktiver Hanglage unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

7 Lumdatal

Der Teilbereich Wohnen im Lumdatal umfasst die Kommunen Buseck (Ortsteile Beuern, Oppenrod, Trohe), Lollar (Stadtteile Odenhausen, Ruttershausen), Staufenberg (Stadtteile Daubringen, Treis), Allendorf (Lumda) sowie Rabenau (vgl. Abbildung 99). Bei den Kommunen des Teilbereichs handelt es sich um ländlich geprägte Orts- und Stadtteile sowie um Wohnstandorte. Lediglich die Gesamt-Kommune Lollar weist eine Tendenz in Richtung Arbeitsstandort auf und die Kommune Buseck hat ihren Schwerpunkt gleichermaßen auf Wohnen und Arbeiten. In der Summe weisen die Kommunen einen geringen bis mittleren Gestaltungsbedarf sowie einen mittleren Sanierungsbedarf in den alten Ortskernen auf. Im Teilbereich gibt es vergleichsweise wenige Baulücken. Dafür haben die ländlichen Orte mit z. T. erheblich abnehmenden Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2020 zu rechnen (-16 % in Rabenau). Lollar und Staufenberg werden Einwohner gewinnen (9,3 % bzw. 3,1 %). Diese sehr unterschiedliche Struktur der Orte spiegelt sich auch in den Dichtewerten wider: Während in Rabenau nur 124 EW/km² leben, sind dies in

Staufenberg 468, also fast das 4-fache. Als Leitbild wurde „Ländliches Wohnen im Lumdatal zwischen Gießen und Marburg in einem neuen Naherholungsbereich“ formuliert.

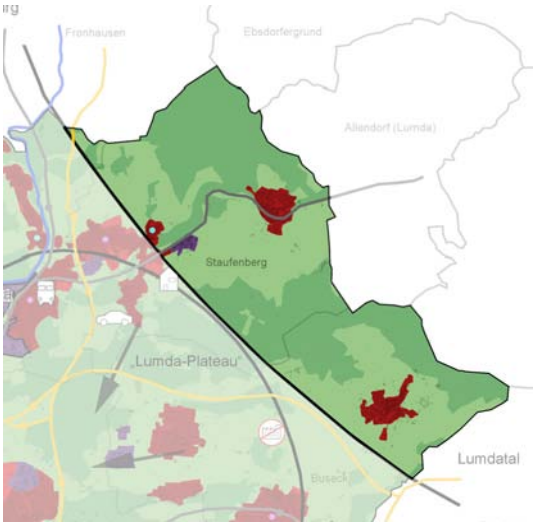


Abbildung 99: Wohnen im Lumdatal

Für den Teilbereich Wohnen im Lumdatal ergeben sich für die Zukunft folgende Herausforderungen: Aufgrund der zu erwartenden zukünftigen Bevölkerungsrückgänge in dem Teilbereich wird damit verbunden auch eine geringere Nachfrage nach Wohnbauflächen bestehen, entsprechend ist in der Konzeption auch keine Erweiterung vorgesehen. Es gilt, die bestehenden Potenziale zu nutzen. Als Maßnahme wird hierfür ein konsequenter Vorrang der Innenentwicklung mit gleichzeitigem Verzicht auf Neuausweisungen von Baugebieten über den Eigenbedarf hinaus vorgeschlagen. Außerdem werden Modellprojekte im Bereich Bestandserhaltung und Innenentwicklung angestrebt, z. B. im Rahmen der EU-Initiative LEADER.

8 Taunus Vorland

Die Braunfelser Stadtteile Altenkirchen, Bonbaden, Neunkirchen und Philippstein sowie die Kommunen Schöffengrund und Waldsolms sind zu dem Teilbereich Wohnen im Taunus-Vorland zusammengefasst (vgl. Abbildung 100). Alle drei Kommunen weisen eine niedrige Arbeitsplatzzentralität auf und sind ausgeprägte Wohn- und Pendlerstandorte. Die Pendlerbeziehungen richten sich vorwiegend nach Wetzlar. Alle Kommunen des Teilbereichs weisen einen sehr geringen Gestaltungs- und Sanierungsbedarf in den alten Ortskernen auf. In insgesamt fünf Ortsteilen wurden bzw. werden Förderschwerpunkte im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt. Zudem gibt es vor allem in Braunfels und Waldsolms nur wenige Baulücken, in Bonbaden ein nicht ausgelastetes Baugebiet und in Schöffengrund ca. 5,4 ha Baulücken. Die Bevölkerungsdichte lässt auf einen wenig besiedelten ländlichen Raum schließen (116 EW/km² bis 238 EW/km²). Die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 verläuft in Braunfels und Waldsolms positiv (1,2 % bzw. 3,8 %), Schöffengrund wird Einwohner verlieren (-5,4 %).

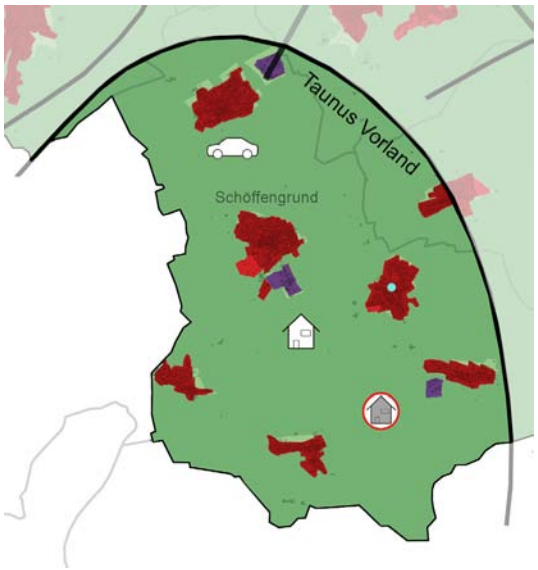


Abbildung 100: Wohnen im Taunus-Vorland

Als Leitbild wurde ländliches preisgünstiges Wohnen im Taunus-Vorland gewählt. Aufgrund der vorhandenen Baulücken in den alten Baugebieten in Schöffengrund wird vor allem dort als zukünftige Maßnahme die Überprüfung des Siedlungsflächenbedarfes sowie der Siedlungsflächennachfrage vorgeschlagen, um unnötige Ausgaben und Infrastrukturfolgekosten zu vermeiden. Entsprechend sind hier auch nur 7 ha Zuwachsflächen vorgesehen. Den Gemeinden wird vielmehr die Konzentration auf die Innentwicklung und das Leerstandsmanagement empfohlen, um dem Ziel näher zu kommen, preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen.

Teilbereich 9

Einen Sonderfall stellen die freigesetzten Wohnbauflächen auf den Gießener Konversionsstandorten, die „Grünberger Terrassen“, dar. Menge und (anzunehmende) Qualität der Flächen stellt eine Herausforderung für die Gesamtentwicklung der Stadtregion in den nächsten zehn Jahren dar. Entsprechend wird ein differenziertes Wohnflächenangebot auf den Konversionsstandorten u. a. mit einer Ausrichtung an Schwellenhaushalten, Mehrgenerationenwohnen, Einfamilienhäusern und Stadthausangeboten auf Grundlage eines 2006 entwickelten Masterplans angestrebt.

9 Grünberger Terrassen

Der Teilbereich Wohnen auf den Grünberger Terrassen wird durch das Konversionsgebiet vor allem der ehemaligen John-F.-Dulles-Siedlung und der Marshall-Siedlung in Gießen gebildet (vgl. Abbildung 101). Er umfasst freiwerdende Liegenschaften mit einer Konversionsfläche im Innenbereich von knapp 70 ha. Bei den freigewordenen US-Liegenschaften handelt es sich um ein innenstadtnahes, ausgedehntes, räumlich und funktional zusammenhängendes Gebiet im östlichen Teil Gießens. Die Konversionsflächen weisen ein breites Spektrum an Nutzungen und Bebauungstypen auf, das von Wohnsiedlungen über soziale Einrichtungen, umfangreiche Sportflächen, Versorgungseinrichtungen bis hin zu logistisch bzw. gewerblich vorgenutzten Flächen reicht.[203] So wurde neben der Entwicklung attraktiver Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte,

[203] Siehe auch Hessisches Ministerium für Wirtschaft (2007)

die zur Profilierung Gießens beitragen, als Leitbild auch die Entwicklung differenzierter zielgruppengerechter Wohnangebote wie beispielsweise hochwertige, verdichtete, urbane Formen des Wohneigentums und generationengerechten Wohnens gewählt. Außerdem ist es das Ziel, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden, um der Herausbildung neuer sozialer Brennpunkte entgegenzuwirken.



Abbildung 101: Wohnen auf den Grünberger Terrassen

Zur Erreichung der zuvor genannten Ziele werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Einrichtung eines prioritären stadtregionalen urbanen Umstrukturierungsbereichs sowie eines Funktions- und Strukturwandels. Zudem sollen hierfür externe Programm- und Fördermittel aus dem Aufkommen des stadtregionalen Budgets des raumordnerischen Vertrages eingebracht werden. Teilweise wird es nötig sein, die bestehenden Kasernengebäude umzubauen und somit an den geänderten Bedarf anzupassen.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung wird in Zusammenarbeit mit der HA Hessen Agentur GmbH sowie der Stadt Gießen die Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen im Hinblick auf eine künftige zivile Nutzung unmittelbar begleiten.

Bereich Gewerbe

Eine erfolgreiche Gewerbeflächenstrategie soll dem Grundansatz folgen, ein den differenzierten Nachfragestrukturen entsprechendes differenziertes Gewerbeflächenangebot vorzuhalten. Eine begleitende Profilierungsstrategie soll das Ziel unterstützen, den strategischen Branchen / Kompetenzbereichen der Wirtschaft Standorte / Flächen zuzuordnen. So können vermarktungsfähige „Adressen" ausgebildet und adäquate Angebote für die verschiedenen Nachfragegruppen nach Gewerbeflächen geschaffen werden. Hierfür bedarf es des intensiven Dialogs mit Kommunen, Unternehmen und Kammern, der schrittweise in eine weitere Gewerbeflächenprofilierung münden soll. Nachfolgend werden die in Kapitel II.1.4.2.1 vorgeschlagenen drei Segmente näher beschrieben[204]:

[204] Quelle Abbildung 102 bis Abbildung 107: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf

Teilbereiche 1-3

Gewerbe- und Technologieparks als Premium-Produkt, hohes infrastrukturelles (wissenschaftliche Einrichtungen, soziale und kulturelle Infrastrukturen) und gestalterisches Niveau (Vorschläge)

1 Spilburg

Der Gewerbe- und Sportpark Spilburg befindet sich am südöstlichen Rand der Kernstadt von Wetzlar und umfasst das Areal der ehemaligen Spilburg-Kaserne (vgl. Abbildung 102). Es handelt sich um einen modernen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Hochschulstandort mit flexiblen Grundstückszuschnitten, ebenen Flächen, einer hohen baulichen Nutzbarkeit sowie kurzen Wegen. Das Gebiet Spilburg hat eine Größe von insgesamt knapp 50 ha, wovon 3,6 ha unbebaut sind. Zudem ist es voll erschlossen und verfügt über einen Anschluss an die Autobahn BAB 45.

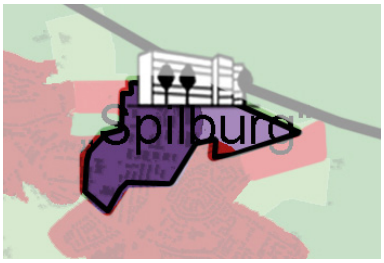


Abbildung 102: Spilburg

Aufgrund der ansässigen Unternehmen Philipps und Leica wurde als Leitbild Technologiepark und Opto-Elektronik gewählt. Als Maßnahmen zur Zielerreichung werden die überregionale bzw. internationale Vermarktung, ein Clustermanagement, eine Gestaltungssatzung, verschiedene Lichtinstallationen sowie Gründerinitiativen in Verbindung mit Studium Plus vorgeschlagen. Das Gebiet wird bereits über eine eigene Website vermarktet (www.spilburg.de).

2 Technologie am Ring

Der Teilbereich Technologie am Ring umfasst die Gewerbegebiete Europaviertel, Rivers und Schiffenberger Tal im Stadtgebiet Gießen (vgl. Abbildung 103) mit einer Gesamtfläche von gut 217 ha, von denen 32,6 ha unbebaut und 47,8 ha Brachflächen sind.



Abbildung 103: Technologie am Ring

Zahlreiche Unternehmensbereiche sind in den Gewerbegebieten ansässig, z. B. Bio-, Umwelt- und Medizintechnik, Multimedia, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Technologie- und Innovationszentrum mit Labor-, Technik- und Büroflächen, Autowerkstätten, Dienstleistung, innovative produzierende Unternehmen sowie Einzelhandel. So wurde als Leitbild Technologiezentrum mit Schwerpunkt Medizintechnik / Life Sciences gewählt. Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Zum einen sollte der Fokus auf die Vorbereitung und Durchführung des Clustermanagements gelegt werden sowie auf die Komplettierung von

notwendiger Infrastruktur. Zum anderen sollte der differenzierte Branchenmix weiterentwickelt werden und eine Revitalisierung der Tonabbauflächen sowie untergenutzten Betriebsstandorte erfolgen. Weiterhin werden eine funktionale und gestalterische Optimierung, eine flächenmäßige Begrenzung der dezentralen Einzelhandels-Konzentration auf den gegenwärtigen Stand, eine Verbesserung der (internen) Erschließung sowie die Profilierung im Bereich Technologie / Dienstleistung vorgeschlagen.

3 Ökologischer Gewerbepark Wettenberg

Der ökologische Gewerbepark befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Wettenberg (vgl. Abbildung 104) und hat insgesamt eine Größe von knapp 40 ha, von der 7,9 ha unbebaut sind.



Abbildung 104: Ökologischer Gewerbepark Wettenberg

Die ökologische Ausprägung des Gewerbe- und Umweltparks Krofdorf-Gleiberg Süd ist deutlich an der landschaftlichen Einbindung erkennbar, so bspw. an dem straßenbegleitendem Grün oder einem Teich sowie eine eigene zentrale Wärmeversorgung. Das Gewerbegebiet, in dem ca. 1000 Gewerbebetriebe aus Dienstleistung, Handel, Handwerk sowie Produktion ansässig sind, befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet und verfügt über einen guten Autobahnanschluss an die BAB 480. Die Maßnahmen zur Zielerreichung eines ökologischen Gewerbeparks sind weitgehend abgeschlossen. In die Diskussion um das interkommunale Gewerbegebiet „Abendstern“ würden diese Flächen einbezogen.

Teilbereiche 4-7

Thematische Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete; auf Branchen zugeschnittene Lage / Infrastruktur

4 Dillfeld

Das Gewerbe- und Industriegebiet Dillfeld befindet sich im Nordwesten von Wetzlar (vgl. Abbildung 105). Insgesamt hat es eine Größe von knapp 155 ha, wovon ca. 1,4 ha unbebaut sind. Als Besonderheiten weist das Gebiet Dillfeld flexible Grundstückszuschnitte, ebene Flächen, eine hohe bauliche Nutzbarkeit sowie kurze Wege auf. Außerdem ist das gesamte Gebiet voll erschlossen und verfügt über eine direkte Anbindung an die BAB 45 und die B 49 sowie über einen Gleisanschluss. Die Dill teilt das Gelände mittig.

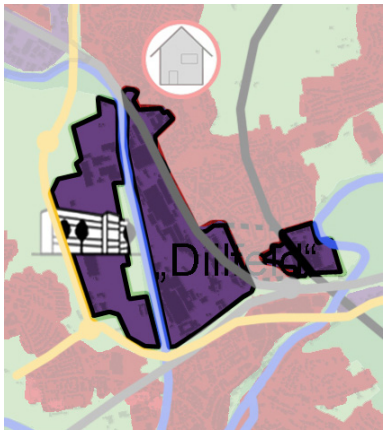


Abbildung 105: Dillfeld

Als Leitbild wurden für das Gebiet Dillfeld die Schwerpunkte Thermotechnik, Energie und Bauen gewählt, welche sich an die vorhandene Nutzung (u. a. Firmensitz der BBT Thermotechnik GmbH der Bosch Gruppe) anpassen. Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Maßnahmen für das Gebiet Dillfeld vorgeschlagen: Zum einen sollen für ansässige Unternehmen oder Zuliefererbetriebe Ergänzungsflächen im Bestand freigehalten werden. Zum anderen müsste die Nutzung intensiviert und das Umfeld aufgewertet werden. Ebenso sollte eine Anpassung bzw. ein Umbau der inneren Erschließung erfolgen. Vorgeschlagen wird auch ein „Showroom“ Thermotechnik.

5 Depot

Das Gebiet Depot liegt im Gießener Osten (vgl. Abbildung 106) und umfasst eine Gesamtfläche von gut 87 ha, von der 4,4 ha unbebaut, 8,9 ha Brachflächen und 50,3 ha Konversionsfläche sind. Im Depot-Gebiet sind sowohl gewerblich-industrielle als auch gewerblich-handwerkliche Nutzungen sowie verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen, „Gründerzentren“ und Betriebe aus der Baubranche vorhanden. Das Gebiet ist an den Giessener Ring (BAB 485) angeschlossen und verfügt über einen Gleisanschluss.

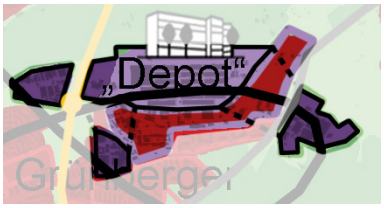


Abbildung 106: Depot

Neben einem Erweiterungsbedarf bereits bestehender Betriebe besteht sowohl ein gewerblich-industrieller Ansiedlungs- und Verlagerungsbedarf als auch ein gewerblich-handwerklicher Gründungs- und Ansiedlungsbedarf. Von daher wird eine task-force Konversion als Maßnahme vorgeschlagen. Dazu sollen Standortanalysen durchgeführt, Investorenkontakte hergestellt und Finanzierungs- und Trägermodelle entwickelt werden.

6 Lollar

Das Gebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Lollar (vgl. Abbildung 107) und verfügt über eine Gesamtfläche von gut 76 ha, von der 21 ha unbebaut sind. Die enthaltenen Brachflächen betragen 1,3 ha. Das Gelände verfügt über einen Bahnanschluss und über die Marburger Straße an einen Autobahnanschluss an die BAB 480. Naturräumlich ist das Gelände zum einen durch die Lahn und zum anderen durch den Wißmarer See im Südwesten begrenzt.



Abbildung 107: Lollar

Das Gelände wird teilweise durch die BBT Thermotechnik GmbH (Bosch Gruppe) als Servicestelle Buderus Lollar genutzt. Von daher wird in Zusammenhang mit dem Gewerbe- / Industriegebiet Dillfeld auch für das Gewerbe-/ Industriegebiet Lollar das Leitbild Thermotechnik / Heiztechnik vorgeschlagen. Aufgrund vorhandener Probleme und Missstände im Gewerbegebiet ist Handlungsbedarf in Form von Investitionen in Gebäude und öffentliche Räume nötig.

7 Magna-Logistik Park

Bei dem interkommunalen Gewerbegebiet Magna Logistik Park in Langgöns und Butzbach handelt es sich um einen Logistik-Standort auf der militärischen Konversionsfläche der ehemaligen US-Ayers-Kaserne, dem interkommunalen Industriegebiet „Magna-Park Rhein-Main“ (vgl. Abbildung 108). Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 61 ha, von der bislang noch knapp 43 ha unbebaut sind. In verschiedenen Bereichen wie der Kaserne und der alten Ziegelei existieren Innenentwicklungspotenziale. Der Standort verfügt über gute Autobahnanbindungen an die BAB 45 und BAB 485 sowie über einen Gleisanschluss. Zukünftig sind regionale Abstimmungen bei Logistikflächen notwendig. Es ist derzeit das einzige interkommunale Gewerbegebiet in der Region.

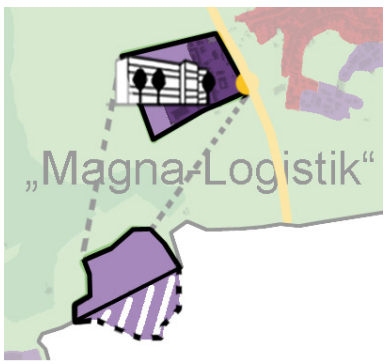


Abbildung 108: Magna-Logistik Park

Teilbereich 8

Eine große Angebotsfläche als potenzielle Ansiedlungsfläche für große gewerbliche / industrielle Investitionen, Voraussetzung: Verfügbarkeit

8 Mittelhessen Süd

Das Gebiet Mittelhessen Süd umfasst Flächen der Städte Gießen und Linden, der Gemeinde Hüttenberg sowie nicht unmittelbar angrenzende Flächen des Wetzlarer Stadtteils Münchholzhausen (vgl. Abbildung 109). Das Gesamtgebiet hat eine Fläche von knapp 263 ha, von denen 252,8 ha unbebaut und 10 ha Brachflächen sind. Die Besonderheit des Gebietes Mittelhessen Süd ist, dass es die einzige zur Verfügung stehende Großfläche der Region ist. Es besteht ein direkter Autobahnanschluss an die BAB 45.



Abbildung 109: Mittelhessen Süd

Als Leitbild/Ziel wird vorgeschlagen, das Gebiet Mittelhessen Süd als Vorbehaltsfläche für großflächige Neuansiedlungen für Gewerbe und Industrie zu erhalten. Dazu sollten städtebauliche Entwicklungen durchgeführt und ein Gestaltungskonzept für Sichtbezüge der Bundesautobahn erstellt werden.

Anhang 13: IAW-Diskussionspapier „Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs“

IAW-
Diskussionspapiere

| 37 |

Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs

Raimund Krumm

Dezember 2007

Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung, Tübingen

Abstract

Die Überlegungen, den Kommunalen Finanzausgleich zur flächenschutzpolitischen Steuerung einzusetzen, konzentrierten sich bisher auf den Bereich Finanzzuweisungen. In dem vorliegenden Beitrag werden nun zwei neue Konzepte zur flächenpolitischen Reform des Finanzausgleichsystems entwickelt. Zum einen geht es um die Einführung einer von der Landesebene zu erhebenden Finanzausgleichsumlage, welche die kommunale Baulandausweisung mit einer Umlagelast belegt. Dabei wird aus Akzeptanzgründen unterstellt, dass das beim Land anfallende Umlageaufkommen in geeigneter Weise wieder an die Kommunalebene zurückverteilt wird. Geht man speziell davon aus, dass das entsprechende Umlageaufkommen in Form von Zweckzuweisungen für Innenentwicklungsprojekte an die Kommunen zurückfließt, dann kommt man zum zweiten hier entworfenen Ansatz, dem „Dualen flächenschutzpolitischen Reformkonzept" - dabei werden nicht nur Elemente der Aufbringungsseite, sondern auch Elemente der Verwendungsseite des Kommunalen Finanzausgleichs zur flächenschutzpolitischen Steuerung einsetzt.

Anmerkungen

Dieser Beitrag entstand im Rahmen des vom BMBF geförderten REFINA-Verbundprojekts „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen-Wetzlar".

Dr. Raimund Krumm

Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung

Ob dem Himmelreich 1, 72074 Tübingen

Tel. 07071/9896-31, Fax 07071/9896-99

E-mail: raimund.krumm@iaw.edu

Inhalt

Seite
1 Einführung ……..…3 / 266
2 Das Reformkonzept flächenschutzpolitischer Finanzzuweisungen ……...5 / 267
3 Das Reformkonzept einer flächenschutzpolitischen Finanzausgleichsumlage ……...8 / 269
4 Ein duales flächenschutzpolitisches Reformkonzept für den Kommunalen Finanzausgleich ……....12 / 272
5 Abschließende Bemerkungen ……....17 / 276
Literatur ……....19 / 277
Anhang 1: Alternative Tarifformeln für eine flächenschutzpolitische Finanzausgleichsumlage, Fall „Ohne Berücksichtigung der Umlagerückverteilung“ ……..20 / 278
Anhang 2: Tarifformel für eine flächenschutzpolitische Finanzausgleichsumlage mit Berücksichtigung der Umlagerückverteilung (Beispiel für Ausschüttungsregime) …….21 / 279

1 Einführung

Die bauliche Inanspruchnahme von Flächen hat in Deutschland inzwischen ein Ausmaß erreicht, das mit dem Konzept einer nachhaltigen Entwicklung immer weniger vereinbar ist. Ein übermäßiger „Flächenverbrauch“ hat neben den hinreichend bekannten ökologischen Schäden, die sich aus der Bodenversiegelung und Landschaftszerschneidung ergeben auch ökonomische Nachteile. So führt vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Bevölkerungsrückgangs eine ausufernde städtebauliche Außenentwicklung zu einer zunehmenden Unterauslastung der kommunalen Infrastrukturen, was steigende Pro-Kopf-Finanzlasten und nicht zu vernachlässigende volkswirtschaftliche Kosten zur Folge hat.

Ein wesentlicher Grund für den übermäßigen Flächenverbrauch der letzten Jahrzehnte liegt darin, dass die Städte und Gemeinden im Zuge des interkommunalen Wettbewerbs um Unternehmen und Einwohner in hohem Maße neue Gewerbe- und Wohngebiete ausgewiesen haben. Da die kommunale Baulandausweisungspolitik erst das Potenzial für einen entsprechend hohen Flächenverbrauch schafft, muss eine adäquate Flächenschutzpolitik des Bundes bzw. der Länder bei der kommunalen Baulandpolitik ansetzen. Dabei geht es darum, für den aus ökonomischer Sicht grundsätzlich sinnvollen interkommunalen Wettbewerb insofern neue Rahmenbedingungen zu schaffen, dass dieser nicht automatisch ein Übermaß an Flächenverbrauch mit sich bringt.

Geht man in diesem Zusammenhang davon aus, dass die Bundes- bzw. Landespolitik das Ziel verfolgt, den Flächenverbrauch auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, dann käme hierzu die Anwendung ordnungsrechtlicher Steuerungsansätze in Betracht. Beispielsweise könnte die Baulandausweisung der einzelnen Kommunen durch Höchstgrenzen „gedeckelt“ werden. Eine solche Vorgehensweise wäre jedoch mit mehr oder weniger deutlichen Effizienz- und Akzeptanzdefiziten verbunden, da ordnungsrechtliche Instrumente keine „Rücksicht“ auf die Kosten-Nutzen-Relationen kommunaler Baulandausweisung nehmen und stattdessen genau festlegen, welchen Beitrag jede einzelne Kommune zum Flächenschutzziel des Bundes bzw. Landes leisten muss.

Solche Nachteile weisen die als finanzielle Anreizmechanismen konzipierten „ökonomischen Steuerungsinstrumente“ nicht auf. Im vorliegenden Zusammenhang wäre dies etwa die Gewährung von Landesfinanzzuweisungen an die Kommunen zur Förderung der städtebaulichen Innenentwicklung oder die Erhebung eines von den Kommunen zu zahlenden Umlagebetrages auf die städtebauliche Außenentwicklung. In diesem Fall hätten entsprechende ökonomische Steuerungsinstrumente im Vergleich zum zieladäquaten Einsatz ordnungsrechtlicher Instrumente den Vorteil, dass die Freiheitsgrade der Kommunen als Flächennutzer weniger stark eingeschränkt werden, weil die einzelnen Kommunen den Umfang ihres Beitrags zum bundes- bzw. landesweiten Flächenschutzziel selbst festlegen können. Dies ist mit geringeren „volkswirtschaftlichen Anpassungskosten“ verbunden, da diejenigen Kommunen, die hohe Flächenausweisungsnutzen bzw. hohe Opportunitätskosten der Nichtausweisung haben (weil z. B. die Ausweisung einer Gewerbefläche für die Ansiedlung eines attraktiven Unternehmens möglich wäre) nur unterproportionale Beiträge zum Flächenschutzziel erbringen. Die anderen Kommunen, denen durch den Verzicht auf eine Baulandausweisung nur niedrige Opportunitätskosten entstehen, leisten dagegen überdurchschnittliche Zielbeiträge. Diese volkswirtschaftlichen Effizienzvorteile und der Vorteil der geringeren Einschränkung der kommunalen Freiheitsgrade führen zu der Annahme, dass der Einsatz ökonomischer Steuerungsinstrumente eine höhere politisch-

gesellschaftlich Akzeptanz aufweisen dürfte als der zielanaloge Einsatz ordnungsrechtlicher Instrumente.

Es wurde bereits angedeutet, dass zu diesen ökonomischen Steuerungsinstrumenten auch die Gewährung von Finanzzuweisungen durch die Landesebene an die Kommunen zählt, die bei den Kommunen finanzielle Anreize für einen Verzicht auf Außenentwicklung bzw. eine verstärkte Umlenkung der städtebaulichen Entwicklung auf den Innenbereich setzen sollen. Da die entsprechenden von den Ländern an „ihre“ Kommunen zu zahlenden Finanzzuweisungen im Rahmen des so genannten Kommunalen Finanzausgleichs zu gewähren wären, geht es in diesem Zusammenhang um die Frage, inwieweit der Kommunale Finanzausgleich für Ziele der Flächenschutzpolitik instrumentalisiert werden könnte. Dies ist Gegenstand der vorliegenden Abhandlung. Dabei werden zunächst Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs vorgestellt, die bereits seit längerer Zeit in der wissenschaftlichen Diskussion stehen. Dies betrifft das Konzept flächenschutzpolitischer Finanzzuweisungen. Anschließend wird ein vom Autor entwickeltes neues Reformkonzept vorgestellt, die flächenschutzpolitische Finanzausgleichsumlage. Dieses innovative Konzept lässt sich mit dem Finanzzuweisungsansatz kombinieren, so dass sich für den Kommunalen Finanzausgleich eine duale flächenschutzpolitische Reformkonzeption ergibt. Dabei handelt es sich um ein Kombinationsmodell aus einer Finanzausgleichsumlage und Finanzzuweisungen, mit denen jeweils spezifische flächenschutzpolitische Lenkungsziele der Landesebene verfolgt werden.

2 Das Reformkonzept flächenschutzpolitischer Finanzzuweisungen

Die Überlegungen, den Kommunalen Finanzausgleich für die Flächenschutzpolitik zu instrumentalisieren, sind nicht ganz neu.[205] Hintergrund für entsprechende Konzepte war insbesondere die Forderung nach der Abgeltung so genannter „Ökologischer Ausgleichsleistungen“. Dabei geht es darum, dass ein Teil der Kommunen für ihr Umland, etwa durch die Bereitstellung naturnaher Erholungsräume, Leistungen erbringt. Die mit einem Verzicht auf eine baulich-infrastrukturelle Nutzung der entsprechenden Flächen verbundenen Opportunitätskosten (z. B. entgangene Gewerbesteuereinnahmen) werden den betreffenden Kommunen jedoch nicht abgegolten – damit entsteht aber nur ein geringer Anreiz, entsprechende Freiflächen vorzuhalten. Da der Bereitstellung solcher ökologischer Ausgleichsleistungen aus nachhaltigkeitspolitischer Sicht aber große Bedeutung zukommt, wird gefordert, diese durch die Gewährung von Finanzzuweisungen abzugelten. Bei dieser Argumentation stützt man sich auf die Tatsache, dass im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs diejenigen Kommunen eine finanzielle Kompensation durch das Land erhalten, die für ihr Umland so genannte „zentralörtliche Leistungen“ erbringen, etwa indem sie bestimmte öffentliche Infrastruktureinrichtungen (z. B. Kreiskrankenhäuser) bereitstellen, die auch von den Einwohnern umliegender Kommunen genutzt werden. Es gibt nun verschiedene Konzepte, die eine analoge Abgeltung auch für den Bereich der ökologischen Ausgleichsleistungen ermöglichen sollen. Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung zielen alle diese Ansätze darauf ab, durch die Gewährung von Öko-Finanzzuweisungen bei den Kommunen ein finanzielles Eigeninteresse am Vorhalten von Freiflächen u. ä. zu induzieren.[206]

Die Abgeltung ökologischer Ausgleichsleistungen könnte möglicherweise über so genannte Schlüsselzuweisungen erfolgen, einer Zuweisungsart innerhalb des Kommunalen Finanzausgleichs, die für die Kommunen nicht mit einer bestimmten Zweckbindung verbunden wäre. Dabei

[205] Zu Folgendem vgl. Krumm (2004), S. 77ff

[206] Vgl. Michaelis (2002), S. 133.

ist zu beachten, dass eine Festsetzung entsprechender Schlüsselzuweisungen auf der Basis des so genannten „Hauptansatzes“ nicht umsetzbar erscheint, denn der Hauptansatz weist aufgrund seiner pauschalen Anbindung an die Einwohnerzahl keinen sinnvollen Anknüpfungspunkt für die Erfassung der Opportunitätskosten unterbliebener Flächennutzungen auf.[207]

Günstiger erscheint dagegen die Möglichkeit, das Vorhalten ökologischer Ausgleichsflächen durch einen neu einzuführenden Nebenansatz zu berücksichtigen, denn Nebenansätze sollen ja gerade individuellen Sonderbelastungen einzelner Kommunen Rechnung tragen.[208] Unabhängig von weiteren Problemen ergibt sich in diesem Zusammenhang jedoch folgende Schwierigkeit: Der Verzicht auf eine bauliche Nutzung von Flächen verursacht zwar Opportunitätskosten (z. B. entgangene Gewerbesteuereinnahmen), nicht aber unmittelbar kassenwirksame Kommunalausgaben, so dass kein direkter Finanzbedarf geltend gemacht werden kann. Damit ist aber eine Abgeltung ökologischer Ausgleichsleistungen über Schlüsselzuweisungen mit der „inneren Logik“ des Kommunalen Finanzausgleichs nicht vereinbar.[209]

Will man trotz alle dem die Abgeltung ökologischer Ausgleichsleistungen über das Rechtsinstitut der Schlüsselzuweisungen abwickeln, dann ist dies nur dadurch möglich, dass von grundlegenden Finanzausgleichsprinzipien abgewichen wird. Dies könnte im Wege der Errichtung einer „separaten Nebenschlüsselmasse“ erfolgen, die unabhängig von der jeweiligen kommunalen Finanzkraft zur Abgeltung der Ausgleichsleistungen verwendet wird. Dieses Abweichen von der grundsätzlichen Bedarfsorientierung des Kommunalen Finanzausgleichs könnte man bei „pragmatischer“ Sichtweise[210] damit begründen, dass in Deutschland bereits jetzt Nebenansätze existieren, für die entsprechende Kosten- bzw. Bedarfsgrößen nicht nachgewiesen werden konnten. Die Gewährung von Schlüsselzuweisungen aus einer separaten Nebenschlüsselmasse könnte insoweit finanzausgleichsrechtlich also möglich sein. Gleichwohl bleibt die Schwierigkeit, für die entsprechende Finanzzuweisung eine geeignete, zieladäquate Bemessungsgrundlage zu finden.[211]

Das eine Konzept sieht vor, die verschiedenen Arten von Flächennutzungen nach ökologischen Gesichtspunkten – etwa dem Grad der Bodenversiegelung – bestimmten Nutzungsklassen zuzuordnen. Die Bemessungsgrundlage der entsprechenden Finanzzuweisung ergäbe sich dann aus dem Verhältnis von naturverträglich genutzter Fläche zur Gesamtfläche einer Kommune. Damit hätte man eine relativ einfach zu ermittelnde Bemessungsgrundlage, was jedoch mit dem Nachteil einer unzureichenden Lenkungsschärfe erkauft würde, da die hier zugrunde gelegten Flächennutzungsklassen nur auf sehr pauschale Art und Weise den Umfang ökologischer Ausgleichsleistungen abbilden.

Ein zumindest auf den ersten Blick attraktiveres Konzept scheint der Ökopunkte-Ansatz zu sein.[212] Ein Ökopunkte-System kommt bereits heute im Rahmen der Honorierung ökologischer Leistungen der Landwirtschaft zur Anwendung. Der Ökopunkte-Ansatz würde im Vergleich zum

---

[207] Vgl. Bergmann (1999), S. 270.

[208] Vgl. Rat der Sachverständigen für Umweltfragen (2002), S. 85.

[209] Vgl. hierzu Bergmann (1999) und Krumm (2001)

[210] Vgl. Wohltmann (2002), S. 178.

[211] Zu Folgendem vgl. Michaelis (2002), S. 134.

[212] Vgl. in diesem Zusammenhang auch zwei neuere Konzepte zur Honorierung von Naturschutzleistungen (Perner/Thöne 2007): zum einen ein (zustandsorientierter) „Landschaftsplan-Ansatz“, der eine jährlich an die Kommunen zu zahlende Flächenprämie für naturbelassene Flächen vorsieht und zum anderen ein (maßnahmenorientierter) „Naturpunkte-Ansatz“ mit einmaligen Zuweisungsbeträgen.

vorgenannten Konzept weitere Differenzierungsmöglichkeiten bieten und wäre damit als Bemessungsgrundlage zielführender. Aber auch hier ergeben sich beträchtliche Schwierigkeiten: Zum einen besteht hier das Problem, die Kriterien zur Erfassung der ökologischen Ausgleichsleistungen genau zu definieren und in ein einheitliches Ökopunkte-Schema zu überführen. Dies bedeutet aber zum zweiten, dass mit der Festsetzung des entsprechenden Schemas implizit von der Austauschbarkeit zwischen unterschiedlichen Leistungsarten ausgegangen wird, was aus ökologisch-naturwissenschaftlicher Sicht – gerade im Hinblick auf die Vernetzung von Ökosystemen – nicht ohne weiteres zulässig sein dürfte.

Unabhängig von der konzeptionellen Schwierigkeit der Festsetzung einer adäquaten Bemessungsgrundlage ergibt sich das Problem, dass vergleichsweise hohe Zuweisungsbeträge notwendig wären, um eine nachhaltige Änderung im kommunalen Flächenausweisungsverhalten zu induzieren.

Die vorstehenden Ausführungen haben deutlich gemacht, dass die Etablierung von flächennutzungsbezogenen Schlüsselzuweisungen aus verschiedenen Gründen problematisch ist. Dagegen scheint es grundsätzlich Erfolg versprechender zu sein, für die Flächenschutzpolitik so genannte „Zweckzuweisungen“ einzusetzen.[213] Die Gewährung solcher zweckgebundenen Finanzzuweisungen würde im vorliegenden Kontext voraussetzen, dass sich die Kommunen in ihrer Flächennutzungspolitik in der vom Land gewünschten Weise verhalten, etwa indem sie Projekte zur Nachverdichtung, zur Bodenentsiegelung oder zum Flächenrecycling durchführen.

Im Hinblick auf die Bemessung der Höhe der entsprechenden flächenschutzbezogenen Zweckzuweisungen ist folgenden Aspekten Rechnung zu tragen. Das Land sollte nur ein Teil der bei den Kommunen anfallenden Projektkosten übernehmen, und zwar aus den beiden folgenden Gründen. Erstens: In der Regel wird auch die Kommune bis zu einem gewissen Grad von dem Flächenschutzprojekt profitieren, es ist also von einem begrenzten kommunalen Eigeninteresse an der Projektdurchführung auszugehen. Zweitens: Bei einem Teil der Projekte wird der Kommune eine zumindest gewisse Weiterwälzung der anfallenden Projektkosten auf die von der Projektumsetzung profitierenden privaten Haushalten und Unternehmen möglich sein, so dass sich ihre Nettokosten entsprechend verringern. Trotz dieser beiden Faktoren dürfte für die Landesebene der verbleibende Finanzbedarf für die Öko-Zweckzuweisungen außerordentlich hoch sein. Damit bleibt für die Bundesländer die grundsätzliche Frage nach der Finanzierung solcher flächenschutzbezogener Finanzzuweisungen.

3. Das Reformkonzept einer flächenschutzpolitischen Finanzausgleichsumlage

Das Konzept flächenschutzpolitischer Finanzzuweisungen zielt aus der Sicht der Landesebene darauf ab, die Verwendungsseite des Kommunalen Finanzausgleichs für die flächenpolitische Lenkung einzusetzen. Dabei bleibt eines der grundsätzlichen Probleme, dass ein solcher Ansatz, wenn er eine größere Steuerungswirkung entfalten soll, für das Land einen hohen Finanzbedarf mit sich bringt. Vor diesem Hintergrund könnte aus Landessicht in Erwägung gezogen werden, als Ergänzung bzw. Ersatz zu einer finanzzuweisungsbezogenen Strategie die Aufbringungsseite des Kommunalen Finanzausgleichs einzusetzen. Für eine solche Überlegung käme - zumindest aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht - das Rechtsinstitut der Finanzausgleichsumlage in Frage.

[213] Zu Folgendem vgl. Krumm (2001), S. 103.

Finanzausgleichsumlagen werden bereits heute von einer Reihe von Bundesländern erhoben. Bemessungsgrundlage der von den Kommunen an die Landesebene zu zahlenden Umlage sind allerdings finanzkraftbezogene Aspekte, wie z. B. die Höhe der verfügbaren Steuereinnahmen der Kommune bzw. die Relation zu deren Finanzbedarf. Im Vordergrund der Umlageerhebung steht dabei nicht die Aufstockung der Finanzausgleichsmasse, sondern die Verbesserung der mit dem Finanzausgleich angestrebten Ausgleichsintensität.[214]

Für den vorliegenden Fall einer flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs wäre jedoch von einer Finanzausgleichsumlage mit gänzlich anderer Bemessungsgrundlage auszugehen. Gegenstand der Umlageerhebung wären nicht Sachverhalte aus dem Bereich der kommunalen Finanzkraft, sondern Aspekte der kommunalen Flächenausweisungspolitik. Konkret würde sich die Höhe der von einer Kommune an das Land abzuführenden Finanzausgleichsumlage nach dem Umfang der jeweiligen Baulandausweisung richten. Die Finanzausgleichsumlage hätte damit den Charakter einer so genannten „Baulandausweisungsumlage“ (BLAU). Dabei handelt es sich um ein vom Autor[215] entwickeltes flächenschutzpolitisches Steuerungsinstrument, ein theoretisches Konstrukt, das in dieser Abhandlung nun explizit in das deutsche System des Kommunalen Finanzausgleichs integriert werden soll, und zwar in Form einer entsprechenden Finanzausgleichsumlage. Bei einem solchen als BLAU-Finanzausgleichsumlage konzipierten Steuerungsinstrument wäre die Umlagelast einer Kommunen umso höher, je umfangreicher deren Baulandausweisung bzw. städtebauliche Außenentwicklung ausfällt. Die von einer Kommune an das Land abzuführende Umlage bemisst sich also nach der Fläche, die sie während des Umlagerhebungszeitraums als neues Bauland ausgewiesen hat. Nicht umlagepflichtig wäre die städtebauliche Innenentwicklung, da für diese aus flächenschutzpolitischer Sicht kein Regulierungsbedarf besteht. Eine BLAU-Finanzausgleichsumlage würde bei den Kommunen also den Anreiz setzen, weniger Außenentwicklung zu betreiben und z. T. auf Innenentwicklung auszuweichen. Damit würde die flächenschutzpolitische Zielsetzung umgesetzt.

Während die bereits bisher in einzelnen Bundesländern erhobenen Finanzausgleichsumlagen eher distributive Zielsetzungen verfolgen, liegen einer nach dem BLAU-Konzept erhobenen Finanzausgleichsumlage flächennutzungsteuernde und damit allokationspolitische Ziele zugrunde.[216] Insofern ergäbe sich in dieser Hinsicht ein Regimewechsel bzw. eine konzeptionelle Erweiterung in Bezug auf die Erhebung von Finanzausgleichsumlagen.

Eine nach dem BLAU-Modell konzipierte Finanzausgleichsumlage kann recht unterschiedlich ausgestaltet sein:[217] Entweder wird bei der Umlageerhebung jede Außenentwicklung fiskalisch einheitlich behandelt oder es gibt eine Differenzierung, etwa nach landes- bzw. sonstigen raumplanerischen Kriterien. In Frage käme dabei die Möglichkeit der Einräumung eines Freibetrages. Damit würde die Baulandausweisung für eine Kommune erst dann umlagepflichtig, wenn sie den ihr vom Land eingeräumten Umlagefreibetrag überschritten hat. Ein entsprechender Freibetrag würde auf eine bestimmte Anzahl von Flächeneinheiten (Quadratmeter neuen Baulandes) lauten. Die Höhe des Umlagefreibetrages könnte sich nach der Einwohnerzahl oder einem gemischten Verteilungsschlüssel richten, der z. B. auch noch die Beschäftigtenzahl mitberücksich-

---

[214] Zu den in Deutschland erhobenen Finanzausgleichsumlagen vgl. Lenk/Rudolph (2003).

[215] Krumm (2003)

[216] Freilich ergeben sich hier indirekte distributive Wirkungen, und zwar insbesondere im Falle einer instrumententechnischen interkommunalen Differenzierung nach landesplanerischen Kriterien.

[217] Zu den entsprechenden Tarifformeln für eine BLAU-Finanzausgleichsumlage, vgl. Anhang 1 und 2.

tigt. Im ersten Fall ergäbe sich für jede Kommune derselbe Pro-Kopf-Freibetrag. Die Kommunen könnten also – bezogen auf ihre Einwohnerzahl – in demselben Umfang Außenentwicklung betreiben, ohne bereits umlagepflichtig zu werden. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang auch, dass der Pro-Kopf-Freibetrag nach landesplanerischen Kriterien differenziert wird. Möchte die Raumplanung bzw. Flächenschutzpolitik den Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung beispielsweise in den Bereich der Siedlungs- und Verkehrsachsen lenken, dann könnte das Land den in den Achsenräumen gelegenen Kommunen einen höheren Pro-Kopf-Umlagefreibetrag als den anderen Kommunen einräumen.

Alternativ wäre auch denkbar, für die Differenzierung nach raumordnungspolitischen Kommunentypen nicht beim (Pro-Kopf-)Freibetrag der Finanzausgleichsumlage, sondern beim Umlagesatz anzusetzen. So könnte in dem zuvor beschrieben landesplanerischen Fall den Kommunen der Siedlungs- und Verkehrsachsen ein ermäßigter Umlagesatz eingeräumt werden. Auch dieses Konzept würde in der Tendenz den Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung in die entsprechenden Achsenräume lenken.

In Zusammenhang mit der möglichen Einführung einer flächenschutzpolitisch konzipierten Finanzausgleichsumlage stellt sich natürlich auch die Frage, wie das entsprechende beim Land anfallende Umlageaufkommen verwendet werden könnte. Grundvoraussetzung für die Akzeptanz einer solchen BLAU-Finanzausgleichsumlage durch Städte und Gemeinden dürfte sein, dass das Aufkommen aus der von den Kommunen erhobenen Finanzausgleichsumlage in geeigneter Weise wieder an die Kommunalebene zurückfließt.[218] Dafür kommen aus theoretischer Sicht zwar auch Umschichtungen bei den gesamtstaatlichen Gemeinschaftssteuern (Einkommensteuer, Umsatzsteuer) zugunsten der Kommunalebene in Frage, ebenso die kompensierende Absenkung der von den Kommunen an die Bundes- und Landesebene abzuführenden Gewerbesteuerumlage - da entsprechende Optionen jedoch nicht in die alleinigen Regelungskompetenz der Bundesländer fallen, sollen diese Möglichkeiten einer Kompensationslösung als unwahrscheinlich verworfen werden.

Eine Alternative zum Kompensationsansatz wäre eine Ausschüttungslösung. Dabei würde das beim Land anfallende Aufkommen aus der BLAU-Finanzausgleichsumlage nach einem bestimmten Redistributionsschlüssel auf die Kommunen verteilt. In Frage käme ein interkommunaler Verteilungsschlüssel, der insbesondere auf die Einwohnerzahl der Kommunen abstellt.

Der einfachste Weg wäre jedoch, nicht nur die Erhebung, sondern auch die Verwendung der Umlagezahlungen über den Kommunalen Finanzausgleich „abzuwickeln“ (vgl. dazu Abbildung 110[219]). Geht man also davon aus, dass die Bundesländer das Aufkommen aus einer BLAU-Finanzausgleichsumlage über erhöhte Finanzzuweisungen wieder an die Kommunalebene zurückgeben, dann könnte die umlagebedingt aufgestockte Finanzausgleichsmasse für höhere Schlüsselzuweisungen verwendet werden. Insofern würden mit der Verwendung des Umlageaufkommens distributionspolitische Ziele des Landes verfolgt, die darin zum Ausdruck kommen, dass finanzschwache Kommunen höhere Schlüsselzuweisungsbeträge erhalten bzw. der Kreis der schlüsselzuweisungsberechtigten Kommunen erweitert wird.[220] Denkbar wäre auch, mit dem

[218] Eine grundsätzlich mögliche alternative Verwendung des Umlageaufkommens für Finanztransfers an private Haushalte oder Unternehmen scheint damit als Option auszuscheiden.

[219] Quelle: Eigener Entwurf

[220] Es wurde in diesem Abschnitt schon darauf hingewiesen, dass ein Teil der Bundesländer bereits Finanzausgleichsumlagen erhebt, wobei den entsprechenden Umlagen i. d. R. distributionspolitische Ziele zugrunde liegen. Vor diesem Hintergrund könnten die betreffenden Bundesländer für den Fall der Einfüh-

Aufkommen aus der BLAU-Finanzausgleichsumlage bestimmte Typen kommunaler Investitionsprojekte zu bezuschussen. Eine Alternative dazu wäre, entsprechende zweckgebundene Finanzzuweisungen an flächenschutzpolitischen Tatbeständen festzumachen. Eine solche Verwendungsart der BLAU-Finanzausgleichsumlage führt zu dem im nächsten Abschnitt erläuterten „dualen flächenschutzpolitischen Reformkonzept“, bei dem sowohl Elemente der Aufbringungsseite als auch Elemente der Verwendungsseite des Kommunalen Finanzausgleichsystems in den Dienst der Flächenschutzpolitik gestellt werden.

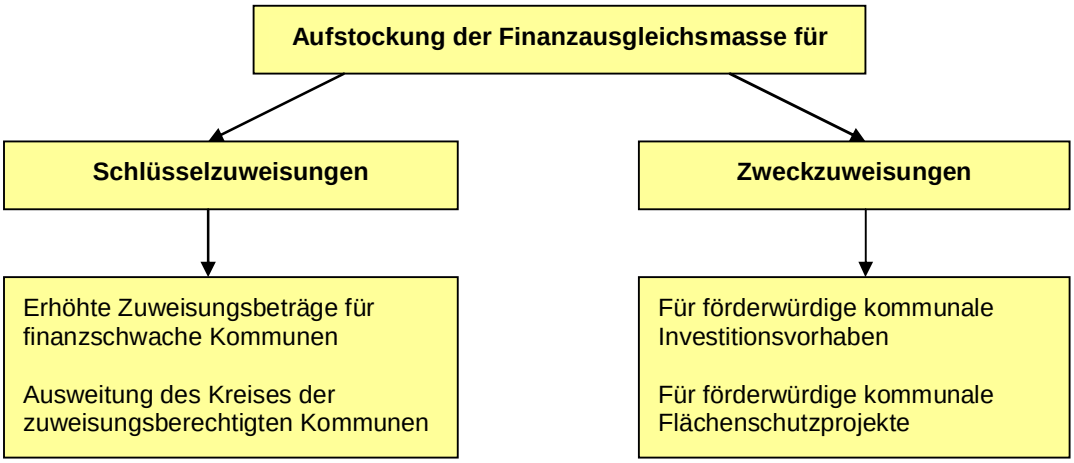


Abbildung 110: Verwendung des Aufkommens aus einer BLAU-Finanzausgleichsumlage im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs

4 Ein duales flächenschutzpolitisches Reformkonzept für den Kommunalen Finanzausgleich

Ein entsprechendes „duales Reformmodell“ für den Kommunalen Finanzausgleich bestünde also aus flächenschutzbezogenen Finanzzuweisungen und einer Finanzausgleichsumlage vom Typ „Baulandausweisungsumlage“ (vgl. Abbildung 111[221]). Das Land würde dann von seinen Kommunen eine BLAU-Finanzausgleichsumlage erheben, deren Höhe sich nach dem Umfang der Baulandausweisung bzw. städtebaulichen Außenentwicklung bemisst. Dabei ist es für die vorliegende Betrachtung unerheblich, ob zwischen den Kommunen eine instrumententechnische Differenzierung nach landesplanerischen Kriterien vorgenommen wird oder nicht. Entscheidend ist hier allein, dass das entsprechende Umlageaufkommen auf der Landesebene in die für die Gewährung von Zweckzuweisungen verfügbare Finanzausgleichsmasse fließt.

rung einer flächenschutzpolitischen BLAU-Finanzausgleichsumlage überlegen, ihre bisherige, verteilungspolitisch motivierte Finanzausgleichsumlage abzusenken bzw. ganz abzuschaffen.

[221] Quelle: Eigener Entwurf

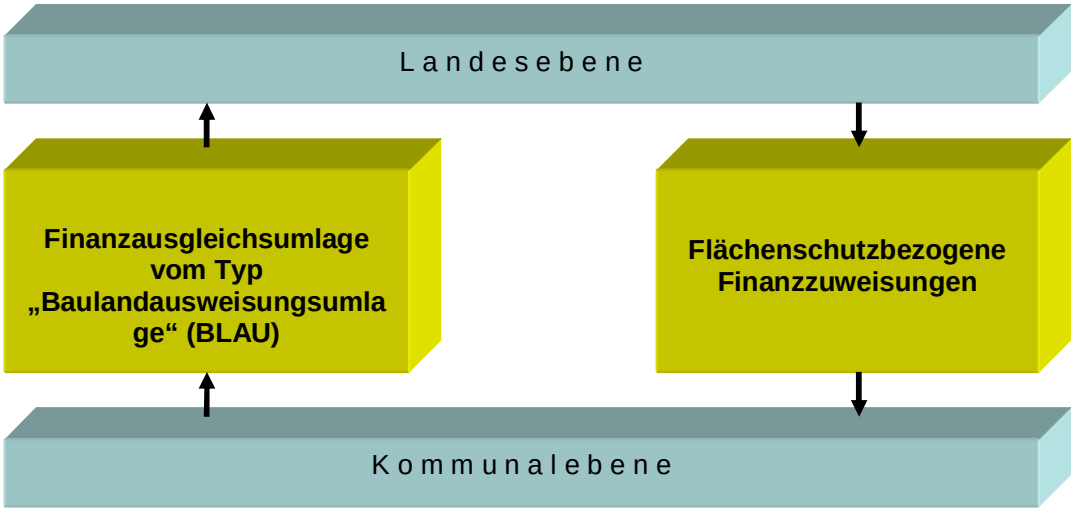


Abbildung 111: Elemente eines „Dualen flächenschutzpolitischen Reformkonzepts“ für den Kommunalen Finanzausgleich

Aus diesem „Finanztopf“ des Landes werden dann die flächenschutzbezogenen Zweckzuweisungen finanziert, die den Kommunen etwa zur Förderung der städtebaulichen Innenentwicklung gewährt werden. Als Bemessungsgrundlage für die entsprechenden Zweckzuweisungen könnten die kommunalen Kosten für solche Innenentwicklungsprojekte herangezogen werden, die aus Landessicht als förderwürdig angesehen werden. Dabei wäre eine instrumententechnische Differenzierung der Zuschussgewährung nach den unterschiedlichen Typen der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Altlastensanierung etc.) möglich.

Durch die entsprechende Reform des Systems des Kommunalen Finanzausgleichs kommt es zu einer zweifachen Förderung der städtebaulichen Innenentwicklung.[222] Zum einen wird die Innenentwicklung durch die Gewährung von Finanzzuweisungen für kommunale Innenbereichsprojekte direkt gefördert. Zum zweiten erfolgt eine Förderung der Innenentwicklung auch noch auf indirekte Weise, und zwar dadurch, dass die BLAU-Finanzausgleichsumlage die städtebauliche Alternative „Außenentwicklung“ mit einer Umlagelast belegt. Während man in Bezug auf die indirekte Förderung über die BLAU-Finanzausgleichsumlage von einer landesplanerischen Grobsteuerung sprechen könnte, welche die Innenentwicklung als solche fördert, eröffnet die direkte Förderung über die Gewährung von flächenschutzbezogenen Zweckzuweisungen die Möglichkeit einer landesplanerischen Feinsteuerung, und zwar insoweit, als das Land als Zuweisungsgeber genau festlegen kann, welche Kriterien ein kommunales Innenentwicklungsprojekt erfüllen muss, um als förderwürdig zu gelten (vgl. Abbildung 112[223]).

[222] Vgl. Krumm (2005), S. 47f.

[223] Quelle: in Anlehnung an Krumm (2005)

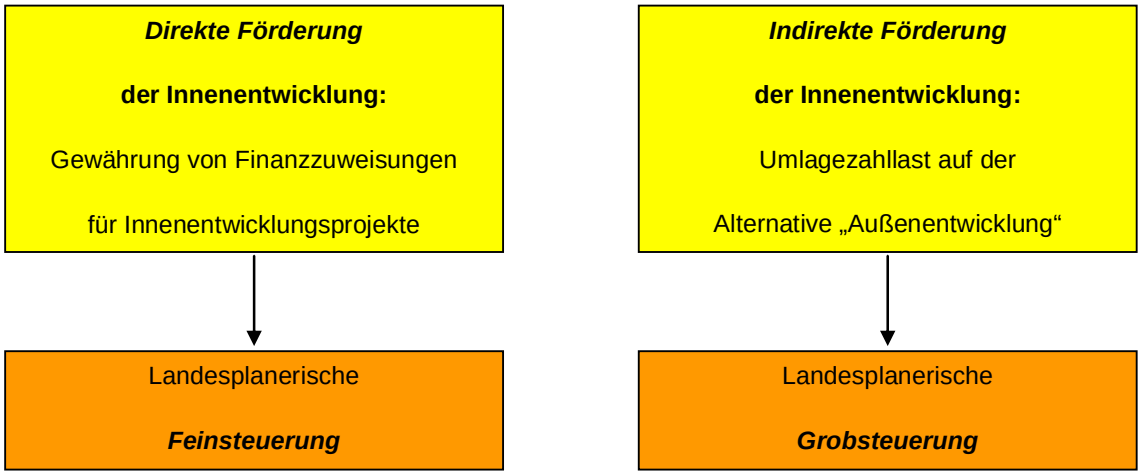


Abbildung 112: Zweifache Förderung der städtebaulichen Innenentwicklung durch das „Duale Reformmodell“ für den Kommunalen Finanzausgleich

Für eine Kommune i ergibt sich unter einem solchen Finanzausgleichs-„Regime“ als Differenz zwischen Zuweisungszufluss (Z_i) und Finanzausgleichsumlagelast (U_i) folgender fiskalischer Nettoeffekt Ei:

(1) $$E_i = Z_i - U_i = z \cdot K_i - u \cdot AE_i \quad \text{(mit } 0 < z < 1\text{)}$$

mit z als Zuweisungssatz (Zuschussanteil an den kommunalen Innenentwicklungskosten K_i) und dem Umlagesatz u auf die Außenentwicklungsfläche AE_i. Um nun einen analytischen Zusammenhang mit der in der Bemessungsgrundlage der BLAU-Finanzausgleichsumlage enthaltenen Baulandausweisungs- bzw. Außenentwicklungsfläche AE_i. herstellen zu können, kann in die Tarifformel für die Finanzzuweisungen auch noch eine geeignete Flächenkomponente integriert werden, und zwar dadurch, dass eine algebraische Erweiterung um die Innenentwicklungsfläche IE_i vorgenommen wird. Damit gilt: $Z_i = z \cdot (K_i / IE_i) \cdot IE_i$ (mit $K_i./IE_i$ als kommunale Projektkosten pro Quadratmeter Innenentwicklung). Insgesamt ergibt sich als kommunaler Nettofiskalterm dann

(2) $$E_i = Z_i - U_i = z \cdot \frac{K_i}{IE_i} \cdot IE_i - u \cdot AE_i$$

Die einzelnen Kommunen wären von der flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs in unterschiedlichem Maße betroffen. Bei denjenigen Kommunen, die sowohl Außenentwicklung im Sinne von Baulandausweisung als auch Innenentwicklung (in einem aus Landessicht förderwürdigen Sinne) betreiben – das entspricht in Tabelle 50[224] dem Kommunentyp A - steht a priori nicht fest, ob sich für diese ein positiver oder negativer Nettoeffekt ergibt. Ein fiskalischer Nettoeffekt von Null würde sich dann einstellen, wenn die Umlagelast und der Zuweisungsbetrag genau dieselbe Höhe aufweisen. Dies gilt dann, wenn das Verhältnis zwischen Innen- und Außenentwicklungsfläche (IE_i/AE_i) exakt mit der „Relation BLAU-Umlagelast pro qm (U_i/AE_i) zu Finanzzuweisungsbetrag pro qm ($z \cdot (K_i / IE_i)$)“ übereinstimmt:

[224] Quelle: Eigener Entwurf

Fällt für den entsprechenden Kommunentyp A das Verhältnis zwischen Innen- und Außenentwicklung höher aus, dann kommt dieser in den Bereich positiver Nettofiskaleffekte. Insgesamt hängt die konkrete Fiskalwirkung damit zum einen vom städtebaulichen Verhalten der Kommune (Innen- bzw. Außenentwicklung) sowie deren Innenentwicklungskosten (K_i/IE_i) ab und zum anderen von den vom Land festgesetzten Umlage- und Zuweisungssätzen (u bzw. z).

Tabelle 50: Fiskalwirkung einer „dualen flächenschutzpolitischen Reform“ des Kommunalen Finanzausgleichs für verschiedene Kommunentypen

		Außenentwicklung (AE_i)	
		ja	nein
Innen-entwicklung (IE_i)	ja	Kommunentyp A: E_i=?	Kommunentyp B: E_i>0
	nein	Kommunentyp C: E_i<0	Kommunentyp D E_i=0

Eine generell positive Fiskalwirkung ergibt sich für die Kommunen des Typs B, die nur Innen-, aber keine Außenentwicklung betreiben, und damit zwar flächenschutzbezogene Finanzzuweisungen erhalten, aber keine BLAU-Umlagezahlungen leisten müssen. Umgekehrt verhält es sich beim Kommunentyp C, der ausschließlich auf städtebauliche Außenentwicklung setzt. Kommunen, die weder Innen- noch Außenentwicklung betreiben (Typ D) werden dagegen von der dualen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs nicht betroffen.

Das Land verfügt neben den Kriterien zur Bestimmung förderwürdiger kommunaler Innenentwicklungsprojekte über zwei flächenschutzpolitische Gestaltungsparameter: zum einen den Umlagesatz u (sowie eventuell den Umlagefreibetrag F) der BLAU-Finanzausgleichsumlage und zum anderen den Zuweisungssatz z der innenentwicklungsbezogenen Zweckzuweisungen. Mit diesen beiden Hebeln kann es bis zu einem gewissen Grad die Entwicklung der kommunalen Innen- und Außenentwicklung steuern. Wie an anderer Stelle bereits angedeutet, erfolgt mit dem Umlagesatz (bzw. dem Umlagefreibetrag) eine Art landesplanerische Grobsteuerung, während mit dem Zuweisungssatz (und den Förderkriterien) in begrenztem Maße sogar eine landesplanerische Feinsteuerung möglich ist. Zudem ist über die interkommunale Differenzierung auch noch ein raumordnungspolitisches Steuerungsmoment umsetzbar, und zwar insoweit, als man denjenigen Kommunen, die aus Landessicht den Schwerpunkt der zukünftigen Siedlungsentwicklung bilden sollen, einen ermäßigten Umlagesatz oder einen erhöhten Pro-Kopf-Umlagefreibetrag einräumen kann. Adressat entsprechender Begünstigungen könnten etwa die im Bereich der Siedlungs- und Verkehrsachsen gelegenen Kommunen sein.

Die duale flächenschutzpolitische Reform des Kommunalen Finanzausgleichs würde für das Land bzw. für dessen Finanzausgleichsmasse „haushaltsneutral“ ausfallen, wenn das Aufkommen aus der BLAU-Finanzausgleichsumlage gerade ausreicht, um die flächenschutzbezogenen Zweckzuweisungen zu finanzieren. Dies gilt dann, wenn von der Landespolitik das „Verhältnis

$$(3) \quad \frac{IE_i}{AE_i} = \frac{u}{z \cdot (K_i / IE_i)} \quad mit \quad u = \frac{U_i}{AE_i} \quad und \quad z \cdot \frac{K_i}{IE_i} = \frac{Z_i}{IE_i}$$

zwischen Umlage- und Zuweisungssatz“ (u/z) gerade so festgesetzt wurde, dass folgender Zusammenhang gilt:

$$\frac{u}{z} = \frac{K}{IE} \cdot \frac{IE}{AE} \quad (4)$$

Das Verhältnis zwischen den beiden Fiskalsätzen (u/z) müsste also der gewichteten Relation „Innen- zu Außenentwicklungsfläche“ (IE/AE) entsprechen, wobei als Gewichtungsfaktor die durchschnittlichen kommunalen Projektkosten für Innenentwicklungsmaßnahmen (K/IE), in Euro pro Quadratmeter, gegeben wären.

5 Abschließende Bemerkungen

In dem vorliegenden Beitrag wurde gezeigt, wie der Kommunale Finanzausgleich reformiert werden könnte, um flächenschutzpolitische Ziele, wie etwa die Begrenzung der städtebaulichen Außenentwicklung, umzusetzen. Neben der Darstellung der bereits seit längerer Zeit diskutierten Möglichkeit, Finanzzuweisungen zur flächenpolitischen Steuerung einzusetzen, wurden in dem Beitrag zwei neue Reformkonzepte entwickelt bzw. von der theoretischen Ebene in den konkreten Kontext des Kommunalen Finanzausgleichsystems gestellt.

Der erste der beiden neuen Reformansätze steht für die Option, eine flächenschutzpolitische Finanzausgleichsumlage einzuführen, bei der die Kommunen nach Maßgabe ihrer Baulandausweisung bzw. Außenentwicklung Umlagezahlungen an die Landesebene zu leisten hätten. Damit entstünde für die Kommunen der Anreiz, weniger Außenentwicklung zu betreiben und z. T. auf die umlagefrei gestellte Innenentwicklung auszuweichen. Die Einführung einer entsprechenden Finanzausgleichsumlage vom Typ einer „Baulandausweisungsumlage“ (BLAU) dürfte unter Akzeptanzgesichtspunkten jedoch nur dann in Frage kommen, wenn das auf der Landesebene anfallende Umlageaufkommen wieder an die Kommunalebene zurückverteilt wird. Dazu wurden in dem Beitrag verschiedene Rückverteilungsregime diskutiert, u. a. die Ausschüttung des Umlageaufkommens nach einem bestimmten interkommunalen Verteilungsschlüssel. Geht man dagegen davon aus, dass nicht nur die Erhebung, sondern auch die Verwendung der Umlagezahlungen über den Kommunalen Finanzausgleich abgewickelt werden soll, dann bietet sich für die Landesebene u. a. die Möglichkeit, den Kommunen aus dem BLAU-Umlageaufkommen Zweckzuweisungen für Innenentwicklungsmaßnahmen zu gewähren.

Damit kommt man zu dem hier ebenfalls neu konzipierten „Dualen flächenschutzpolitischen Reformmodell“, bei dem die Erhebung einer flächenschutzpolitischen Finanzausgleichsumlage (vom BLAU-Typ) mit der Gewährung von innenentwicklungsbezogenen Finanzzuweisungen kombiniert wird. Dadurch käme es zu einer zweifachen Förderung der städtebaulichen Innenentwicklung. Zum einen würde die Innenentwicklung auf indirekte Weise gefördert, indem die BLAU-Finanzausgleichsumlage bei den Kommunen die städtebauliche Alternative „Außenentwicklung“ mit einer Umlagelast belegt. Zum zweiten käme es auch noch zu einer direkten Förderung der Innenentwicklung, und zwar dadurch, dass den Kommunen Finanzzuweisungen für städtebauliche Innenentwicklungsprojekte gewährt würden. Gegenüber dem Modell der „bloßen“ Einführung von flächenschutzbezogenen Finanzzuweisungen hat das duale Konzept den Vorteil, dass es die mit der Gewährung von Finanzzuweisungen für das Land verbundene Finanzierungsproblematik löst bzw. zumindest entschärft und ein zusätzliches flächenschutzpolitisches Steuerungsmoment mit sich bringt.

Die dargestellten Optionen scheinen für die Flächenschutzpolitik auch deshalb besonders interessant zu sein, weil die betreffenden Konzepte von einzelnen Ländern im Alleingang, d. h. ohne Beteiligung des Bundes, umgesetzt werden könnten. Die Bundesländer könnten mit der Integration flächennutzungsteuernder Elemente in den Kommunalen Finanzausgleich dazu beitragen,

dass der mitunter „ruinöse“ interkommunale Standortwettbewerb in der Flächenpolitik auf eine vernünftigere Basis gestellt wird. Damit könnten ökologische Schäden sowie die aus der Unterauslastung von neuen und alten Baugebieten resultierenden kommunalen Infrastrukturfolgekosten begrenzt werden.

Literaturverzeichnis

Bergmann, E. (1999): Lenkung der Flächenausweisung über Zuweisungen?, in: Informationen zur Raumentwicklung. Bonn, S. 555-564

Krumm, R. (2001): Kommunales Flächenmanagement: Finanzierungsmöglichkeiten und fiskalische Auswirkungen einer umweltverträglichen Flächennutzungssteuerung (Teil II), in: Finanzwirtschaft 4/2001, S. 102-104

Krumm, R. (2003): Die Baulandausweisungsumlage als flächenpolitisches Steuerungsinstrument, in: Wirtschaftsdienst. Zeitschrift für Wirtschaftspolitik, 83. Jg.. Berlin, Hamburg, S. 409-416

Krumm, R. (2004): Nachhaltigkeitskonforme Flächennutzungspolitik. Ökonomische Steuerungsinstrumente und deren gesellschaftliche Akzeptanz. Tübingen

Krumm, R. (2005): Implementation ökonomischer Steuerungsansätze in die Raumplanung, in: Spannowsky, W./Hofmeister, A. (Hrsg.): Ökonomische und finanzielle Aspekte des Städtebaurechts. Neue Ansätze. Köln, Berlin, München, S. 37-49

Lenk, Th. und H.-J. Rudolph (2003): Die kommunalen Finanzausgleichssysteme in der Bundesrepublik Deutschland. Die Bestimmung der Finanzausgleichsmasse – vertikale Verteilungsprobleme zwischen Land und Kommunen (Arbeitspapier Nr. 24 der Universität Leipzig, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät). Leipzig

Michaelis, P. (2002): Ökonomische Instrumente zur Steuerung des Flächenverbrauchs, in: Zeitschrift für Umweltrecht. Sonderheft Flächenhaushaltspolitik. Baden-Baden, S. 129-135

Perner, A./Thöne, M. (2007): Naturschutz im Kommunalen Finanzausgleich – Anreize für eine nachhaltige Flächennutzung. Bonn

Rat der Sachverständigen für Umweltfragen (2002): Für eine Stärkung und Neuorientierung des Naturschutzes (Sondergutachten). Stuttgart

Wohltmann, M. (2002): Rechtsfragen der Ökologisierung des Kommunalen Finanzausgleichs, in: Zeitschrift für Umweltrecht. Sonderheft Flächenhaushaltspolitik. Baden-Baden

Anhang 1: Alternative Tarifformeln für eine flächenschutzpolitische Finanzausgleichsumlage, Fall „Ohne Berücksichtigung der Umlagerückverteilung“

Basismodell (ohne landesplanerische Differenzierungen):

$$U_i = u \cdot AE_i$$

Modell mit einheitlichem Pro-Kopf-Umlagefreibetrag:

$$U_i = u \cdot (AE_i - F_i) \quad \text{für} \quad (AE_i - F_i) \geq 0 \quad \text{und} \quad \frac{F_i}{EW_i} = \frac{F}{EW} \quad \text{(für alle i)}$$

Modell mit landesplanerischer Differenzierung des Pro-Kopf-Umlagefreibetrages:

$$U_i = u \cdot (AE_i - F_i) \quad \text{für} \quad (AE_i - F_i) \geq 0 \quad \text{und} \quad \frac{F_i}{EW_i} > \frac{F_j}{EW_j} \quad \text{(für alle i, j)}$$

Modell mit landesplanerischer Differenzierung des Umlagesatzes:

$$U_i = u_i \cdot AE_i \quad \text{mit} \quad u_i < u_j \quad \text{(für alle i, j)}$$

Erläuterungen

U_i	Umlagezahllast einer Kommune i
u_i	Umlagesatz einer Kommune i
AE_i	Baulandausweisungsfläche (Außenentwicklungsfläche) einer Kommune i
F_i	Umlagefreibetrag einer Kommune i
EW_i	Einwohnerzahl einer Kommune i
F_i/EW_i	Pro-Kopf-Umlagefreibetrag einer Kommune i

Bei landesplanerischer Differenzierung gilt für die Indizes

i = landesplanerische „Präferenzkommune“, j = andere Kommune

Anhang 2: Tarifformel für eine flächenschutzpolitische Finanzausgleichsumlage mit Berücksichtigung der Umlagerückverteilung

(Beispiel für ein Ausschüttungsregime)

Die in Anhang 1 zur BLAU-Finanzausgleichsumlage angeführten Tarifformeln vernachlässigen die Tatsache, dass das beim Land anfallende Umlageaufkommen an die Kommunalebene zurückverteilt werden soll. Nachstehend soll dies beispielhaft für ein *einfaches* Ausschüttungsregime (nämlich die Anwendung eines reinen Einwohnerschlüssels) demonstriert werden.[225]

Der Nettofiskalterm E_i einer Kommune i ergibt sich als Differenz zwischen dem Rückflussbetrag Z_i und der Umlagezahlung U_i. Die Umlagezahlung bemisst sich nach der kommunalindividuellen Außenentwicklungsfläche AE_i und dem Umlagesatz u. Der Rückflussbetrag Z_i ergibt sich annahmegemäß nach Maßgabe des Einwohneranteils der Kommune (EW_i/EW) am BLAU-Umlageaufkommen u·AE. Für den Nettofiskalterm einer Kommune i gilt also

$$E_i = Z_i - U_i = \frac{EW_i}{EW} \cdot u \cdot AE - u \cdot AE_i$$

Ausgehend von der vorstehenden Tarifformel kommt man zum Pro-Kopf-Nettofiskalterm der Kommune i:

$$\frac{E_i}{EW_i} = u \cdot \left(\frac{AE}{EW} - \frac{AE_i}{EW_i} \right)$$

Man erkennt, dass der (Pro-Kopf-)Nettofiskalterm der Kommune i dann positiv ist, wenn deren Pro-Kopf-Baulandausweisung bzw. –Außenentwicklung (AE_i/EW_i) niedriger ist als die landesdurchschnittliche Pro-Kopf-Baulandausweisung bzw. –Außenentwicklung (AE/EW) aller Kommunen. In diesem Fall erhält die Kommune i eine höheren Rückflussbetrag aus dem Umlageaufkommen als sie BLAU-Finanzausgleichsumlage an das Land abgeführt hat.

[225] Hinweis: In Abschnitt 4 wird die Tarifformel für eine BLAU-Finanzausgleichsumlage gezeigt, die sich für den Fall der Rückverteilung des Umlageaufkommens an die Kommunen über flächenschutzpolitische Finanzzuweisungen ergeben würde.

Anhang 14: „Rechtsfragen zur Implementierung einer Baulandausweisungsumlage zum Zwecke der Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung in das kommunale Finanzausgleichssystem“

Dr. Andreas Hofmeister, TU Kaiserslautern

I Vorbemerkung

Der wirtschafts- und rechtswissenschaftliche Diskurs über die Möglichkeiten, ökologische flächenbezogene Ansätze im Kommunalen Finanzausgleich zur Beeinflussung des Flächenausweisungsverhaltens von Kommunen zu etablieren, fokussierte sich bislang auf den Bereich der Finanzzuweisungen. Die Vorschläge zur sogenannten Ökologisierung des Kommunalen Finanzausgleichs beziehen sich in diesem Zusammenhang auf Anreizmechanismen für flächenschonendes und -sparendes Verhalten durch entsprechende Modifikation des einwohnerbezogenen Hauptansatzes, die Einführung eines zusätzlichen Nebenansatzes und die Gewährung projektbezogener Zweckzuweisungen[226]. Im Unterschied zu den vorgenannten Modifikationsansätzen beinhaltet das von Krumm entwickelte Konzept zur flächenpolitischen Reform des Finanzausgleichssystems neben dem Instrument der zweckgebundenen Finanzzuweisung in Form von Finanzzuweisungen für Innenentwicklungsprojekte mit der kommunalen Baulandausweisungsumlage (BLAU) erstmals ein Element, das die Aufbringungsseite im System des Finanzausgleichs in die flächenschutzpolitische Fortentwicklung des Kommunalen Finanzausgleichs mit einbezieht[227]. Mit der BLAU, die die Auferlegung einer Zahlungsverpflichtung für die Ausweisung von Baulandflächen im Außenbereich vorsieht, werden zwei Ziele verfolgt, zum einen die Steuerung des Ausweisungsverhaltens der Kommunen und zum anderen die Finanzierung der vorgesehenen besonderen Zweckzuweisungen für Innenentwicklungsmaßnahmen mit dem Mittelaufkommen aus der BLAU.

II Die verfassungsrechtliche Bewertung des Reformvorschlages

Da es sich bei dem von Krumm vorgeschlagenen „Dualen flächenschutzpolitischen Reformkonzept“ um eine Kombination aus Umlage und Zweckzuweisung handelt, ist auch unter rechtlichen Gesichtspunkten zunächst zwischen beiden Finanzierungsinstrumenten zu unterscheiden, wobei sich die normativen Anforderungen sowohl für die Umlage als auch für die Zweckzuweisungen aus dem Grundgesetz und der jeweiligen Landesverfassung ergeben.

II.1 Rechtliche Anforderungen an Zweckzuweisungen zur Finanzierung von Innenentwicklungsmaßnahmen

Die staatliche Lenkung kommunalen Verhaltens durch die Gewährung von zweckgebundenen Zuweisungen im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs ist grundsätzlich von der Gestaltungsbefugnis des Landesgesetzgebers, über die Verwendung der zur Verfügung stehenden Finanzmittel zu entscheiden, gedeckt[228]. Dem Kommunalen Finanzausgleich kommt neben der fiskalischen Hauptfunktion, der aufgabenangemessenen Finanzausstattung und der sie ergänzenden distributiven Funktion, strukturbedingte Finanzkraftunterschiede abzumildern, auch eine

---

[226] Vgl. Bericht TA-Projekt „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“, BT-Drs. 16/4500, S. 97

[227] Zum Reformvorschlag vgl. Krumm (2007): Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs

228 Vgl. SächsVerfGH, SächsVBl. 2001, S. 61(66)

– allerdings nachgeordnete[229] – Lenkungsfunktion zu. Mit zweckgebundenen Zuweisungen können Maßnahmen und Projekte, die landespolitischen Zielen dienen, auch im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs unabhängig von der kommunalen Bedarfslage gefördert werden. Folglich ist es somit zulässig, flächenschutzpolitische Zielsetzungen finanzkraftunabhängig mit dem Instrument der Zweckzuweisungen zu verfolgen (aus wirtschaftswissenschaftlichen Erwägungen jedoch kritisch hinsichtlich der Ökologisierung des Kommunalen Finanzausgleichs über solche projektbezogenen Zweckzuweisungen[230]).

Grenzen für die Befugnis des Landesgesetzgebers zur Ausgestaltung des Kommunalen Finanzausgleichs und damit für die Gewährung von Zweckzuweisungen ergeben sich aus dem Recht der Gemeinden und Gemeindeverbände auf eine angemessene Finanzausstattung oder jedenfalls auf finanzielle Mindestausstattung[231]. Zwar ist in Art. 28 Abs. 2 GG ein solcher Anspruch der Gemeinden und Gemeindeverbände auf eine aufgabengerechte Finanzausstattung nicht ausdrücklich geregelt[232]. Auch das Bundesverfassungsgericht hat bislang lediglich die kommunale Finanzhoheit als Ausprägung der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie anerkannt und die Frage, ob einen angemessene aufgabengerechte Finanzausstattung oder jedenfalls eine finanzielle Mindestausstattung zum Gewährleistungsinhalt der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie gehört, offen gelassen[233]. Da eigenverantwortliches Handeln jedoch eine entsprechende Leistungsfähigkeit der Selbstverwaltungskörperschaften voraussetzt[234], wird in der Rechtsprechung der Landesverfassungsgerichte und in der Literatur[235] einheitlich die Auffassung vertreten, dass zum verfassungsrechtlich geschützten Kern der Garantie der Selbstverwaltung in ihrer jeweiligen landesverfassungsrechtlichen Verwirklichung und den entsprechenden Regelungen zur Finanzausstattung auch ein Anspruch auf finanzielle Mindestausstattung gehört[236]. Die Mindestausstattung ist so zu bemessen, dass die Kommunen in die Lage versetzt werden, alle ihre Aufgaben zu erfüllen, dass heißt neben ihren Pflichtaufgaben des eigenen und übertragenen Wirkungskreises auch freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben zu übernehmen[237]. Die verfassungsrechtliche Garantie einer finanziellen Mindestausstattung gehört zum unantastbaren Kernbereich der Selbstverwaltungsgarantie und ist verletzt, wenn das Selbstverwaltungsrecht ausgehöhlt und einer sinnvollen Betätigung der Selbstverwaltung die finanzielle Grundlage entzogen wird[238]. Den Kommunen steht darüber hinaus auch ein Anspruch auf aufgabengerechte Finanzausstattung im Randbereich des Selbstverwaltungsrechts hinsichtlich des Maßes der freiwillig zu erfüllenden Aufgaben in Abhängigkeit der Finanzsituation des Landes zu[239].

---

[229] So zutreffend Wohltmann, ZUR 2002, S. 169ff.

[230] Bizer/Ewrigmann/Bergmann (1998), S. 60

[231] Zur rechtlichen Konturierung des Anspruchs im Einzelnen vgl. Henneke in: Henneke/Pünder/Waldhoff, (2006), S. 1136ff.; Wohltmann, ZUR (2002), S. 169ff.

[232] Vgl. aber die materiellrechtliche verstärkte Gewährleistung der kommunalen Finanzhoheit durch Art. 28 Abs. 2 Satz 3 GG

[233] Vgl. BVerfG, NVwZ-RR 1999, S. 417

[234] Vgl. Bay.VerfGH, 28.11.2007 – juris

[235] Henneke in: Henneke/Pünder/Waldhoff (2006), S. 1136ff.; Bayer (1993), S. 1287ff.; Hoppe (1992), S. 117ff.; Birk/Inhester (1993): S. 1281ff

[236] Vgl. zuletzt Nds.StGH, 7.3.2008 – juris

[237] Vgl. Bay.VerfGH, 28.11.2007 – juris

[238] Vgl. Bay.VerfGH, 28.11.2007 – juris

[239] Vgl. Henneke in: Henneke/Pünder/Waldhoff (2006)

Werden nun aus flächenschutzpolitischen Erwägungen zusätzliche Tatbestände für Zweckzuweisungen in den Kommunalen Finanzausgleich eingeführt, besteht die Gefahr der Verletzung des Gebots der aufgabenangemessenen Finanzausstattung. Denn Zweckzuweisungen werden üblicherweise aus der Finanzausgleichsmasse (Schlüsselmasse / Verbundmasse) finanziert und verringern somit das Mittelvolumen für allgemeine Schlüsselzuweisungen mit der Folge, dass der Handlungsspielraum der Gemeinden eingeengt wird und es an einer ausreichenden Finanzausstattung, insbesondere bei finanzschwächeren Gemeinden, fehlen könnte. Der Landesgesetzgeber muss daher mit Zweckzuweisungen umso zurückhaltender sein, je mehr die Finanzausstattung der Gemeinden sich der Grenze der verfassungswidrigen Unangemessenheit nähert und je mehr die Gemeinden einen unausgeglichenen Haushalt haben[240].

U. a. auch aus diesem Grunde sieht Krumms Konzept vor, die Mittel für die flächenschutzpolitischen Zweckzuweisungen nicht aus der Schlüsselmasse zu entnehmen, sondern das für die Zweckzuweisungen notwendige Mittelaufkommen durch eine Finanzausgleichsumlage aufzubringen. Mit diesem Ansatz einer Kombination aus zweckgebundenen Finanzzuweisungen und Umlage wird der gesonderte Mittelzufluss für die vorgesehenen besonderen Finanzzuweisungen sichergestellt und dadurch der Gefahr, durch Einführung zusätzlicher Zweckzuweisungen das Recht auf angemessene Finanzausstattung der Gemeinden zu verletzen, begegnet. Es stellt sich jedoch die Frage, ob sich durch die Umlage das Problem des Verstoßes gegen die Finanzausstattungsgarantie in rechtlich zulässiger Weise lösen lässt oder ob es nicht lediglich auf die Aufbringungsseite verlagert wird. Denn die Zahlungsverpflichtung in Gestalt der Baulandausweisungsumlage ist für alle Kommunen, die Außenentwicklung betreiben (müssen), unabhängig von ihrer Finanzkraft, vorgesehen (vgl. dazu II.2.).

II.2 Die Baulandausweisungsumlage (BLAU) aus rechtlicher Sicht

Neben der Finanzierung der flächenschutzpolitischen Zweckzuweisungen wird mit der BLAU die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Sinne einer nachhaltigen Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt. Zur Anreizfunktion der Zweckzuweisungen tritt eine Finanzausgleichsumlage mit Lenkungsintention hinzu. Es ist daher zu erörtern, ob die BLAU eine zulässige Finanzausgleichsumlage innerhalb des kommunalen Finanzausgleichssystems ist.

Der Kommunale Finanzanzausgleich stellt einen Teil der innerstaatlichen Organisation und Verfassung der Länder dar und obliegt grundsätzlich den Ländern in eigener Verantwortung[241]. Ihm liegt dabei der Grundsatz der Bedarfsdeckungsfinanzierung zugrunde, d. h. die Zuweisungen orientieren sich am Finanzbedarf und an den tatsächlichen Ausgaben der Kommunen. Eine Umlage darf zum Ausgleich der allgemeinen Finanzkraft oder für besondere Aufwendungen erhoben werden, wenn „deren Aufkommen im kommunalen Raum verbleibt oder in diesen zurückfließt“[242]. Der Begriff der Umlage wird weder im Grundgesetz noch in den Landesverfassungen definiert. Umlagen als Instrument des Finanzausgleichs sind nach dem herkömmlichen Verständnis Finanzierungslasten, die öffentlichen Gebietskörperschaften von einer anderen öffentlichen Gebietskörperschaft regelmäßig höherer Ordnung auferlegt werden[243]. Die Regelungen

---

[240] Vgl. VerfGH NW, DVBl. 1998, S. 1280(1287f.); Nds.StGH, DVBl. 1998, S. 185(188f.)

241 BVerfG, NVwZ 1992, S. 365

242 Vgl. BVerfG, NVwZ 1992, S. 365; BVerwG, NVwZ-RR 2008, S. 131ff.; BVerwG, NVwZ 1999, S. 883; Sachs.Anh.VerfG, 13.06.2006 – juris; VG Neustadt, 25.04.2007 – juris; einschränkend Kluth, DÖV 1994, S. 456(458, 464)

[243] Vgl. Pieroth, in: Jarass/Pieroth: Grundgesetzkommentar, Art. 106 Rn. 17

zur Finanzausstattung der Gemeinden des Grundgesetzes stehen der Erhebung einer horizontalen Umlage nicht entgegen. Ferner ergeben sich auch aus Art. 106 Abs. 6 GG keine normativen Anforderungen an Umlagen, die von Ländern zu Zwecken des horizontalen interkommunalen Finanzausgleichs durchgeführt werden[244]. Durch den interkommunalen Finanzausgleich sorgt das Land für die Verteilung des kommunalen Finanzaufkommens innerhalb der Kommunen und ist nicht „Nutznießer", sondern lediglich „Veranstalter" der Finanzausgleichsumlage[245].

Mit der Erhebung der BLAU wird u. a. das Ziel verfolgt, einen Teil der gegenüber der Baulandentwicklung auf der „Grünen Wiese" verbundenen erhöhten Kosten für Innenentwicklungsprojekte durch eine Umlage zu finanzieren. Da die BLAU ausschließlich zur Finanzierung von Innenentwicklungsmaßnahmen vorgesehen ist (besondere Zweckzuweisungen), verbleibt das Aufkommen der Umlage im kommunalen Raum und dient dem Ausgleich für besondere Aufwendungen. Der Zulässigkeit einer solchen redistributiven Zweckumlage für besondere Aufwendungen steht nicht entgegen, dass mit ihr keine „Aufgabenerfüllungs- oder -finanzierungsentlastung der umlageverpflichteten Körperschaft" korrespondiert[246]. Ebenso wenig ist es beim interkommunalen horizontalen Ausgleich der Lasten grundsätzlich ausgeschlossen, dass neben dem zuteilenden – positiven – noch ein zusätzlicher – negativer – Finanzausgleichseffekt für Gemeinden[247], die umlagepflichtiges Bauland im Außenbereich ausweisen bzw. ggf. mangels Innenentwicklungspotenzials ausweisen müssen, ohne zweckzuweisungsbegünstigte Innenentwicklung zu betreiben bzw. betreiben zu können, erzielt wird.

Zweifelhaft erscheint jedoch, ob die BLAU ein systemkonformes Instrument des Kommunalen Finanzausgleichs darstellt und mit der Garantie der kommunalen Selbstverwaltung vereinbar ist. Die verfassungsrechtlichen Funktionen des Kommunalen Finanzausgleichs bestehen im Interesse der Erfüllung aller zugewiesenen und im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung auch die Erfüllung selbst gewählter Aufgaben der Gemeinden im Wesentlichen darin, den Finanzbedarf der Kommunen in Balance zu bringen und Finanzkraftunterschiede zwischen den Gemeinden abzumildern. Zum einen ergänzt der bedarfs- und aufgabenorientierte Kommunale Finanzanzausgleich daher die Finanzquellen der Kommunen und stockt deren Finanzmasse insgesamt auf. Zum anderen bezweckt er, die strukturbedingten Finanzkraftunterschiede zwischen den Kommunen abzubauen. Erst in zweiter Linie dient der Kommunale Finanzanzausgleich dazu, das Verhalten der Kommunen im Sinne der Landespolitik zu lenken[248]. Die im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs zulässige Beeinflussung der Kommunen entsprechend bestimmter landespolitisch festgelegter Ziele erfolgt dabei jedoch mittels positiver fiskalischer Anreize (z. B. Gewährung von Zweckzuweisungen).

Mit der BLAU hingegen soll eine Steuerung des Ausweisungsverhaltens der Kommunen aus flächenschutzbezogenen Erwägungen durch die Auferlegung einer Zahlungsverpflichtung erfolgen. Diese Form der Steuerung durch Sanktionierung flächenschutzpolitisch unerwünschten Verhaltens innerhalb des kommunalen Finanzausgleichssystems erscheint systemfremd, da sie keinen direkten Finanzausgleichsbezug sondern Abgabencharakter aufweist. Dass die BLAU

---

[244] BVerfG, NVwZ 1992, S. 365

[245] Zur Terminologie vgl. BVerfG, NVwZ 1992, S. 365

[246] BVerfG, NVwZ 1992, S. 365

[247] Vgl. VG Neustadt, 25.04.2007 – juris

[248] Vgl. zu den Funktionen des KFA Wohltmann (2002), S. 169ff.; Henneke in: Henneke/Pünder/Waldhoff: § 25 Rn. 4ff. DVBl. Dombert

zugleich der Deckung des Mittelbedarfs zur Finanzierung der besonderen Zweckzuweisungen dient, ändert hieran nichts.

Ein weiterer Einwand gegen die Zulässigkeit der BLAU könnte in der fehlenden Differenzierung anhand der Finanzkraft der Gemeinden gesehen werden. Die vorgesehene Umlage sorgt nicht für eine systemkonforme aufgaben- und bedarfsorientierte Umverteilung von Finanzmitteln zwischen finanzstärkeren und finanzschwächeren Gemeinden, so dass von der Zahlungsverpflichtung finanzstarke und finanzschwache Kommunen gleichermaßen betroffen sind; dass die Zweckzuweisungen (vgl. II.1) unabhängig von der Bedürftigkeit erfolgt, ist demgegenüber als zulässig anzusehen.

Da mit einer Umlage – zumindest teilweise – auf Steuereinnahmen (Einkommenssteueranteil der einzelnen Gemeinde) zugegriffen wird, die das Grundgesetz der einzelnen Gemeinde garantiert[249], darf die BLAU ferner keinen unzulässigen Eingriff in die Garantie von Steuereinnahmen der Gemeinde darstellen. Es ist in diesem Zusammenhang unstreitig, dass der interkommunale Finanzausgleich ein zulässiger Zweck für die Erhebung einer Umlage ist[250]. Teilt man jedoch die rechtliche Einschätzung und betrachtet die BLAU als ein nicht mit dem System des Kommunalen Finanzausgleichs konformes Finanzierungsinstrument, fehlt es an einer sachlichen Rechtfertigung für den Eingriff in die Garantie von Steuereinnahmen im Rahmen des Kommunalen Finanzausgleichs.

Die BLAU darf ferner die im Grundgesetz[251] und den Landesverfassungen verankerte kommunale Finanzausstattungsgarantie[252] nicht verletzen (vgl. II.1.). Ein Konflikt mit dem Anspruch auf aufgabenangemessene Finanzausstattung hinsichtlich finanzschwacher Gemeinden könnte dadurch vermieden werden, dass die Zahlungsverpflichtung erst ab Überschreiten eines ausreichend bemessenen Freibetrags eintritt[253]. Allerdings würde die Einführung eines Freibetrages die mit der BLAU beabsichtigte Lenkungswirksamkeit abschwächen und das Umlageaufkommen schmälern.

Keinen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet hingegen, als Bemessungsgrundlage für die Höhe der Zahlungsverpflichtung den Umfang der jeweiligen im Zuge der städtebaulichen Außenentwicklung beabsichtigte Baulandausweisung heranzuziehen. Zwar wird man zu den typischen Bemessungsgrundlagen für Zweckumlagen Bedarfsgrößen wie Einwohneranzahl und Einnahmekraft zählen müssen[254]. Bezogen auf den Kommunalen Finanzausgleich bestehen für den Landesgesetzgeber hinsichtlich der Ausgestaltung der Bemessungsgrundlage jedoch keine spezifischen verfassungsrechtlichen Einschränkungen. Werden mit einer Umlage besondere Finanzausgleichseffekte bezweckt, sind als Bemessungsgrundlagen auch atypische Umlagemaßstäbe zulässig[255]. Das Anknüpfen an den konkreten Flächenverbrauch einer Gemeinde im Außenbereich ist eine solche atypische aber dennoch zulässige Bemessungsgrundlage für die

[249] BVerwG, NVwZ 1999, S. 883ff.

[250] BVerwG, NVwZ 1999, S. 883ff.

[251] Art. 28 Abs. 2 Satz 2 und 3 GG

[252] Vgl. z. B. für Hessen Art. 137 Abs. 5 LV

[253] So auch Krumm, S. 10

[254] Vgl. z. B. auch die in Art. 106 Abs. 6 Satz 5 GG genannten Bemessungsgrundlagen für die Beteiligung des Bundes und der Ländern an dem Aufkommen der Gewerbesteuer durch eine Umlage

[255] BVerfG, NVwZ 1992, S. 365ff.

Berechnung einer Umlage, die der Finanzierung besonderer Aufwendungen für bestimmte Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Schließlich verstößt die BLAU auch nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz[256], der nicht nur gegenüber dem Bürger, sondern – als Ausfluss des Rechtsstaatsgebots[257] – auch im Verhältnis der Hoheitsträger untereinander[258] gilt und daher die Landesgesetzgeber verpflichtet, ihre Gemeinden grundsätzlich gleich zu behandeln. Angesichts der politischen Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers stellt der Gleichheitsgrundsatz für gesetzliche Regelungen lediglich eine äußerste Grenze auf, die als Willkürverbot bezeichnet wird. Die Grenzen des Willkürverbots werden erst dann überschritten, wenn sich ein sachgerechter Grund für eine gesetzliche Bestimmung nicht finden lässt[259]. Die Ausgestaltung der BLAU erweist sich sowohl hinsichtlich der Kriterien für das Entstehen der Umlagepflicht als auch hinsichtlich des gewählten Umlagemaßstabes als mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar. So ist es sachlich vertretbar, im Interesse einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung nur die Gemeinden zur Umlage heranzuziehen, die Bauland im Außenbereich ausweisen, um steuernd auf den Umfang der Versiegelung von bislang nicht für Siedlungszwecke genutzte Flächen einzuwirken. Als ebenso sachgerecht ist es anzusehen, als Umlagenmaßstab die Fläche zu wählen, die eine Gemeinde während des Umlageerhebungszeitraums als Bauland ausgewiesen hat, ohne dabei nach raumordnerischen oder umweltschutz- bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu differenzieren. Zwar lassen sich gute Gründe finden, entsprechende landes- und regionalplanerische Ziele und die ökologische Wertigkeit von Flächen bei der Höhe der Zahlungsverpflichtung zu berücksichtigen. Aus dem Gleichheitsgrundsatz ergibt sich diese Notwendigkeit jedoch nicht.

III Fazit

Die rechtliche Betrachtung des ökonomischen Steuerungsansatzes für flächensparendes Handeln in Gestalt des „Dualen flächenschutzpolitischen Reformkonzepts“, das aus einer Kombination aus Finanzausgleichsumlage für Baulandausweisungen und Zweckzuweisungen für bestimmte Innenbereichsprojekte besteht, lässt sich wie folgt zusammenfassen. Fiskalische Anreize zur Stärkung der Innenentwicklung in Form von Zweckzuweisungen sind im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichssystems zulässig, soweit das Gebot der finanziellen Mindestausstattung der Gemeinden nicht aufgrund der für die besonderen Finanzzuweisungen notwendigen Mittelbeschaffung verletzt wird. Als nicht mit dem Wesen und den Funktionen des Kommunalen Finanzausgleichs vereinbar anzusehen ist jedoch die mit dem Reformkonzept zusätzlich vorgesehene Auferlegung einer Zahlungsverpflichtung zwecks flächenpolitischer Lenkung durch Einführung einer Umlage auf der Mittelaufbringungsseite. Flächenpolitisch betrachtet spräche für die Einführung der BLAU zwar, dass sie bei entsprechender Ausgestaltung einen erweiterten Steuerungseffekt im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung im System des Finanzausgleichs bewirken könnte. Eine Lenkung der kommunalen Baulandausweisung durch Einführung eines Kostentatbestandes im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichssystems für eine Finanzierungslast, die durch die Einführung bestimmter Zweckzuweisungen erst geschaffen wird, ist jedoch nicht systemkonform.

---

[256] Art. 3 Abs. 2 GG

[257] Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG

[258] St. Rspr., vgl. u. a. BVerfGE 23, 353(372f.); 26, 228(244); 76 107(119)

[259] St. Rspr., vgl. u. a. BVerfGE 12, 326(333)

Rechtsprechung

BVerfG, Beschluss vom 07.02.1991 – 2 BvL 24/84 –, NVwZ 1992, S. 365ff.

BVerfG, Beschluss vom 26.02.1999 – 2 BvR 1268-96 –, NVwZ-RR 1999, S. 417

BVerwG, Urteil vom 15.11.2006 – 8 C 18/05 –, NVwZ-RR 2008, S. 131ff.

BVerwG, Urteil vom 25.03.1998 – 8 C 11/97 –, NVwZ 1999, S. 883ff.

Bay.VerfGH, Entscheidung vom 28.11.2007 – Vf.15-VII-05 – (juris)

Sachs.Anh.VerfG, Urteil vom 13.06.2006 – LVG 7/05 – (juris)

Sächs.VerfGH, Urteil vom 23.11.2000 – Vf 53 - II - 97 –, SächsVBl. 2001, S. 61ff.

Nds.StGH, Urteil vom 25.11.1997 – StGH 14/95 –, DVBl. 1998, S. 185ff.

Nds.StGH, Urteil vom 07.03.2008 – 2/05 – (juris)

VerfGH NW, Urteil vom 09.07.1998 – VerfGH 16/96, 7/97 –, DVBl. 1998, S. 1280ff.

VG Neustadt, Urteil vom 25.04.2007 – 1 K 1256/06.NW, 1 K 1256/06 – (juris)

Anhang 15: IAW-Diskussionspapier „Das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools aus ökonomischer Sicht“

Abstract

Das vorliegende Paper stellt den ersten Beitrag dar, der sich mit dem innovativen Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“ aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht beschäftigt. Der hier analysierte – aus der kommunal- bzw. regionalpolitischen Praxis „kommende“ – Poolansatz geht über das bisher bekannte Konzept „Interkommunaler Gewerbegebiete“ räumlich und vor allem konzeptionell weit hinaus. Beim Konzept des Gewerbeflächenpools kommt es zu einer Poolbildung von in räumlicher Nähe zueinander stehenden Kommunen im Bereich der Gewerbeflächenpolitik. Die entsprechenden Mitgliedskommunen bringen dabei entweder Flächen- oder Geldeinlagen in den Pool ein. Die einzelnen Poolmitglieder profitieren dann nach Maßgabe ihres Poolanteils von den vom Pool ausgeschütteten Flächenverkaufserlösen und Gewerbesteuereinnahmen. Dadurch ergibt sich bei den entsprechenden Kommunaleinnahmen zwischen den Poolmitgliedern ein Risikoausgleich. Die Poolbildung führt zudem zu einer erhöhten „regionalen“ Wettbewerbsfähigkeit, was in Zeiten eines verstärkten „Wettbewerbs der Regionen“ ein wichtiger Aspekt ist. Der Beitrag behandelt ausgewählte wirtschaftswissenschaftliche Fragestellungen zum Poolkonzept, insbesondere aus kommunalökonomischer Sicht.

JEL-Klassifikation: H7, R5

Anmerkungen

Dieser Beitrag entstand im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten REFINA-Verbundprojekts „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen-Wetzlar“.

Dr. Raimund Krumm
Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung
Ob dem Himmelreich 1, 72074 Tübingen
Tel. 07071/9896-31, Fax 07071/9896-99
E-Mail: raimund.krumm@iaw.edu

Inhalt

Seite
1. Einleitung ……..……2 / 289
2. Das Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“ ……..2 / 289
3. Entscheidung über den Poolbeitritt aus kommunalfiskalischer Sicht ……..4 / 290
4. Entscheidung über den Poolbeitritt aus beschäftigungspolitischer Sicht der Kommune
……10 / 294
5. Wohlfahrtsökonomische Implikationen aus kommunaler Sicht ……..13 / 296
6. Geldeinlage als Alternative zum Flächenbeitrag ……..14 / 297
7. Explizite Berücksichtigung der zeitlichen Dimension ……...16 / 298
8. Schlussfolgerungen und Ausblick ……18 / 299
Literatur ……19 / 300

1 Einleitung

Interkommunale Zusammenarbeit nimmt in Deutschland in der kommunalpolitischen Praxis einen immer größeren Stellenwert ein. Diese Tendenz dürfte mit Blick auf den demographischen Wandel und die damit für die Kommunalfinanzen zu erwartenden Probleme in den nächsten Jahren eher noch zunehmen. Eines der Politikfelder, in dem bereits seit längerer Zeit die Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg praktiziert wird, ist die Gewerbeflächenpolitik. In diesem Zusammenhang sind bereits in vielen Regionen Deutschlands interkommunale Gewerbegebiete entstanden. Seit geraumer Zeit wird in kommunalpolitischen Fachkreisen nun allerdings ein Konzept diskutiert, welches über das der interkommunalen Gewerbegebiete in räumlicher und vor allem in konzeptioneller Hinsicht deutlich hinausgeht. Es handelt sich dabei um das Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“ – ein Modell das mehr oder weniger aus der kommunal- bzw. regionalpolitischen „Praxis“ stammt. Der Ansatz geht auf Bemühungen in der baden-württembergischen Region Neckar-Alb, genauer in dem dazugehörigen Zollernalbkreis, zurück, in der Gewerbeflächenpolitik auf interkommunaler Ebene noch intensiver zusammenzuarbeiten, als dies bei den bisherigen Konzepten üblich ist.

Die folgenden Ausführungen stellen den ersten Beitrag dar, der sich mit dem innovativen Flächenpoolkonzept explizit aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht beschäftigt. Nach einer allgemeinen Einführung in das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools[260] folgt in den weiteren Abschnitten eine Untersuchung ausgewählter ökonomischer Aspekte des Poolansatzes, wobei die Analyse insbesondere aus kommunalwirtschaftlicher Perspektive durchgeführt wird.

2 Das Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“

Im Falle der Etablierung eines Regionalen Gewerbeflächenpools bringen die am Pool beteiligten Kommunen ihre noch nicht belegten Gewerbeflächen[261] in einen gemeinsamen Flächenpool ein, u. a. um die betreffenden Flächen als Poolgemeinschaft zu vermarkten. Durch die Bündelung auf relativ wenige Poolgewerbeflächen kann potenziell ansiedlungswilligen Unternehmen ein wesentlich attraktiveres und bedarfsgerechteres Flächenangebot unterbreitet werden, als dies eine einzelne Kommune in der Regel kann. Die Poolmitgliedskommunen stehen dabei in „räumlicher Nähe“ zueinander, so dass sie sich in derselben „Region“ befinden, sie müssen aber nicht notwendigerweise in direkter Nachbarschaft zueinander sein.[262] Neben wirtschaftlichen Zielen sind über das Poolkonzept auch ökologische Ziele erreichbar, denn durch die Bündelung der Flächen ist es nicht mehr notwendig, um jeden Preis Gewerbeflächen auch in ökologisch sensiblen Bereichen auszuweisen.

Die von den Mitgliedskommunen in den Pool eingebrachten Gewerbeflächen werden von einer unabhängigen Gutachterkommission unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien monetär bewertet. Der Wert der von einer Kommune dem Pool zur Verfügung gestellten Flächen bestimmt deren Anteil am Poolvermögen. Die Poolanteile der einzelnen Mitgliedskommunen sind

---

[260] Die entsprechenden Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Beitrags basieren auf Renn et al. (2004).

[261] Bei den betreffenden Gewerbeflächen kann es sich um noch nicht oder bereits erschlossene Flächen (einschließlich so genannter „Brachflächen“) handeln.

[262] Der hier zugrunde gelegte Regionsbegriff ist keineswegs deckungsgleich mit administrativen Raumeinheiten, wie etwa der „Raumordnungsregion“, sondern stellt allein auf den Aspekt ab, dass die am Regionalen Gewerbeflächenpool beteiligten Kommunen in räumlicher Nähe zueinander stehen und damit eine Art „regionale“ Raumeinheit bilden.

maßgeblich für die interkommunale Verteilung der Poolerlöse (und -kosten). Wird die von einer Kommune in den Pool eingebrachte Gewerbefläche verkauft, dann erstattet der Pool dieser Kommune die von ihr getragenen Erschließungskosten. Von den Verkaufsgewinnen, d. h. den um die Erschließungskosten geminderten Verkaufserlösen, erhält die betreffende Kommune jedoch nur einen Anteil, und zwar nach Maßgabe ihres Poolanteils. Dafür profitiert sie aber auch (entsprechend ihres Poolanteils) von denjenigen Verkaufsgewinnen, die bei der Vermarktung von Flächen anderer Poolkommunen anfallen. Die auf den verkauften Poolflächen erzielten Gewerbesteuereinnahmen fließen zunächst ebenfalls vollständig an den Pool und werden dann unter den Mitgliedskommunen entsprechend ihrer Poolanteile ausgeschüttet.

Die am Pool beteiligten Kommunen haben damit langfristig gesehen die Aussicht auf einen Risikoausgleich: Das Risiko, über längere Zeit erschlossene Gewerbeflächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und damit auf die Gesamtheit der Poolmitglieder verteilt. Ebenso wird das Risiko von Gewerbesteuerausfällen auf den Pool übertragen, d. h. es ergibt sich auch bei den Gewerbesteuereinnahmen ein interkommunaler Risikoausgleich. Dies ist besonders wichtig, da durch die mit der Poolbildung einhergehende stärkere sektorale Diversifizierung der Gewerbestandorte die Anfälligkeit des Gewerbesteueraufkommens gegenüber Branchenkonjunkturen und strukturellen Krisen gemindert wird. Insofern leistet das Poolkonzept einen Beitrag zur Verstetigung der Gewerbesteuereinnahmen der Poolmitgliedskommunen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bildet die Tatsache, dass sich die Kommunen nicht nur mit Gewerbeflächen, sondern auch mit Geld am Pool beteiligen können. Diese Option ist deshalb so interessant, weil es damit Kommunen in topographisch oder ökologisch schwieriger Lage „leichter gemacht“ wird, auf die Ausweisung von Gewerbeflächen zu verzichten. Die entsprechenden Kommunen partizipieren nämlich nach Maßgabe ihrer Geldeinlage an den Flächenverkaufsgewinnen und Gewerbesteuereinnahmen des Pools. Die Vergleichbarkeit zwischen den Geld- und Flächenbeiträgen zum Pool ist unmittelbar dadurch gegeben, dass die in den Pool eingebrachten Flächen monetär bewertet werden. Die eine Geldeinlage leistenden Poolmitglieder können also an der regionalen Wirtschaftsentwicklung partizipieren, ohne eigene Flächen für gewerbliche Zwecke auszuweisen zu müssen.

3 Entscheidung über den Poolbeitritt aus kommunalfiskalischer Sicht

Im vorherigen Abschnitt wurde das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools beschrieben. In den weiteren Teilen dieses Beitrags soll dieser Ansatz nun aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht näher untersucht werden, wobei aus Platzgründen nur ausgewählte Aspekte des Poolkonzepts behandelt werden können. Bei der entsprechenden Untersuchung dominiert die kommunalökonomische Perspektive.

Ausgangspunkt der weiteren Überlegungen ist die Annahme, dass sich im räumlichen Umfeld von Kommune i ein Regionaler Gewerbeflächenpool gebildet hat. Damit stellt sich für die Kommune nun die Frage, ob sie dem entsprechenden Pool beitreten oder die Gewerbeflächenpolitik weiterhin in Eigenregie durchführen soll. Vor diesem Hintergrund muss die Kommune also abwägen, welche Option für sie vorteilhaft ist. Dabei bestimmt sich die von der Kommune zu treffende Entscheidung u. a. auf der Basis fiskalischer Überlegungen. Insofern soll im Folgenden zunächst erörtert werden, welche kommunalfiskalischen Implikationen mit einer Poolmitgliedschaft (Poolfall) bzw. einem flächenpolitischen Alleingang (Solofall) verbunden sind.

Für den Fall, dass Kommune i die Ausweisung ihrer Gewerbeflächen ohne Abstimmung mit anderen (Pool-)Kommunen vornimmt (Solofall), ergibt sich für die Kommune der folgende kommunalindividuelle Nettofiskaleffekt:

$$N_i^{Solo} = -FK_i - EK_i - WK_{i,VK}^{Solo} \cdot VK_i^{Solo} + WK_{i,VE}^{Solo} \cdot VE_i^{Solo} + WK_{i,GS}^{Solo} \cdot GS_i^{Solo} \quad (1)$$

wobei aus Gründen der einfacheren Darstellung zunächst implizit davon ausgegangen wird, dass die betreffenden kommunalen Budgetpositionen alle in derselben Zeitperiode anfallen. Diese Annahme wird in Abschnitt 7 aufgehoben; dort werden dann auch die Implikationen diskutiert, die sich aus dem unterschiedlichen Anfall der entsprechenden Größen ergeben.

Bei der Definition des kommunalen Nettofiskalterms wird unterstellt, dass die Kommune die für die gewerbliche Ausweisung vorgesehenen Flächen von Privaten käuflich erwerben muss, so dass Flächenkaufkosten (FK_i) anfallen. Zusätzlich ergeben sich für die Kommune Kosten für die Erschließung des entsprechenden Gewerbegebiets (EK_i).[263] Um die erschlossenen Gewerbeflächen früher oder später auch verkaufen zu können, dürften in der Regel Aufwendungen für Vermarktungsmaßnahmen anfallen. Die erwarteten Vermarktungskosten sollen dabei in zwei Komponenten aufgespalten werden, da dadurch an späterer Stelle zusätzliche analytische Ausdifferenzierungen möglich werden: konkret fallen Vermarktungskosten VK_i^{Solo} mit einer Wahrscheinlichkeit von $WK_{i,VK}^{Solo}$ an.

Aus der Ausweisung von Gewerbeflächen erhofft sich die Kommune zukünftig bestimmte Einnahmen. Die von der Kommune i erwarteten Verkaufserlöse ergeben sich aus dem für die entsprechende „Gewerbeflächenart" typischen Verkaufserlöspotenzial VE_i^{Solo} und der Wahrscheinlichkeit, dass es zu einer Veräußerung dieser Gewerbefläche kommt ($WK_{i,VE}^{Solo}$). Die betreffende Eintrittswahrscheinlichkeit liegt im Intervall $0 < WK_{VE} < 1$. Analog verhält es sich mit den entsprechenden Gewerbesteuereinnahmen. Hier wird das für eine entsprechende Fläche anzusetzende Gewerbesteuerpotenzial GS_i^{Solo} mit einer Wahrscheinlichkeit von $WK_{i,GS}^{Solo}$ ($0 < WK_{i,GS}^{Solo} < 1$) realisiert. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich aus der ausgewiesenen Fläche ein Gewerbesteueraufkommen einstellt, ist dabei jedoch höchstens so hoch wie die Eintrittswahrscheinlichkeit hinsichtlich der Verkaufserlöse ($WK_{i,GS}^{Solo} \leq WK_{i,VE}^{Solo}$). In der Regel wird hier das Kleiner-Zeichen zum Tragen kommen, da oft nur ein Teil der sich ansiedelnden Unternehmen der Gewerbesteuerpflicht unterliegt (steuerbefreit sind z. B. Freiberufler) und selbst beim Vorliegen der formalen Gewerbesteuerpflicht nicht grundsätzlich ein Gewerbeertrag realisiert wird, der über dem Steuerfreibetrag liegt.[264]

Möchte nun eine Kommune vergleichen, ob sie weiterhin Gewerbeflächenpolitik „in Eigenregie", d. h. gemäß dem Solofall, betreiben will oder möglicherweise dem sich in ihrem räumlichen Umfeld etablierten Regionalen Gewerbeflächenpool beitreten soll, dann muss sie zusätzlich die Nettofiskalwirkung eines Poolbeitritts abschätzen. Für den betreffenden Poolfall ergibt sich für Kommune i folgende Berechnungsformel:

$$\begin{aligned} N_i^{Pool} = & -FK_i - EK_i - \alpha_i \cdot \left(WK_{i,VK}^{Pool} \cdot VK_i^{Pool} + WK_{j,VK}^{Pool} \cdot VK_j^{Pool} \right) \\ & + WK_{i,VE}^{Pool} \cdot \left[EK_i + \alpha_i \cdot \left(VE_i^{Pool} - EK_i \right) \right] + \alpha_i \cdot WK_{i,GS}^{Pool} \cdot GS_i^{Pool} \\ & + \alpha_i \cdot WK_{j,VE}^{Pool} \cdot \left(VE_j^{Pool} - EK_j \right) + \alpha_i \cdot WK_{j,GS}^{Pool} \cdot GS_j^{Pool} \end{aligned} \quad (2)$$

[263] Der Aspekt, dass im Falle eines Verkaufs der Gewerbefläche ein Teil der Erschließungskosten auf die ansiedelnden Unternehmen weitergewälzt werden kann, soll hier vernachlässigt werden.

[264] Zu allgemeinen Fragen in Zusammenhang mit der Gewerbesteuer, vgl. etwa Zimmermann (1999)

Zunächst fallen auch hier die Kosten des Grundstückskaufs und der Erschließung an (FK_i bzw. EK_i). Im Hinblick auf die erwarteten Vermarktungskosten ist nun allerdings zu bedenken, dass diese zwischen den Poolkommunen aufgeteilt werden, und zwar nach Maßgabe des kommunal-individuellen Poolanteils α_i. Dieser ergibt sich – wie bereits an anderer Stelle erwähnt – als Vermögensanteil am Pool. Das entsprechende α_i-Niveau entspricht dem Wert der von der Kommune i in den Pool eingebrachten Gewerbeflächen am Gesamtwert aller Poolflächen (i und j):[265] In die entsprechende Berechung der von Kommune i anteilig zu tragenden Vermarktungskosten gehen damit nicht nur die für die eigenen, sondern auch die für die „fremden" Poolflächen der anderen Poolmitgliedskommunen j anfallenden Vermarktungskosten ein, die mit einer Wahrscheinlichkeit von $WK_{i,VK}^{Pool}$ bzw. $WK_{j,VK}^{Pool}$ eintreten.

Die Wahrscheinlichkeit, dass es zum Verkauf einer (eigenen) Poolfläche der Kommune i kommt ($WK_{i,VE}^{Pool}$) wird nun hier, d. h. im Poolfall, nicht mit dem gesamten Verkaufsgewinnpotenzial multipliziert. Vielmehr erhält die Kommune beim Verkauf einer ihrer in den Gewerbeflächenpool eingebrachten Flächen zum einen die Erschließungskosten erstattet und zum anderen den Anteil α_i am entsprechenden Verkaufsgewinn (Verkaufserlös minus Erschließungskosten). Von den aus eigenen Poolflächen zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen fließt ebenfalls ein α_i-Anteil an die Kommune. Während Kommune i von den Verkaufserlösen und Gewerbesteuereinnahmen aus eigenen Poolflächen also nur einen Teil erhält, bekommt sie entsprechend dem Poolkonzept „als Ausgleich" einen Teil der Verkaufserlöse und Gewerbesteuereinnahmen aus fremden Poolflächen, d. h. aus Gewerbeflächen der anderen Poolkommunen j. Die Beteiligung an diesen Pooleinnahmen erfolgt nach Maßgabe ihres individuellen α_i-Wertes.

Kommune i wird – aus fiskalischer Sicht – nur dann dem Regionalen Gewerbeflächenpool beitreten, wenn sich aus dem Poolfall im Vergleich zum Solofall ein höherer (positiver) Nettofiskaleffekt ergibt: $N_i^{Pool} - N_i^{Solo} > 0$ (*für* $N_i^{Pool}, N_i^{Solo} > 0$).[266] Bei der Herleitung der betreffenden Poolvorteilhaftigkeitsbedingung sollen folgende „Identitätsannahmen" zugrunde gelegt werden:

$$WK_{i,VE}^{Pool} = WK_{i,VE}^{Solo} = WK_{i,VE} \qquad VE_i^{Pool} = VE_i^{Solo} = VE_i$$

(3)

$$WK_{i,GS}^{Pool} = WK_{i,GS}^{Solo} = WK_{i,GS} \qquad GS_i^{Pool} = GS_i^{Solo} = GS_i$$

Die Annahme betrifft ausgewählte Variable der Kommune i, die für den Pool- und den Solofall annahmegemäß jeweils dasselbe Niveau aufweisen. Der Grund für das Zugrundelegen dieser Annahmen liegt darin, dass sich kaum überzeugende Gründe für eine allgemeingültige wertmäßige Ausdifferenzierung zwischen dem Pool- und dem Solofall finden lassen. Allerdings werden an späterer Stelle die Implikationen diskutiert, die sich für entsprechende wertmäßige Abweichungen ergeben.

Analoge Identitätsannahmen werden auch im Hinblick auf die zu erwartenden Vermarktungskosten getroffen:

(4) $$WK_{i,VK}^{Pool} = WK_{i,VK}^{Solo} = WK_{i,VK} \qquad VK_i^{Pool} = VK_i^{Solo} = VK_i$$

---

[265] Die im Poolfall anfallenden Kosten der monetären Bewertung der Gewerbeflächen („Bewertungskosten") sollen hier unberücksichtigt bleiben.

[266] Die Nebenbedingung, dass für jeden der Alternativfälle ein positiver Nettofiskaleffekt unterstellt wird, ist keineswegs so selbstverständlich erfüllt, wie mancher Leser vielleicht denkt. So zeigen Reidenbach et al. (2007), dass sich für die Kommunen in Deutschland aus der Ausweisung von Gewerbegebieten deutliche fiskalische Risiken ergeben, so dass $N_i>0$ oftmals nicht sichergestellt ist.

Diese Vorgehensweise ist in Bezug auf die betreffenden Eintrittswahrscheinlichkeiten unproblematisch, da es ad hoc keine plausible Differenzierungshypothese zwischen dem Solo- und dem Poolfall gibt. Dagegen erscheint die Identitätsannahme hinsichtlich des Vermarktungskostenpotenzials VK_i^{Pool} bzw. VK_i^{Solo} eher gewagt und wird deshalb später auch aufgehoben. An dieser Stelle trägt die Annahme jedoch maßgeblich dazu bei, dass die nachstehend angeführte Poolvorteilhaftigkeitsbedingung relativ kompakt formuliert werden kann.

Unter Zugrundelegung der angeführten Identitätsannahmen ergibt sich dann für Kommune i (aus fiskalischer Sicht) die folgende Poolvorteilhaftigkeitsbedingung:

$$\alpha_i \cdot \left[WK_{j,VE}^{Pool} \cdot \left(VE_j^{Pool} - EK_j\right) + WK_{j,GS}^{Pool} \cdot GS_j^{Pool} - WK_{j,VK}^{Pool} \cdot VK_j^{Pool}\right] > (1-\alpha_i) \cdot \left[WK_{i,VE} \cdot \left(VE_i - EK_i\right) + WK_{i,GS} \cdot GS_i - WK_{i,VK} \cdot VK_i\right]$$

(5)

$$\text{für } VK_i^{Pool} = VK_i^{Solo} = VK_i \text{ und } \Omega_i^{Pool} = \Omega_i^{Solo} = \Omega_i$$

$$\text{mit } \Omega_i = (WK_{VK}, WK_{VE}, WK_{GS}, VE, GS)$$

Die Poolvorteilhaftigkeitsbedingung in der vorstehenden Formulierung lässt sich wie folgt interpretieren: Die Nettofiskal*zuflüsse*, die Kommune i im Poolfall gegenüber dem Solofall erwartet, müssen die hierzu analogen Nettofiskal*abflüsse* überschreiten. Der „Übergang“ vom Solo- zum Poolfall, d. h. der Poolbeitritt, muss also dazu führen, dass Kommune i auf dem Gebiet der Gewerbeflächenpolitik zusätzliche Nettofiskalbeträge realisieren kann. Dies bedeutet dann aber nichts anders, als dass für Kommune i die Partizipationsnutzen (Nettofiskalzuflüsse) die dazugehörigen Partizipationskosten (Nettofiskalabflüsse) übersteigen müssen. Dabei ergeben sich die Nettofiskalzuflüsse aus dem Fiskalpotenzial der „Fremdflächen“, das mit dem kommunalindividuellen Poolanteil α_i gewichtet wird. Analog bestimmen sich die Nettofiskalabflüsse der Kommune i aus dem mit dem Residualwert $(1-\alpha_i)$ gewichteten Fiskalpotenzial der Eigenflächen. Die Fiskalpotenziale von Eigen- bzw. Fremdflächen ergeben sich jeweils aus den erwarteten Flächenverkaufsgewinnen (minus Vermarktungskosten) und Gewerbesteuereinnahmen. [267]

Insgesamt gilt, dass die Poolvorteilhaftigkeitsbedingung um so eher erfüllt ist, je höher ceteris paribus der α_i-Wert ausfällt. Da α_i aber bewertungsabhängig ist, spielt hier der Fall eine Rolle, dass die Poolgemeinschaft (bzw. deren Flächenbewertungskommission) die von Kommune i in den Pool eingebrachten Gewerbeflächen wertmäßig höher einschätzt, als dies Kommune i selbst tut. Dies kann dadurch zustande kommen, dass Kommune i und die Poolgemeinschaft unterschiedliche Bewertungskriterien zugrunde legen oder bei Heranziehen derselben Kriterien zu verschiedenen wertmäßigen Einschätzungen kommen. Während im letzten Fall eine Erwartungsasymmetrie hinsichtlich der Fiskalpotenziale der Flächen gegeben ist, liegt im ersten Fall eine Kriterienasymmetrie vor.

Die Poolvorteilhaftigkeitsbedingung (5) wurde unter Zugrundelegung einer Reihe „paarweiser Identitätsannahmen“ abgeleitet. Die einzig grundsätzlich kritische Annahme, die dabei getroffen wurde, dürfte dabei diejenige sein, dass die Höhe der Vermarktungskostenpotenziale für Gewerbeflächen der Kommune i unabhängig davon sei, ob eine Veräußerung im Pool- oder im Solorahmen (VK_i^{Pool} bzw. VK_i^{Solo}) vorgesehen ist. Diese aus Darstellungsgründen gemachte

[267] In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass Flächenkaufs- und Erschließungskosten hier nicht zum Tragen kommen, da diese sowohl im Solo- als auch im Poolfall anfallen und für die „differenzielle“ Betrachtung damit unerheblich sind.

Annahme erscheint aber eher unplausibel. Vielmehr dürften sich im Poolfall bei den Vermarktungsaktivitäten Skalenerträge einstellen, so dass die Vermarktungskosten pro Flächeneinheit für Mitglieder eines Gewerbeflächenpools niedriger sind als für Kommunen, die Gewerbeflächenpolitik in Eigenregie betreiben. Insofern kann man also davon ausgehen, dass der Aspekt „Vermarktungskosten" ceteris paribus für einen Poolbeitritt spricht. Wenn für Kommune i die Poolvorteilhaftigkeitsbedingung (5) nun nicht erfüllt wäre, dann könnte das Vorliegen „poolbedingter Vermarktungskostenvorteile" im Einzelfall ausreichen, um doch noch die Poolvorteilhaftigkeit zu erreichen.

In Bezug auf die Höhe der Wahrscheinlichkeit des Eintritts von Vermarktungskosten wurde angenommen, dass diese zwischen dem Pool- und dem Solofall nicht differiert. Dieser Aspekt ist keineswegs unplausibel, da a priori nicht gesagt werden kann, welcher der beiden Wahrscheinlichkeitswerte dominiert. Dasselbe gilt im Hinblick auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten für die Verkaufserlöse und die Gewerbesteuereinnahmen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass eine Kommune i im konkreten Einzelfall unterschiedliche Erwartungsgrößen für den Pool- und Solofall ansetzt. Geht Kommune i etwa davon aus, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit für Verkaufserlöse bzw. für Gewerbesteuereinnahmen aus eigener Fläche im Poolfall höher ist als im Solofall ($WK_{i,VE}^{Pool} > WK_{i,VE}^{Solo}$ bzw. $WK_{i,GS}^{Pool} > WK_{i,GS}^{Solo}$) dann führt dies dazu, dass die Poolvorteilhaftigkeit eher gegeben ist.[268] In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass die Frage, inwieweit $WK_{i,VE}^{Pool}$ von $WK_{i,VE}^{Solo}$ abweicht, auch von den „Pool-Verhaltensregeln" mit abhängig sein kann, denn dort ist u. a. geregelt, welche Kommune mit ihrer Gewerbefläche „zum Zuge kommt", wenn sich ein Unternehmen im Poolgebiet ansiedeln will. Wenn eine Ausdifferenzierung zwischen den paarweisen Eintrittswahrscheinlichkeiten im konkreten kommunalpolitischen Einzelfall also durchaus vorstellbar ist, so gilt dies in Bezug auf die „Potenzialgrößen" nur in eingeschränktem Maße. So dürfte es auch im Einzelfall kaum Anhaltspunkte dafür geben, dass bei einem gegebenen „Flächentyp" das Verkaufserlös- oder das Gewerbesteuerpotenzial (VE_i bzw. GS_i) im Poolfall ein anderes Niveau aufweist als im Solofall.

4 Entscheidung über den Poolbeitritt aus beschäftigungspolitischer Sicht der Kommune

Eine Kommune entscheidet über die Frage „Beitritt zu einem Regionalen Gewerbeflächenpool oder gewerbeflächenpolitischer Alleingang" in der Regel nicht allein nach fiskalischen Gesichtspunkten. Vielmehr dürften bei einer entsprechenden Entscheidung auch kommunale Beschäftigungsziele zum Tragen kommen.

Die Beschäftigungswirkung, die sich für Kommune i durch heimische Arbeitsplätze (AP_i) und Arbeitsplätze in den anderen Kommunen (AP_j) ergibt, stellt sich für den Solofall wie folgt dar:

(6) $$B_i^{Solo} = (1-\beta_i) \cdot WK_i^{Solo} \cdot AP_i^{Solo} + \mu_i \cdot WK_j^{Solo} \cdot AP_j^{Solo}$$

Für Kommune i ergibt sich also zum einen ein Beschäftigungseffekt aus der Ausweisung eigener Gewerbeflächen. So erwartet Kommune i auf den von ihr ausgewiesenen Flächen Arbeitsplätze im Umfang von AP_i mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit WK_i. Dabei dürfte ein gewisser Teil (β_i) der entsprechenden in Kommune i zu erwartenden Arbeitsplätze durch Einpendler aus anderen Kommunen j besetzt werden. Gleichzeitig aber kommen Berufsauspendler der Kommune i nach Maßgabe des Koeffizienten μ_i auf auswärtigen Arbeitsplätzen (AP_j) in anderen

[268] Dies könnte etwa dann vermutet werden, wenn die Vermarktungsbemühungen durch den Pool als effizienter eingestuft werden als entsprechende Bemühungen im Solofall.

Kommunen j zum Zuge, die mit einer WK_j auf entsprechenden, neu ausgewiesenen Gewerbeflächen entstehen. In analoger Weise zum Solofall ergibt sich für den Fall des Poolbeitritts bei Kommune i folgender Beschäftigungseffekt:

(7) $$B_i^{Pool} = (1-\beta_i)\cdot WK_i^{Pool}\cdot AP_i^{Pool} + \mu_i \cdot WK_j^{Pool}\cdot AP_j^{Pool}$$

Im Vergleich zum Solofall könnte es im Poolfall durchaus andere Wahrscheinlichkeiten hinsichtlich des Entstehens von Arbeitsplätzen auf den eigenen bzw. fremden Gewerbeflächen geben. Inwieweit die Arbeitsplatzpotenziale der eigenen und fremden Flächen zwischen dem Pool- und Solofall differieren, lässt sich a priori nicht beurteilen, so dass von folgenden Identitäten ausgegangen wird:

(8) $$AP_i^{Pool} = AP_i^{Solo} = AP_i \qquad AP_j^{Pool} = AP_j^{Solo} = AP_j$$

Noch weniger strittig dürfte es sein, die Ein- und Auspendlerkoeffizienten (β_i bzw. μ_i) für den Solo- und den Poolfall als identisch anzusehen. Unter diesen Bedingungen ergibt sich dann für Kommune i in Bezug auf den Beschäftigungsaspekt folgende Poolvorteilhaftigkeitsbedingung:

(9) $$(1-\beta_i)\cdot AP_i \cdot \left(WK_i^{Pool} - WK_i^{Solo}\right) > \mu_i \cdot AP_j \cdot \left(WK_j^{Solo} - WK_j^{Pool}\right)$$

Inwieweit der Poolbeitritt für die Kommune i aus beschäftigungspolitischer Sicht vorteilhaft ist, hängt damit von folgenden Größen ab: Zum einen von der „fallbezogenen" Differenz der Eintrittswahrscheinlichkeiten für die Entstehung von Arbeitsplätzen auf eigenen Gewerbeflächen der Kommune i („eigenflächenbezogene Wahrscheinlichkeitsdifferenz": $WK_i^{Pool} - WK_i^{Solo}$), welche mit dem „Eigenbeschäftigungspotenzial" $(1-\beta_i)AP_i$ gewichtet ist. Zum anderen sind die analogen Größen relevant, die sich auf die fremden Gewerbeflächen beziehen, wobei hier in der entsprechenden „fremd-flächenbezogenen Wahrscheinlichkeitsdifferenz" die Eintrittswahrscheinlichkeit für den Poolfall von der Eintrittswahrscheinlichkeit für den Solofall abgezogen wird ($WK_j^{Solo} - WK_j^{Pool}$), und nicht umgekehrt. Als Gewichtungsfaktor kommt hier das Auspendlerpotenzial $\mu_i AP_j$ zum Tragen.

Der Poolbeitritt ist gemäß (9) zunächst also für den Fall vorteilhaft, dass die eigenflächenbezogene Wahrscheinlichkeitsdifferenz positiv und die fremdflächenbezogene Wahrscheinlichkeitsdifferenz kleiner gleich Null ist. Die Höhe der beiden Gewichtungsfaktoren spielt in diesem Fall keine Rolle. Das Vorliegen der Poolvorteilhaftigkeit für Kommune i ist hier unmittelbar einsichtig, da bei dieser Konstellation für die eigenen Gewerbeflächen im Poolfall mit größeren Beschäftigungseffekten als im Solofall zu rechnen ist und auf den fremden Gewerbeflächen mindestens so hohe Beschäftigungseffekte wie im Solofall zu erwarten sind.

Sind in der Poolvorteilhaftigkeitsbedingung (9) dagegen beide Wahrscheinlichkeitsdifferenzen wertmäßig größer Null[269], dann kommt es zum einen darauf an, „wie stark positiv" die einzelnen Wahrscheinlichkeitsdifferenzen ausfallen und zum zweiten, wie groß die Werte der dazugehörigen Gewichtungsfaktoren sind. D. h., hier ist auch die konkrete Höhe der (stets positiven) Gewichtungsfaktoren, also Eigenbeschäftigungs- bzw. Auspendlerpotenzial, von Relevanz. Unter dieser Konstellation ist der Poolbeitritt für Kommune i also nur dann sinnvoll, wenn die mit dem Eigenbeschäftigungspotenzial gewichtete eigenflächenbezogenen Wahrscheinlichkeitsdifferenz größer ist als das analoge sich auf die Fremdflächen beziehende Werteprodukt. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass z. B. ein hinreichend hohes Eigenbeschäftigungspotenzial eine „schwache" eigenflächenbezogene Wahrscheinlichkeitsdifferenz soweit ausgleichen kann,

[269] Dies impliziert u. a., dass die Eintrittswahrscheinlichkeit für Arbeitsplätze auf Fremdflächen im Solofall höher ist als im Poolfall.

dass die Poolvorteilhaftigkeitsbedingung „doch noch“ erfüllt wird. Insofern ist also die wertemäßige Substituierbarkeit zwischen den jeweiligen Potenzialwerten und Wahrscheinlichkeitsdifferenzen zu beachten.

Ist die eigenflächenbezogene Wahrscheinlichkeitsdifferenz jedoch negativ, dann kann der Poolbeitritt nur dann vorteilhaft sein, wenn auch die fremdflächenbezogene Wahrscheinlichkeitsdifferenz negativ ist. Dies ist zwar eine notwendige, aber noch keine hinreichende Bedingung für die Poolvorteilhaftigkeit. Vielmehr ist zusätzlich zu bedenken, dass der Poolbeitritt um so eher erfüllt ist, je weniger negativ die eigenflächenbezogene Wahrscheinlichkeitsdifferenz und je kleiner der Gewichtungsfaktor „Eigenbeschäftigungspotenzial“ ist.

5. Wohlfahrtsökonomische Implikationen aus kommunaler Sicht

Zwar wurde in den bisherigen Ausführungen bereits deutlich gemacht, dass für die Frage nach der Vorteilhaftigkeit eines Poolbeitritts fiskalische und beschäftigungs-politische Kriterien maßgeblich sind, diese wurden jedoch jeweils getrennt behandelt. In diesem Abschnitt sollen diese beiden Aspekte nun insoweit zusammengeführt werden, als eine kommunale Nutzen- bzw. Wohlfahrtsfunktion aufgestellt wird, in die sowohl die Fiskal- als auch die Beschäftigungswirkung von Gewerbeflächenausweisungen eingeht. Konkret soll für Kommune i die folgende Nutzen- bzw. Wohlfahrtsfunktion zugrunde gelegt werden:

(10) $$W_i = W_i\left[f_i(N_i), g_i(B_{i,\text{int}} + \lambda_i \cdot B_{i,ext})\right]$$

Der Nutzen der Kommune i hängt zum einen von den Nettofiskalwirkungen der Gewerbeflächenausweisung ab, und zwar über die Funktion f_i (mit $f_i'>0$, $f_i''<0$). Die kommunale Nutzenwirkung des flächenausweisungsbezogenen Beschäftigungseffektes wird über die Funktion g_i (mit $g_i'>0$, $g_i''<0$) abgebildet, wobei die „interne“ Beschäftigung (auf eigenen Gewerbeflächen) im vollem Umfang in die Bemessung eingeht, nicht aber die „externe“ Beschäftigung (der Auspendler von Kommune i auf Gewerbeflächen in den anderen Kommunen j). Hier kommt stattdessen ein Abwertungsfaktor bzw. Attraktivitätsabschlag λ_i zum Ansatz, da auswärtige Beschäftigung mit höherem Zeit- und Geldaufwand (Pendlerkosten) verbunden ist und damit nicht so nutzenstiftend ist wie heimische Beschäftigung. Die mathematischen Eigenschaften der kommunalen Wohlfahrtsfunktion (mit $W_i(f_i) > 0,\ W_i(g_i) > 0$) seien so, dass zwischen den nutzenstiftenden Effekten des Fiskal- und des Beschäftigungseffektes eine gewisse Substituierbarkeit gegeben ist.

Der Beitritt zu dem im räumlichen Umfeld von Kommune i gebildeten Regionalen Gewerbeflächenpool ist für Kommune i also dann vorteilhaft, wenn gilt:

(11) $$W_i^{Pool}\left[f_i(N_i^{Pool}), g_i(B_{i,\text{int}}^{Pool} + \lambda_i \cdot B_{i,ext}^{Pool})\right] > W_i^{Solo}\left[f_i(N_i^{Solo}), g_i(B_{i,\text{int}}^{Solo} + \lambda_i \cdot B_{i,ext}^{Solo})\right]$$

Der Poolbeitritt ist zumindest immer dann vorteilhaft, wenn für den Poolfall die Nutzenstiftung sowohl des Fiskal- als auch des Beschäftigungseffektes höher ist als im Solofall. Dominiert dagegen der eine Effekt im Solofall und der andere im Poolfall, dann kann a priori nicht gesagt werden, ob der Poolbeitritt zu präferieren ist. Vielmehr kommt es dabei auf den konkreten Einzelfall an. Führt etwa der Solofall auf der Basis des Fiskaleffektes zu einem höheren Nutzenniveau als im Poolfall, so kann die Poolvorteilhaftigkeit trotz alle dem noch gegeben sein, nämlich dann, wenn im Poolfall im Vergleich zum Solofall ein hinreichend höherer Beschäftigungsnutzen erreicht wird. Dies ist um so eher erreichbar, je höher der betreffende Beschäftigungseffekt ist

und je größer der kommunale Grenznutzen zusätzlicher Beschäftigungseinheiten ausfällt. Letzteres ist umso wahrscheinlicher erfüllt, je höher die Arbeitslosenquote in der Kommune ist.[270]

6 Geldeinlage als Alternative zum Flächenbeitrag

Die Beteiligung am Regionalen Gewerbeflächenpool ist nicht nur über einen Flächenbeitrag, sondern auch über eine Geldeinlage möglich. Dies könnte beispielsweise zur Finanzierung der Erschließungskosten verwendet werden, sofern der Gewerbeflächenpool auch das Einbringen von *nicht* erschlossenen Flächen in den Pool erlaubt. Dabei ist eine direkte Vergleichbarkeit zwischen Flächen- und Geldbeiträgen der Poolmitglieder dadurch gegeben, dass den eingebrachten Flächen durch die Monetarisierung ein konkreter Geldwert zugemessen wird. Der Poolanteil einer Kommune (α_i-Wert) mit Geldeinlage ergibt sich also aus ihrem Anteil an dem aus Flächen- und Geldeinlagen bestehenden Poolvermögen.

Die Option „Geldeinlage in den Flächenpool“ erscheint u. a. für solche Kommunen interessant zu sein, die potenzielle Gewerbeflächen in topografisch schwieriger bzw. ökologisch sensibler Lage haben. Ihnen wird über die Poolmitgliedschaft per Geldeinlage der Verzicht auf eigene Flächenausweisungen leichter gemacht, da sie an der regionalen Wirtschaftsentwicklung partizipieren können, ohne weiter eigene Flächen ausweisen zu müssen.

Wie bei der Option Flächeneinlage ist auch bei der Geldeinlage eine fiskalische und beschäftigungspolitische Beurteilung vorzunehmen. Hinsichtlich des Fiskaleffekts ergibt sich das Problem, dass der Modellbaustein Geldbeitrag im Neckar-Alb-Konzept[271] zum Gewerbeflächenpool noch nicht hinreichend spezifiziert ist, so dass an dieser Stelle eine algebraische Darstellung unterbleibt. In jedem Fall aber berechtigt das Einbringen einer Geldeinlage, an den zukünftigen „Ausschüttungen“ des Gewerbeflächenpools zu partizipieren, und zwar nach Maßgabe des kommunalindividuellen Poolanteils α_i. Die Ausschüttungen resultieren wie auch beim Flächenbeitrag aus Verkaufsgewinnen und Gewerbesteuereinahmen (minus Vermarktungskosten), hier allerdings nur aus „fremden“ Flächen, d. h. aus Flächen der anderen Poolmitglieder, da die betreffende Kommune annahmegemäß keine eigene Flächen in den Pool einbringt. Die Höhe der Ausschüttung aus dem Poolvermögen bestimmt die Verzinsung des von der Kommune bei Poolbeitritt eingesetzten Geldkapitals.

Auch im Hinblick auf das Beschäftigungskriterium ist zu beachten, dass im Falle eines Geldbeitrages Gewerbeflächen nur bei anderen Poolmitgliedskommunen ausgewiesen werden und darum auch nur dort entsprechende Arbeitsplätze entstehen können. Insofern ergibt sich in diesem Fall im Hinblick auf die Beschäftigungswirkung nur ein reiner Auspendlereffekt, der in seiner Wohlfahrtswirkung zudem nicht so hoch anzusetzen ist, da auswärtige Beschäftigung im Vergleich zur heimischen Beschäftigung mit einem Abwertungsfaktor belegt wird. Siehe dazu die kommunale Wohlfahrtsfunktion (10).

Im Falle der kommunalen Handlungsoption „Geldeinlage in den Regionalen Gewerbeflächenpool“ ergibt sich über die damit verbundenen Fiskal- und Beschäftigungseffekte ein bestimmtes kommunales Nutzen- bzw. Wohlfahrtsniveau. Dieses wäre mit den Wohlfahrtswirkungen der anderen Handlungsmöglichkeiten zu vergleichen:

---

[270] In analoger Weise ist die Höhe des Grenznutzens aus dem Fiskaleffekt auch von der Ausgangslage bei den Kommunalfinanzen mit abhängig.

[271] „Neckar-Alb“-Konzept eines Regionalen Gewerbeflächenpools, d. h. gemäß Renn et al. (2004)

(12) $$W_{i,Fläche}^{Solo} \Leftrightarrow W_{i,Fläche}^{Pool} \Leftrightarrow W_{i,Geld}^{Pool} \Leftrightarrow W_{i}^{Nichtstun}$$

Kommune i würde dann diejenige Handlungsoption wählen, die den höchsten Nutzen- bzw. Wohlfahrtsgewinn mit sich bringt, wobei auch die Option „Nichtstun“ ins Kalkül einzubeziehen wäre. Diese beinhaltet die Möglichkeit von Kommune i, weder dem Gewerbeflächenpool beizutreten (via Flächen- bzw. Geldbeitrag) noch weiterhin Gewerbeflächen in Eigenregie auszuweisen. Im letzteren Fall könnten sich eventuell nutzenstiftende Beschäftigungseffekte über die „Auspendlerschiene“ ergeben.

7. Explizite Berücksichtigung der zeitlichen Dimension

Bei der bisherigen algebraischen Analyse wurde vereinfachend angenommen, dass sämtliche Fiskalpositionen und Beschäftigungswirkungen zu jeweils demselben Zeitpunkt anfallen. Dies entspricht natürlich nicht der Realität. Vor diesem Hintergrund wären die in den vorherigen Abschnitten angeführten Fiskal- und Beschäftigungseffekte entsprechend zu modifizieren. Dies soll am Beispiel des Fiskaleffektes für den Solofall demonstriert werden. Berücksichtigt man hier also die Zeitachse, dann ergibt sich für Kommune i als Nettofiskaleffekt der Term

(13) $$N_{i,0}^{Solo} = -FK_{i,0} - EK_{i,0} - \sum_{t=1}^{T-1} \frac{WK_{i,VK,t}^{Solo} \cdot VK_{i,t}^{Solo}}{(1+r)^t} + \frac{WK_{i,VE,T}^{Solo} \cdot VE_{i,T}^{Solo}}{(1+r)^T} + \sum_{t=T+1}^{\infty} \frac{WK_{i,GS,t}^{Solo} \cdot GS_{i,t}^{Solo}}{(1+r)^t}$$

In der Ausgangsperiode t=0 fallen Flächenkauf- und Erschließungskosten an. Vermarktungskosten könnten sich während des Zeitraums t=1,…,T-1 ergeben und in der Folgeperiode T einmalig Verkaufserlöse auftreten. Ab der Periode T+1 ergeben sich dann möglicherweise Gewerbesteuereinnahmen. Die nach der Ausgangsperiode anfallenden Kosten- und Einnahmepositionen sind mit einem geeigneten Zinssatz r auf den Ausgangszeitpunkt t=0 abzudiskontieren, um die intertemporale Vergleichbarkeit der Budgetpositionen zu gewährleisten. Insgesamt bildet $N_{i,0}^{Solo}$ also den auf den Ausgangszeitpunkt t=0 abdiskontierten Nettofiskaleffekt aus Gewerbeflächenausweisungen im Solofall ab.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass ein Großteil der kommunalen Kostenpositionen bereits zum Zeitpunkt t=0 budgetwirksam wird, während die Einnahmen – wenn überhaupt – erst während des Zeitraums t=T,…,∞ anfallen. Dies zeigt zum einen den kommunalen Vorfinanzierungsbedarf und zum zweiten das Risiko, dass für die Kommune aus der Investition überhaupt keine fiskalischen Rückflüsse erfolgen. Zwar geht Kommune i bei ihrer Berechnung von Eintrittswahrscheinlichkeiten $WK_{i,VE}$ und $WK_{i,GS}$ größer Null aus, ob es aber tatsächlich zu einem Flächenverkauf und darüber hinaus zu Gewerbesteuereinnahmen kommt, ist ungewiss. Sicher ist allein der Anfall der Kostenpositionen für Flächenkauf und Erschließung sowie im Prinzip auch für Vermarktung.

Vergleicht man an dieser Stelle die Fiskaleffekte zwischen dem Solo- und dem Poolfall (Flächenbeitrag) unter expliziter Einbeziehung der „zeitlichen Dimension“, so ist insbesondere der folgende Aspekt von zentraler Bedeutung: die Poolteilnahme führt im Vergleich zum Solofall zu einer Verstetigung der kommunalen Einnahmen im Zeitablauf, und zwar dadurch, dass man - unter Inkaufnahme des Verzichts auf einen Teil der „Eigeneinnahmen“ - von den Einnahmen der anderen Poolkommunen mitprofitiert. Zudem ergibt sich im Poolfall gegenüber dem Solofall ein geringeres Risiko, dass es zu überhaupt keinen fiskalischen Rückflüssen kommt. Hier zeigt sich der dem Poolkonzept inhärente interkommunale Risikoausgleich. Konkret kommt es aufgrund der größeren Anzahl der Poolflächen im Vergleich zu den Soloflächen zu einer Verstetigung der Einnahmen aus Flächenverkaufserlösen, wenngleich die Zuflüsse dann nur nach Maßgabe des α_i-Anteils erfolgen. Dasselbe gilt für die Pooleinnahmen aus der Gewerbesteuer, die mit größe-

rer Sicherheit als im Solofall auftreten. Dies liegt zum einen daran, dass zumindest von einem Teil der ansiedelnden Unternehmen zu erwarten ist, dass diese überhaupt der Gewerbesteuerpflicht unterliegen. Zum zweiten ergibt sich bei der Gruppe der grundsätzlich gewerbesteuerpflichtigen Unternehmen eine stärkere branchenmäßige Diversifizierung als im Solofall, so dass Branchenkonjunkturen nicht mehr so starke Schwankungen im kommunalen Gewerbesteueraufkommen auslösen. Die entsprechende Verstetigung der Kommunaleinnahmen ermöglicht eine über die Zeit stabilere kommunale Ausgabenpolitik.

Im Fall des Poolbeitritts über einen Geldbeitrag ergeben sich als Anfangsinvestition zum Zeitpunkt t=0 zwar weder Flächenkauf- noch Erschließungskosten, dafür ist aber eine Geldeinlage zu leisten. Die fiskalischen Rückflüsse erfolgen wie bei der Option „Poolbeitritt mittels Flächenbeitrag“ in den Folgeperioden, außer dass nur von den Verkaufserlösen und Gewerbesteuereinnahmen aus den Fremdflächen profitiert werden kann, da Eigenflächen nicht in den Pool eingebracht werden. Es bleibt jedoch auch hier beim Poolbeitritt mittels Geldbeitrag (wie auch bei dem mittels Flächenbeitrag) ein – wenn auch gegenüber dem Solofall vermindertes – Restrisiko, dass nach der Anfangsinvestition in den Folgeperioden überhaupt keine fiskalischen Rückflüsse erfolgen.

8. Schlussfolgerungen und Ausblick

Der vorliegende Beitrag ist der erste, der sich mit dem Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“ aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht auseinandersetzt. Das Poolmodell ist ein aus der kommunal- bzw. regionalökonomischen „Praxis“ kommender Ansatz, der über das bisher bekannte Konzept „Interkommunaler Gewerbegebiete“ räumlich und vor allem konzeptionell weit hinausgeht. In den vorstehenden Abschnitten wird das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools insbesondere aus kommunalökonomischer Perspektive analysiert. So werden die modelltheoretischen Bedingungen dafür abgeleitet, unter denen für eine Kommune die Mitgliedschaft in einem Gewerbeflächenpool vorteilhaft ist. Dabei wird sowohl auf fiskal- als auch beschäftigungspolitische Ziele der Kommunen abgestellt. Zudem wird die Möglichkeit erörtert, die Poolmitgliedschaft über eine Geldeinlage anstatt über einen Flächenbeitrag zu „erwerben“.

Unabhängig von der betreffenden Analyse in diesem Beitrag zeigt sich das Poolkonzept als überaus interessante regionalökonomische Idee. Besonders bemerkenswert erscheint u. a. der Aspekt des interkommunalen fiskalischen Risikoausgleichs oder – vor dem Hintergrund des zunehmenden „Wettbewerbs der Regionen“ – der Umstand der durch die Poolbildung erhöhten „regionalen“ Wettbewerbsfähigkeit. Gleichwohl ist eine Reihe von wirtschaftswissenschaftlichen Forschungsfragen noch nicht einmal andiskutiert. Dazu gehören etwa die Fragen, unter welchen Bedingungen ein solcher Regionaler Gewerbeflächenpool überhaupt zustande kommt, wie die Bewertung der in den Pool eingebrachten Flächen genau erfolgen soll und welche Regeln in Bezug auf die interkommunale „Zuteilung“ von ansiedlungswilligen Unternehmen auf die Flächen der Poolmitglieder gelten sollten - aber auch die Frage, wie die durch die „Kartellbildung“ der Poolmitglieder induzierte Verknappung des regionalen Gewerbeflächenangebots gesamtwirtschaftlich bzw. wohlfahrtstheoretisch zu beurteilen ist.

Literatur

Reidenbach, M. et al. (2007): Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten. Berlin

Renn, O./H. Esswein, D/Gust, W/Haiß und U. Kinn (2004): Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb (Abschlussbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg). Stuttgart

Zimmermann, H. (1999): Kommunalfinanzen. Eine Einführung in die finanzwissenschaftliche Analyse der kommunalen Finanzwirtschaft. Baden-Baden

Anhang 16: IAW-Diskussionspapier „Flächenschutzpolitische Implikationen eines Regionalen Gewerbeflächenpools“

Abstract

Das neue Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“ geht über den bisher bekannten Ansatz der interkommunalen Gewerbegebiete deutlich hinaus. Mit dem Poolkonzept werden nicht nur regionalökonomische Ziele verfolgt; vielmehr soll es auch einen Beitrag dazu leisten, den „Flächenverbrauch“ im städtebaulichen Außenbereich einzudämmen. Vor diesem Hintergrund befasst sich das vorliegende Paper mit flächenschutzpolitischen Implikationen des neuen interkommunalen Kooperationsansatzes. Bei der Untersuchung wird u. a. danach unterschieden, ob die Poolgemeinschaft der beteiligten Kommunen für die gemeinsame gewerbliche Entwicklung nur Außen- oder auch Innenbereichsflächen bereitstellt. Des Weiteren wird erörtert, inwieweit eine Kombination aus Regionalem Gewerbeflächenpool und staatlicher Innenentwicklungsförderung sinnvoll sein könnte.

JEL-Klassifikation: H77, Q24, R58

Anmerkungen

Dieser Beitrag entstand im Rahmen des vom BMBF geförderten REFINA-Verbundprojekts „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen-Wetzlar“.

Dr. Raimund Krumm

Institut für Angewandte Wirtschaftsforschung

Ob dem Himmelreich 1, 72074 Tübingen

Tel. 07071/9896-31, Fax 07071/9896-99

E-mail: raimund.krumm@iaw.edu

Inhalt

Seite

1 Einleitung ……2 /303

2 Das Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“ ……3 / 303

3 Regionaler Gewerbeflächenpool ohne Innenentwicklungsflächen ……4 / 304

4 Regionaler Gewerbeflächenpool mit Innenentwicklungsflächen ……..5 / 305

4.1 Nachfrage nach gewerblichen Innenentwicklungsflächen ……..5 / 305

4.2 Angebot an gewerblichen Innenentwicklungsflächen ……..7 / 306

5 Staatliche Innenentwicklungsförderung im Falle eines Gewerbeflächenpools ……8 / 307

6 Abschließende Bemerkungen ……..10 / 308

Literatur ……11 / 308

1 Einleitung

Im Bereich der interkommunalen Zusammenarbeit in der Gewerbepolitik wird seit einigen Jahren eine neue Option diskutiert, nämlich das Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“.[272] Dieser Lösungsansatz geht über das bisher bekannte Modell „Interkommunaler Gewerbegebiete“ konzeptionell und räumlich hinaus.[273] Das Poolkonzept sieht u. a. vor, dass die Kommunen einer Region bzw. ein gewisser Anteil davon ihre noch nicht bzw. nicht mehr belegten Gewerbeflächen in einen gemeinsamen Flächenpool einbringen, um die betreffenden Flächen als Poolgemeinschaft zu vermarkten. Durch die Konzentration auf relativ wenige, dafür aber hinsichtlich der Standortqualität (etwa in Bezug auf die Verkehrsanbindung) herausragende Poolflächen kann ansiedlungsinteressierten Unternehmen ein attraktiveres Flächenangebot gemacht werden, als dies eine einzelne Kommune vermag. Durch die gemeinsame Vermarktung der Gewerbeflächen ergeben sich für die beteiligten Kommunen zudem Kosteneinsparungen.

Mit dem Poolkonzept sollen aber nicht nur wirtschaftliche, sondern auch ökologische Ziele umgesetzt werden.[274] So ist es durch die Bündelung der Flächen nicht mehr notwendig, um jeden Preis in ökologisch sensiblen Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen. Vor diesem Hintergrund befasst sich die vorliegende Abhandlung mit den ökologischen, genauer, mit den flächenschutzpolitischen Aspekten des Poolkonzepts. Es werden Implikationen für den Flächenschutz aufgezeigt, die sich durch die Etablierung eines Regionalen Gewerbeflächenpools ergeben, wobei danach differenziert wird, ob in den Pool nur Außenentwicklungsflächen einbezogen oder auch Innenentwicklungsflächen berücksichtigt werden. Zudem werden Aspekte einer möglichen staatlichen Förderung des Poolkonzepts erörtert. Die nachfolgenden Ausführungen stellen lediglich eine erste Annäherung an das Thema dar, ohne den Anspruch auf eine vollständige Erörterung der Problematik zu erheben.

2 Das Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“

Ein regionaler Gewerbeflächenpool ist u. a. dadurch gekennzeichnet, dass die von den Mitgliedskommunen in den Pool eingebrachten Flächen zunächst monetär bewertet werden. Das so genannte „Neckar-Alb-Konzept“ des Gewerbeflächenpools[275], auf das hier explizit Bezug genommen wird, sieht eine Bewertung der Flächen sowohl nach ökonomischen als auch nach ökologischen Kriterien vor. Der Wert der von einer Kommune in den Pool eingebrachten Gewerbefläche bestimmt den individuellen „Poolanteil“, der für die interkommunale Verteilung von Erlösen und Kosten maßgeblich ist.

---

[272] Das Konzept eines Regionalen Gewerbeflächenpools wird in Renn et al. (2004) vorgestellt, und zwar vor dem Hintergrund entsprechender regional- und kommunalpolitischer Überlegungen in der baden-württembergischen Region Neckar-Alb.

[273] Zur Thematik „Interkommunale Gewerbegebiete“ existiert bereits eine Reihe von Publikationen. Beispielhaft sei hier auf eine Schrift des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW 2006) verwiesen.

[274] Zu diversen ökonomischen Aspekten des Gewerbeflächenpoolkonzepts, vgl. Krumm (2008). Dort werden insbesondere fiskalische und beschäftigungspolitische Fragen des Poolkonzepts behandelt, und zwar vor allem aus einzelkommunaler Sicht.

[275] Wie in einer früheren Fußnote bereits angedeutet, wird hier durchweg auf das Neckar-Alb-Konzept eines Regionalen Gewerbeflächenpools abgestellt, da dieses konzeptionell bereits am Weitesten fortentwickelt ist.

Die Kommunen, die erschlossene Flächen in den Pool einbringen, erhalten beim Verkauf ihrer Flächen die Kosten der Erschließung vom Pool zurückerstattet. Von den anfallenden Verkaufsgewinnen (Verkaufserlös minus Erschließungskosten) erhält die Kommune jedoch nur einen Anteil, und zwar nach Maßgabe ihres Poolanteils. Dafür profitiert sie aber (entsprechend ihres Poolanteils) auch von denjenigen Verkaufsgewinnen, die bei der Vermarktung von Flächen anderer Poolkommunen anfallen. Die Gewerbesteuereinnahmen fließen zunächst ebenfalls an den Pool und werden dann unter den Mitgliedskommunen entsprechend ihren jeweiligen Poolanteilen verteilt. Für die Kommunen ergibt sich also im Hinblick auf die Flächenverkaufserlöse und die Gewerbesteuereinnahmen im längerfristigen Kontext eine Art interkommunaler Risikoausgleich.

Statt Gewerbeflächen können Kommunen auch Geld in den Pool einbringen („Geldbeitrag statt Flächenbeitrag“). Diese Option ist aus flächenschutzpolitischer Sicht deshalb so interessant, weil es damit Kommunen mit „öko-sensiblen“ Flächen leichter gemacht wird, auf die Ausweisung entsprechender Gewerbeflächen zu verzichten. Die betreffenden Kommunen partizipieren nämlich beim „Poolbeitritt durch Geldbeitrag“ nach Maßgabe ihres Poolanteils an den Flächenverkaufserlösen und Gewerbesteuereinnahmen der anderen Poolmitglieder. Sie können damit auch ohne eigene neue Gewerbeflächen an der regionalen Wirtschaftsentwicklung teilhaben.

3 Regionaler Gewerbeflächenpool ohne Innenentwicklungsflächen

Geht man zunächst davon aus, dass die potenziellen Außenentwicklungsflächen einer Kommune in Bezug auf die „ökonomischen Bewertungskriterien“ (z. B. die Güte der Verkehrsanbindung der Fläche) wertmäßgig eher niedrig einzustufen ist, dann kann eine Kommune mit Poolbeitrittsoption auf eine entsprechende Außenentwicklung verzichten und über einen Geldbeitrag Poolmitglied werden. Sie kann damit an der weiteren regionalen Entwicklung partizipieren – fiskalisch gesehen über die vom Pool ausgeschütteten Flächenverkaufserlöse und Gewerbesteuereinnahmen sowie aus beschäftigungspolitischer Sicht durch Arbeitsplätze für ihre Auspendler. Der Verzicht auf die Ausweisung eigener Gewerbeflächen führt flächenschutzpolitisch zu einem Niveaueffekt, d. h. zu einem quantitativen Beitrag zum Flächenschutz.

Steht dagegen eine aus ökonomischer Sicht, etwa aufgrund ihrer guten Verkehrsanbindung, monetär hoch zu bewertende Flächen zur Disposition, dann ist danach zu unterscheiden, ob das Poolregime öko-sensible Flächen bei der Monetarisierung mit einem Abwertungs- bzw. Abschlagsfaktor belegt, so dass zusätzlich zu den traditionellen ökonomischen auch noch ökologische, und damit gewissermaßen unübliche, Bewertungskriterien zur Anwendung kommen. Geht man wie beim „Neckar-Alb-Regime“ davon aus, dass öko-sensible Flächen im Poolrahmen durch einen entsprechenden Abschlag bewertungsmäßig schlechter gestellt werden als „ökonormale“ Flächen, dann ist folgende Fallunterscheidung zu beachten: Kommunen mit ökonormalen Flächen werden diese als Außenentwicklungsflächen ausweisen, und zwar entweder in Eigenregie oder im Rahmen des Gewerbeflächenpools, dem die entsprechenden Areale als Poolflächen zu Verfügung gestellt werden. In beiden Fällen ergibt sich kein Flächenschutzeffekt.

Für Kommunen mit öko-sensiblen Flächen bietet sich zwar ebenfalls die Option „Außenentwicklung in Eigenregie“ an, ein Poolbeitritt via Flächenbeitrag erscheint jedoch nicht attraktiv, da sich aufgrund des unüblichen Bewertungskriteriums „Öko-Sensibilität“ für die Kommune nur ein vergleichsweise geringer Flächenwert und damit ein relativ niedriger Poolanteil ergibt. Eine entsprechende Abwertung ihrer Beitragsleistung muss die betreffende Kommune jedoch dann nicht hinnehmen, wenn sie an den Pool nicht einen Flächen-, sondern einen Geldbeitrag leistet. Die-

ser Aspekt ist aus flächenschutzpolitischer Sicht insofern nicht unerwünscht, als man unter den entsprechenden Ökobedingungen eine Poolteilnahme in Form eines Geldbeitrages präferiert, um auf diese Weise öko-sensible Flächen zu schonen. Insofern ergibt sich bei ökonomisch hochwertigen Flächen flächenschutzpolitisch ein kombinierter Niveau-Struktur-Effekt: Niveaueffekt insoweit, als es (über Geldbeiträge) in der Tendenz zu weniger Außenentwicklung kommt; Struktureffekt deshalb, weil sich die Niveauwirkung speziell bei öko-sensiblen Flächen einstellt. Insofern ergibt sich ein quantitatives und qualitatives Moment. Wie stark der flächenschutzpolitische Effekt bei ökonomisch hochwertigen, aber öko-sensiblen Flächen ausfällt, hängt freilich davon ab, wie stark die betreffenden Kommunen auf Eigenentwicklung verzichten und stattdessen über die Option „Geldbeitrag“ Mitglieder der Poolgemeinschaft werden.

4 Regionaler Gewerbeflächenpool mit Innenentwicklungsflächen

Flächenschutz besteht nicht nur darin, auf eine weitere Gewerbeflächenentwicklung gänzlich zu verzichten. Vielmehr trägt zum Flächenschutz auch bei, statt Außenentwicklung verstärkt Innenentwicklung zu betreiben. Damit kommt es zu einer gewissen Umlenkung der gewerblichen Flächenentwicklung in den städtebaulichen Innenbereich, so dass man in diesem Zusammenhang von einem flächenschutzpolitischen Struktureffekt reden könnte.

4.1 Nachfrage nach gewerblichen Innenentwicklungsflächen

Eine verstärkte Innenentwicklung bei der gewerblichen Flächennutzung setzt voraus, dass entsprechende Innenbereichsflächen sowohl angeboten als auch nachgefragt werden. Es stellt sich damit zunächst die Frage, unter welchen Bedingungen Unternehmen Innenentwicklungsflächen nachfragen bzw. diese gegenüber Außenentwicklungsflächen präferieren.

In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass gewerbliche Innenbereichsflächen für Firmen ceteris paribus umso attraktiver sind, je ausgeprägter die Lagegunst der Fläche ist (etwa hinsichtlich der Verkehrsanbindung oder des jeweils geltenden Immissionsschutzregimes), je geringer die an sie überwälzten Erschließungskosten sind und je geringer die Bodensanierungskosten bzw. –risiken ausfallen.

Im Hinblick auf die Lagegunst ergibt sich a priori keine Präferenz für Innenentwicklungsflächen, vielmehr kommt es auf den konkreten Einzelfall an, ob von einem Unternehmen die Lagegunst einer Innen- oder Außenbereichsfläche höher eingestuft wird. Allenfalls könnten Immissionsschutzvorschriften bis zu einem gewissen Grad implizieren, dass Außenbereichsflächen bevorzugt werden.

Nimmt man als weiteres Entscheidungskriterium der unternehmerischen Standortwahl die Frage nach den von den Unternehmen zu tragenden Erschließungskosten, dann ergibt sich für Innenentwicklungsflächen der Vorteil, dass in diesem Fall von den Kommunen keinerlei Erschließungskosten mehr auf neu ansiedelnde Unternehmen überwälzt werden.

Ergeben sich für das betreffende Unternehmen dagegen Bodensanierungskosten oder bestehen zumindest entsprechende Risiken, dann ist dies ein Wettbewerbsnachteil der Innen- gegenüber den Außenbereichsflächen. Solche Altlasten treten jedoch nur bei einem Teil der Innenbereichsfälle auf. Man muss also unterscheiden zwischen solchen Innenentwicklungsflächen, die Altlasten aufweisen, so dass bei deren gewerblicher Flächennutzung Sanierungskosten anfallen und solchen, die altlastenfrei sind. Hat man es mit altlastenfreien Innenentwicklungsflächen zu tun, dann ergibt sich im Vergleich zu alternativen Außenbereichsflächen bei gleicher Lagegunst cete-

ris paribus eine Präferenz für die Innenbereichsfläche, da in diesem Falle die Aufwandsposition Erschließungsbeitrag bzw. von den Kommunen überwälzte Erschließungskosten wegfällt.

Mehr oder weniger deutlich geringere Nachfragepotenziale weisen dagegen diejenigen Innenentwicklungsflächen auf, die eine Altlastenproblematik haben und damit für das ansiedelnde Unternehmen mit Bodensanierungskosten verbunden sind. Eine Innenentwicklungsfläche wird in einem solchen Fall nur dann vom Unternehmen präferiert, wenn die Sanierungskosten so niedrig sind, dass diese durch den Vorteil des Nichtanfalls von Erschließungsbeiträgen wertemäßig überkompensiert werden. Sind dagegen die Sanierungskosten relativ hoch, wird sich keine Nachfrage nach den entsprechenden Innenentwicklungsflächen ergeben.

4.2 Angebot an gewerblichen Innenentwicklungsflächen

Zum zweiten ist zu klären, unter welchen Umständen im Rahmen eines Gewerbeflächenpools überhaupt ein Angebot an Innenentwicklungsflächen zustande kommt. Grundsätzlich setzt dies voraus, dass eine Kommune bereit ist, Innenbereichsflächen in den Pool einzubringen. Diese Option steht in Konkurrenz zu den anderen kommunalen Handlungsoptionen, nämlich dem Flächenbeitrag in Form einer Außenbereichsfläche, dem Geldbeitrag und dem Nichtbeitritt zum Pool.

Konzentriert man sich nachstehend auf den Fall der Abwägung zwischen den poolbezogenen Flächenbeitragsalternativen „Innenbereichsfläche versus Außenbereichsfläche“, dann sind zumindest die folgenden Aspekte von Interesse: Hinsichtlich der Lagegunst ergibt sich zwischen Innen- und Außenentwicklungsflächen a priori kein Unterschied, d. h. Innen- und Außenbereichsflächen würden von der Bewertungskommission des Gewerbeflächenpools nicht allein aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum städtebaulichen Innen- bzw. Außenbereich monetär unterschiedlich bewertet.

Da bei Innenentwicklungsflächen keine Erschließungskosten mehr anfallen, so sind diese den betreffenden Kommunen von der Poolgemeinschaft auch nicht zu erstatten, d. h. von den Verkaufserlösen bleibt für die Verteilung auf die Poolmitglieder mehr übrig. Dies ist von Vorteil sowohl für diejenige Kommune, auf deren Gemarkung die entsprechende Innenbereichsfläche liegt als auch für die übrigen Poolkommunen. Dieser Aspekt müsste sich für die flächeneinbringende Kommune bei der Bewertung der Fläche insofern positiv niederschlagen als ihr dadurch ein höherer Poolanteil zugemessen wird. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass Kommunen Innenentwicklungsflächen in den Pool einbringen und dass damit im Rahmen des Gewerbeflächenpools ein Angebot an Innenbereichsflächen zustande kommt.

Beim Aspekt Bodensanierungskosten ist wiederum eine Fallunterscheidung vorzunehmen: Ist die betreffende Innenbereichsfläche nicht von der Altlastenproblematik betroffen, so dass keine Sanierungskosten zu erwarten sind, dann ergibt sich insofern kein Bewertungsunterschied zwischen Innen- und Außenbereichsflächen. Problematisch ist dagegen der Altlastenfall, da hier mit Bodensanierungskosten zu rechnen ist. Es stellt sich hier nun die Frage, welche Regelung das Poolregime für diesen Fall vorsieht, wenn man davon ausgeht, dass die entsprechenden Kosten von den ansiedelnden Unternehmen zu tragen wären. Werden solche Flächen aufgrund geringerer Vermarktungschancen von der Poolgemeinschaft monetär schlechter bewertet als nichtbelastete Flächen? Wenn ja, dann hat dies für eine Kommune, die überlegt, entsprechende Innenbereichsflächen in den Pool einzubringen, zur Folge, dass sie solche Flächen dem Pool eher nicht zur Verfügung stellt.

5 Staatliche Innenentwicklungsförderung im Falle eines Gewerbeflächenpools

In Zusammenhang mit der Abwägung zwischen Innen- und Außenentwicklung stellt sich auch die Frage, ob die Bundes- bzw. Landesebene in irgendeiner Weise finanzielle Fördermaßnahmen einführen sollte, um die Vermarktung von Innenbereichsflächen im Rahmen des Poolkonzepts zu unterstützen. Auch hierbei wäre zwischen solchen Innenentwicklungsflächen zu unterscheiden, die eine Altlastenproblematik aufweisen und solchen, die altlastenfrei sind.

Geht der Staat davon aus, dass altlastenfreie Innenbereichsflächen ohne staatliche Zuschüsse vermarktbar sind, weil entsprechende Flächen sowohl von Kommunen angeboten als auch von Unternehmen nachgefragt werden, dann erübrigt sich insoweit die Frage nach einer potenziellen staatlichen Förderung. Dabei geht der Staat implizit davon aus, dass es hinreichend viele Innenentwicklungsflächen gibt, die mit Außenbereichsflächen wettbewerbsfähig sind. Man unterstellt also, dass entsprechende Flächen höchstens geringfügige Nachteile in der Lagegunst haben, so dass die nicht anfallenden Erschließungskosten eine hinreichende wertmäßige Kompensation darstellen.

Unterstellt der Staat dagegen, dass Innen- im Vergleich zu Außenentwicklungsflächen tendenziell nennenswerte Nachteile in der Lagegunst aufweisen, dann kann der Staat eine Förderung der Vermarktung entsprechender Innenbereichsflächen in Betracht ziehen. Die Prüfung der Frage, ob eine quasi „wettbewerblich“ motivierte staatliche Förderung wirklich notwendig ist, gestaltet sich aber schwierig, da der Umstand lagegunstbezogener Nachteile von Innenbereichsflächen intersubjektiv nicht ohne weiteres nachprüfbar ist. Da dies aber die Gefahr von Mitnahmeeffekten mit sich bringt, dürfte die Förderung der Vermarktung altlastenfreier Innenbereichsflächen von der Bundes- bzw. Landesebene eher mit einer gewissen Skepsis betrachtet werden. Die Vermutung, dass altlastenbehaftete Innenbereichsflächen Wettbewerbsnachteile gegenüber (altlastenfreien) Außenbereichsflächen haben, dürfte dagegen als sicherer gelten. Insoweit wäre eine staatliche Förderung der Vermarktung solcher Flächen eher begründbar.

Geht man in einem weiteren Schritt nun davon aus, dass nicht nur altlastenbehaftete Innenbereichsflächen, sondern auch ein Teil der altlastenfreien Innenentwicklungsflächen lediglich bei staatlicher Förderung wettbewerbsfähig sind, dann stellt sich die Frage, wie bei einem gegebenen staatlichen Budgetvolumen die Fördermittel auf die beiden Typen von Innenbereichsflächen verteilt werden sollen.

Nimmt man an, dass der notwendige staatliche Förderaufwand bei altlastenfreien Innenentwicklungsflächen deutlich niedriger ist als bei altlastenbehafteten, dann wäre die staatliche Förderung auf altlastenfreie Flächen einzugrenzen, weil sich so ein größerer Mengeneffekt erreichen lässt. D. h., unter diesem Regelungsregime werden viel mehr Innenentwicklungsflächen vermarktet, als wenn man die Förderung auf die Altlastenfälle konzentrieren würde. Steht die Mengenwirkung dagegen nicht im Vordergrund und geht es stattdessen eher darum, im Sinne des Vorsorgeprinzips bzw. der Gefahrenabwehr Flächen zu sanieren, dann ist bei der finanziellen Förderung eine Konzentration auf die Altlastenfälle vorzunehmen. Damit nimmt man staatlicherseits jedoch in Kauf, dass nur relativ wenige gewerbliche Innenbereichsflächen in die Vermarktung kommen.

Zu klären wäre auch die Frage, wie die Bemessungsgrundlage für eine entsprechende Förderung ausgestaltet sein könnte. In diesem Zusammenhang wäre zu differenzieren zwischen der Förderung altlastenfreier Innenbereichsflächen und der Förderung altlastenbehafteter Innenbereichsflächen. Während bei letzteren die Höhe der Bodensanierungskosten als Maßstab heran-

gezogen werden könnten, drängt sich für die Förderung altlastenfreier Innenentwicklungsflächen zumindest a priori keine bestimmte Bemessungsgröße auf.

Des Weiteren wäre zu klären, ob die Anbieter oder die Nachfrager entsprechender Innenbereichsflächen bezuschusst werden sollen, d. h. die Kommunen oder die ansiedlungswilligen Unternehmen. Dies würde auch zwei unterschiedliche Rechts- und Finanzsysteme tangieren, da im ersten Fall Finanzzuweisungen zu gewähren wären und im zweiten Fall Subventionen. Geht man davon aus, dass die Kommunen und nicht die ansiedelnden Unternehmen die Zuwendungsempfänger sein sollen, dann kommt am ehesten eine Förderung durch die Landesebene in Betracht, da die Bundesländer im Rahmen des so genannten Kommunalen Finanzausgleichs „ihren“ Kommunen ohnehin solche Arten von Finanzzuweisungen gewähren, die auch für eine Innenentwicklungsförderung in Frage kämen.[276] Dies setzt freilich voraus, dass die Landesebene ein hinreichend großes Interesse an einer verstärkten städtebaulichen Innenentwicklung hat.

6 Abschließende Bemerkungen

Die vorstehenden Ausführungen haben sich erstmals mit ausgewählten flächenschutzpolitischen Aspekten befasst, die sich im Kontext eines Regionalen Gewerbeflächenpools ergeben. Zwar wurde hinsichtlich des Poolkonzepts eine Fallunterscheidung vorgenommen, wonach der eine Pooltyp nur Außenbereichsflächen anbietet, während der andere zusätzlich auch Innenbereichsflächen im Portefeuille hat, jedoch war die entsprechende Analyse noch nicht so differenziert angelegt, als dass man daraus allgemein gültige Schlussfolgerungen hätte ableiten können. Dies gilt auch für die angesprochene Frage, ob in Verbindung mit dem Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools eine staatliche Innenentwicklungsförderung sinnvoll sein könnte.

Letztendlich besteht im Hinblick auf die flächenschutzpolitischen Implikationen des Gewerbeflächenpoolkonzepts noch größerer Forschungsbedarf. Generelle Antworten auf die noch nicht beantworteten Fragen dürften sich jedoch erst dann finden lassen, wenn das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools in Bezug auf die „Innenentwicklungsfrage“ hinreichend spezifiziert ist. Dies betrifft nicht zuletzt die Frage, inwieweit das Poolregime städtebauliche Innenentwicklungsflächen monetär anders bewertet als Außenentwicklungsflächen.

Literatur

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW 2006): Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland. Dortmund

Krumm, R. (2004): Nachhaltigkeitskonforme Flächennutzungspolitik. Ökonomische Steuerungsinstrumente und deren gesellschaftliche Akzeptanz (IAW-Forschungsbericht Nr. 62). Tübingen

Krumm, R.: (2008): Das Konzept des „Regionalen Gewerbeflächenpools“ aus ökonomischer Sicht (IAW-Diskussionspapier 40). Tübingen

Renn, O./H. Esswein, D/Gust, W/Haiß und U. Kinn (2004): Modellprojekt Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb. Abschlussbericht – Langfassung, o.O.

[276] Zu Fragen in Zusammenhang mit der Finanzierung von Finanzzuweisungen zur Innenentwicklungsförderung vgl. Krumm (2004), S. 80ff.

Anhang 17: Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Flächenmanagements

Prof. Dr. Willy Spannowsky, Richter am Oberlandesgericht, TU Kaiserslautern

I Frage nach der Existenz eines Flächenmanagements

I.1 Der Begriff des Flächenmanagements

„Flächenmanagement“[277] ist auf die Verwirklichung einer nachhaltigen Flächenentwicklung ausgerichtet. Was darüber hinaus mit dem Begriff des Flächenmanagements verbunden ist, ist nach dem Sprachgebrauch, den dieser Begriff in der Planungspraxis gefunden hat, unklar. Ob damit anknüpfend an die wirtschaftswissenschaftliche Betrachtung des Managements sowohl eine Zielorientierung, eine instrumentelle Vorstellung als auch bestimmte organisatorische oder flächenbezogene Maßnahmen verbunden sind (Management als Funktion und Institution), ist abhängig von der Zielsetzung, die mit dem Flächenmanagement in der Praxis verfolgt wird[278].

I.2 Das Flächenmanagement als Steuerungsmodell

Das Flächenmanagement knüpft an der Erkenntnis an, dass Flächen ein knappes Gut darstellen, dessen Inanspruchnahme angesichts anhaltend hoher Flächennachfrage und bevorstehendem demographischem Wandel nicht dem „Marktgeschehen“ überlassen werden kann, sondern der staatlichen Steuerung bedarf. Dies gilt aber nicht nur in dem Sinne der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, sondern ausgehend von der Nachhaltigkeitsstrategie auch in dem Sinne, dass auf kommunaler Ebene nachhaltige Siedlungsflächenangebote und auf interkommunaler und regionaler Ebene abgestimmte Angebote für eine nachhaltige Regionalentwicklung verfügbar gemacht werden müssen (dazu unten VI.), um die Attraktivität des jeweiligen Teilraums zu wahren bzw. zu verbessern. Schon die Schlussfolgerung, dass die Flächeninanspruchnahme eines Flächenmanagements bedarf, bricht aber in gewisser Weise mit der Vorstellung, dass jede Kommune allein und eigenverantwortlich im Rahmen der kommunalen Planungshoheit für die Siedlungsflächenentwicklung zuständig ist und verfassungsrechtlich prinzipiell nur durch das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümer gezügelt wird. Impliziert wird mit der Themenstellung – ausgehend vom Managementbegriff -, dass die Flächenentwicklung bestimmten Zielen zu unterwerfen, dass bestimmte Strategien, Maßnahmen und Alternativen zur Zielerreichung ergriffen und durchgesetzt werden müssen und dass daraus institutionelle Anforderungen und Kontrollerfordernissen abzuleiten sind. Im föderalen Bundesstaat resultiert daraus die Konsequenz, dass der Raum, für den das Flächenmanagement aufgebaut werden soll, abgesteckt und dass die für den Gesamtraum geltenden Leitvorstellungen bzw. flächenpolitischen Zielfestlegungen für die Teilbereiche konkretisiert werden müssen, bevor daraus bestimmte Maßnahmen der Flächenentwicklung oder institutionelle Anforderungen und Kontrollerfordernisse abgeleitet werden können. Weiter folgt daraus, dass im föderalen Bundesstaat die ziel- und strategiebil-

---

[277] F. Thiel (2008) hat sich mit dem damit angesprochenen Fragenkreis unter dem Titel „Strategisches Landmanagement“ befasst. Er hat das Landmanagement als integrativen Ansatz zur Verminderung der Baulandproduktion beschrieben und die Zusammenhänge mit der Steuerungstheorie, Governance, Flächenkreislaufwirtschaft, der „sozialen Frage“ und dem „sozialen Bodenrecht“ hergestellt.

[278] Vgl. dazu Caroll, S. J./Tosi, H. L. (1973); Fayol, H. in: Pugh, D. S. (Hrsg.) (1976), S. 101 ff.; Frese, E. (1987); Staehle, W. H. (1992), S. 66 ff. und Schreyögg, G. in: Staehle, W. H./Sydow, J. (Hrsg.) (1991), S. 255 ff.

denden Anforderungen vom Gesamtraum ausgehend über die Landesgebiete bis hin zu den regionalen und kommunalen Teilbereichen verfeinert werden müssen.

I.3 Flächenmanagement – Praxis oder Zukunftsmodell?

Die Aufgabe, das sich im Wandel befindende Flächenmanagement zu beschreiben, präjudiziert, dass es bereits ein Flächenmanagement in dem beschriebenen Sinne gebe. Ein solches ist jedoch bislang mit all den zugehörigen Bestandteilen eines funktionell und institutionell verankerten Flächenmanagements weder auf kommunaler noch auf regionaler Ebene realisiert, soll vielmehr erst entstehen. Die schlichte Leerstands- oder Baulückenerfassung oder auch planerische Entwicklungskonzepte für Siedlungsflächen werden zwar mitunter ebenfalls in der planerischen Praxis als Flächenmanagement bezeichnet, erfüllen aber die Voraussetzungen eines Flächenmanagements im oben beschriebenen Sinne nicht. Von einem bereits existierenden „Flächenmanagement“ könnte nur die Rede sein, soweit man es für die Bejahung einer staatlichen Managementstruktur genügen ließe, dass für die Flächenentwicklung eine verbindliche, übergeordnete, zielbezogene und räumlich-differenzierte Steuerung der Flächeninanspruchnahme durch die flächendeckende Raumordnungsplanung existiert. Von einem so eingeschränkten Managementbegriff scheint jedoch in der neueren Diskussion niemand auszugehen. Vielmehr wird die bisherige Steuerung der Flächenentwicklung allgemein in Anbetracht veränderter Rahmenbedingungen als unzureichend beurteilt und wohl auch nicht als Managementsystem gesehen. Zu kurz greifen auch kommunale, als Flächenmanagement bezeichnete Ansätze, die sich auf die detaillierte und umfassende Analyse des Ist-Zustandes, die kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung der Datenlage, den Aufbau eines Netzwerkes und eine aktive Begleitung beschränken. Ein Flächenmanagement im Sinne des oben genannten sowohl funktionalen als auch institutionellen Managementbegriffs besteht in der Praxis in der Regel allerdings bisher nur in Ansätzen.

Die bisher entwickelten Ansätze eines Flächenmanagements sind – soweit ersichtlich – ausschließlich durch die Förderung von Bund und Ländern angestoßen worden[279]. Für die Praxis steht die „Nagelprobe“ noch aus. Denn eine flächendeckende Förderung des Aufbaus kommunaler und regionaler Flächenmanagementstrukturen dürfte kaum in Betracht kommen. Ausschlaggebend ist aber, ob und inwieweit es gelingt, Flächenmanagementstrukturen dauerhaft zu etablieren. Bislang enthalten die in der Praxis vorhandenen Ansätze eines Flächenmanagements vielfach nur einzelne Bausteine der zu einem Flächenmanagement gehörenden Komponenten. Die vorhandenen Ansätze befinden sich bezogen auf den Managementprozess, der die Phasen der flächenpolitischen Zielfindung, der Strategiebildung, der Maßnahmenfestlegung nach durchgeführter Alternativenprüfung und der Schaffung institutionell-organisatorischer Kooperations- und Kontrollstrukturen umfasst, noch eher in den verschiedenen Phasen des Anfangsstadiums des Flächenmanagements. Es gibt aber einige Projekte, die sich mit einem Flächenmanagement befassen, die immerhin schon ein fortgeschrittenes Stadium des Managementprozesses erreicht haben. So weist z. B. das „Nachhaltige Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)“[280] nach der Bestandsaufnahme und –analyse der vorhandenen Bauflächenpotenziale schon eine Informationsplattform auf, wurden Strategien und Konzepte zur Förderung der

[279] Vgl. z. B. Projektübergreifende Begleitung REFINA Rothäusler, Chr./Zwicker-Schwarm D./Floeting, H., Libbe/J. und Preuß Th. in: Deutsches Institut für Urbanistik (DIfU) und Genske, D. D./Ruff, A. (Hrsg.) (2007) mit Dokumentationen über verschiedene Modellkonzepte und Ansätze des Flächenmanagements

[280] Vgl. Kirchholtes, H./Weissinger, S., Amt für Umweltschutz (Hrsg.) (Sept. 2000)

Innenentwicklung ausgeleuchtet und es wurden bereits Maßnahmen zur Umsetzung (wie z. B. die Bildung eines Grundstücksfonds, die Altlastensanierung, der Ausbau des Marketings sowie eine gezielte Förderung von beispielhaften Einzelprojekten) vorgeschlagen. Zur Realisierung der erforderlichen Steuerung und Kontrolle des Flächenmanagements bedarf es jedoch der Verwirklichung weiterer institutioneller Vorkehrungen. Die Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg hat einen Leitfaden zum Aufbau eines „kommunalen Flächenmanagements" herausgegeben, in dem die Ziele, die Strategie und die Umsetzung dargestellt werden[281]. Vertreter des BBRs haben das kommunale und regionale Flächenmanagement als ein Instrument zur Lösung von Flächennutzungskonflikten beschrieben[282], unter dem allgemein die Kombination von hierarchischen, hoheitlichen und formalen sowie konsensualen und informellen Instrumenten zur Realisierung einer ressourcenschonenden und bedarfsgerechten Bodennutzung verstanden werde. Flächenmanagement umfasse die Steuerung der Bodennutzung, Bodenordnung und die Beeinflussung des Bodenmarktes durch Planung-, Ordnungs- und Entwicklungsprozesse. Flächenrecycling sei Teil des Flächenmanagements. Das Maßnahmenbündel, das im Rahmen eines Flächenmanagements zur Verwirklichung der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft[283] (dazu näher unten IV.2) zum Einsatz kommen kann, kann demzufolge komplex sein und verschiedene Akzentuierungen aufweisen. Deshalb werden als Teilaspekte des Flächenmanagements das haushälterische Bodenmanagement[284], das strategische Flächenmanagement, das qualitative Flächenmanagement[285] herausgegriffen. Alle diese flächenpolitischen Ansätze verfolgen die Verwirklichung eines flächenpolitischen „Zielpakets", in dem mit verschiedener Akzentuierung folgende Ziele zu finden sind: Ressourcenschonende Ausweisung von Bauland, Innenentwicklung vor Freiraumentwicklung, Schließen von Baulücken bzw. Mobilisierung von brachliegenden Baulandpotenzialen, Optimieren des Nutzwerts von Flächen, Minimierung des Versiegelungsgrades, Flächenrecycling (Wiedernutzung von Brachflächen), Schutz und Entwicklung von Freiflächen.

Ausgehend von dem oben beschriebenen Managementbegriff dienen sämtliche Forschungsprojekte, die auf der Bundesebene angestoßen werden, eher der Analyse und Ausleuchtung strategischer, instrumenteller und organisatorischer Bausteine und damit dem Aufbau von Strukturen für ein Flächenmanagement als der Änderung und Weiterentwicklung bereits vorhandener funktionierender Managementstrukturen. So förderte das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem durchgeführten ExWoSt-Forschungsfeld „Fläche im Kreis – Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung" die Entwicklung eines strategischen Steuerungsansatzes, nachdem schon vorher instrumentelle Ansätze für eine Umsteuerung, wie insbesondere die Integration flächenpolitischer ökonomischer Steuerungsansätze in die Raumordnung zum Gegenstand eines MORO-Projekts[286] und „Regionales Flächenmanagement – Ansatzpunkte für eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung", „Flächenrecycling" und „Freiraumschutz in Raumordnungsplänen" zum Forschungsgegenstand gemacht

---

[281] Vgl. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2003)

[282] Vgl. Einig, Kl. in: BBR (Hrsg.) (2003): S. 103 ff. und ders. (Hrsg.) (2001)

[283] Dazu eingehend BMVBS/BBR (Hrsg.) (2006), BBR (Hrsg.) in Kooperation mit dem Umweltbundesamt und Projektträger Jülich (2006), Bergmann, E./Dosch, F./Einig, Kl./Jakubowski, P. in: Sinning, H. (Hrsg.) (2006), S. 214 ff.; Dosch F./Bergmann, E./Jakubowski, P. in: Umweltwirtschaftsforum Juni 2005, S. 6 ff.

[284] Vgl. Dosch, F. (2003)

[285] Vgl. BBR (Hrsg.) (2006): Flächenrecycling und Dosch, F. (2003)

[286] Vgl. dazu BBR (Hrsg.) (2005): Mengensteuerung und kritisch Spannowsky in: Spannowsky/Hofmeister (Hrsg.) (2005) sowie die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Krumm/Seimetz/Spannowsky im MORO-Projekt

worden sind. Einen umfassenden Ansatz im Hinblick auf den Aufbau eines Flächenmanagements verfolgen auch die im Rahmen des Bundesforschungsprogramms REFINA (Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement) vom BMBF geförderten Forschungsprojekte, die mit dem Aufbau des Modells eines nachhaltigen regionalen Siedlungsflächenmanagements befasst sind. Aus all diesen Ansätzen lassen sich Elemente ableiten, die für die Entwicklung eines Modells des regionalen Flächenmanagements erforderlich sind, jedoch existiert bislang, soweit ersichtlich für die regionale Ebene, weder eine funktionierende Managementstruktur noch ein Modell dafür, wie ein Flächenmanagement für die verschiedenen Planungsebenen aussehen müsste und welche organisatorischen Vorkehrungen dafür getroffen werden müssten.

Der wirksamste raumübergreifende, übergeordnete Ansatz zur Steuerung der Flächeninanspruchnahme im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland (vgl. § 1 Abs. 1 ROG) ist immer noch der der flächendeckenden Raumordnungsplanung. Rechtlich erfolgt in diesem Bereich sowohl auf der Ebene des Bundes als auch auf der Ebene der Länder gegenwärtig eine „Nachsteuerung“, indem die für die kommunale Siedlungsflächenentwicklung bestehenden raumordnungsrechtlichen Anforderungen verschärft werden. Das Flächenmanagement greift freilich über die raumordnungsrechtliche Steuerung hinaus, indem es die Flächen zum Gegenstand einer komplexen Strategie macht, die bezogen auf einen bestimmten Teilraum alle flächenwirksamen Maßnahmen erfasst. Bislang ist es nämlich nicht gelungen, auch die vielfältigen Raumentwicklungsmaßnahmen so abzustimmen, dass die unterschiedlichen Kräfte nicht heterogen auf die Raumordnung einwirken können und divergierende Ziele verfolgen, die sich auch auf die Flächenentwicklung auswirken. Bislang hat die Raumordnungsplanung dem häufig nicht standhalten können und musste Abweichungsmöglichkeiten zulassen (z. B. Abweichung von Zielen aufgrund von Zielabweichungsverfahren oder als Ausnahmen von Sollzielen in atypischen Einzelfällen). Das im föderalen Bundesstaat auf die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft ausgerichtete Flächenmanagement sollte einerseits sinnvoller Weise durch staatliche Vorgaben gelenkt sein, sollte andererseits jedoch nicht aus der Distanz der übergeordneten Planung herausarbeiten. Denn die Flächenpotenziale müssen auf kommunaler Ebene erhoben und eine regional abgestimmte Strategie der Flächenentwicklung ausgearbeitet sowie räumlich-differenziert flächenpolitische Maßnahmen umgesetzt werden.

II Frage nach dem „räumlichen Umgriff“ bzw. der institutionellen Verankerung des Flächenmanagements

Da mit der Förderung einer nachhaltigen Raumentwicklung die Steuerung einer schonenden Flächeninanspruchnahme verbunden ist, stellt sich dabei zunächst die Frage, welche Aufgabenträger für den Aufbau des Flächenmanagements in Frage kommen und welcher Raum ausgehend von den räumlichen Zielsetzungen des Flächenmanagements den funktionellen Bezugsrahmen bildet. Der räumliche Umgriff des jeweiligen Flächenmanagements hängt dementsprechend entscheidend davon ab, welcher Aufgabenträger sich der Aufgabe des Aufbaus eines Flächenmanagements kraft seiner Zuständigkeit annehmen kann und ob dieser sich in funktioneller und institutioneller Hinsicht dieser Aufgabe auch tatsächlich annimmt. Auf kommunaler Ebene stehen die Kommunen als Träger eines kommunalen Flächenmanagements fest. Geborene Aufgabenträger für den Aufbau eines Flächenmanagements auf regionaler Ebene sind in der Regel entweder interkommunale Zusammenschlüsse oder die Träger der Regionalplanung. Allerdings müssen diese auch alle Akteure einbeziehen, welche raumbedeutsame und damit flächenbeanspruchende Maßnahmen fördern oder koordinieren. Der regionale Aufgabenträger

kann sich folglich beim Aufbau eines regionalen Flächenmanagements nicht darauf beschränken, nur die Siedlungsflächenentwicklung mit den Mitteln der Raumordnung zu steuern. Er muss vielmehr auch sämtliche flächenpolitisch relevanten Maßnahmen der Regionalentwicklung bei der Analyse der verfügbaren Flächenpotenziale erfassen. Die Aufgabe des Flächenmanagements muss folglich von einer Stelle wahrgenommen werden, die sowohl die damit verbundene Koordinierung der flächenpolitisch relevanten raumbedeutsamen Maßnahmen als auch die zielbezogene flächenpolitische Steuerung der Flächenentwicklung übernehmen kann. Dies dürften auf der Ebene der Regionalplanung in der Regel die regionalen Planungsträger oder regionale Institutionen sein, denen die notwendige „Kompetenzfülle“ zugeordnet ist (z. B. Regionalverbände oder Zweckverbände).

III Begründung für die Notwendigkeit des Aufbaus eines interkommunalen oder regionalen Flächenmanagements

Der tägliche Flächenverbrauch hat bei den Siedlungs- und Verkehrsflächen nach den Datengrundlagen der laufenden Raumbeobachtung des BBRs bis Mitte der 90er Jahre kontinuierlich zugenommen, hat dann zunächst in der Zeit von 2000 einen Stand von 129 ha erreicht und ist bis 2003 auf 93 ha zurückgegangen, nimmt aber seither wieder zu und bewegt sich gegenwärtig um 104 ha. Es greift zwar das Bewusstsein Platz, dass ökologische Anforderungen angesichts der Knappheit des Bodens und seiner Funktionen innerhalb des Naturhaushalts und dass der Wandel der demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in vielen Gebieten der Bundesrepublik das Erfordernis einer Umsteuerung begründen. Allein dieser Bewusstseinswandel führt aber vor Ort häufig nicht zu einer Änderung der kommunalen Baulandpolitik. Zwar wird man in vielen Kommunen mit der Argumentation auf Verständnis stoßen, dass die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen nach einem bestimmten Zeitraum, der sich nach den vorliegenden Prognosen von Gebiet zu Gebiet und Region zu Region unterscheidet, in vielen Regionen der Bundesrepublik Deutschland teilweise schon jetzt und in naher Zukunft mehr und mehr hinter den dann verfügbaren Angeboten zurückbleiben wird. Bislang dominiert in Westdeutschland aber auf kommunaler Ebene immer noch die Einschätzung, dass man selbst davon wohl nicht betroffen sein werde und immer noch reagieren könne. Dies liegt daran, dass der Nutzen der Flächeninanspruchnahme für viele Akteure lokal sichtbar und individuell finanziell greifbar ist, während dagegen die Schäden eines verschwenderischen Flächenverbrauchs zunächst nur überwiegend überregional in Form von Fehlinvestitionen an anderer Stelle und Infrastrukturfolgenkosten spürbar sind[287]. Zudem wird der Handlungsdruck in wachsenden und stagnierenden Räumen nicht schon heute wahrgenommen, wenngleich sich Veränderungen am „Horizont“ schon heute abzeichnen und eine an der Nachhaltigkeit orientierte mittelfristige Planung diese „Zeichen“ erkennen, bewerten und daraus Schlussfolgerungen für die Flächenausweisung ableiten muss. Stagnations- und Wachstumsräume sind für flächenpolitisches kommunales „Wettrüsten“ anfälliger, weil die negativen Folgen sich noch nicht gravierend in strukturellen Verwerfungen zeigen (keine Leerstände größeren Ausmaßes, kein Grundstückspreisverfall, relativ stabile Flächennachfrage und Bevölkerungszahlen). Erste Indikatoren für strukturelle Veränderungen in Wachstums- und Stagnationsräumen können das Ansteigen der Aufsiedelungsdauer bei Angebots-B-Plänen und eine größere Häufung an Unterauslastungen von Nutzflächen sein. Dadurch entsteht ein negatives Kosten-Nutzen-Verhältnis für Kommunen. Die negativen Auswirkungen verschärfen sich und können dazu führen, dass die B-Pläne nicht oder zumindest nicht mehr in vollem Umfang verwirklicht werden können, wenn die Auswirkungen des demographischen

[287] So zutreffend Bizer/Bunzel/Cichorowski/Rottmann in BBR (Hrsg.) (2006), S. 17

Wandels und der damit verbundene Bevölkerungsrückgang bei der Bauleitplanung nicht berücksichtigt wird.

Allgemein sind als weitere negative Auswirkungen eines räumlich unabgestimmten Flächenverbrauchs zu nennen:

- Aufwändigere Erschließung und Infrastruktur
- Zersiedelung
- Zunehmender Flächenverbrauch für Verkehr
- Verlust von Mischnutzungen
- Funktionsverlust von Ortszentren
- Anstieg der Infrastrukturkosten pro Kopf infolge geringerer Auslastung und
- Einschränkung der Entwicklungspotenziale für zukünftige Generationen[288].

Gestützt auf die Erkenntnis, dass die vorhandenen raumplanungsrechtlichen Anforderungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Siedlungsflächeninanspruchnahme, die in der kommunalen Praxis nicht selten nur als „gesetzgeberischer Appell" wahrgenommen wurden, bisher ihre Steuerungsfunktion im Bereich des Bodenschutzes nur ungenügend erfüllt haben[289], hat der Nachhaltigkeitsbeirat Baden-Württemberg und zunächst auch der Rat der Sachverständigen für Umweltfragen geschlossen, dass nach anderen ergänzenden Instrumenten, insbesondere ökonomischen, gegriffen werden müsse. Andererseits hat der Rat für Nachhaltigkeit der Bundesregierung schon im Jahr 2004 deutlich gemacht, dass er es hinsichtlich der schon in den vorausgegangenen Jahren vermehrt diskutierten Einführung eines marktwirtschaftlichen Handelssystems mit Zertifikaten nicht für sinnvoll halte, dass ein Systemwechsel von der Raumplanung zu einer Zuteilungsökonomie mit Flächenausweisungszertifikaten angebahnt werde[290]. Jedoch ist die Reduzierung des Flächenverbrauchs zu einem Element der Nachhaltigkeitsstrategie sowohl der rot-grünen als auch der schwarz-roten Regierungskoalition geworden. So heißt es in dem Regierungsdokument „Perspektiven für Deutschland" zum Thema Flächeninanspruchnahme: „Durch Flächeninanspruchnahme und -zerschneidung nimmt der Lebensraum für Tiere und Pflanzen ebenso ab wie Erholungslandschaften für die Menschen, die am Wochenende immer weitere Strecken zurücklegen, um in die Natur zu kommen. Künftig wollen wir deshalb den Landschaftsverbrauch zurückführen, beispielsweise durch verstärktes Flächenrecycling. Dazu muss zunächst der ansteigende Trend der vergangenen Jahre umgekehrt und anschließend ein deutlicher Rückgang erreicht werden. Ziel ist eine Flächeninanspruchnahme von maximal 30 ha pro Tag im Jahr 2020. Gefordert sind hier in erster Linie die für die Landes- und Bauleitplanung zu-

---

[288] Ebenso der Nachhaltigkeitsbeirat Baden-Württemberg, Sondergutachten (2004), S. 10 und Erfolgsfaktoren zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland – Evaluation der Ratsempfehlungen (2007), S. 4; zum Ganzen auch schon Spannowsky in: Spannowsky/Hofmeister (2008): S. 23 ff.

[289] Vgl. zu den vielfältigen, aber letztlich eingeschränkten Instrumenten zur Durchsetzung von Maßnahmen zur flächenschonenden Siedlungsentwicklung Spannowsky in: Spannowsky/Mitschang (Hrsg.) (2002), S. 45 und Domhardt/Spannowsky (2002) in: ebenda, S. 107

[290] So ausdrücklich die Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung an die Bundesregierung, Mehr Wert für die Fläche: Das „Ziel-30-ha" für die Nachhaltigkeit in Stadt und Land, (2004), S. 19, vgl. www.nachhaltigkeitsbeirat.de/service/download/publikationen/broschueren/Broschuere_Flaechenempfehlung. pdf; dazu ebenfalls unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit Spannowsky in: Spannowsky/Hofmeister (Hrsg.) (2008), S. 69 f.

ständigen Länder und Kommunen“[291]. Der Bund hat die Verwirklichung dieser wesentlichen Komponente der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt, indem das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gemeinsam mit dem BBR das Forschungsfeld „Fläche im Kreis – Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung“ initiiert hat. Daraus ist eine Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft entstanden, die - wie im Folgenden zu zeigen sein wird - zu einer Veränderung des Raumplanungssystems führen dürfte.

IV Bausteine des Modells eines Flächenmanagements

VI.1 Die Bausteine im Überblick – von der Strategiebildung über das Flächenmanagement zur Flächenkreislaufwirtschaft

Nach den obigen Ausführungen gehören zum Flächenmanagement folgende Komponenten: eine Analyse und Bewertung der Flächenpotenziale, die Festlegung flächenpolitischer Ziele, die Erarbeitung einer raumbezogenen Strategie, die Bestimmung der für die Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen und Alternativen und die Kontrolle der Wirkungseffizienz[292]. Die Besonderheit eines kommunalen oder regionalen Flächenmanagements liegt darin, dass es in die nationale Nachhaltigkeitsstrategie und die auf der Bundesebene daraus abgeleitete Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft eingebunden ist, weil zumindest die Zielkonformität mit den rechtsverbindlichen Zielen der Raumordnung und kein Widerspruch zu den Abwägungsdirektiven der Bauleitplanung oder zu umweltrechtlichen Vorgaben gegeben sein darf. Sieht man das Flächenmanagement als ein Instrument zur Verwirklichung der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft, so dient es nicht nur der teilräumlichen Konkretisierung der Leitvorstellungen dieser sich auf verschiedene Phasen der Flächennutzung beziehenden Strategie, sondern auch der Verwirklichung teilräumlich konkretisierter quantitativer und qualitativer flächenpolitischer Zielsetzungen. Solange es allerdings keine rechtlich verbindlichen Vorgaben zur Festlegung qualitativer und quantitativer flächenpolitischer Zielfestlegungen gibt, „pendelt“ das Flächenmanagement gleichsam wie ein Boot ohne Steuermann im Wind.

VI.2 Die auf der Bundesebene entwickelte Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft

Die auf Bundesebene entwickelte Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft, die teilweise auch als Leitbild bezeichnet wird[293], beruht auf der Erkenntnis, dass der Boden als knappes Gut so zu bewirtschaften ist, dass der größtmögliche Nutzen pro genutzter Einheit der Ressource erreicht wird[294]. Daraus folgt, dass die Freiflächen aufgrund ihrer begrenzten Verfügbarkeit als kostbare Ressource behandelt werden, weil sie endlich ist. Mit der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft wird eine kontrollierte Steuerung der Flächeninanspruchnahme erstrebt, um die Werthaltigkeit der Investitionen einerseits und die Effizienz der öffentlichen Kosten im Zusammenhang mit der Bauflächenmobilisierung andererseits in gewissem Umfang gewährleisten zu können[295].

---

[291] Vgl. www.bundesregierung.de/nsc_true/Content/DE/_Anlagen/perpektiven_fuer_deutschland_ langfassung,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/perspektiven-fuer-deutschland-langfassung

[292] Dies sind Anforderungen, die generell an einen Management-Ansatz zu stellen sind; vgl. etwa auch zum Regionalmanagement Troeger-Weiß, in: Goppel, K./Schaffer, F./Thieme, K./Troeger-Weiß G. (1998); ferner: Staehle, Wh. H. (1992), S. 66 ff.

[293] Vgl. Bizer/Bunzel/Cichorowski/Rottmann in: BBR (Hrsg.) (2006), S. 13

[294] Ebenda, S. 13

[295] Zu den planungsrechtlichen Konsequenzen Spannowsky in: Spannowsky/Hofmeister (2008), S. 23 ff. (28 ff.).

Dazu kommt als ebenso bedeutsamer Aspekt der Nachhaltigkeit, dass auch die ökologische Werthaltigkeit des Bodens und seiner Funktionen im ökologischen Funktionskreislauf für die zukünftigen Generationen bewahrt werden muss. Dementsprechend hat der Staatssekretär Engelbert Lütge Daldrup am 17. November 2006 in Berlin auf der Abschlussveranstaltung des Forschungsprogramms ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) das strategische Leitmotiv wie folgt formuliert: „Der Flächenverbrauch bei der Entwicklung unserer Städte muss eingedämmt werden. Daher soll die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden künftig ein stärkeres Gewicht erhalten“[296]. Mit der gleichen strategischen Ausrichtung werden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und vom BBR Forschungsaktivitäten in der allgemeinen Ressortforschung, in den Modellvorhaben der Raumordnung und in den Themenbereichen „Aufbau Ost“ sowie „Stadtumbau West“ und vom BMBF Forschungsaktivitäten unter der Forschungs-Plattform REFINA gefördert. REFINA steht für Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement. Ihre theoretische Fundierung findet die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur[297]. Wirksamkeit erlangt dieser strategische Ansatz im Planungs- und Rechtssystem aber erst, wenn er auch dort seinen dauerhaften Niederschlag gefunden hat.

VI.3 Die verschiedenen Phasen der Flächennutzung innerhalb der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft

Die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft erfasst in Gestalt eines Zyklus sämtliche Nutzungsphasen, beginnend mit der Phase der Umwandlung von bisher als Freiflächen genutzten Wald- oder Grünflächen zu Bauland, über die Nutzungsphase, über die Phase drohenden Leerstands bis hin zur Phase des Leerstands, in der die Entscheidung darüber getroffen werden muss, ob die Fläche durch Recycling wieder in den Siedlungsflächenkreislauf zurückgeführt oder wieder zur Freifläche umgewandelt wird. Aus der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft lassen sich für die verschiedenen Phasen der Flächennutzung rechtliche Anforderungen ableiten. Diese haben bereits zu einer teilweisen Neuausrichtung und Veränderung der planungsrechtlichen Verfahren und Instrumente Anlass gegeben und werden wahrscheinlich auch noch weitere Korrekturen auslösen. Auch in materiell-rechtlicher Hinsicht nehmen die aus der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft abgeleiteten Anforderungen Einfluss auf die Planungsergebnisse.

VI.4 Teilräumliche Konkretisierung der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft

Die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft ist eine „gereifte Strategie“, weil sie nicht mehr allein auf die Flächenreduzierung ausgerichtet ist, sondern durchaus den differenzierten räumlichen Bedürfnisse und den unterschiedlichen „Begabungen“ der Gebiete und Regionen Rechnung trägt. Sie verlangt verantwortlichen Umgang mit den Flächenressourcen, lässt aber durchaus Raum für eine Flächenentwicklung in Regionen, die weiterhin wachsen werden. Es handelt sich um eine regional angepasste Strategie, die aber bei den strategischen Maßnahmen eine räumliche Differenzierung voraussetzt[298]. Sie ist nämlich zugleich eine „Umplanungs-, Umbau- und Rückbaustrategie für schrumpfende und stagnierende Regionen“ als auch eine „Nachhaltig-

---

[296] So die Pressemitteilung, veröffentlicht auf http://www.bmvbs.de/-,302.980267/Pressemitteilung.htm

[297] Vgl. dazu näher Jakubowski/Bergmann/Dosch in: Böhm (Hrsg.) (2005), S. 75 ff.. Diese Autoren stützen sich auf die wirtschaftswissenschaftlichen Ansätze von François Quesnay „Tableau Économique“, in: Starbatty, J. (Hrsg.) (1989): Klassiker des ökonomischen Denkens, Bd. 1. München, S. 114 ff. und Pearce/Turner (1990): Economics of Naturale Resources and the Environment. Baltimore

[298] So ausdrücklich Spannowsky in: Spannowsky/Hofmeister (2008), S. 23 ff. (26).

keitsorientierte Begrenzungsstrategie“ für wachsende Räume (Dosch). Außerdem verlangt sie einen differenzierten und je nach der Komplexität der Problemstellung einen gebündelten bzw. kombinierten Einsatz verschiedener Instrumente und raumstrategischer Steuerungsmodelle mit verschiedenen Komponenten.

Erleichtert wird die Strategiebildung in Bezug auf einen bestimmten Teilraum dadurch, dass die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft den Weg zu einer nachhaltigen flächenpolitischen Zielverfolgung weist. Die Kernaufgabe im Hinblick auf den Aufbau eines kommunalen oder regionalen Flächenmanagements liegt deshalb zunächst darin, dass nach einer Bestandsaufnahme die teilräumliche Zielfestlegung erfolgt, die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft teilräumlich konkretisiert, die in Betracht kommenden Maßnahmen ermittelt und auf die spezifischen teilräumlichen Gegebenheiten ausgerichtet werden müssen.

V Rechtliche Anforderungen für den Aufbau eines Flächenmanagements

Damit eine funktionsfähige Flächenkreislaufwirtschaft eingeführt werden kann, müssen die Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Flächenmanagements geschaffen werden. Dazu ist wegen des Ineinandergreifens von Bundes-, Landes- und kommunalen Entscheidungen, welche die Siedlungsflächenentwicklung steuern bzw. beeinflussen, eine Abstimmung der flächenpolitischen Entscheidungen und Maßnahmen im Bundesstaat notwendig. Die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft ist im Bundesstaat mit seinen vielfältigen Teilbereichen und deren unterschiedlichen Problemmustern nur wirkungsvoll in Gestalt von räumlich-differenzierten Maßnahmenpaketen zu verwirklichen. Dazu müssen die Rahmenbedingungen in Bund und Ländern verändert werden.

Ein wichtiger Schritt zur Stärkung der Innenentwicklung wurde auf der Bundesebene mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, durch das das BauGB geändert wurde (BauGB-Novelle 2007), getan, wodurch für B-Pläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren eingeführt worden ist[299]. Mit dem beschleunigten Verfahren sind Verfahrenserleichterungen verbunden, die den Aufwand und die Planungskosten reduzieren; insbesondere der Wegfall der Pflicht zur Umweltprüfung und der Pflicht zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen für kleine B-Pläne der Innenentwicklung bis 20.000 m² festgesetzter Grundfläche führen zu Erleichterungen, die einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung leisten. Der vorliegende Referentenentwurf zur Novelle des Raumordnungsgesetzes knüpft in den Grundsätzen an der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft an, indem er betont, dass die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu vermindern sei. Insbesondere seien vorrangig die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen auszuschöpfen (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 S. 3 des Referentenentwurfs vom 22.02.2008 des Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes).

Im weiteren Verlauf der Rechtsentwicklung müssen auf der Bundesebene die raumbezogenen Maßnahmen auf die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft ausgerichtet werden. Dabei bietet vor allem die Raumordnung die Möglichkeit, eine räumlich differenzierte flächenpolitische Steuerung, die auf die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft ausgerichtet ist, einzurichten. In funkti-

[299] Vgl. dazu ausführlich Jaeger in: Spannowsky/Uechtritz (2008) und Spannowsky, in: Schlichter/Stich/Driehaus/Paetow (Hrsg.) (2007)

oneller Hinsicht muss die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft als planungsleitender Grundsatz in das Raumordnungsgesetz aufgenommen werden (wie es jetzt nach dem von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vorgesehen ist; vgl. Art. 2 Nr. 2 und Nr. 6). Noch besser wäre es, wenn die Festlegung quantitativer Zielfestlegungen zur Pflicht für die Planungsträger gemacht würde.

Weiter reichende Änderungen, die im Einklang mit der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft stehen, wurden in einigen Bundesländern herbeigeführt, indem sie die Neubaulandausweisung in den Landesentwicklungsplänen durch die Kommunen von strengeren Voraussetzungen abhängig gemacht haben. Dadurch wurde das Raumordnungsrecht auf der Ebene dieser Bundesländer in Anbetracht der bevorstehenden Änderungen durch den demographischen Wandel „nachjustiert". Inzwischen wird in allen Landesentwicklungsplänen die Innenentwicklung akzentuiert; Unterschiede gibt es allerdings bei den daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen hinsichtlich der Stringenz der Zielverfolgung. Neben einer räumlichen Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung enthalten die Landesentwicklungspläne vieler Bundesländer auch bereits quantitative Steuerungsansätze. Überwiegend wird die Siedlungsflächenentwicklung auf die Flächen zur Deckung der Eigenentwicklung reduziert, teilweise wird ein Bedarfsnachweis verlangt. Am weitesten geht die quantitative Steuerung bislang im Saarland, wo Zielwerte festgelegt sind, von den Kommunen ein Bedarfsnachweis verlangt wird, Mindestdichten vorgegeben sind und die Anrechnung von Baulücken vorgesehen ist. Als Baulücken gelten aufgrund der Ziff. 2.4.2 (34) des saarländischen Landesentwicklungsplans Siedlung auch Grundstücke, die innerhalb von im FNP rechtsgültig dargestellten, aber bislang nicht durch B-Plan rechtskräftig umgesetzten Reserveflächen liegen. Diese sind vorrangig zu mobilisieren, bevor andere Freiflächen überplant werden dürfen.

Bei den finanziellen Rahmenbedingungen wurden in den letzten Jahren die Weichen neu gestellt, indem widersprüchliche Vergünstigungen (Eigenheimzulage und Pendlerpauschale) aufgehoben bzw. korrigiert wurden. Durch die Integration ökonomischer Steuerungsansätze, wie z. B. der Baulandausweisungsumlage oder der Einführung von Flächenzertifikaten oder einer Baulandabgabe oder einem entsprechenden Umbau des Finanzausgleichssystems könnten zwar unter bestimmten Voraussetzungen - mit rechtlich unterschiedlichen Hürden - die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass die Flächeninanspruchnahme wirkungsvoll reduziert werden kann, diese Maßnahmen würden jedoch einen gravierenden Eingriff in das bestehende Raumplanungssystem bewirken, wären mit erheblichem zusätzlichem Verwaltungsaufwand verbunden, stoßen bei den Kommunen auf wenig Akzeptanz[300], lassen auch bei den Nutzern erheblichen Widerstand erwarten und können auch auf europäischer Ebene Standortnachteile auslösen. Deshalb dürfte die Integration ökonomischer Steuerungsansätze gegenwärtig wenig Erfolg versprechen.

Solange es mildere Mittel bei der Steuerung der Neubaulandausweisung gibt, sollten aus Rücksicht auf das kommunale Selbstverwaltungsrecht, ausgehend von dem aus dem Verhältnismäßigkeitsprinzip abgeleiteten Übermaßverbot, diese verfügbaren milderen Mittel ausgeschöpft werden. Dazu gehört die inzwischen in Gang gekommene „Nachsteuerung auf der Ebene der Raumordnung". Hier könnten noch weitergehend als bisher vorgesehen, eine Pflicht der Planungsträger zur bedarfsgerechten quantitativen Begrenzung der Flächeninanspruchnahme begründet werden, die Grundsätze für die Steuerung der Flächeninanspruchnahme standardisiert

[300] Vgl. Seimetz (2005), S. 105 ff und Spannowsky in: Spannowsky/Hofmeister (2005)

werden, da es bislang noch erhebliche Unterschiede bei der Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung zwischen den Bundesländern gibt und die Pflicht zur Durchführung einer Folgekosten- oder Kosten-Nutzen-Analyse sowohl für die Neubaulandausweisung als auch für die Entscheidung über das Flächenrecycling eingeführt werden[301].

VI Anforderungen zur Einführung eines funktionsfähigen regionalen Flächenmanagements

Im Lichte einer nachhaltigen Finanzpolitik ist es geboten, dass die Kommunen ihre Vorstellungen zur Siedlungsflächenentwicklung interkommunal bzw. intraregional abstimmen, da sich die negativen Folgen des kommunalen Wettbewerbs um Investoren und Gewerbesteuereinnahmen zunächst überregional zeigen, bevor sie auf die Kommunen selbst negativ zurückwirken. Ohne eine entsprechende Kooperation der Kommunen lässt sich die Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft auf regionaler Ebene nicht wirkungsvoll ausgestalten. Das entscheidende Problem liegt dabei darin, dass der Aufbau eines interkommunalen oder regionalen Flächenmanagements auf die Kooperation der jeweiligen Kommunen angewiesen ist. Deshalb stellt sich die Frage, wie auf eine „Kooperationsverweigerung" einzelner Kommunen reagiert werden kann. Die größte Herausforderung für die Einrichtung eines Flächenmanagements auf regionaler bzw. überörtlicher Ebene liegt darin, dass die Kommunen, die sich hinter ihrer Planungshoheit „verschanzen" zu einer zielkonformen Kooperation gebracht werden müssen. Dies kann durch die Schaffung von Anreizen, den Umbau von Förderprogrammen, des Kommunalen Finanzausgleichs oder anderer finanzieller Anreizsysteme gefördert werden (Vergünstigungen nur, wenn die Kommunen sich verpflichten, gemeinsam die strategische Zielsetzung zu realisieren, wie z. B. im Fall der Hochstufung zweier Gemeinden zu Mittelzentren; vgl. LEP Bayern Ziff. 2.1.3.3). Es müssen aber auch Regelungen herbeigeführt werden, die den Effekt eines Kooperationsgebots[302] beinhalten (z. B. die Aufgabenzuweisung an zwei Mittelzentren, die Versorgungseinrichtungen für den Verflechtungsbereich in Funktionsteilung sicherzustellen[303]). Weitergehend könnte für einen planerisch abgegrenzten Raum (z. B. für eine Region) die Pflicht zum Aufbau eines Flächenmanagements begründet werden. Um nicht einen „Flickenteppich mit verschiedenartigen Flächenmanagement-Modellen" zu erhalten, die unterschiedlich wirksam die flächenpolitischen Ziele verwirklichen, müsste das Flächenmanagement standardisiert werden. Außerdem müsste die Erfüllung der Aufgabe der Flächenkreislaufwirtschaft einem bestimmten Aufgabenträger (z. B. dem Regionalplanungsträger) oder mehreren Aufgabenträgern zur gemeinsamen Aufgabenwahrnehmung zugeordnet werden.

Von Bedeutung für die Realisierbarkeit eines Flächenmanagements und dessen dauerhafter Verankerung ist weiter, wie die Aufgabenwahrnehmung organisiert und finanziert werden kann. Das Flächenmanagement hat als Steuerungsmodell nur dann Erfolgschancen, wenn es gelingt, eine für alle Bundesländer akzeptable organisatorische Lösung zu finden. Einfacher ist die Einrichtung eines Flächenmanagements, wenn bereits eine Regionalstruktur mit eigenen Aufgabenträgern besteht, an die angeknüpft werden kann. Schwieriger ist dies dagegen in Regionen, in denen eine Regionalstruktur bislang nicht besteht. Sinnvoll erscheint es, dass das regionale Flächenmanagement bei der Regionalplanung angesiedelt wird. Allerdings müsste die Regio-

---

[301] Vgl. insofern Spannowsky, wie vorstehend, S. 69 unter dem Aspekt des Übermaßverbotes. Dazu auch Preuß, in: BBR (Hrsg.) (2006), S. 11 und Dosch/Preuß/Jakubowski/Ferber (2007), S. 385 (389)

[302] Vgl. zum Kooperationsgebot Spannowsky in: v. Hauff (Hrsg.)(2008)

[303] Vgl. dazu Spannowsky in: Spannowsky/Hofmeister (Hrsg.) (2008), S. 33 f.

nalplanung von den Bundesländern durch Aufgabenzuweisung sowie personell und organisatorisch entsprechend ausgestattet werden. Sind andere Strukturen vorhanden, wie z. B. ein Zweckverband, an dem sämtliche Kommunen des Teilraums, für den das Flächenmanagement eingerichtet werden soll, beteiligt sind, kann auch diesem diese Aufgabe zugeordnet werden. Welche im Raum vorhandene Organisationsstruktur für den Aufbau eines regionalen Flächenmanagements genutzt werden kann, oder ob eine neue Struktur geschaffen werden muss, hängt von den konkreten räumlichen Kooperationsstrukturen ab, auf die man in dem fraglichen Raum trifft.

Die dauerhafte Verankerung des Flächenmanagements und dessen Finanzierung kann möglicherweise durch eine Verknüpfung mit Regionalmanagement- bzw. Regionalmarketingstrukturen erreicht werden. Die Besonderheit eines kommunalen oder regionalen Flächenmanagements liegt darin, dass es in die nationale Nachhaltigkeitsstrategie und die auf der Bundesebene daraus abgeleitete Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft eingebunden ist, sodass zumindest die Zielkonformität mit den rechtsverbindlichen Zielen der Raumordnung und mit den Abwägungsdirektiven der Bauleitplanung sowie mit umweltrechtlichen Vorgaben gegeben sein muss.

Eine bedeutsame Rolle zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit eines Flächenmanagements kommt meiner Ansicht nach der Erstellung eines operationellen Programms zur Verwirklichung der regionalen flächenpolitischen Zielsetzungen innerhalb einer Region zu. Der Sinn eines solchen operationellen Programms besteht darin, dass Maßnahmen der nachhaltigen Regionalentwicklung, die zugleich dem Ausgleich der heterogenen Interessen zwischen den Kommunen mit unterschiedlichem Entwicklungsniveau auf regionaler Ebene dienen, definiert und mit Prioritäten versehen werden[304]. Es muss ein interkommunaler Verhandlungsprozess organisiert werden, der sowohl den flächenpolitischen Zielanforderungen als auch den unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven der Region im Sinne einer „Offensive zur Aktivierung der regionalen Kräfte“ Rechnung trägt.

Außerdem sollten Regionalbudgets gebildet werden, in denen die Mittel für das Flächenmanagement gebündelt und von den regionalen Aufgabenträgern zielkonform für Zwecke der Flächenkreislaufwirtschaft eingesetzt werden können[305].

[304] Vgl. dazu im Vorfeld der Bildung der Metropolregion Rhein-Neckar die Handlungsempfehlungen von Eichhorn und Spannowsky in: Spannowsky (Hrsg.) (2006), S. 126 f.

[305] Entsprechende Regionalbudgets werden auch in anderem Zusammenhang erprobt; vgl. z. B. Regionalbudget-Förderung Cottbus und Brandenburg zur Durchführung arbeitsmarktpolitischer Fördermaßnahmen auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Dieser Vorschlag könnte sich auch auf das Flächenmanagement übertragen lassen (so auch Koziol, REFINA-Projekt „Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen-Wetzlar).

Anhang 18: Projekt-Flyer

Quelle: Eigene Bearbeitung

GEFÖRDERT VOM

HESSEN Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium für Bildung und Forschung

Projektbeteiligte

Technische Universität Kaiserslautern
Fachbereich Architektur/Raum- und Umweltplanung/ Bauingenieurwesen
Lehrstuhl für Öffentliches Recht

Justus-Liebig Universität Gießen
Fachbereich Agrarwissenschaft, Ökotrophologie und Umweltmanagement
Lehrstuhl für Projekt- und Regionalplanung

Brandenburgische Technische Universität Cottbus
Fachbereich Architektur, Bauingenieurwesen und Stadtplanung
Lehrstuhl für Stadttechnik

Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW), Tübingen

IfR Institut für Regionalmanagement GbR, Solms

Projektgruppe Stadt+Entwicklung,
Ferber, Graumann und Partner, Leipzig

Land Hessen
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung
Abt. Landesplanung, Regionalentwicklung und Bodenmanagement

Land Hessen
Regierungspräsidium Gießen
Abt. Regionalplanung

Kommunale Arbeitsgemeinschaft
der Städte Gießen und Wetzlar sowie der Umlandgemeinden

Kontakt

Projektsekretariat REFINA Gießen-Wetzlar

Katja Bürckstümmer
Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
- Projektsekretariat REFINA -
Aulweg 45
35392 Gießen
Tel. 0641 306-2353
Fax. 0641 306-2352
E-Mail: kbuerckstuemmer@giessen.de

Öffnungszeiten:

Dienstag, Donnerstag	9:00 – 17:30 Uhr
Freitag	9:00 – 12:00 Uhr

Projektleitung

Prof. Dr. Willy Spannowsky
Technische Universität Kaiserslautern
Fachbereich Architektur/Raum- u. Umweltplanung/ Bauingenieurwesen
Lehrstuhl für Öffentliches Recht
Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern
Tel. 0631 205-2290
Fax. 0631 205-3977
E-Mail: Spannowsky@t-online.de

REFINA

STADTREGION GIESSEN-WETZLAR

Forschungsverbund

Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement

in der Stadtregion Gießen-Wetzlar

im Rahmen des Programms
„Forschung für die Nachhaltigkeit“
Förderschwerpunkt REFINA

Bundesministerium
für Bildung und Forschung (BMBF)

GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium für Bildung und Forschung

Das Bundesforschungsprojekt

Täglich werden in Deutschland 115 ha für Siedlungs- und Verkehrsflächen neu erschlossen. Im Jahr ist das eine Fläche fast doppelt so groß wie Frankfurt/Main. Diese umfangreiche Versiegelung birgt vielfältige ökologische, aber auch sozialpolitische, ökonomische und städtebauliche Probleme und Risiken in sich.



Die Bundesregierung möchte dieser Fehlentwicklung entgegen wirken. Im Mittelpunkt steht ein effizienter Umgang mit Grund und Boden. Bis 2020 soll die Flächeninanspruchnahme auf täglich 30 ha reduziert sowie vorrangig die Innenbereiche entwickelt werden.

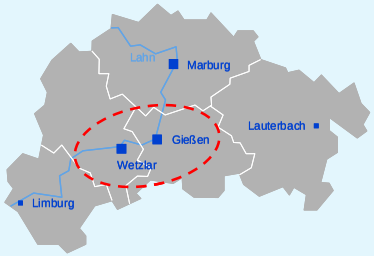
Um diese Ziele zu erreichen, hat das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) daher u. a. den handlungsorientierten Förderschwerpunkt REFINA gesetzt. REFINA steht für „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“. Im Rahmen von REFINA sollen regionalspezifisch innovative Konzepte entwickelt und erprobt werden, mit deren Hilfe unterschiedliche Ziele, wie wirtschaftliches Wachstum, Umwelt- und Naturschutz, aber auch sozialgerechte Wohnungsversorgung, städtebauliche Qualität und Mobilität besser vereinbart werden können.

REFINA

Herausforderungen

In Hessen besteht ein großer kommunaler und regionaler Wettbewerb. Unabgestimmte Ausweisungen von Siedlungs- und Gewerbeflächen in großem Umfang führen zwangsläufig zu wachsenden Schwierigkeiten in der Vermarktung der Flächen und zu fallenden Grundstückspreisen von bereits erschlossenem Bauland und Brachflächen im Bestand sowie fallenden Immobilienpreisen.

Die Wettbewerbssituation wird weiter verschärft durch die stagnierende und in Zukunft rückgängige Bevölkerungsentwicklung in Mittelhessen und in der Stadtregion Gießen-Wetzlar. Eine Unterauslastung der Infrastruktur und ökonomische Risiken für die Kommunen sind die Folge. Einzelne Kommunen haben im Alleingang kaum Chancen im stärker werdenden Wettbewerb zu bestehen – insbesondere im europäischen oder globalen Kontext.



Ziele

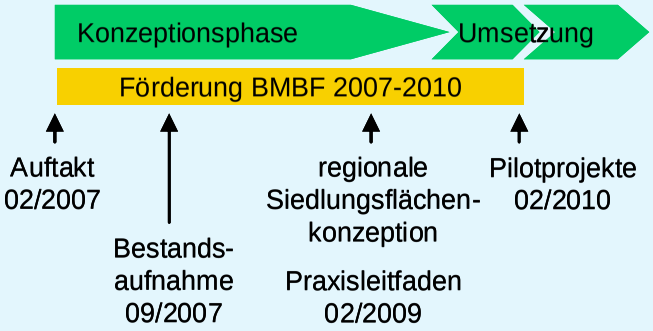
Ziel ist es, eine auf die Stadtregion Gießen-Wetzlar zugeschnittene Strategie zur abgestimmten Flächenentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu erarbeiten. Die in einer interkommunalen Kooperation entwickelten Konzepte sollen ab 2009 in Pilotprojekten geprüft und umgesetzt werden.

Stadtregion Gießen-Wetzlar

Angestrebte positive Effekte des Forschungsprojekts:

- die Verbesserung des Stadt-Umland-Dialogs,
- die Untersuchung und ggf. Weiterentwicklung eines Steuerungsmodells für eine abgestimmte Siedlungsflächenentwicklung innerhalb der Stadtregion mit den Zielen
  - die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren sowie
  - Kosten für Infrastruktur, die Vorhaltung der Siedlungsflächen und die Vermarktung einzusparen,
- die Umsetzung von Pilotprojekten im Bereich gemeinsamen Flächenentwicklung und
- die Schaffung eines abgestimmten Flächenangebots aller beteiligten Städte und Gemeinden mit einer gemeinsamen Vermarktung zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit.

Zeitplan



Anhang 19: Broschüre „Umsetzung eines nachhaltigen regionalen Siedlungs-flächenmanagements. Handlungsempfehlungen für Kommunen und das Land“






REFINA
STADTREGION GIESSEN-WETZLAR

Umsetzung eines nachhaltigen regionalen Siedlungsflächenmanagements

Handlungsempfehlungen für Kommunen und das Land

Impressum

Herausgeber

Projektsekretariat REFINA
Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 1
35390 Gießen

katja.buerckstuemmer@giessen.de

http: refina-region-wetzlar.giessen.de

Autoren

Prof. Dr. Willy Spannowsky, Dr. Andreas Hofmeister, Sven Uhrhan (*Technische Universität Kaiserslautern, Projektleitung),* Prof. Dr. Matthias Koziol, Jörg Walther (*Brandenburgische Technische Universität Cottbus*), Dr. Raimund Krumm (*Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW) Tübingen*), Heinz Bergfeld, Caroline Seibert (*Institut für Regionalmanagement GbR, Solms*), Prof. Dr. Siegfried Bauer, Ulrike Strunk, Daniel Mühlleitner (*Justus-Liebig-Universität Gießen*), Dr. Uwe Ferber, Miriam Müller (*Projektgruppe STADT+ ENTWICKLUNG, Leipzig*), Katja Bürckstümmer (*Projektsekretariat*)

Gesamtkoordination der Broschüre:

Katja Bürckstümmer (*Projektsekretariat)*

Februar 2009

Gefördert durch die Mittel des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF), Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) sowie Mittel des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) im Rahmen des Hessischen Strukturförderprogramms.







Vorwort

Am 7. November 2008 ist das REFINA-Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung zu einem vorläufigen Abschluss gekommen.

Die in dem eineinhalbjährigen Forschungsprojekt betrachtete Teilregion von Gießen, Wetzlar und Umland wird in Bezug auf die Bevölkerungsanzahl mittelfristig stagnieren und nach heutigem Kenntnisstand langfristig weniger Einwohner haben.

Dies ist ein zusätzlicher Anlass, die Ziele der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in dieser Region umzusetzen. Das Land Hessen hat zu Fragen der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zentrale Initiativen gestartet. Auch der Regionalplanentwurf Mittelhessen greift diese Themen auf. Dies gilt insbesondere auch für den Umgang mit der Ausweisung und Erschließung von neuen Siedlungsflächen für Wohnzwecke und Gewerbegebiete.

Der zukünftige Siedlungsflächenbedarf wird kontinuierlich sinken und unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit ist es wünschenswert, dass insbesondere brachgefallene Flächen wieder genutzt werden und zentrennahe Standorte vorrangig erschlossen werden.

Die mit dem Projekt befassten Wissenschaftler haben Hintergründe und Folgen der Siedlungsentwicklung betrachtet, aber auch zahlreiche konkrete Handlungsvorschläge gemacht. Beispielhaft zu nennen sind die eindrucksvollen Ergebnisse über kommunale Infrastrukturfolgekosten und die Siedlungsflächenpotentiale in Baulücken und auf Brachflächen, die planerischen Vorschläge durch die Siedlungsflächenkonzeption sowie der Verfahrensvorschlag für raumordnerische Verträge und teilregionale Koordinationsgremien.

Alle diese Vorschläge sind in einem großen Kreis aus Politik, Verwaltung und Wissenschaft auf der lokalen, regionalen und landesseitigen Ebene diskutiert worden. Das ist gut so, denn praxisorientierte Forschung zielt auf reale Veränderungen. Diese können wir nur im regionalen Konsens und in interkommunaler Kooperation erreichen. Die Interessensunterschiede zwischen Stadt und



Land sowie zwischen den Oberzentren und den Umlandgemeinden bedürfen eines fairen Ausgleichs, der bei fehlendem Wachstum nicht einfacher wird.

Das Land Hessen hat das REFINA-Projekt finanziell und personell unterstützt. Auch der vom Regierungspräsidium initiierte Gewerbeflächenpool wird vom Land Hessen gefördert. Wenn sich die Region auf weitere Schritte zu einer Flächenkreislaufwirtschaft verständigen kann, wird dies auch weiterhin die Unterstützung des Landes finden.

Mit der nun vorliegenden Abschlussdokumentation sind die wesentlichen Ergebnisse und Vorschläge der Wissenschaftler einprägsam zusammengefasst. Dafür ist ihnen zu danken. Zu danken ist in gleicher Weise den zahlreichen kommunalen Vertretern, die die Erarbeitung dieser Vorschläge kritisch und konstruktiv begleitet haben. Die wünschenswerte Umsetzung der Forschungsergebnisse liegt im Wesentlichen in ihren Händen.



Martin Orth (HMWVL)
Referatsleiter Raumordnung, Regionalplanung, Siedlungsstrukturentwicklung

„Ziel eines gemeinsamen Flächenmanagements sind starke Oberzentren und ein dynamisches Umland.“
Umland, Begleitausschuss 29.02.2008

Inhalt

1 **Hintergrund** 6
1.1 REFINA bundesweit 6
1.2 REFINA in der Stadtregion Gießen-Wetzlar 6
1.3 Anlass 6
1.4 Zielsetzungen 7
1.5 Wichtigste Erkenntnisse der Bestandsaufnahme als zentrale Handlungserfordernisse 7
1.5.1 Eindämmung der Suburbanisierungseffekte
1.5.2 Reduzierung kommunaler Folgekosten
1.5.3 Stadtregional abgestimmte Strategie zum Flächenmanagement
1.5.4 Schlussfolgerungen

2 **Steuerungsmodell für ein nachhaltiges regionales Siedlungsflächenmanagement** 9
2.1 Baustein: Raumordnerischer Vertrag 10
2.2 Baustein: Stadtregionale Siedlungsflächenkonzeption als Basis der regionalen Entwicklung 10
2.2.1 Bereich Wohnen
2.2.2 Bereich Gewerbe- und Industriegebiete
2.3 Baustein: Finanzierung 11
2.3.1 Regionalbudget
2.3.2 Innen- und Regionalentwicklungsfonds
2.3.3 Umschichtung Förderpräferenzen in Landesprogrammen
2.4 Baustein: Organisation 14
Koordinierungsstelle für regional raumbedeutsame Projekte

3 **Weiterführung** 15
3.1 Aufstellung eines Baulückenkatasters 15
3.2 Mobilisierung von Innenentwicklungsflächen 16
3.3 Teilnahme an der Pilotphase zur Einführung des stadtregionalen Siedlungsflächenmanagements 16
3.4 Umsetzung in regionalen LEADER-Projekten 16
3.5 Weiterentwicklung des Gewerbeflächenpoolansatzes 17
3.6 Beitrag zur Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie 17

Anhang

Anhang 1: Raumordnerischer Vertrag zwischen den Trägern der Landes- und Regionalplanung einerseits und den mittelhessischen Stadt-Umland-Gemeinden andererseits (Entwurf) 19
Anhang 2: Entwicklungsschwerpunkte der regionalen Siedlungsflächen-konzeption 22
Anhang 3: REFINA-verwandte Themen der Hessischen Nachhaltig-keitsstrategie 36
Anhang 4: Best-Practise Projekte 37



„Ein nachhaltiges Flächenmanagement ist auch wichtig, um die vorhandene Infrastruktur zu sichern.“
Umland, Begleitausschuss 29.02.2008

1 Hintergrund

1.1 REFINA bundesweit

Täglich werden in Deutschland 115 ha für Siedlungs- und Verkehrsflächen neu erschlossen. Im Jahr ist das eine Fläche fast doppelt so groß wie Frankfurt/Main. Diese umfangreiche Versiegelung birgt vielfältige Probleme und Risiken in sich. Die Bundesregierung möchte dieser Fehlentwicklung entgegen wirken.

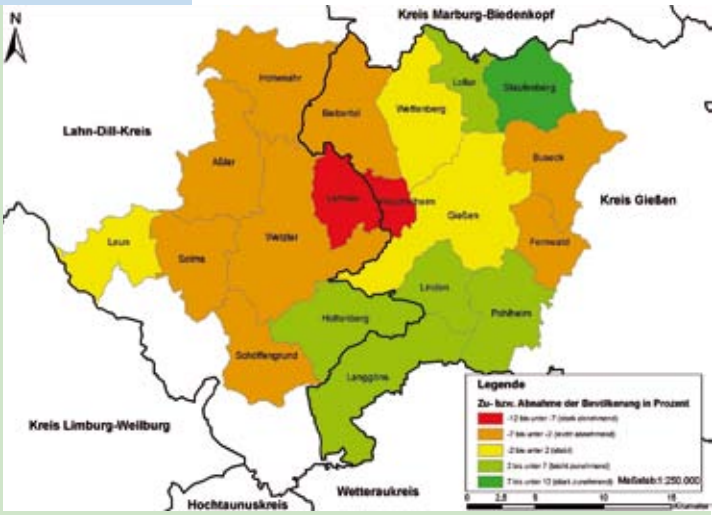


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2020 in der Stadtregion Gießen-Wetzlar

REFINA ist als Teil der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ein Förderschwerpunkt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF), um einen effizienten Umgang mit Grund und Boden zu fördern. REFINA steht für „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“. Im Rahmen von REFINA sollen regionalspezifisch innovative Konzepte entwickelt und erprobt werden, mit deren Hilfe unterschiedliche Ziele, wie wirtschaftliches Wachstum, Umwelt- und Naturschutz, aber auch sozialgerechte Wohnungsversorgung, städtebauliche Qualität und Mobilität besser vereinbart werden können.

1.2 REFINA in der Stadtregion Gießen-Wetzlar

In der Stadtregion Gießen-Wetzlar entwickelte ein interdisziplinärer Forschungsverbund, bestehend aus Forschungseinrichtungen, Stadt- und Regionalplanern sowie Praxispartnern auf kommunaler und Landesebene, praxisnahe, auf die Stadtregion angepasste Lösungsvorschläge zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungsvorhaben.

1.3 Anlass

Anlass des Forschungsprojekts war folgende Situation in der Stadtregion:

- Die Stadtregion ist ein Stagnationsraum an der Schwelle zum Schrumpfungsraum mit starken Suburbanisierungstendenzen.
- Die für die Stadtregion prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2020 ist „leicht abnehmend“ bis „stabil“ mit starken Abweichungen auf kommunaler Ebene bei bis dahin rückläufiger Flächennachfrage für Gewerbe und Wohnen. (vgl. Abbildung 1[1])
- Die Stadtregion weist bereits überproportionale Kernstadt-Umland-Disparitäten auf.
- In der Stadtregion bestehen enorme Konversionsflächenpotenziale in Innerortslage als regionale Herausforderung, nicht alleine als kommunale Aufgabe.

[1] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung



1.4 Zielsetzungen

Folgende Ziele wurden im Forschungsprojekt verfolgt:

- Abbau der überproportionalen Disparitäten zwischen den Kernstädten Gießen und Wetzlar sowie den Umlandgemeinden durch Eindämmung der stadtregionalen Suburbanisierungseffekte
- Bewusstseinsschaffung für die Notwendigkeit flächenbezogener interkommunaler Kooperationsprozesse in der Stadtregion
- Reduzierung des kommunalen Kostenaufwands für kurz- und langfristige Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen
- Entwicklung eines beispielhaften methodischen Ansatzes zur Ausgestaltung des Dialog- und Kooperationsprozesses in der Region (Stadt-Umland-Dialog) aufbauend auf bestehenden Kooperationen
- Weiterentwicklung der landes- und regionalplanerischen Instrumente sowie der interkommunalen Entwicklungsstrategien
- Koordination der Flächenausweisung und der raumbedeutsamen regionalen Entwicklungsprojekte, Bündelung der vorhandenen Kräfte zur Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit
- Entwurf eines regionalen Steuerungsmodells inkl. stadtregionaler Siedlungsflächenkonzeption zur koordinierten Steuerung der Flächenentwicklung in der Stadtregion
- Erprobung dieses Steuerungsmodells in einer anschließenden Umsetzungsphase

1.5 Wichtigste Erkenntnisse der Bestandsaufnahme als zentrale Handlungserfordernisse

1.5.1 Eindämmung der Suburbanisierungseffekte

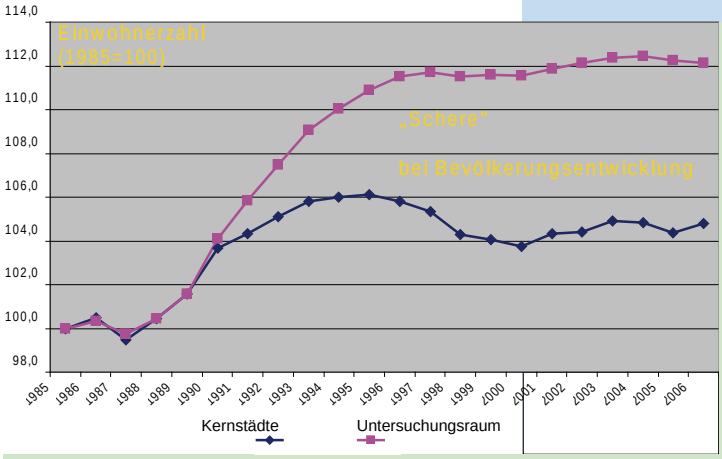


Abbildung 2: „Bevölkerungsschere" in der Stadtregion Gießen-Wetzlar zwischen den Kernstädten und dem Umland

Die Stadtregion ist geprägt von vielschichtigen Suburbanisierungsprozessen[2], in erster Linie in den Bereichen Bevölkerungsverteilung, Arbeitsplatz-aufkommen und gewerblichen wie wohnbaulichen Zuwachsflächen. Aufgrund dieser Suburbanisierungeffekte kommt es insbesondere zwischen den Oberzentren und den Umlandgemeinden, aber auch zwischen einzelnen Umlandgemeinden, zu deutlichen Ungleichgewichten. Diese zeigen sich beispielsweise in der Ausgestaltung von Bevölkerungs- sowie Arbeitsplatzscheren (vgl. Abbildung 2[3]) und führen zu ungerechten Kosten-Nutzen-Verteilungen innerhalb der Stadtregion.

[2] Suburbanisierung: Flächenhafte Ausbreitung städtischer Siedlungsweise in das bis dahin ländliche Umland (http://lexikon.meyers.de/wissen/suburbanisierung+(sachartikel))

[3] Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Statistisches Landesamt Hessen, IAW-Berechnungen



Der dadurch bedingte binnenregionale Wettbewerb um Einwohner und Unternehmen verschärft die Flächenausweisungspraxis der Kommunen.

1.5.2 Reduzierung kommunaler Folgekosten

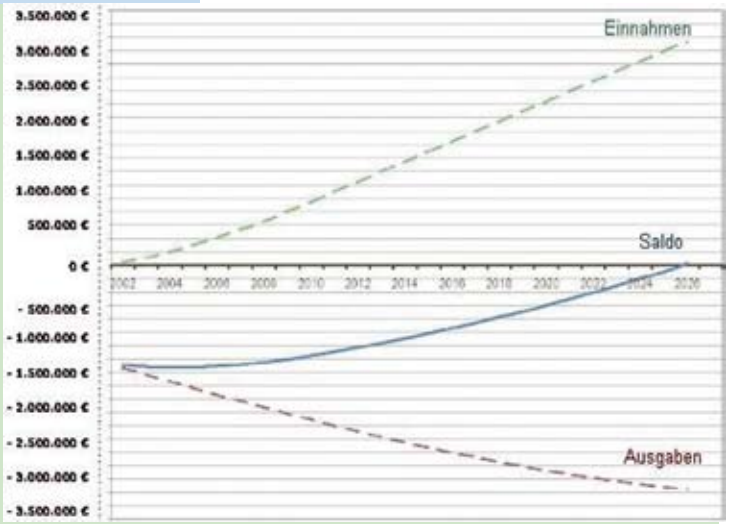


Abbildung 3: Aufsiedlungsdauer "Riehlweg" 10 Jahre
Wird eine Aufsiedlungsdauer von zehn Jahren angenommen, amortisieren sich die Kosten für die Gemeinde innerhalb von 24 Jahren.

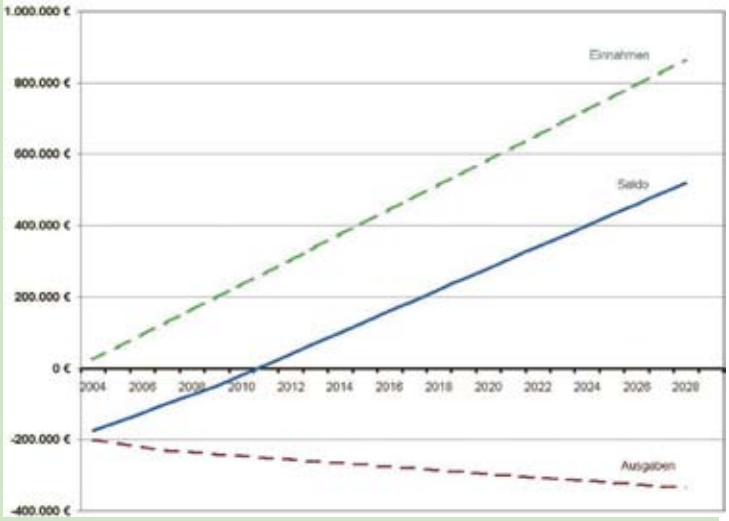


Abbildung 4: Aufsiedlungsdauer "Am Allendorfer Weg“ 2 Jahre
Bei einer angenommenen Aufsiedlungsdauer von zwei Jahren erreicht der Einnahmen-Ausgaben-Vergleich bereits nach sieben Jahren einen positiven Saldo.

Aus den vorgenannten Suburbanisierungsprozessen resultieren teils klar überdimensionierte und unausgelastete Baugebiete für Gewerbe und Wohnen, welche sich deutlich negativ auf die kommunalen Haushalte auswirken:

- Vermehrte Unterauslastungen von Nutzflächen durch steigende intra- und interregionale Konkurrenzen mit der Folge einer steigenden Anzahl von Baulücken (min. 160 ha) und Brach- / Konversionsflächen (min. 250 ha)
- Siedlungserweiterungen im Wege einer klassischen Angebotsplanung sind mit hohen Kosten verbunden und rechnen sich nur bei hoher Nachfrage (vgl. Abbildung 3[4]), ansonsten droht den Kommunen ein langfristiges negatives Kosten-Nutzen-Verhältnis.
- Bedarfsgerechte Siedlungsergänzungen hingegen fördern eine kompakte Siedlungsstruktur und belasten Gemeinden nur kurzzeitig (vgl. Abbildung 4[5]).

1.5.3 Stadtregional abgestimmte Strategie zum Flächenmanagement

- Fehlende strategische Schwerpunktsetzung in der flächenpolitischen Regionalentwicklung
- Trotz vielen Akteuren mit „Regionalmanagement-Aufgaben“ mangelt es in erster Linie im Bereich der Wirtschaftsförderung, der Flächenentwicklung und des Standortmarketings an einer durchsetzungsfähigen Kooperations- und Koordinationsbasis mit dem Fokus nachhaltiges regionales Flächenmanagement
- Mangelhafte Koordination der flächenwirksamen stadtregionalen Entwicklungsprojekte

[4] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Stadt Gießen
[5] ebenso

"Einig sind sich alle, dass die Stadtregion sich gemeinsam aufstellen muss."
Umland, Öffentliche Abschlussveranstaltung 07.11.2008



- Wettbewerb um Flächen i. d. R. zum Nachteil der Brachflächen („Grüne Wiese“ gewinnt!)

Schlussfolgerungen

➜ Der Fokus der künftigen Siedlungspolitik ist auf Werterhaltung bzw. -optimierung des Bestandes zu richten, statt diesen durch ein Übermaß an Ausweisungen auf der „Grünen Wiese“ zu entwerten.

➜ Einzelne Kommunen alleine werden den aufgezeigten Herausforderungen im Wettbewerb um Einwohner und Wirtschaftskraft nicht mehr gerecht, es bedarf gemeinsamer abgestimmter Strategien und Vorgehensweisen.

➜ Die Siedlungsflächenpolitik beeinflusst die kommunalen Finanzen unmittelbar, heutige kurzfristig wirksame Entscheidungen sind wegweisend für die langfristige Kommunalentwicklung (Finanzen, Ortsstrukturen, Netzlängen von Straßen und Kanälen, usw.).

➜ Ein abgestimmtes Siedlungsflächenmanagement kann einen entscheidenden Beitrag leisten, um eine verschwenderische und kostenintensive Flächeninanspruchnahme in der Stadtregion zu verhindern.

2 Steuerungsmodell für ein nachhaltiges regionales Siedlungsflächenmanagement

Der Regionalplan alleine ist nicht flexibel genug, um die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale und Brachflächen zu mobilisieren. Basierend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme wurde ein Steuerungsmodell für eine stadtregionale Siedlungsentwicklung unter den dargelegten Rahmenbedingungen erarbeitet.

Ziele dieses Modells sind

- die stadtregionale Profilierung durch ein gemeinsames Siedlungsflächenmanagement mit differenzierten Entwicklungsschwerpunkten in einzelnen Städten und Gemeinden,
- die Entschärfung interkommunaler Konkurrenzsituationen durch die neue Kooperationsbasis,
- das Vermeiden von "Wettrüsten" und verschwenderischen Flächenausweisungen zum Wohl aller Kommunen der Stadtregion sowie
- eine interkommunale Kooperation, damit Kommunen nicht zum Spielball der Investoren werden.

Die nachfolgend dargestellten Bausteine des Steuerungsmodells sollen den Akteuren in der Stadtregion ermöglichen bei steigendem Handlungsdruck sukzessive Anpassungen vorzunehmen. In der anstehenden Umsetzungsphase sollen diese Bausteine ihre Praxistauglichkeit beweisen.

[5] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Stadt Gießen



„Eine große Aufgabe des Flächenmanagements ist die Konzentration auf wenige gut geeignete Standorte sowie die Innenentwicklung."
Oberzentren, Begleitausschuss 29.02.2008

2.1 Baustein: Raumordnerischer Vertrag

Als Impuls zum Aufbau eines flexiblen und nachhaltigen regionalen Siedlungsflächenmanagements in der Stadtregion wird als zentraler Lösungsansatz der Abschluss eines raumordnerischen Vertrags auf freiwilliger Basis empfohlen. Vertragspartner sollen die Träger der Landes- und Regionalplanung sowie kooperationswillige Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar sein. Mit Hilfe dieser Interessen geleiteten vertraglichen Vereinbarung soll ein nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement über eine gemeinsame, mit quantitativen Zielen unterlegte, Strategie umgesetzt werden.

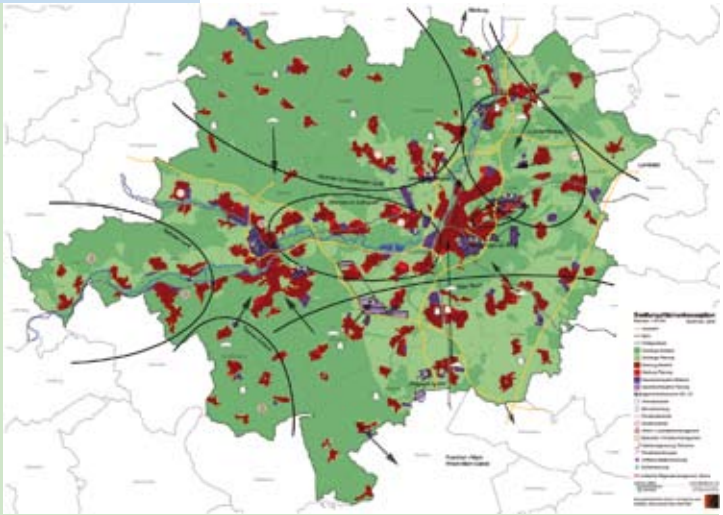


Abbildung 5: Siedlungsflächenkonzeption

Dazu bildet der raumordnerische Vertrag die Klammer um ein umfangreiches Steuerungsmodell, bestehend aus der regionalen Siedlungsflächenkonzeption (vgl. Kapitel 2.2), Finanzierungsmöglichkeiten (vgl. Kapitel 2.3) und einer Koordinierungsstelle (vgl. Kapitel 2.4). Das Vertragswerk ist flexibel gestaltbar, inhaltliche Detaillierungen und Grenzen der Kooperation können nach den Vorstellungen der Vertragspartner vereinbart werden.

Über diese vertragliche Lösung wird eine flexiblere Umsetzung des mittelhessischen Regionalplans erreicht und damit die klassische Raumordnung ergänzt.

Der vollständige Vertragstext ist den Handlungsempfehlungen als Anhang 1 beigefügt.

2.2 Baustein: Stadtregionale Siedlungsflächenkonzeption als Basis der regionalen Entwicklung

Basis für die Umsetzung der oben angesprochenen quantitativen Ziele und Prioritäten der Entwicklung sowie der Vermarktung ist die Siedlungsflächenkonzeption[6] (vgl. Abbildung 5[7]).Diese grenzt folgende regionale Entwicklungsschwerpunkte für die Bereiche „Wohnen" sowie „Gewerbe und Industrie" ab:

2.2.1 Bereich Wohnen

- Wohnen in den Kernstädten Gießen und Wetzlar
- Wohnen im Gleiberger Land (Wettenberg, Biebertal, Hohenahr)
- Wohnen auf den Grünberger Terrassen (Gießen)
- Wohnen auf dem Lumda-Plateau (Buseck, Staufenberg, Lollar, Gießen Nord)

[6] Die Siedlungsflächenkonzeption steht auf der Projekthomepage unter der Rubrik Veröffentlichungen/ Ergebnisse als Download zur Verfügung.

[7] Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf (2006)



- Wohnen im Lumdatal (Buseck, Lollar, Staufenberg, Allendorf, Rabenau)
- Wohnen in „NewTown“ (Hüttenberg, Langgöns, Linden, Pohlheim, Gießen)
- Wohnen im Lahnpark (Heuchelheim, Lahnau, Wetzlar, Gießen)
- Wohnen im Taunus-Vorland (Braunfels, Schöffengrund, Waldsolms)
- Wohnen im Solmser Land (Solms, Leun, Braunfels)

2.2.2 Bereich Gewerbe und Industrie

- Dillfeld (Wetzlar)
- Spilburg (Wetzlar)
- Mittelhessen Süd (Gießen, Linden, Hüttenberg, Wetzlar)
- Magna-Logistik Park (Langgöns, Butzbach)
- Technologie am Ring (Gießen) Depot (Gießen)
- Ökologischer Gewerbepark Wettenberg (Wettenberg)
- Lollar (Lollar)

Für jeden Teilbereich wird ein differenziertes Leitbild mit qualitativen und quantitativen Maßnahmen zur Zielerreichung vorgeschlagen. Eine Kurzfassung befindet sich in Anhang 2, weiterführende Informationen stehen auf der Projekt-Homepage (http://refina-region-wetzlar.giessen.de , Rubrik Veröffentlichungen / Ergebnisse) zur Verfügung.

2.3 Baustein: Finanzierung

Im Entwurf zum raumordnerischen Vertrag (vgl. Kapitel 2.1, Anhang 1) wurden bereits Anreizmöglichkeiten aufgezeigt, damit Kommunen sich an der Umsetzung eines abgestimmten Siedlungsflächenmanagements beteiligen. Nachfolgend werden die finanziellen Anreize vorgestellt.

2.3.1 Regionalbudget

Das „Regionalbudget“ ist eine Fördermethode, bei der die Entscheidung über die Mittelvergabe unter Beachtung bestimmter Maßgaben weitgehend auf lokale Akteure übertragen wird. Es führt Fördermittel von Land, Bund und EU sowie kommunale Eigenmittel zusammen, mit denen Schlüsselprojekte der stadtregionalen Entwicklung auf Basis der regionalen Siedlungsflächenkonzeption umgesetzt werden.

Der Mittelgeber

- beschreibt den Rahmen für die Mittelverwendung (Förderziele) und definiert Verhandlungsspielräume,
- stellt Grundregeln für die organisatorische Umsetzung auf,
- informiert und berät lokale Akteure fachlich bzgl. der konzeptionellen Vorbereitung, Organisation und Umsetzung der Regionalbudgets,
- weist der Region ein regionales Budget zu und verwaltet das Budget sowie
- führt das Programmcontrolling und Monitoring durch.



„Nachverdichtung ist erstmals verbindliche Zielvorgabe im neuen Regionalplan Mittelhessen. Der Bedarf bei Flächeninanspruchnahme ist nachzuweisen. Vorrang hat die Wiederbenutzung."
RP Gießen, Öffentliche Abschlussveranstaltung 07.11.2008

Die lokale Akteursebene

- regionalisiert die Programmzielstellungen,
- definiert das Auswahlverfahren zwischen Projekten nach lokalen Kriterien,
- bearbeitet die Antragstellung und
- entscheidet über den Einsatz der Mittel.

Die Verantwortlichen in der Region erhalten somit neue und weit reichende Gestaltungs- und Handlungskompetenz.

Diese Fördermethode wird seit 2007 bereits im Land Brandenburg für die Verteilung der Mittel des Europäischen Sozialfonds eingesetzt.

2.3.2 Innen- und Regionalentwicklungsfonds

Für die Finanzierung von kommunalen Innenentwicklungs- und regional bedeutsamen Entwicklungsvorhaben mit Flächenbezug soll für die Stadtregion ein „Innen- und Regionalentwicklungsfonds" als Teil des zu generierenden Regionalbudgets aufgelegt werden.

Als Finanzierungsgrundlage eines solchen Fonds sind drei Optionen denkbar, die auch miteinander kombiniert werden können:

- Baulandausweisungsumlage für Flächenneuinanspruchnahme
- Kofinanzierungsprogramm für Innenentwicklungsprojekte bei Rückgabe von / Verzicht auf kommunale/n Baurechtsflächen
- Kommunale Abgabe

<u>Baulandausweisungsumlage für Flächenneuinanspruchnahme</u>

Im vorgeschlagenen Modell kann die Stadtregion vereinbaren, dass zukünftig bei der Flächenneuinanspruchnahme bzw. der Erschließung bisher nicht beanspruchter Bauflächen vom jeweiligen Entwicklungsträger eine Baulandausweisungsumlage zu leisten ist. Die Höhe der Umlage kann dabei je nach der Wertigkeit der Fläche (Außenbereich, Ortsrand, ökologischer Schutzbedarf etc.) differenzieren. Die Festlegung der genauen Kriterien zur Einschätzung der Wertigkeit der Fläche sowie der Höhe der Baulandausweisungsumlage obliegt den Vertragspartnern. Im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg, einem Kooperationsmodell im Stadt-Umland-Bereich Rendsburg / Bonn, ist sie bereits seit 2002 Bestandteil der gemeinsam abgestimmten Gebietsentwicklungsplanung (weiterführende Informationen vgl. Anhang 4)

<u>Kofinanzierungsprogramm für Innenentwicklungsprojekte bei Verzicht auf kommunale Baurechtsflächen</u>

Dieser Ansatz geht auf das REFINA-Referenzprojekt „Flächenkonstanz Saar" zurück. Von Seiten der Landesregierung wird ein spezielles Förderprogramm (= Kofinanzierungsfonds) aufgelegt werden, mit dem das Land die Kofinanzierung für kommunale Innenentwicklungsprojekte übernimmt. Voraussetzung für die Übernahme ist der Verzicht auf bzw. die „Rückgabe" von kommunalen Baurechtsflächen. Nach diesem Ansatz erhält eine Kommune unmittelbare finanzielle Unter-



stützung für Innenentwicklungsprojekte, wenn sie im Gegenzug etwa einen rechtskräftigen noch nicht erschlossenen Bebauungsplan aufhebt und somit auf zustehende Baurechte verzichtet. Gerade für verschuldete Kommunen stellt diese Förderform einen interessanten Anreiz zur Innenentwicklung dar.

Im mittelhessischen Kernraum der Stadtregion gibt es einige Kommunen, die in der Vergangenheit eine siedlungsflächenpolitische Strategie der Vorratsausweisung betrieben haben. Der Umfang dieser rechtskräftigen Bauflächen erschwert eine konzentrierten Innenentwicklung auf Basis der Siedlungsflächenkonzeption. Mit einem solchen Instrumentarium kann einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung Nachdruck verliehen und eine realistische Umsetzungschance gegeben werden.

Grundlage dieses Förderprogramms kann beispielsweise eine Flächenpotenzial-Karte sein, vergleichbar mit der aus den Ergebnissen der Siedlungsflächenkonzeption abgeleiteten Karte „Zurückgenommene Flächen“[8] (vgl. Abbildung 6[9]).

Kommunale Abgabe

Über eine jährliche kommunale Abgabe würde der Fonds eine angemessene Grundausstattung erhalten, die für die Maßnahmendurchführung notwendig ist. Der Abgabenschlüssel ist von den beteiligten Kommunen frei bestimmbar und soll im Vertragswerk geregelt werden.

2.3.3 Umschichtung Förderpräferenzen in Landesprogrammen

Die Umsetzung einzelner oder aller Vorschläge zum Anreizsystem liegt wesentlich in der Hand des Landes. Im Rahmen des Forschungsprojekts hat das Land bereits finanzielle Anreize für diejenigen Kommunen signalisiert, die sich an der Umsetzung eines nachhaltigen Siedlungsflächenmanagements beteiligen. Die konkrete Ausgestaltung der Art und Höhe der Förderung wurde indessen nicht geklärt. Denkbar ist die Umschichtung von Förderpräferenzen in bestehenden Förderprogrammen, wie beispielsweise in der Städtebauförderung. Kommunen, die sich im Rahmen des raumordnerischen Vertrags zusammengeschlossen haben, könnten demnach von einer privilegierten Fördermittelzuteilung profitieren.

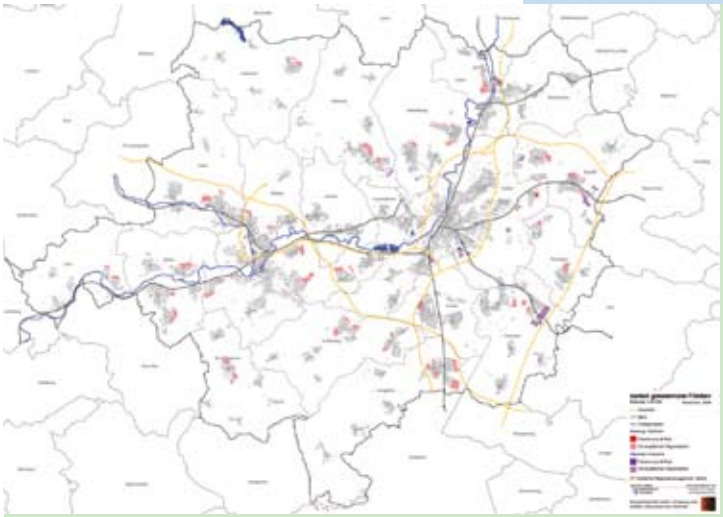


Abbildung 6: Zurückgenommene Flächen aus den Bebauungsplänen sowie Vorrangflächen aus dem Regionalplan

[8] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf (2006)

[9] Die Karte der zurückgenommenen Flächen steht auf der Projekthomepage unter der Rubrik Veröffentlichungen / Ergebnisse als Download zur Verfügung.



„Wir müssen jetzt in eine zweite Phase treten und gemeinsam überlegen, was von den neuen Vorschlägen nun umgesetzt werden kann.“
Land Hessen, Öffentliche Abschlussveranstaltung 07.11.2008

2.4 Baustein: Organisation

Koordinierungsstelle für regional raumbedeutsame Projekte

Zur Umsetzung des stadtregionalen Siedlungsflächenmanagements mit dem Fokus regional raumbedeutsame Projekte soll eine Koordinierungsstelle eingerichtet werden.

Sie ist mit Lenkungs-, Steuerungs- und Entwicklungsaufgaben befasst. Über diese Plattform können flexibel regionalplanerische Vorgaben in der von den Kooperationspartnern räumlich definierten Stadtregion umgesetzt werden. Die Koordinierungsstelle soll aus einer Geschäftsstelle und einer Lenkungsgruppe bestehen. Erstere ist für die Abwicklung des Tagesgeschäftes zuständig, die Lenkungsgruppe macht strategische Vorgaben. Eine interdisziplinäre Besetzung insbesondere der Lenkungsgruppe mit Experten mindestens aus Planung, Wirtschaft und Politik ist unerlässlich.

Obwohl sich die Koordinierungsstelle mit regional orientierten Aufgabenstellungen befasst, ist sie nicht zwangsläufig im Regierungspräsidium anzusiedeln. Eine räumlich unabhängige Anordnung erscheint aus praktikablen Gründen heraus sinnvoller. Dies muss jedoch im Umsetzungsprozess von den beteiligten regionalen Akteuren selbst bestimmt werden.

Zu den wesentlichen Aufgabenbereichen und Tätigkeitsfelder der Koordinierungsstelle für regional raumbedeutsame Projekte sollen gehören:

- Erarbeitung eines Bewertungssystems für eine nachhaltige Flächeninanspruchnahme inkl. Folgekostenberechnung
- Koordination des stadtregionalen Abstimmungsprozesses bezüglich Strategien der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung
- Koordinierung und Steuerung der Flächeninanspruchnahme und aller raumbedeutsamen Entwicklungsansätze
- Aufbau und Führung eines GIS-basierten Standortinformationssystems
- Mobilisierung von Gewerbeflächen über Clustermanagement in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung und Evaluierung der Flächeninanspruchnahme
- Generierung von Finanzierungsmöglichkeiten

Weitere Aufgabenbereiche und Handlungsfelder sind der Langfassung des Endberichts (vgl. Kapitel II.1.4.4) zu entnehmen.

Der Finanzbedarf der Koordinierungsstelle ist abhängig vom genauen Aufgabenzuschnitt, den der interkommunale Zusammenschluss im raumordnerischen Vertrag festlegt. Die notwendigen finanziellen Mittel sollen möglichst in einem Regionalbudget (vgl. Kapitel 2.3.1) gebündelt werden. Dabei ist ein innovativer Finanzierungsansatz anzustreben, der die Aussicht auf Förderung als Modellverfahren deutlich erhöht.



3 Weiterführung

Der Stadtregion bieten sich heute noch Handlungsspielräume zur aktiven Gestaltung des Wandels. Der Verwaltung und einbezogenen Fachleuten kommt dabei die entscheidende Aufgabe zu, das Thema offensiv anzugehen, sich aktiv zu kümmern und mit guter Öffentlichkeitsarbeit die Menschen von der Notwendigkeit der Innenentwicklung zu überzeugen. Die im vorliegenden REFINA-Projekt dargelegten Kostenmodelle stellen dazu eine gute Argumentationshilfe dar (vgl. Kapitel 1.5.2 sowie Projekthomepage. Rubrik Veröffentlichungen / Ergebnisse). Einige Möglichkeiten, sich dem Ziel „Effizienter Umgang mit Grund und Boden sowie mit Haushaltsmitteln“ zu nähern, werden nachfolgend beschrieben.

3.1 Aufstellung eines interkommunalen Baulückenkatasters

Grundlage für ein nachhaltiges Flächenmanagement ist die Erfassung von Baulücken oder besser noch von Innenentwicklungspotenzialen. Diese umfassen neben unbebauten Grundstücken (= Baulücken) auch nicht mehr genutzte Flächen (= Brachflächen) und (potenzielle) Leerstände. Im neuen Regionalplan Mittelhessen wird das Baulückenkataster als Instrument zur Erfüllung der Nachweispflicht bei Außenentwicklungswünschen benannt.

Einzelne Kommunen der Stadtregion Gießen-Wetzlar verfügen bereits über ein Baulückenkataster; dieses befindet sich jedoch nicht immer auf dem neuesten Stand. Um als Grundlage für eine stadtregionale Strategie dienen zu können, müssten die Baulückenkataster nach allgemein verbindlichen Kriterien aufgebaut und auch der Begriff Baulücke bzw. Innenentwicklungspotenzial einheitlich definiert und verwendet werden. Die kommunalen Kataster müssten dann zu einem regionalen zusammengeführt werden. Die methodischen Grundlagen und eine entsprechende Struktur wurden im Rahmen des Forschungsprojekts aufgebaut. (vgl. Abbildung 7[10]).



Abbildung 7: Auszug aus dem stadtregionalen Flächenkataster

Erforderlich sind entsprechende Ergänzungen und regelmäßige Aktualisierungen. Eine Erweiterung in Bezug auf die Auszählung von Baulücken in § 30 BauGB-Gebieten und die ortspezifische Aufsiedlungsdauer nach Art der baulichen Nutzung sind denkbar. Ein einheitliches Vorgehen wird von den Partnern in der Pilotphase abgestimmt, es sollte aber auch mittelhessenweit in der Regionalversammlung verabschiedet werden.

[10] Quelle: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf (2006), eigene Erhebungen und Daten der Gemeinden



„Gewerbliche wie wohnbauliche Baulücken befinden sich oftmals in privater Hand.“
„Die Eigentümer sind für eine Beratung in der Regel sehr dankbar.“
Begleitausschüsse 29.02.2008 und 13.06.2008

3.2 Mobilisierung von Innenentwicklungsflächen

Innenentwicklungsflächen lassen sich erfahrungsgemäß nicht gleich schnell aktivieren. In anderen REFINA-Projekten, wie z. B. Komreg (vgl. Best-Practise Beispiele, Anhang 3), wurde jedoch deutlich, dass durch die persönliche Ansprache und Beratung von Eigentümern die Aktivierungsrate deutlich erhöht werden kann. Hier besteht ein Ansatzpunkt, um einen besseren Überblick über die (bisher z. T. unterschätzte) Verfügbarkeit zu gewinnen.

Weitere unmittelbare Möglichkeiten der Entscheidungsträger zur Flächensteuerung zwischen Innenbereich und „Grüner Wiese“ wären die Gestaltung der Preispolitik, der Umfang der Baulandausweisung und die Beratung von Bauwilligen.

3.3 Teilnahme an der Pilotphase zur Einführung des stadtregionalen Siedlungsflächenmanagements

Der Koordinierungsrat des REFINA-Forschungsprojekts sprach sich geschlossen für die Fortführung der entwickelten Handlungsempfehlungen und den Abschluss eines raumordnerischen Vertrags aus. Mit einem Kern aus kooperationswilligen Kommunen der Stadtregion soll in der Pilotphase eine abgestimmte Siedlungsflächenpolitik verwirklicht werden. Nach und nach sollen weitere Kommunen dem Abkommen beitreten. Eine verbindliche Stellungnahme des Landes zur Gestaltung des Anreizsystems und den notwendigen Gesetzesänderungen ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung.

Im nächsten Halbjahr sollte in den Kommunalgremien eine intensive Diskussion der Projektergebnisse erfolgen bevor im Herbst 2009 eine Veranstaltung zur Einleitung der fünfjährigen Pilotphase stattfinden. Zu dieser werden die Kommunen im mittelhessischen Kernraum um Gießen und Wetzlar, das Regierungspräsidium sowie das Land vom REFINA-Projektsekretariat gemeinsam mit der Projektgruppe Stadt+Entwicklung eingeladen werden.
Ziel der Konferenz wird es u. a. sein die Gründung einer Lenkungsgruppe voranzutreiben, die

- Inhalte zum raumordnerischen Vertrag (u. a. Umlagenhöhen, Förderinhalte) berät,
- ein einheitliches Baulückenkataster aufbaut und
- eine stadtregionale Siedlungsflächenkonzeption als Basis für die weitere Entwicklung abstimmt.

Eine unerlässliche Voraussetzung für den Erfolg des zu etablierenden Siedlungsflächenmanagements ist die interdisziplinäre Besetzung der Lenkungsgruppe mit Experten mindestens aus Planung, lokaler Wirtschaft, kommunaler Verwaltung, lokalen Institutionen sowie ggf. externen Beratern.

3.4 Umsetzung in regionalen LEADER-Projekten

Die Thematik der Innenentwicklung der Ortskerne wurde in beiden LEADER-Regionen – unterstützt durch Know-How-Transfer aus dem RE-



FINA-Netzwerk – erfolgreich aufgegriffen und soll in den kommenden Monaten weiter aktiv vorangetrieben werden. So können durch das durchgeführte REFINA-Vorhaben wertvolle Impulse für die Entwicklung von Pilotprojekten zur Innenentwicklung in den genehmigten LEADER-Regionen im Bereich der Stadtregion einfließen und zur dauerhaften Verstetigung der Strategie der Innenentwicklung beitragen.

Das IfR steht beiden LEADER-Regionen auch über die REFINA-Projektlaufzeit hinaus für den Know-How-Transfer aus dem REFINA-Netzwerk zur Verfügung.

3.5 Weiterentwicklung des Gewerbeflächenpool-ansatzes

Mit dem Projekt „Gewerbeflächenpool Mittelhessen“ wurde das Ziel verfolgt, eine auf die Region Mittelhessen abgestimmte, räumlich funktionale Konzeption zur interkommunalen Vermarktung von Gewerbeflächen im Dialog mit den Gemeinden zu erarbeiten und umzusetzen. Projektträger ist das Regierungspräsidium Gießen.

Der bisher verfolgte Ansatz berücksichtigt keine flächenschutzpolitischen Ansätze, sondern nur reine Vermarktungsziele. Der Forschungsverbund hat in einem Thesenpapier mögliche flächenschutzpolitische Auswirkungen eines Gewerbeflächenpools je nach Berücksichtigung von Innenentwicklungsflächen oder staatlicher Innenentwicklungsförderung aufgezeigt. Die Pool-Lösung kann auch in der Stadtregion ein Thema sein, entscheidend ist dabei jedoch die konkrete Ausgestaltung unter Einbeziehung des Ziels der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

3.6 Beitrag zur Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Hessen wurde Anfang des Jahres 2008 gestartet, im Laufe des Sommers wurden landesweit 130 Projektvorschläge eingebracht. Der raumordnerische Vertrag wurde dem Hessischen Umweltministerium als Vorschlag und Beitrag aus dem Forschungsprojekt unterbreitet.

Die interkommunale Gemeinschaft der Stadtregion sollte zudem über die gegebenen politischen Kanäle den raumordnerischen Vertrag als direkten Beitrag zur Flächenreduzierung und zur Abstimmung der Siedlungsflächenpolitik im mittelhessischen Kernraum bei der Landesregierung einbringen und intensiv bewerben. Ziel des Vorstoßes soll die Generierung weiterer Fördermittel für die Umsetzungs- und Erprobungsphase sein. Der raumordnerische Vertrag mit dem Siedlungsflächenkonzept als Basis stellt einen innovativen Vorstoß einer stadtregionalen Zusammenarbeit dar, welcher sehr gut in die Hessische Nachhaltigkeitsstrategie passt. So würde die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, auf der das REFINA-Forschungsprogramm gründet, unmittelbar auf die Hessische Nachhaltigkeitsstrategie durchwirken.

Im Rahmen der Sammlung der Projektideen sind auch Projekte mit direktem Bezug zum REFINA-Vorhaben und der Fortführung des stadtregionalen



„Wir danken Ihnen ausdrücklich für die Mitwirkung im REFINA-Projekt und richten unsere Bitte noch einmal an Sie, in einer zweiten Phase in eine konkretere Umsetzung zu kommen.“
Land Hessen, Öffentliche Abschlussveranstaltung 07.11.2008

Siedlungsflächenmanagements vorgetragen worden (vgl. Anhang 3). In der ersten Phase der Umsetzung ist das Projekt „Vitale Orte 2020“ unter dem Oberthema „Soziale Eingliederung, Demografie und Migration“ (http://www.hessen-nachhaltig.de/themen/soziales/00260/index.php) als einziges Projekt mit direktem Bezug zur Siedlungsentwicklung ausgewählt worden. Das vorliegende Vorhaben des raumordnerischen Vertrags zur Siedlungsflächenentwicklung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme könnte alternativ zum oben beschriebenen Vorgehen auch als Beitrag dieses „Vitale Orte 2020“-Projekts eingebracht werden.

Werden Sie jetzt aktiv! Durch Untätigkeit vergeben Sie die Chance den Wandel aktiv zu gestalten. Dann wird Ihnen in einigen Jahren nur ein Krisenmanagement als Reaktion auf eingetretene Entwicklungen bleiben.



Anhang

Anhang 1: Raumordnerischer Vertrag zwischen den Trägern der Landes- und Regionalplanung einerseits und den mittelhessischen Stadt-Umland-Gemeinden andererseits (Entwurf)

A Präambel

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass in Anbetracht des sich abzeichnenden demographischen Wandels und der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine stufenweise Umsteuerung bei der Siedlungsflächenentwicklung auf kommunaler und regionaler Ebene erforderlich ist.

Im Interesse einer nachhaltigen Finanzökonomie auf kommunaler und auf Landesebene kann die Aufgabe der Mobilisierung verfügbarer Innenentwicklungspotenziale und Brachflächen nicht allein von den einzelnen Kommunen wahrgenommen werden, muss sie vielmehr in einem regionalen Kooperationsverbund realisiert werden.

Singuläre, nur auf interkommunalen Interessenausgleich ausgerichtete Lösungen greifen zu kurz. Zur Bewältigung der bevorstehenden Herausforderungen und zur Gewährleistung einer nachhaltigen regionalen Entwicklung ist es notwendig, einen regionalen Steuerungs- und Konfliktbewältigungsmechanismus einzurichten, der auch kurzfristige flächen- und raumentwicklungspolitische Reaktionen ermöglicht.

Die Regionalplanung, die auf die Steuerung der räumlichen Nutzungspotenziale angelegt ist, ist mit ihrem mittelfristigen Planungshorizont ungeeignet, um auf kurzfristige räumlich differenzierte Veränderungen angemessen reagieren zu können. Deshalb bedarf das klassische raumordnerische Planungsinstrumentarium einer flexiblen Ergänzung durch ein Flächenmanagement, mit dem durch räumliche Entwicklungsimpulse und konzertierte raumwirksame Maßnahmen und Projekte kurzfristig auf regionalbedeutsame Veränderungen reagiert werden kann.

B Vertragszwecke

Im Interesse einer nachhaltigen Raumentwicklung ist es im Stadt-Umlandbereich um die mittelhessischen Städte Gießen und Wetzlar geboten,

- mit den Flächenpotenzialen bedarfsgerecht und mit Blick auf die Veränderungen innerhalb des mittelfristigen Planungshorizonts nachhaltig umzugehen,
- Überhangangebote und schädlichen kommunalen Wettlauf um die Standortgunst von Investoren zu vermeiden,
- bei der Siedlungsflächenentwicklung deren Kosten und deren Nutzen auf der Basis aktueller Bevölkerungsprognosen und einer Analyse der aktuellen Nachfragesituation sowie der entstehenden Infrastrukturfolgekosten abzuwägen,



- die räumliche Entwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen im Rahmen einer interkommunalen Verantwortungsgemeinschaft wahrzunehmen und
- die bestehenden zentral-örtlichen Raumfunktionen der Städte und Dörfer zu erhalten, zu pflegen, weiterzuentwickeln oder wiederherzustellen.

C Maßnahmen und Regelungsgegenstände

I Die Kommunen im Kooperationsverbund errichten ein Informationssystem zur gemeinschaftlichen und systematisierten Erfassung und Bewertung der wohnbaulichen Flächenpotenziale und ein internetbasiertes Standortinformationssystem über die verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale.

II Es wird ein Arbeitsgremium zur Abstimmung von Strategien der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung für den Kooperationsverbund eingerichtet.

III Die im Rahmen des REFINA-Forschungsprojekts herausgearbeitete Siedlungsflächenkonzeption bildet die Basis für die schrittweise Ausarbeitung einer gesamträumlichen flächenpolitischen Strategie und die Festlegung quantitativer Ziele für die weitere Flächenentwicklung innerhalb des Kooperationsverbundes.

IV Auf der Basis eines zu erarbeitenden Bewertungssystems werden Kriterien für eine nachhaltige Flächenentwicklung innerhalb des Kooperationsverbundes entwickelt.

V Durch Raumbeobachtung und die Nutzung verfügbarer Daten (z. B. unter Einsatz der Analysemethode zur Bestimmung der Aufsiedlungsdauer im Kooperationsraum) ermitteln die Kooperationspartner, in welchen Räumen des Kooperationsraums schon jetzt die größten Bevölkerungs- und Nachfragerückgänge sowie räumliche Funktionsverluste auftreten.

VI Es wird für den Kooperationsraum eine Koordinierungsstelle eingerichtet, die folgende Aufgaben zu erfüllen hat:
die Steuerung und Umsetzung der flächenpolitischen Strategien und Ziele für den Kooperationsraum,

die Steuerung und Koordinierung der Verwirklichung regional bedeutsamer Projekte nach Maßgabe der Prioritäten die die Kooperationspartner ausgehend von den flächenpolitischen Strategien und Zielen festlegen,

die Koordinierung der regionalbedeutsamen Standort- und Wirtschaftsförderungsaktivitäten im Kooperationsraum,

die Koordinierung der regionalbedeutsamen Erholungseinrichtungen und die Abstimmung eines Freiraumkonzepts für den Kooperationsraum,

die Aufstellung regionaler Entwicklungskonzepte für den Einzelhandel, für die Verkehrsplanung sowie die Energieversorgung, die für den Kooperationsraum gelten sollen und

die Koordinierung der regionalbedeutsamen Maßnahmen im Bereich des Tourismus, der Kongresse, Messen, Kultur- und Sportveranstaltungen.



D Offener Kooperationsprozess

Die Vertragspartner sind sich einig, dass die Errichtung eines nachhaltigen Flächenmanagements auf regionaler Ebene stufenweise verwirklicht werden soll. Zur Verwirklichung der Vertragszwecke schließen das Land und die Kommunen einen Rahmenvertrag mit Öffnungsklausel in dem Sinne ab, dass andere Kommunen in dem in der Anlage abgegrenzten regionalen Planungsraum dem raumordnerischen Vertrag jederzeit beitreten können. In der ersten Phase des Aufbaus eines regionalen Flächenmanagements werden sich zunächst die kooperationswilligen Kommunen zusammenschließen.

E Anreizsystem

I Das Land wird ein Anreizsystem aufbauen, das die mitwirkenden Kommunen belohnt. Dazu werden die Förderpräferenzen verändert und die verfügbaren Finanzmittel so ausgestaltet, dass die Verwirklichung der in diesem raumordnerischen Vertrag festgelegten Ziele und Maßnahmen gefördert werden.

Auf der Ebene der Landesplanung wird vorgesehen, dass Kommunen, die sich nicht am Aufbau eines regionalen Flächenmanagements beteiligten, bevor sie weitere Siedlungsflächen ausweisen dürfen, einen Nachweis darüber führen müssen, dass innerhalb ihres Gemeindegebiets keine Baulücken- oder Baulandpotenziale mehr für die vorgesehene Maßnahme zur Verfügung stehen.

II Kommunen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellte Flächen im Außenbereich aufgeben, erhalten einen der Höhe nach festzulegenden Zuschuss für Projekte der Innenentwicklung.

III Außerdem wird auf der Ebene der Landesplanung vorgesehen, dass Gewerbeflächen mit mehr als 10 ha erst ausgewiesen werden dürfen, wenn diese in ein von den Kommunen für die festzulegenden Stadt-Umland-Bereiche aufzustellendes regionales Entwicklungskonzept aufgenommen worden sind und deren Entwicklung nicht in Widerspruch mit Zielen der Raumordnung steht.

IV Überdies wird das Land eine Baulandausweisungsumlage für alle Kommunen einführen, die Neubauland im Außenbereich ausweisen und diese Flächen neu erschließen. Die Baulandausweisungsumlage wird fällig, sobald mit der Erschließung begonnen wird. Das Aufkommen aus der Baulandausweisungsumlage wird zur Finanzierung der Maßnahmen dieses Vertrags und soweit möglich von Regionalentwicklungsprojekten verwendet, die von den aufgrund des raumordnerischen Vertrags zusammengeschlossenen Kommunen zum Ausgleich für die aufgrund des regionalen Flächenmanagements differenziert vorgenommenen Selbstbeschränkungen bei der Siedlungsflächenentwicklung nach von den Kommunen zu festzulegenden Prioritäten verwirklicht werden.

V Das Land kann auch den Kommunen, die auf die Inanspruchnahme von ihnen aufgrund der Regionalplanung zugestandenen Flächen bis zur erneuten Regionalplanänderung verzichten, gezielt einen Zuschuss für

[11] Quelle Abbildung 8 bis 16: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf (2006)



Maßnahmen der Innenentwicklung gewähren.

F Vertragsdauer, Weiterentwicklung und strukturelle Verstetigung

Die auf der Basis dieses raumordnerischen Vertrags entstehende Kooperation wird zunächst für die Dauer einer Pilotphase von 5 Jahren aufrecht erhalten. Sollte sich nach dieser Pilotphase abzeichnen, dass ein die Kooperation fortgesetzt und auf sämtliche oben genannte Kooperationsfelder ausgedehnt werden soll, so wird ein Verband gegründet, der durch Umlagen finanziert und vom Land in der oben beschriebenen Weise begünstigt wird.

Anhang 2: Entwicklungsschwerpunkte der regionalen Siedlungsflächenkonzeption

Nachfolgend die Erläuterungen zu den einzelnen in Kapitel 2.2 vorgeschlagenen Teilbereichen des Siedlungsflächenkonzepts.

Bereich Wohnen

Teilbereiche W1–5

Für den Bereich Wohnen sind Leitbilder / Ziele für stadtregional zusammenhängende Teilgebiete vorgeschlagen.

W1 Kernstädte Gießen und Wetzlar

Im Kernbereich der Stadtregion und entlang des Siedlungsbandes der Lahn werden neben dem Stadtumbau und der Modernisierung von Siedlungsflächen der 70er Jahre auch Neuausweisungen in ÖPNV-erschlossenen Lagen vorgeschlagen.



Abbildung 8: Wohnen in den Kernstädten Gießen und Wetzlar

Gießen und Wetzlar bilden im Verbund das Oberzentrum der Region und halten ein entsprechendes kulturelles und wirtschaftliches Angebot vor. Die derzeitigen Bevölkerungsprognosen gehen in Gießen von einer leichten Zunahme (+1,5 %), in Wetzlar von einer leichten Abnahme (-2,7 %) aus, es handelt sich also um eine stagnierende Region. Die Einwohnerdichte liegt bei 10,2 Ew./ha in Gießen und bei 6,9 Ew./ha in Wetzlar. Das Pendlersaldo liegt in Gießen bei 30,1 %, in Wetzlar bei 18,5 %, es handelt sich also um Arbeits- und Ausbildungsstandorte. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat in den Kernstädten nur minimal zugenommen (10 ha). Der Anteil der Baulücken ist in Gießen mit 9,6 % relativ hoch, in Wetzlar sind es 3,1 %. Mit der Gießener „Nordstadt“ und dem Wetzlarer Stadtteil Niedergirmes sind die Oberzentren in das Programm „soziale Stadterneuerung“ eingebunden, Wetzlar-Garbenheim wird im Rahmen der einfachen Stadterneuerung saniert. Gießen wie Wetzlar sind an die Autobahn und an das Schienennetz angebunden. (vgl.



Abbildung 8)
Teile der Kernstädte gehören zu anderen Teilbereichen. Der Lahnpark (W4) als landschaftlich geprägtes Gelände zwischen Gießen und Wetzlar und der Bereich der Grünberger Terrassen werden in den entsprechenden Teilbereichen erläutert.

Als Grundlage beider Städte, gilt es in der Region zu kooperieren. Nur durch Kooperation mit dem Umland kann gezielt den Abwanderungstendenzen in diese Teilbereiche entgegengewirkt werden. Die oberzentralen Funktionen im Bereich der Kultur, der Bildung etc. werden zudem von der gesamten Region genutzt. Der derzeitige Bestand sollte gestärkt, die Innenstädte revitalisiert werden. Dabei sollen die Wohnungs- und Infrastrukturen an die alternde Bevölkerung angepasst werden. Die überwiegend als Schwächen empfundenen Spezifika des Stadtbildes (Nachkriegsmoderne) sollten positiv genutzt werden. Eine stärkere Einbeziehung der Lahn in das städtische Gefüge ist gerade im Hinblick auf die in Gießen stattfindende Landesgartenschau sinnvoll und dient zudem der Naherholung und dem Tourismus.

Um diese Ziele zu erreichen wird eine Reihe von Maßnahmen erforderlich: Teilbereiche beider Städte sollten im Rahmen von Bestands- bzw. Quartiersmanagement aufgewertet werden. Die quartiersbezogene Stadterneuerung sollte eine stärkere bauliche und soziale Durchmischung in monostrukturierten Quartieren zum Ziel haben. Hierfür sollte im Rahmen einer urbanen Qualitätsoffensive eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Siedlungsbestandes erfolgen. Die Angebote sollten ebenfalls Senioren und ausländische Mitbürger ansprechen. Hierfür sollte die Entwicklung von Angeboten für hochwertige, innovative, verdichtete Formen urbanen Wohneigentums (Stadthäuser) in zentralen Lagen vorangetrieben werden. Zu diesem Zweck wurden im Rahmen des Siedlungsflächenkonzepts Zuwachsflächen von 81,3 ha im Bereich der Kernstädte vorgesehen. Die Errichtung einer kulturwirtschaftlichen Plattform und die Verknüpfung kulturwirtschaftlicher Initiativen mit städtebaulichen Maßnahmen stärken die oberzentralen Funktionen der Kernstädte. Die Übernachtungsmöglichkeiten sind in Anbetracht der Bedeutung (Messe- und Universitätsstadt) deutlich zu gering und sollten ausgebaut werden (z. B. Tagungshotel, Jugendherberge in zentraler Lage). Zur Stärkung der Naherholung und des Tourismus sowie der Innenstadt sollten die Grünverbindungen in der Stadt aufgewertet und ausgebaut werden.

W2 New Town

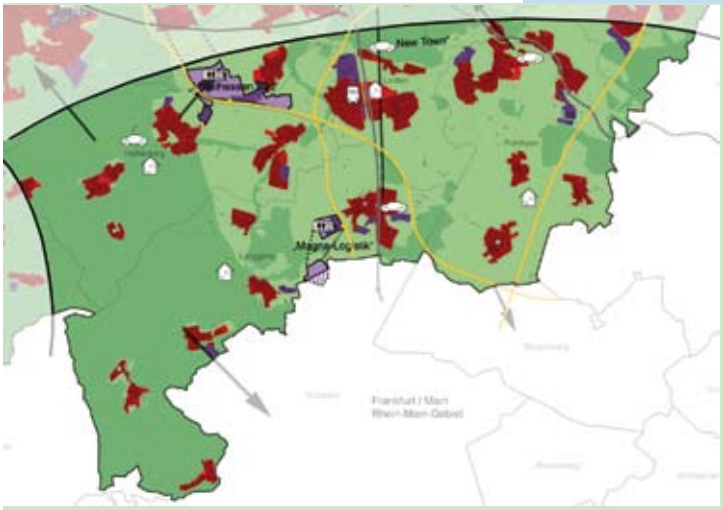


Abbildung 9: Wohnen in der New Town



Die Kommunen Hüttenberg, Langgöns, Linden und Pohlheim sowie der Gießener Stadtteil Lützellinden bilden den Teilbereich "Wohnen in der New Town“ (vgl. Abbildung 9). Durch ihre räumliche Nähe zu Frankfurt weisen vor allem die Gemeinden Langgöns und Pohlheim einen starken Bezug zum Ballungsraum Rhein-Main auf, der sich insbesondere durch die Pendlerbeziehungen bemerkbar macht. Alle Kommunen des Teilbereichs weisen ebenfalls Pendlerbeziehungen nach Gießen auf, Hüttenberg zusätzlich nach Wetzlar. Die Umlandkommunen Hüttenberg, Pohlheim und Langgöns sind nicht nur Pendler- sondern auch Wohnstandorte. Langgöns und Linden verfügen über einen Bahnanschluss, der vor allem den Pendlern nach Gießen und ins Rhein-Main-Gebiet von Vorteil ist. Pohlheim verfügt über zwei Bahnhaltepunkte an der Bahnlinie Richtung Gießen. Der Teilbereich weist in den alten Ortskernen einen geringen bis mittleren Sanierungs- sowie einen geringen Gestaltungsbedarf auf. In insgesamt vier Ortsteilen wurden bereits Förderschwerpunkte in Form der Dorferneuerung bzw. Einfachen Stadterneuerung durchgeführt, weitere drei Ortsteile sind aktuell noch Förderschwerpunkt. Die Gemeinden verfügen über eine vergleichsweise hohe Verdichtung und über wenige Baulücken. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche hat sich in den letzten Jahren jedoch nur geringfügig erhöht. Langgöns wirbt derzeit mit dem Leitbild „Langgöns – die lebenswerte Gemeinde mit besten Gewerbestandorten und guter Infrastruktur im Herzen von Hessen“. Diesem doch sehr auf Gewerbe ausgerichteten Leitbild stehen die Vorstellungen von Hüttenberg und Linden entgegen, die sich als familienfreundliche Wohnorte präsentieren. Bis zum Jahr 2020 ist für die Kommunen des Teilbereichs insgesamt mit einer (leicht) positiven Bevölkerungsentwicklung zu rechnen (+1,5% bis +5,7%).

Die zuvor angesprochene geographische Lage des Teilbereichs spiegelt sich auch im Leitbild wieder: zum einen stadtnahes Wohnen im Nahbereich von Gießen und Wetzlar sowie gleichzeitig Wohnalternative für Pendler ins Rhein-Main-Gebiet und zum anderen Wohnen für Mitarbeiter der sich neu entwickelnden Gewerbeparks im Süden der Region (G7,8).

Aufgrund der zu erwartenden weiter positiven Bevölkerungsentwicklung, der familienfreundlichen Ausrichtung der Kommunen sowie der günstigen Lage in der Region wird zukünftig in den Kommunen des Teilbereichs weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum bestehen. Hierfür werden entsprechend 93 ha Entwicklungsflächen geplant. Um den Bedarf decken zu können, werden als Maßnahmen für den Teilbereich "Wohnen in New Town" die Schaffung zusätzlicher Angebote in den Bereichen Doppel- und Reihenhäuser mit kleineren Gärten sowie die Stärkung des ÖPNVs vorgeschlagen. Vor allem junge Familien haben den Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten. Damit sich die einzelnen Familienmitglieder unabhängig fortbewegen können, ist die Nachfrage nach einem gut ausgebauten ÖPNV-Netz vor allem bei dieser Zielgruppe vorhanden.



W3 Solmser Land

Den Teilbereich "Wohnen im Solmser Land" bilden die westlich von Wetzlar gelegenen Kommunen Solms, Leun sowie die Braunfelser Stadtteile Braunfels und Tiefenbach (vgl. Abbildung 10). Ebenso wie im Teilbereich "Wohnen im Taunus-Vorland" (W8) weisen auch die Kommunen des Teilbereichs "Wohnen im Solmser" Land eine niedrige Arbeitsplatzzentralität auf, wodurch es sich um (ausgeprägte) Wohnstandorte handelt. Die Kommunen verfügen über einen geringen bis mittleren Gestaltungs- und Sanierungsbedarf in den alten Ortskernen sowie über Baulücken (wenige in Leun, 6-9 ha in Solms). Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche stieg nur geringfügig an. Die Bevölkerungsentwicklung im Teilbereich verläuft bis zum Jahr 2020 stagnierend bis rückläufig (Leun -0,3 %, Solms -3,2 %).

Als Leitbild für den Teilbereich "Wohnen im Solmser Land" wurde „Ländliches Wohnen in der Nähe von Wetzlar mit guter Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur für unterschiedliche Ansprüche“ gewählt. Der Teilbereich vereint verschiedene attraktive Wohnlagen: Er ermöglicht das Wohnen in einer historischen Altstadt, in gewachsenen Dorfkernen, im Kurort ebenso wie seniorengerechtes Wohnen mit guter Gesundheitsversorgung oder Wohnen, wo andere Urlaub machen (Lahn, Braunfels, Grube Fortuna, Kloster Altenberg). Zudem bietet er die Möglichkeit des preisgünstigen Wohnens.

Um diese Angebote zukünftig auch aufrechtzuerhalten und attraktiv zu gestalten, werden folgende Maßnahmen für den Teilbereich "Wohnen im Solmser Land" vorgeschlagen: Das im Stadtteil Braunfels laufende Projekt zur Altstadtsanierung in der Kernstadt und zum Baulückenschluss sollte weiter fortgeführt werden. Zudem sollte das Modellprojekt „Bestandserhaltung und Dorfinnenentwicklung“ initiiert sowie eine „energetische Sanierung“ der Bebauung in den Ortskernen durchgeführt werden. Außerdem sollten durch ein aktives Wohn- und Leerstandsmanagement die vorhandenen Leerstände vor allem in Leun und Solms einer Nutzung zugeführt werden, um die Attraktivität in den zentralen Lagen wieder zu erhöhen. Eine Umsetzung könnte beispielsweise im Rahmen der EU-Initiative LEADER angestrebt werden. Die Zuwachsflächen werden mit 2 ha entsprechend gering angesetzt.

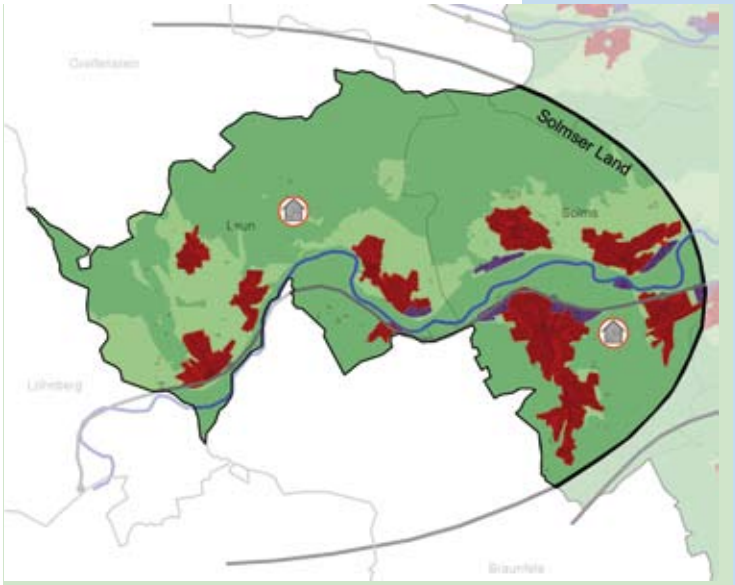


Abbildung 10: Wohnen im Solmser Land



W4 Lahnpark

Der Teilbereich "Wohnen im Lahnpark" umfasst die an der Lahn gelegenen Kommunen zwischen Wetzlar und Gießen, nämlich Heuchelheim, Lahnau sowie Stadtteile von Wetzlar und Gießen (vgl. Abbildung 11). Die Kommunen des im Zentrum des REFINA-Untersuchungsgebietes gelegenen Teilbereichs weisen insgesamt nur einen geringen Sanierungs- jedoch teilweise erhöhten Gestaltungsbedarf in den alten Ortskernen auf. In den beiden Ortsteilen von Heuchelheim wurden Förderschwerpunkte in Form der Dorferneuerung sowie der Einfachen Stadterneuerung abgeschlossen. In allen Gemeinden sind Baulücken vorhanden (4,7 ha in Heuchelheim, 86 Baulücken in Lahnau), der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche stieg leicht an. Die Orte sind relativ dicht besiedelt (347 Ew./km² in Lahnau, 716 Ew./km² in Heuchelheim, 693 Ew./km² in Wetzlar und 1.016 Ew./km² in Gießen). Vor allem die Kommunen Heuchelheim und Lahnau haben bis zum Jahr 2020 mit einer starken Abnahme der Bevölkerungszahlen zu rechnen (-10,8 % bzw. -8,6 %).

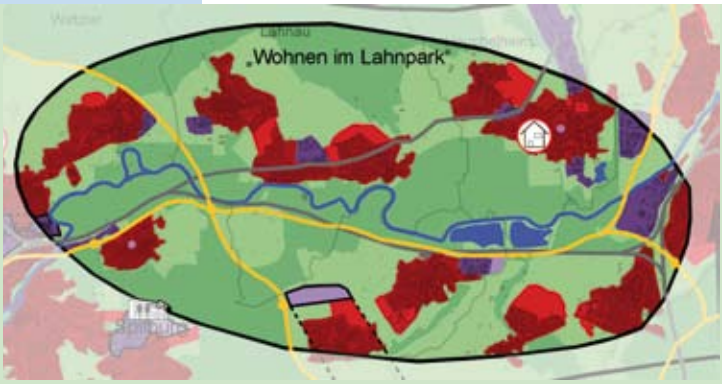


Abbildung 11: Wohnen im Lahnpark

Aufgrund der geographischen Lage des Teilbereichs "Wohnen im Lahnpark" wurde das Leitbild Wohnen an der Lahn und in der Nähe zu Gießen und Wetzlar gewählt. Ziel ist es, ländliches Wohnen im Grünen und gleichzeitig im Stadtbusbereich von Gießen in einem stadtregionalen Landschaftspark entlang der Lahnaue zu ermöglichen.

Um ein attraktives Wohnen in der „grünen Lunge“ umzusetzen, wird als Maßnahme die Umsetzung eines nachhaltigen Managementkonzepts „Lahnpark“ vorgeschlagen. In den Wohn- und Gewerbebereichen sollte ein aktives Bestandsmanagement betrieben und die vorhandenen Ressourcen genutzt werden. Trotz der existierenden Baulückenpotenziale und der stark rückläufigen Bevölkerungsentwicklung sind im Teilbereich "Wohnen im Lahnpark" Neuausweisungen vorgesehen (128 ha), insbesondere in Gießen und Wetzlar. Diese meist in landschaftlich reizvoller Lage angesiedelten Flächen bieten den idealen Raum für neue Wohnkonzepte mit landschaftlicher Einbindung. Zudem sind die Naherholungsflächen direkt angegliedert.

W5 Lumda-Plateau

In dem Teilbereich "Wohnen auf dem Lumda-Plateau" sind die Kommunen Buseck (Ortsteile Großen-Buseck, Alten-Buseck), Staufenberg (Stadtteile Staufenberg, Mainzlar), Lollar (Stadtteil Lollar) sowie die US-Depot-Flächen in Gießen- Ost aufgrund ihrer geographischen Lage und ihrem direkten Bezug zum Oberzentrum Gießen zusammengefasst (vgl. Abbildung 12). Primär handelt es sich



bei den Kommunen des Teilbereichs um Arbeitsstandorte, lediglich die Kommune Staufenberg kann als reiner Wohn- und Pendlerstandort mit Pendlerbeziehung nach Gießen bezeichnet werden. In Bezug auf die Demographietypen weisen die einzelnen Kommunen eine sehr inhomogene Struktur auf. In allen Kommunen ist im Gesamten ein mittlerer Gestaltungs- sowie Sanierungsbedarf in den alten Ortskernen vorhanden. Insgesamt verfügen die Kommunen über vergleichsweise wenige Baulücken. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten Jahren nur leicht gestiegen. Sehr unterschiedlich verläuft die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020. Während in Staufenberg und Lollar mit Bevölkerungszuwächsen (9,3 % bzw. 3,1 %) zu rechnen ist, wird Buseck Einwohner verlieren (-2,4 %). Durch die Nähe zur Stadt Gießen ist ein stadtnahes Wohnen mit guter Infrastruktur möglich.

Ziel für den Teilbereich ist die Fokussierung auf Wohnangebote in Form von Reihenhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen sowie modernisierten und sanierten Häusern in den alten Ortskernen.

Für die Kommunen des Teilbereichs ergeben sich folgende Herausforderungen und Maßnahmen: Im Vordergrund steht die Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Kommunen. Primär ist dabei auf die Modernisierung sowie Sanierung der Gebäude im Bestand zurückzugreifen. Auch eine Verbesserung des gestalterischen Ortsbildes durch bspw. Erneuerung der Gehwege oder Anpflanzungen ist zur Attraktivitätssteigerung notwendig. In ÖPNV-erschlossenen Lagen (Lollar) ist auch eine Neuausweisung von Flächen möglich. Hierbei wird zu einem flächenschonenden Umgang in Form von Reihenhäusern sowie Eigentums- und Mietwohnungen angeregt. Im Siedlungsflächenkonzept ist eine Zunahme um 27 ha vorgesehen. Da in dem Teilbereich ähnliche Zielgruppen angesprochen werden ist eine verstärkte interkommunale Abstimmung anzustreben. Ebenso werden stadtnahe Wohnungen mit guter Infrastruktur in Form von Wohnclustern vorgeschlagen. Dies spricht vor allem die Zielgruppe „Berufstätige in Gießen und Marburg“ an. Als weitere Maßnahme für den Teilbereich werden Projekte zur energetischen Sanierung in den alten Ortskernen mit regionaltypischer Bebauung vorgeschlagen. Besonders eignen würden

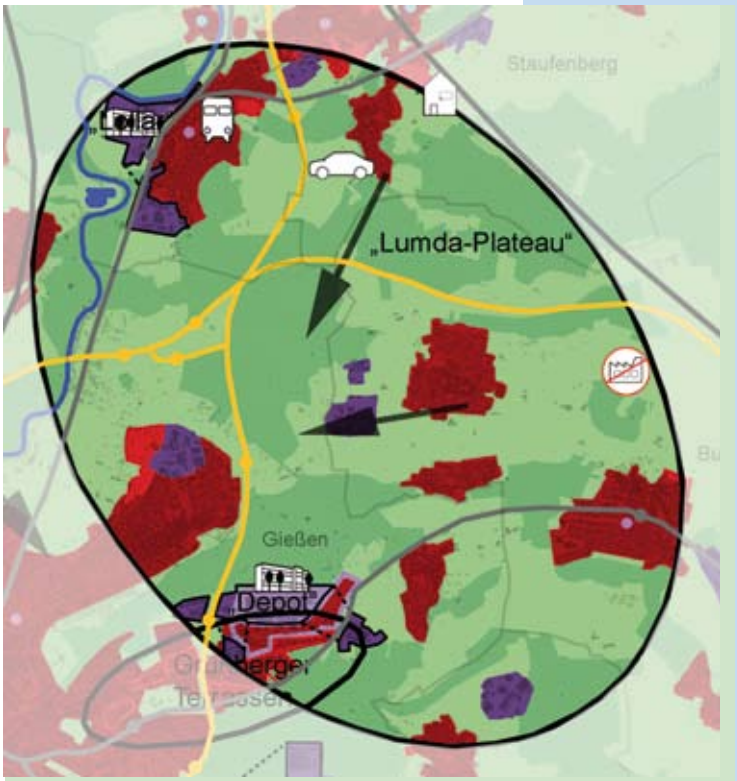


Abbildung 12: Wohnen auf dem Lumda-Plateau



sich dazu die Gemeinden Großen-Buseck, Mainzlar sowie Staufenberg.

Teilbereiche W6-8

In den ländlich geprägten Randlagen soll zugunsten umfassender Dorferneuerungsprogramme (die z. T. auch auf den Wohnungsbestand der Nachkriegszeit ausgedehnt werden müssen) im Mittelpunkt. Von einer Ausweisung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus wird abgeraten.

W6 Wohnen im Gleiberger Land

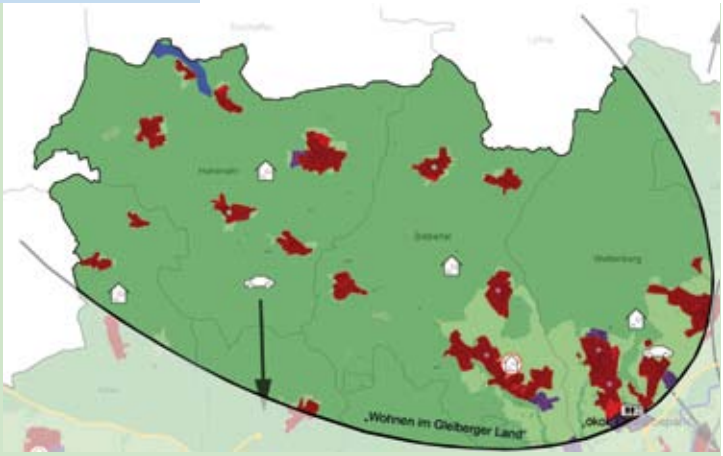


Abbildung 13: Wohnen im Gleiberger Land

Dieser Teilbereich umfasst die Kommunen Wettenberg und Biebertal sowie die Ortsteile Erda und Hohensolms der Gemeinde Hohenahr (vgl. Abbildung 13). Alle drei Kommunen zeichnen sich als Wohnstandorte aus. Die Dichtewerte spiegeln den ländlichen Charakter wider (111 Ew./km² in Hohenahr, 292 Ew./km² in Wettenberg). Die beiden Kommunen Biebertal und Wettenberg liegen im Einzugsbereich der Stadt Gießen, die Kommune Hohenahr im Einzugsbereich der Stadt Wetzlar. Dementsprechend verlaufen auch die Pendlerbeziehungen von Hohenahr nach Wetzlar sowie von Wettenberg und Biebertal nach Gießen. In allen Kommunen des Teilbereiches sind verhältnismäßig wenige innerörtliche Leerstände und Baulücken im Bestand vorhanden. Das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den letzten Jahren war relativ gering. Insgesamt weisen sie lediglich einen geringen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf der alten Ortskerne auf. Die Bevölkerungsrückgänge bis 2020 verlaufen in den drei Kommunen unterschiedlich stark (am geringsten in Wettenberg mit -3 % am stärksten in Hohenahr mit -6 %).

Für den Teilbereich "Wohnen im Gleiberger Land" ergeben sich folgende zukünftige Herausforderungen: Aufgrund der Leerstände und Baulücken im Bestand sowie der (leicht) abnehmenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 gilt es besonders, die vorhandenen Potenziale zu bündeln und zu nutzen. Entsprechend sind für diese Region auch nur 34,6 ha Zuwachsflächen vorgesehen. Durch Zusammenarbeit ist eine Angebotsqualität sowie Angebotsvielfalt sicherzustellen, die jede Kommune für sich alleine nicht aufbringen kann. Dadurch können vielfältige Wünsche und Ansprüche der Interessenten bedient werden. Durch die Lage im Einzugsbereich der Städte Gießen und Wetzlar ist somit ländliches, aber zugleich auch stadtnahes Wohnen möglich. Ebenso gilt es, die Attraktivität der einzelnen Ortschaften weiterhin als Wohn- und Lebensstandorte aufrechtzuerhalten.

Zusammengefasst wird dies auch im Leitbild: Wohnen sowohl in anspruchsvolleren Wohnlagen, im länd-



lichen Bereich als auch in renovierter Bausubstanz in den Ortskernen.

Um sich den zuvor genannten Herausforderungen stellen zu können, werden folgende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen für den Teilbereich "Wohnen im Gleiberger Land" vorgeschlagen: Aufgrund der vorhandenen Baulücken und dem zukünftig geringeren Bedarf an Wohnbauflächen wird empfohlen, zumindest größtenteils auf Vorranggebiete Siedlung Planung zu verzichten. Vielmehr soll die Flächenentwicklung gezielt durch eine Stärkung der Innenentwicklung gesteuert werden. Durch die Förderung der Bestandserhaltung sowie des Ortskernmanagements kann ein Großteil der Nachfrage gedeckt werden. Außerdem wird somit zur Attraktivitätssteigerung der Ortskerne beigetragen.

Als weitere Maßnahme wird das Modellprojekt ökologisches Wohnen „Burg Gleiberg“ vorgeschlagen. Dabei geht es um eine ökologische, landschafts- und bodenschonende Entwicklung des neuen Baugebietes in attraktiver Hanglage unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

W7 Lumdatal

Der Teilbereich "Wohnen im Lumdatal" umfasst die Kommunen Buseck (Ortsteile Beuern, Oppenrod, Trohe), Lollar (Stadtteile Odenhausen, Ruttershausen), Staufenberg (Stadtteile Daubringen, Treis), Allendorf (Lumda) sowie Rabenau (vgl. Abbildung 14). Bei den Kommunen des Teilbereichs handelt es sich um ländlich geprägte Orts- und Stadtteile sowie um Wohnstandorte. Lediglich die Gesamt-Kommune Lollar weist eine Tendenz in Richtung Arbeitsstandort auf und die Kommune Buseck hat ihren Schwerpunkt gleichermaßen auf Wohnen und Arbeiten. In der Summe weisen die Kommunen einen geringen bis mittleren Gestaltungsbedarf sowie einen mittleren Sanierungsbedarf in den alten Ortskernen auf. Im Teilbereich gibt es vergleichsweise wenige Baulücken. Dafür haben die ländlichen Orte mit z. T. erheblich abnehmenden Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2020 zu rechnen (-16 % in Rabenau). Lollar und Staufenberg werden Einwohner gewinnen (9,3 % bzw. 3,1 %). Diese sehr unterschiedliche Struktur der Orte spiegelt sich auch in den Dichtewerten wider: Während in Rabenau nur 124 Ew./km² leben, sind dies in Staufenberg 468, also fast das 4-fache.

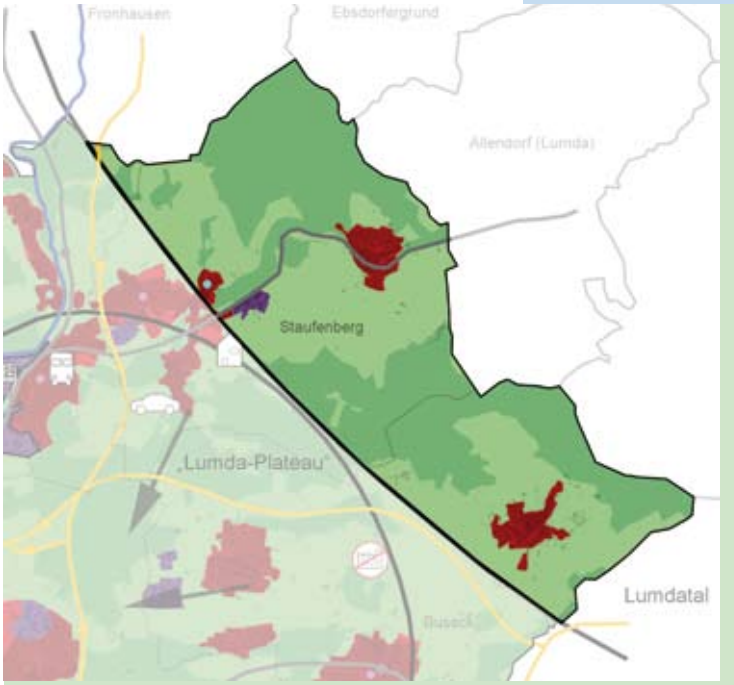


Abbildung 14: Wohnen im Lumdatal

Als Leitbild wurde „Ländliches Wohnen im Lumdatal zwischen Gießen



und Marburg in einem neuen Naherholungsbereich“ formuliert.

Für den Teilbereich "Wohnen im Lumdatal" ergeben sich für die Zukunft folgende Herausforderungen: Aufgrund der zu erwartenden zukünftigen Bevölkerungsrückgänge in dem Teilbereich wird damit verbunden auch eine geringere Nachfrage nach Wohnbauflächen bestehen, entsprechend ist in der Konzeption auch keine Erweiterung vorgesehen. Es gilt, die bestehenden Potenziale zu nutzen. Als Maßnahme wird hierfür ein konsequenter Vorrang der Innenentwicklung mit gleichzeitigem Verzicht auf Neuausweisungen von Baugebieten über den Eigenbedarf hinaus vorgeschlagen. Außerdem werden Modellprojekte im Bereich Bestandserhaltung und Innenentwicklung angestrebt, z. B. im Rahmen der EU-Initiative LEADER.

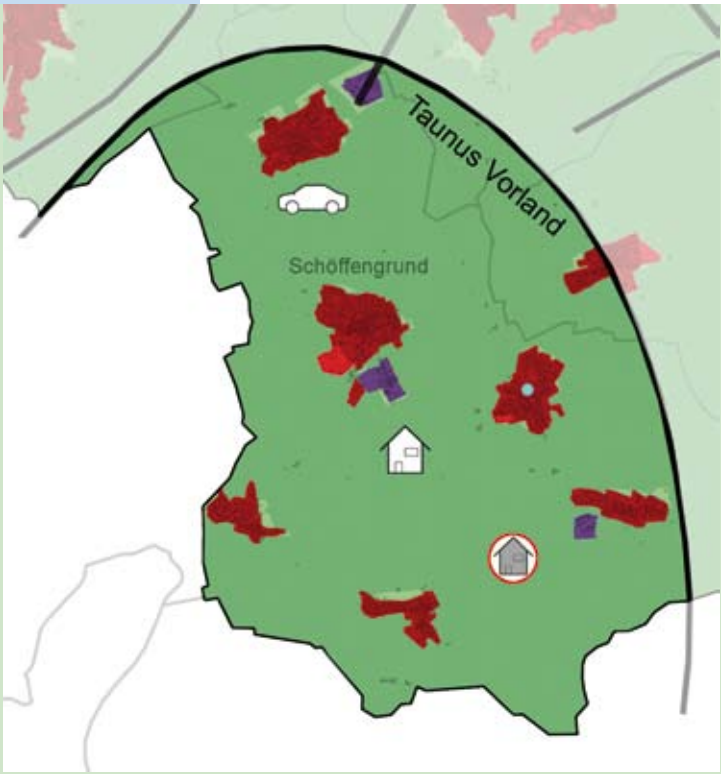


Abbildung 15: Wohnen im Taunus-Vorland

W8 Taunus Vorland

Die Braunfelser Stadtteile Altenkirchen, Bonbaden, Neunkirchen und Philippstein sowie die Kommunen Schöffengrund und Waldsolms sind zu dem Teilbereich "Wohnen im Taunus-Vorland" zusammengefasst (vgl. Abbildung 15).

Alle drei Kommunen weisen eine niedrige Arbeitsplatzzentralität auf und sind ausgeprägte Wohn- und Pendlerstandorte. Die Pendlerbeziehungen richten sich vorwiegend nach Wetzlar. Alle Kommunen des Teilbereichs weisen einen sehr geringen Gestaltungs- und Sanierungsbedarf in den alten Ortskernen auf. In insgesamt fünf Ortsteilen wurden bzw. werden Förderschwerpunkte im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt. Zudem gibt es vor allem in Braunfels und Waldsolms nur wenige Baulücken, in Bonbaden ein nicht ausgelastetes Baugebiet und in Schöffengrund ca. 5,4 ha Baulücken. Die Bevölkerungsdichte lässt auf einen wenig besiedelten ländlichen Raum schließen (116 Ew./km² bis 238 Ew./km²). Die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 verläuft in Braunfels und Waldsolms positiv (1,2 % bzw. 3,8 %), Schöffengrund wird Einwohner verlieren (-5,4 %).

Als Leitbild wurde ländliches preisgünstiges Wohnen im Taunus-Vorland gewählt.

Aufgrund der vorhandenen Baulücken in den alten Baugebieten in Schöffengrund wird vor allem dort als zukünftige Maßnahme die Überprüfung



des Siedlungsflächenbedarfes sowie der Siedlungsflächennachfrage vorgeschlagen, um unnötige Ausgaben und Infrastrukturfolgekosten zu vermeiden. Entsprechend sind hier auch nur 7 ha Zuwachsflächen vorgesehen. Den Gemeinden wird vielmehr die Konzentration auf die Innentwicklung und das Leerstandsmanagement empfohlen, um dem Ziel näher zu kommen, preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen.

Teilbereich W9

Einen Sonderfall stellen die freigesetzten Wohnbauflächen auf den Gießener Konversionsstandorten, die „Grünberger Terrassen“, dar. Menge und (anzunehmende) Qualität der Flächen stellt eine Herausforderung für die Gesamtentwicklung der Stadtregion in den nächsten zehn Jahren dar. Entsprechend wird ein differenziertes Wohnflächenangebot auf den Konversionsstandorten u. a. mit einer Ausrichtung an Schwellenhaushalten, Mehrgenerationenwohnen, Einfamilienhäusern und Stadthausangeboten auf Grundlage eines 2006 entwickelten Masterplans angestrebt.

W9 Grünberger Terrassen

Der Teilbereich "Wohnen auf den Grünberger Terrassen" wird durch das Konversionsgebiet vor allem der ehemaligen John-F.-Dulles-Siedlung und der Marshall-Siedlung in Gießen gebildet (vgl. Abbildung 16). Er umfasst freiwerdende Liegenschaften mit einer Konversionsfläche im Innenbereich von knapp 70 ha. Bei den freigewordenen US-Liegenschaften handelt es sich um ein innenstadtnahes, ausgedehntes, räumlich und funktional zusammenhängendes Gebiet im östlichen Teil Gießens.

Die Konversionsflächen weisen ein breites Spektrum an Nutzungen und Bebauungstypen auf, das von Wohnsiedlungen über soziale Einrichtungen, umfangreiche Sportflächen, Versorgungseinrichtungen bis hin zu logistisch bzw. gewerblich vorgenutzten Flächen reicht.[12] So wurde neben der Entwicklung attraktiver Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte, die zur Profilierung Gießens beitragen, als Leitbild auch die Entwicklung differenzierter zielgruppengerechter Wohnangebote wie beispielsweise hochwertige, verdichtete, urbane Formen des Wohneigentums und generationengerechten Wohnens gewählt. Außerdem ist es das Ziel, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden, um der Herausbildung neuer sozialer Brennpunkte entgegenzuwirken.



Abbildung 16: Wohnen auf den Grünberger Terrassen

Zur Erreichung der zuvor genannten Ziele werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Einrichtung eines prioritären stadtregionalen urbanen Umstrukturierungsbereichs sowie eines Funktions- und Strukturwandels. Zudem sollen hierfür externe

[12] Siehe auch Hessisches Ministerium für Wirtschaft (2007)



Programm- und Fördermittel aus dem Aufkommen des stadtregionalen Budgets des raumordnerischen Vertrages eingebracht werden. Teilweise wird es nötig sein, die bestehenden Kasernengebäude umzubauen und somit an den geänderten Bedarf anzupassen.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung wird in Zusammenarbeit mit der HA Hessen Agentur GmbH sowie der Stadt Gießen die Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen im Hinblick auf eine künftige zivile Nutzung unmittelbar begleiten.

Bereich Gewerbe



Abbildung 17: Spilburg



Abbildung 18: Technologie am Ring

Eine erfolgreiche Gewerbeflächenstrategie soll dem Grundansatz folgen, ein den differenzierten Nachfragestrukturen entsprechend differenziertes Gewerbeflächenangebot vorzuhalten. Eine begleitende Profilierungsstrategie soll das Ziel unterstützen, den strategischen Branchen / Kompetenzbereichen der Wirtschaft Standorte / Flächen zuzuordnen. So können vermarktungsfähige „Adressen“ ausgebildet und adäquate Angebote für die verschiedenen Nachfragegruppen nach Gewerbeflächen geschaffen werden. Hierfür bedarf es des intensiven Dialogs mit Kommunen, Unternehmen und Kammern, der schrittweise in eine weitere Gewerbeflächenprofilierung münden soll. Nachfolgend werden die in Kapitel 2.2 vorgeschlagenen drei Segmente näher beschrieben:[13]

Teilbereiche G 1-3

Gewerbe- und Technologieparks als Premium-Produkt, hohes infrastrukturelles (wissenschaftliche Einrichtungen, soziale und kulturelle Infrastrukturen) und gestalterisches Niveau (Vorschläge)

G1 Spilburg

Der Gewerbe- und Sportpark Spilburg befindet sich am südöstlichen Rand der Kernstadt von Wetzlar und umfasst das Areal der ehemaligen Spilburg-Kaserne (vgl. Abbildung 17). Es handelt sich um einen modernen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Hochschulstandort mit flexiblen Grundstückszuschnitten, ebenen Flächen, einer hohen baulichen Nutzbarkeit sowie kurzen Wegen. Das Gebiet Spilburg hat eine Größe von insgesamt knapp 50 ha, wovon 3,6 ha unbebaut sind. Zudem ist es voll erschlossen und verfügt über einen Anschluss an die Autobahn BAB 45.

Aufgrund der ansässigen Unternehmen Philipps und Leica wurde als Leitbild Technologiepark und Opto-Elektronik gewählt. Als Maßnahmen zur Zielerreichung werden die überre-

[13] Quelle Abbildung 17 bis Abbildung 24: Eigene Bearbeitung. Datengrundlage: Katasterpläne der Gemeinden und Regionalplanentwurf



gionale bzw. internationale Vermarktung, ein Clustermanagement, eine Gestaltungssatzung, verschiedene Lichtinstallationen sowie Gründerinitiativen in Verbindung mit Studium Plus vorgeschlagen. Das Gebiet wird bereits über eine eigene Website vermarktet (www.spilburg.de).

G2 Technologie am Ring

Der Teilbereich "Technologie am Ring" umfasst die Gewerbegebiete Europaviertel, Rivers und Schiffenberger Tal im Stadtgebiet Gießen (vgl. Abbildung 18) mit einer Gesamtfläche von gut 217 ha, von denen 32,6 ha unbebaut und 47,8 ha Brachflächen sind.

Zahlreiche Unternehmensbereiche sind in den Gewerbegebieten ansässig, bspw. Bio-, Umwelt- und Medizintechnik, Multimedia, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Technologie- und Innovationszentrum mit Labor-, Technik- und Büroflächen, Autowerkstätten, Dienstleistung, innovative produzierende Unternehmen sowie Einzelhandel. So wurde als Leitbild "Technologiezentrum mit Schwerpunkt Medizintechnik / - Life Sciences" gewählt.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Zum einen sollte der Fokus auf die Vorbereitung und Durchführung des Clustermanagements gelegt werden sowie auf die Komplettierung von notwendiger Infrastruktur. Zum anderen sollte der differenzierte Branchenmix weiterentwickelt werden und eine Revitalisierung der Tonabbauflächen sowie der untergenutzten Betriebsstandorte erfolgen. Weiterhin werden



Abbildung 19: Ökologischer Gewerbepark Wettenberg

eine funktionale und gestalterische Optimierung, eine flächenmäßige Begrenzung der dezentralen Einzelhandelskonzentration auf den gegenwärtigen Stand, eine Verbesserung der (internen) Erschließung sowie die Profilierung im Bereich Technologie / Dienstleistung vorgeschlagen.

G3 Ökologischer Gewerbepark Wettenberg

Der ökologische Gewerbepark befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Wettenberg (vgl. Abbildung 19) und hat insgesamt eine Größe von knapp 40 ha, von der 7,9 ha unbebaut sind.

Die ökologische Ausprägung des Gewerbe- und Umweltparks Krofdorf-Gleiberg Süd ist deutlich an der landschaftlichen Einbindung erkennbar, so bspw. an dem straßenbegleitendem Grün oder einem Teich sowie einer eigenen zentralen Wärmeversorgung. Das Gewerbegebiet, in dem ca. 1.000 Gewerbebetriebe aus Dienstleistung, Handel, Handwerk sowie Produktion ansässig sind, befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet und verfügt über einen guten Autobahnanschluss an die BAB 480.

Die Maßnahmen zur Zielerreichung eines ökologischen Gewerbeparks sind weitgehend abgeschlossen. In die Diskussion um das interkommunale Gewerbegebiet „Abendstern“ würden diese Flächen einbezogen.



Teilbereiche G4-7

Thematische Gewerbe- und Dienstleistungsgebiete auf Branchen zugeschnittene Lage / Infrastruktur

G4 Dillfeld

Das Gewerbe- und Industriegebiet Dillfeld befindet sich im Nordwesten von Wetzlar (vgl. Abbildung 20). Insgesamt hat es eine Größe von knapp 155 ha, wovon ca. 1,4 ha unbebaut sind. Als Besonderheiten weist das Gebiet Dillfeld flexible Grundstückszuschnitte, ebene Flächen, eine hohe bauliche Nutzbarkeit sowie kurze Wege auf. Außerdem ist das gesamte Gebiet voll erschlossen und verfügt über eine direkte Anbindung an die BAB 45 und die B 49 sowie über einen Gleisanschluss. Die Dill teilt das Gelände mittig.



Abbildung 20: Dillfeld

Als Leitbild wurden für das Gebiet Dillfeld die Schwerpunkte Thermotechnik, Energie und Bauen gewählt, welche sich an die vorhandene Nutzung u.a. Firmensitz der BBT Thermotechnik GmbH der Bosch Gruppe) anpassen.



Abbildung 21: Depot

Um dieses Ziel zu erreichen, werden folgende Maßnahmen für das Gebiet Dillfeld vorgeschlagen: Zum einen sollen für ansässige Unternehmen oder Zuliefererbetriebe Ergänzungsflächen im Bestand freigehalten werden. Zum anderen müsste die Nutzung intensiviert und das Umfeld aufgewertet werden. Ebenso sollte eine Anpassung bzw. ein Umbau der inneren Erschließung erfolgen. Vorgeschlagen wird auch ein „Showroom“ Thermotechnik.

G5 Depot

Das Gebiet liegt im Gießener Osten (vgl. Abbildung 21) und umfasst eine Gesamtfläche von gut 87 ha, von der 4,4 ha unbebaut, 8,9 ha Brachflächen und 50,3 ha Konversionsfläche sind. Im Depot-Gebiet sind sowohl gewerblich-industrielle als auch gewerblich-handwerkliche Nutzungen sowie verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen, „Gründerzentren“ und Betriebe aus der Baubranche vorhanden. Das Gebiet ist an den Giessener Ring (BAB 485) angeschlossen und verfügt über einen Gleisanschluss.

Neben einem Erweiterungsbedarf bereits bestehender Betriebe besteht sowohl ein gewerblich-industrieller Ansiedlungs- und Verlagerungsbedarf als auch ein gewerblich-handwerklicher Gründungs- und Ansiedlungsbedarf. Von daher wird eine task-force Konversion als Maßnahme vorgeschlagen. Dazu sollen Standortanalysen durchgeführt, Investorenkontakte hergestellt und Finanzierungs- und Trägermodelle entwickelt werden.



G6 Lollar

Das Gebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Lollar (vgl. Abbildung 22) und verfügt über eine Gesamtfläche von gut 76 ha, von der 21 ha unbebaut sind. Die enthaltenen Brachflächen betragen 1,3 ha.

Das Gelände verfügt über einen Bahnanschluss und über die Marburger Straße an einen Autobahnanschluss an die BAB 480. Naturräumlich ist das Gelände zum einen durch die Lahn und zum anderen durch den Wißmarer See im Südwesten begrenzt.

Das Gelände wird teilweise durch die BBT Thermotechnik GmbH (Bosch Gruppe) als Servicestelle Buderus Lollar genutzt. Von daher wird in Zusammenhang mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Dillfeld (G4) auch für das Gewerbe- und Industriegebiet Lollar das Leitbild Thermotechnik / Heiztechnik vorgeschlagen.

Aufgrund vorhandener Probleme und Missstände im Gewerbegebiet ist Handlungsbedarf in Form von Investitionen in Gebäude und öffentliche Räume nötig.

G7 Magna-Logistik Park

Bei dem interkommunalen Gewerbegebiet Magna-Logistik Park in Langgöns und Butzbach handelt es sich um einen Logistik-Standort auf der militärischen Konversionsfläche der ehemaligen US-Ayers-Kaserne, dem interkommunalen Industriegebiet „Magna-Park Rhein-Main“ (vgl. Abbildung 23).

Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von ca. 61 ha, von der bislang noch knapp 43 ha unbebaut sind. In verschiedenen Bereichen wie der Kaserne und der alten Ziegelei existieren Innenentwicklungspotenziale. Der Standort verfügt über gute Autobahnanbindungen an die BAB 45 und BAB 485 sowie über einen Gleisanschluss. Zukünftig sind regionale Abstimmungen bei Logistikflächen notwendig. Es ist derzeit das einzige interkommunale Gewerbegebiet in der Region.



Abbildung 22: Lollar



Abbildung 23: Magna-Logistik Park

Teilbereich G8

Eine große Angebotsfläche als potenzielle Ansiedlungsfläche für große gewerbliche / industrielle Investitionen, Voraussetzung: Verfügbarkeit

G8 Mittelhessen Süd

Das Gebiet Mittelhessen Süd umfasst Flächen der Städte Gießen und Linden, der Gemeinde Hüttenberg sowie nicht unmittelbar angrenzende Flächen des Wetzlarer Stadtteils Münchholzhausen (vgl. Abbildung 24). Das Gesamtgebiet hat eine Fläche von



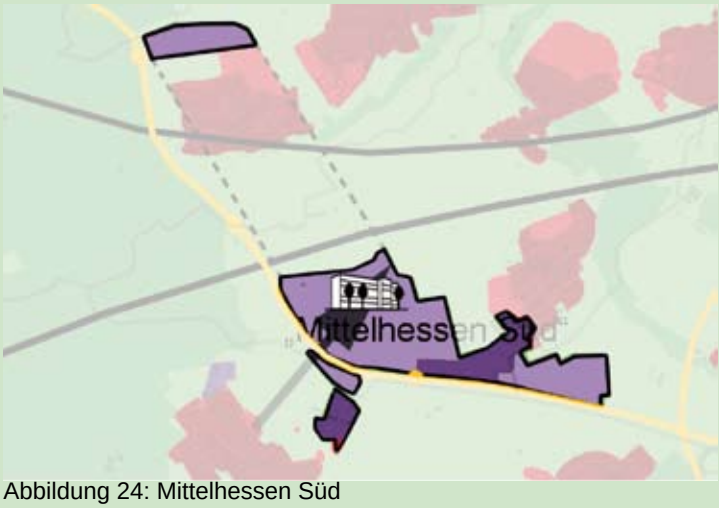


Abbildung 24: Mittelhessen Süd

knapp 263 ha, von denen 252,8 ha unbebaut und 10 ha Brachflächen sind. Die Besonderheit des Gebietes Mittelhessen Süd ist, dass es die einzige zur Verfügung stehende Großfläche der Region ist. Es besteht ein direkter Autobahnanschluss an die BAB 45.
Als Leitbild / Ziel wird vorgeschlagen, das Gebiet Mittelhessen Süd als Vorbehaltsfläche für großflächige Neuansiedlungen für Gewerbe und Industrie zu erhalten. Dazu sollten städtebauliche Entwicklungen durchgeführt und ein Gestaltungskonzept für Sichtbezüge der Bundesautobahn erstellt werden.

Anhang 3: REFINA-verwandte Themen der Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie

- Oberthema „Erhaltung und Bewirtschaftung der natürlichen Ressourcen“:
  - „Bündnis für Bodenmanagement“, vorgeschlagen durch Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (HMULV)
  - „Runder Tisch zur Begrenzung des Flächenverbrauches in Hessen“, vorgeschlagen durch Hessischer Bauernverband e.V.
- Oberthema „Soziale Eingliederung, Demografie und Migration“:
  - „Gestaltung des demografischen Wandels – Anpassung kommunaler Infrastruktur“, vorgeschlagen durch Hessische Staatskanzlei
- Oberthema „Staat und Verwaltung“
  - „Interkommunale Zusammenarbeit“, vorgeschlagen durch Hessisches Ministerium des Inneren und für Sport (HMdIuS)



Anhang 4: Best-Practise Projekte

Flächenkonstanz Saar

REFINA-Projekt mit dem Ziel der Modellierung einer Neuflächeninanspruchnahme von Null. Weitere Informationen unter: http://www.refina-info.de/projekte/anzeige.phtml?id=3107

HAI

REFINA-Projekt „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (HAI) - Bausteine für eine erfolgreiche Strategie zur Aktivierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen in mittleren und kleinen Kommunen“: Eigentümeransprachen zur Flächenmobilisierung lohnen ebenso wie Bemühungen um den Bewusstseinswandel für mehr Innenentwicklung.

Weitere Informationen unter: http://www.stegaurach.de/stegaurach/info/projekte/hai/hai.htm

Interkommunale Allianz Oberes Werntal

Modellprojekt im Rahmen von „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit“ (FLIZ) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ausgewählt sowie Förderung durch das Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU): Ziel des Modellvorhabens ist es, zusammen mit den Kommunen und den Eigentümern Umsetzungskonzepte sowie interkommunale Strategien für eine Wiedernutzung innerörtlichen Bauflächenpotenziale zu entwickeln. Im Projekt „Bauhütte“ demonstrieren engagierte Bürger sowie örtliche und regionale Betriebe im Rahmen der Dorferneuerung, wie überwiegend durch Eigenleistung konkurrenzfähige Wohnbauten im Ortskern entstehen können.

Weitere Informationen unter: http://www.oberes-werntal.de/Wir_ueber_uns_13_0_0.html

KOMREG

REFINA-Projekt „KOmmunales FlächenManagement in der REGion“ im Bereich Wohnen: Im regionalen Dialog wurden Aktivierungsstrategien und Handlungsempfehlungen für eine gezielte Forcierung der Innenentwicklung formuliert.

Weitere Informationen unter: http://www.komreg.info/

Leben im Dorf

Förderinitiative der Verbandsgemeinde Wallmerod, um dem Trend der Verödung von Ortsmitten und den damit verbundenen Konsequenzen für die betroffene Bausubstanz entgegenzuwirken. So soll die Lebensqualität im Ganzen gesteigert werden.

Weitere Informationen unter: http://www.wallmerod.de/home/leben_im_dorf/index.html

Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Kooperationsmodell im Rahmen des Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) des Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Eine gemeinsam abgestimmte Gebietsentwicklungsplanung in den Bereichen



Wirtschaft, Siedlung und Verkehr sowie Kultur, technische Dienste / Angebote und infrastrukturelle Leistungen wurde im Januar 2002 begonnen. Eine Säule dabei ist die Schaffung finanzieller Ausgleichsstrukturen für die Inanspruchnahme von Bauflächen. Die dazu eingeführte Baulandausweisungsumlage berücksichtigt die Flächeninanspruchnahme und die bauliche Ausnutzung der Flächen in den Kommunen. Jede Inanspruchnahme bisher unbebauter Fläche wird durch eine Abgabe verteuert, dafür wird eine hohe Ausnutzung der Bauflächen durch Rabatte belohnt.

Weitere Informationen unter: „Innovative Projekte der Regionalentwicklung“ (2006) http://www.bbr.bund.de

MELAP

Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale (MELAP): Innerhalb des Förderprogramms realisieren mehrere Kommunen modellhafte Lösungen zur Vermeidung von Neubaugebieten im zur Aktivierng innerörtlicher Potenziale.

Weitere Informationen unter: http://www.melap-bw.de

MELanIE

Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch innerörtliche Entwicklung (MELanIE): Der MELanIE-Leitfaden vermittelt innovative Ideen und Lösungsvorschläge, wie in manchen Orten bereits heute mit den Folgen des demografischen Wandels erfolgreich umgegangen wird. Dazu gehören vor allem Strategien zur Stärkung der Innenentwicklung und zum Abriss von Gebäuden zur Schaffung von „Mehr Dorf für weniger Menschen“.

Weitere Informationen unter: http://www.saarland.de/5113.htm

Regionalbudget Brandenburg

Das Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie stellt seit Mitte 2007 jedem Landkreis und jeder kreisfreien Stadt in Brandenburg ein Regionalbudget aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds zur Verfügung. So wird die Arbeitspolitik regionalisiert.

Weitere Informationen unter: http://www.lasa-brandenburg.de/Regionalbudget.45.0.html

Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015 Kassel

Der Zweckverband Raum Kassel hat unter anderem die Aufgabe, einen Kommunalen Entwicklungsplan zu erstellen mit
Grundsätzen und Zielen für die Sied-

- lungsentwicklung
- Handlungsansätzen und Empfehlungen für die Umsetzung und
- aktuellen Berichten zur Überprüfung der Ziele an den Entwicklungslinien.

Der Kommunale Entwicklungsplan bindet die Verbandsmitglieder bei der Bauleitplanung (vgl. § 4 Verbandssatzung).

Das SRK umfasst als einen wesentlichen Baustein ein Baulandinformationssystem mit dem im Zweckverband die “aktuell am Markt” verfügbaren



Wohnbauflächen dargestellt werden können. Pilotgemeinde Baunatal: http://www.baunatal.de/6005/001.aspx
Weitere Informationen unter: http://www.zrk-kassel.de/zrkhome.htm

Forschungs- und Projektpartner

Projektleitung

Technische Universität Kaiserslautern
Fachbereich Architektur/Raum- und Umweltplanung/Bauingenieurwesen,
Lehrstuhl für Öffentliches Recht
Prof. Dr. jur. Spannowsky *Kontakt: oerecht@rhrk.uni-kl.de*

Wissenschaftliche Kooperationspartner

Justus-Liebig-Universität Gießen
Fachbereich Agrarwissenschaft, Ökotrophologie und Umweltmanagement,
Professur für Projekt- und Regionalplanung
Prof. Dr. Bauer *Kontakt: siegfried.bauer@agrar.uni-giessen.de*

Brandenburgische Technische Universität Cottbus,
Fachbereich Architektur, Bauingenieurwesen und Stadtplanung, Lehrstuhl für Stadttechnik
Prof. Dr.-Ing. Koziol *Kontakt: koziol@stadttechnik.de*

Institut für angewandte Wirtschaftsforschung (IAW), Tübingen
Dr. Krumm *Kontakt: raimund.krumm@iaw.edu*

IfR Institut für Regionalmanagement GbR, Solms
Dipl.-Kfm./Dipl.-Ing. Bergfeld *Kontakt: bergfeld@ifr-regional.de*

Projektgruppe Stadt+Entwicklung, Ferber, Graumann und Partner, Leipzig
Dr.-Ing. Ferber *Kontakt: uwe_ferber@projektstadt.de*

Praxispartner

Land Hessen
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (HMWVL) Abteilung Landesplanung, Regionalentwicklung und Bodenmanagement
Dipl.-Ing. Orth *Kontakt: martin.orth@hmwvl.hessen.de*

Land Hessen
Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Regionalplanung
Ing. Grad./Dipl. Geograph Faulenbach Kontakt: k.faulenbach@rpgi.hessen.de

Kommunale Arbeitsgemeinschaft
Universitätsstadt Gießen, Stadtplanungsamt &
Dr. Hölscher *Kontakt: holger.hoelscher@giessen.de*

Magistrat der Stadt Wetzlar, Planungs- und Hochbauamt
Dipl.-Ing. Schaub *Kontakt: karl-ernst.schaub@wetzlar.de*






Projektträger

Projektträger Jülich
Forschungszentrum Jülich

Projektförderung

REFINA

gefördert vom
Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

HESSEN Hessisches
Ministerium für
Wirtschaft,
Verkehr und
Landesentwicklung

Anhang 20: Stellungnahme der Umlandbürgermeister zum Zwischenbericht



Gemeinde Buseck
Der Gemeindevorstand

Gemeinde Fernwald
Der Gemeindevorstand

Gemeinde Heuchelheim
Der Gemeindevorstand

Gemeinde Hüttenberg
Der Gemeindevorstand

Stadt Linden
Der Magistrat

Stadt Lollar
Der Magistrat

Stadt Pohlheim
Der Magistrat

Stadt Staufenberg
Der Magistrat

Gemeinde Wettenberg
Der Gemeindevorstand

Universitätsstadt Gießen
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Projektsekretariat REFINA
Aulweg 45

35392 Gießen

05.05.2008

REFINA-Forschungsvorhaben
Hier: Zwischenbericht

Der jüngst vorgelegte Zwischenbericht zum oben genannten Forschungsvorhaben ist Anlass für eine gemeinsame Stellungnahme der Umlandgemeinden von Gießen.

Wie bereits mehrfach in Beiträgen verschiedener Umlandkommunen anlässlich der Sitzungen des Begleitausschusses vorgetragen, hat sich in den letzten 25 Jahren ein großer Teil der Entwicklungen zum Wohle des

Raumes im Umland von Gießen vollzogen. Dies lässt sich an zahlreichen Beispielen darstellen. Die Stadt Gießen war früher neben dem Universitäts- und Behördenstandort auch ein Standort von bedeutenden Produktionsunternehmen. Durch die Insolvenzen der Unternehmen „Gail" und „Heyligenstedt" - um nur die bedeutsamsten Firmen zu nennen - gingen mehrere tausend

Produktionsarbeitsplätze verloren. Die Industriebrachen dieser Firmen waren insbesondere für Produktionsunternehmen nicht vermarktbar.

Daher haben vor 20-25 Jahren die Umlandgemeinden durch eine aktive Gewerbeflächenpolitik zahlreiche neue Arbeitsplätze im Bereich der gewerblichen Wirtschaft und hier vor allem auch der Produktion angesiedelt. Außerdem haben bekannte Unternehmen in Gießen keine Erweiterungsmöglichkeiten gefunden und konnten sich im Umland entsprechend erweitern. In den Gewerbegebieten von Lollar, Staufenberg, Buseck, Fernwald, Pohlheim, Linden, Heuchelheim, Langgöns und Wettenberg wurden die dringend benötigten Arbeitsplätze im Rahmen der Bestandspflege und der Neuansiedlung geschaffen. Gießen konnte sich durch diese Entwicklung, gerade auf dem Dienstleistungssektor und dem Bereich namenhafter Fachbehörden (u. a. Regierungspräsidium, Universität und Fachhochschule), erweitern. Hätten die Umlandgemeinden diese Ausgleichsfunktion nicht wahrgenommen, hätte der Raum erhebliche Arbeitsplatzverluste zu verkraften gehabt.

Eine weitere Ausgleichsfunktion bestand in der Bereitstellung hochwertiger Wohnsiedlungsflächen durch die Umlandgemeinden für die eigene Bevölkerung, aber auch für Interessenten aus anderen Regionen. Erst in jüngster Zeit hat Gießen durch die Ausweisung der Gebiete „Marburger Straße" und „Schlangenzahl" wieder entsprechende Wohnsiedlungsflächen anzubieten.

Der jüngst vorgelegte Zwischenbericht zum Abschluss der Bestandsaufnahme kann von uns in dieser Form nicht mitgetragen werden. Den dargestellten sog. zentralen Erkenntnissen müssen wir widersprechen.

Dazu im Einzelnen:

1. Kaum feststellbare Identifikation der einzelnen Kommunen mit der räumlichen Festlegung der Stadtregion Gießen-Wetzlar: Eine Identifikation erscheint uns kaum möglich, da es eine nachvollziehbare Zusammenarbeit von Gießen und Wetzlar wohl kaum gibt.

2. Verschwenderische Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen durch nicht abgestimmte Flächenpolitik und Ausweisungspraxis der Kommunen: Die Wohnbauflächen der Kommunen sind überwiegend besiedelt. Bei Gewerbeflächen ist auch für die Bestandspflege und ansiedlungsinteressierten Unternehmen ein Flächenangebot nach wie vor erforderlich.

3. Mangelnde Nutzung der Innenentwicklungspotentiale: Nahezu jede Kommune hat ein Baulückenkataster. Es sind kaum nennenswerte Potentiale verfügbar. Die Kommunen gehen auch zunehmend im Zuge von Förderprogrammen dazu über, dem Erhalt von Bestandsimmobilien entsprechende Aufmerksamkeit zuzuwenden.

Wir haben den Eindruck, dass die Aussagen im Zwischenbericht weitestgehend der Stärkung der Oberzentren - in unserem Falle des Oberzentrums Gießen - dienen zu Lasten der Entwicklung in den Umlandgemeinden. Daher werden wir zu überlegen haben, ob wir weiterhin an den REFINA-Veranstaltungen teilnehmen. Bis zur nächsten Sitzung des Begleitausschusses am 13. Juni 2008 erwarten wir von Ihrer Seite zu den für das Umland negativen Darstellungen Veränderungen.

Nach unserer Auffassung wird bei dem REFINA-Prozess der Bedarf an Gewerbeflächen unterschätzt. Gewerbeflächen sind in verkehrsgünstiger Lage, versehen mit einer guten Infrastruktur, anzubieten. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf drei Umlandgemeinden, nämlich die Gemeinde Langgöns, die im letzten halben Jahr über 40.000 qm Gewerbefläche verkauft hat, die Stadt Linden, die in sechs Monaten über 30.000 qm und die Gemeinde Wettenberg die in diesem Zeitraum 35.000 qm verkauft hat. Überwiegend an innovative Unternehmen mit einer guten Arbeitsplatzbilanz.

Gerade das von den Gemeinden im Teilraum-Süd geplante interkommunale Gewerbegebiet „Pfaffenpfad" zusammen mit Gießen kann die weitere Entwicklung im hiesigen Wirtschaftsraum verbessern. Es stehen in den vorhandenen Gewerbegebieten kaum noch große Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 3-4 ha zusammenhängend zur Verfügung. Hier ist dringendes Handeln geboten, um den Wirtschaftsraum Gießen weiterzuentwickeln.

Wir sehen das Oberzentrum Gießen und das Umland von Gießen gemeinsam als Entwicklungsbereich für Mittelhessen. Daher kann eine Stärkung dieses Raumes nur gemeinsam und nicht zu Lasten beteiligter Umlandgemeinden erfolgen.

Wir sehen auch, dass die Regionalplanung der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen die Aufgabe hat, die interkommunale Abstimmung herbeizuführen. Daher verweisen wir auch auf die derzeitige Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelhessen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Buseck Erhard Reinl Bürgermeister	Gemeinde Fernwald Matthias Klose Bürgermeister	Gemeinde Heuchelheim Helmut Fricke Bürgermeister
Gemeinde Hüttenberg Dr. Manfred Schmidt Bürgermeister	Stadt Linden Dr. Ulrich Lenz Bürgermeister	Stadt Lollar Bernd Wieczorek Bürgermeister
Stadt Pohlheim Karl-Heinz Schäfer Bürgermeister	Stadt Staufenberg Horst Münch Bürgermeister	Gemeinde Wettenberg Gerhard Schmidt Bürgermeister

Anhang 21: Produktliste

Bauer/Mühlleitner/Strunk: Fiskalische Wirkungsanalyse – Demonstration der Methodik und exemplarische Anwendung

Bauer/Mühlleitner/Strunk: Methoden zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zum Vergleich der Innen- und Außenentwicklung

Ferber: Methodische Vorgehensweise zur Erstellung einer stadtregionalen Siedlungsflächenkonzeption

Koziol/Walther: Methodischer Ansatz zur Abschätzung der Infrastrukturkosten

Krumm: IAW-Diskussionspapier „Das Konzept des Regionalen Gewerbeflächenpools aus ökonomischer Sicht“

Krumm: IAW-Diskussionspapier „Flächenschutzpolitische Implikationen eines Regionalen Gewerbeflächenpools“

Krumm: IAW-Diskussionspapier „Neue Ansätze zur flächenschutzpolitischen Reform des Kommunalen Finanzausgleichs“

Spannowsky/Hofmeister: „Rechtsfragen zur Implementierung einer Baulandausweisungsumlage BLAU zum Zwecke der Steuerung einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung in das kommunale Finanzausgleichssystem“

Spannowsky: Diskussionspapier „Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Flächenmanagements“

Spannowsky: Kooperationsvereinbarung

Spannowsky: Raumordnerischer Vertrag zwischen den Trägern der Landes- und Regionalplanung einerseits und den mittelhessischen Stadt-Umland-Gemeinden andererseits

Anhang 22: Beitrag zur Hessischen Nachhaltigkeitsstrategie

Fachbereich Architektur, Raum- und Umweltplanung, Bauingenieurwesen

ÖFFENTLICHES RECHT

Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky
Richter am Oberlandesgericht

Pfaffenbergstraße 95
67663 Kaiserslautern

Gebäude 1 Raum 034/035
Telefon: 0631/2052290
Telefax: 0631/205-3977

Per Fax an: 0611-815-1941
Geschäftsstelle Nachhaltigkeitsstrategie
im Hessischen Ministerium für Umwelt,
ländlichen Raum und Verbraucherschutz
Mainzer Str. 80
65189 Wiesbaden

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Nachricht vom	Unsere Zeichen	Kaiserslautern
			Sp/schw	

REFINA-Forschungsprojekt in Gießen-Wetzlar und Umgebung – Nachhaltiges Siedlungsflächenmodell

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Leiter des oben genannten REFINA-Forschungsprojekts möchte ich Sie auf Anraten von Herrn Orth, dem Vertreter der Landesplanung in unserem Forschungsverbund, auf die Ergebnisse dieses Projekts aufmerksam machen. Das Forschungsprojekt befasst sich angesichts des bevorstehenden demographischen Wandels mit den daraus resultierenden flächenpolitischen Folgen. Obwohl Mittelhessen noch eine stabile Region darstellt, muss sie sich auf die sich verändernden flächenpolitischen Rahmenbedingungen schon jetzt einstellen, da sich nach den vorgenommenen Analysen bereits ab 2015 veränderte Vorzeichen ergeben werden. Die Aufsiedlungsdauer wird sich erhöhen und die kommunalen Kosten, einschließlich der Folgekosten, werden mehr zu Buche schlagen. Eine nachhaltige Flächenkreislaufwirtschaft und eine nachhaltige kommunale Finanzökonomie lassen sich nur sicherstellen, wenn es gelingt, die notwendige bedarfsgerechte Umsteuerung auf regionaler Ebene sicherzustellen. Die einzelnen Kommunen werden zur Bewältigung dieser Herausforderungen nicht in der Lage sein. Singuläre Lösungen zwischen einzelnen kooperationsbereiten Kommunen werden ebenfalls nicht ausreichen, um den Anforderungen der Strategie der Flächenkreislaufwirtschaft Rechnung tragen zu können.

Zur Überwindung der kommunalen Kooperationshindernisse in Mittelhessen hat der „Koordinierungsrat“ dieses REFINA-Forschungsprojekts, dem neben einem Vertreter der hessischen Landesplanung, ein Vertreter des Regierungspräsidiums, Vertreter der Städte Gießen und Wetzlar sowie zwei Vertreter der Umlandgemeinden angehören, den Entwurf eines raumordnerischen Vertrag zum Aufbau eines regionalen Flächenmanagements als Projekt-Vorschlag zur strategi-

schen Weiterentwicklung des mittelhessischen Raums mit den Stadt-Umlandbereichen um Gießen und Wetzlar einstimmig angenommen.

Dem raumordnerischen Vertrag liegen folgende grundsätzlichen Erwägungen zugrunde. Der Vertrag setzt auf eine interkommunale Zusammenarbeit. Es handelt sich um einen „offenen" Vertragsprozess, der zunächst mit den kooperationswilligen Kommunen startet, dem aber jederzeit andere, bisher nicht kooperationswillige Kommunen beitreten können.

Funktionieren kann der Vertrag nur, wenn die verfügbaren Anreizsysteme des Landes Hessen so eingesetzt werden, dass diese kooperationswilligen Kommunen, die gemeinsam beim Aufbau eines regionalen Flächenmanagements zusammenwirken und sich den Arbeitsaufwand in der Pilotphase teilen, belohnt werden. Zum Umbau der vorhandenen und zum Aufbau weiterer Anreizmöglichkeiten auf der Landesebene werden in dem raumordnerischen Vertrag Vorschläge unterbreitet. Wird der raumordnerische Vertrag funktionsgerecht unterstützt, ist nach Einschätzung des Koordinierungsrats des genannten Forschungsprojekts zu erwarten, dass dann, wenn der Handlungsdruck der einzelnen Kommunen in den Stadt-Umland-Bereichen um Gießen und Wetzlar im Laufe der kommenden Jahre weiter zunimmt, von den Kommunen nicht nur der Kooperationsrahmen, sondern auch das aufzubauende regionale Flächenmanagement zunehmend geschätzt wird, weil nur so die Flächenressourcen und die kommunalen Haushalte geschont und zugleich eine aktive Regionalentwicklungsdynamik entfaltet werden kann.

Sollten Sie weitere Informationen zu diesem Forschungsprojekt oder zu diesem Themenfeld wünschen, können Sie sich gerne an mich auch unter folgender Email-Adresse wenden: Spannowsky@t-online.de.

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky)