

# *Siedlungsflächenmanagement im Spannungsfeld Kommune und Region*

***das REFINA-Projekt* in der Stadtregion Gießen-Wetzlar“**

Nachhaltiges Flächenmanagement in Stadt und Region, Halle 24.2.2011

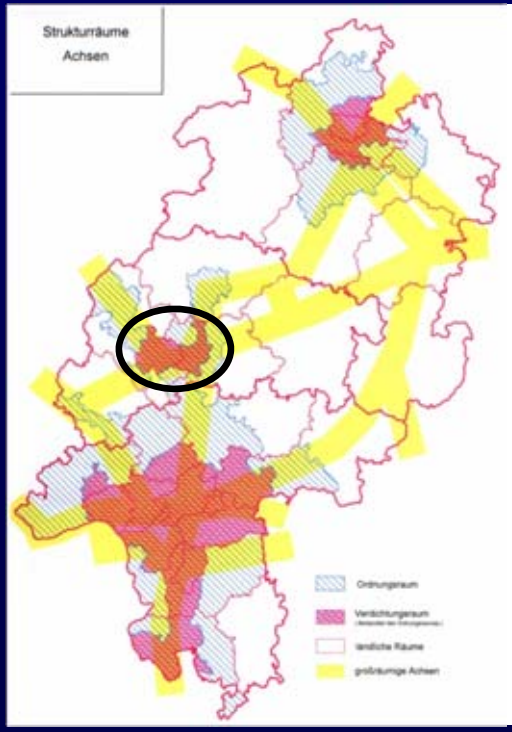
**Dr.-Ing. Uwe Ferber, Projektgruppe Stadt+Entwicklung, Leipzig**

**Achim Beck, Stadtbaurat a.D., Wetzlar**

# **Einführung** - STADTREGION GIESSEN-WETZLAR

Kern des Verdichtungsraums in Mittelhessen mit 192.000 EW

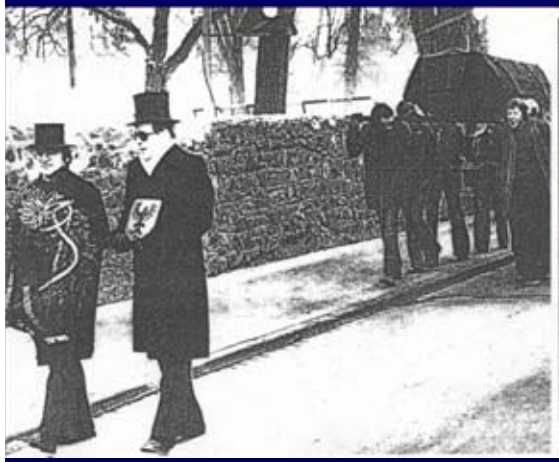
- Stadt-Umland-Problematik
- Wirtschaftlicher Strukturwandel und Konversion




| STATISTISCHES GRUNDPROFIL GIESSEN-WETZLAR | | | |
|---|---|---|---|
| Datenquellen: Städte Gießen und Wetzlar, HSL, Landesarbeitsamt Hessen | Gießen | Wetzlar | Gießen-Wetzlar |
| Einwohner (2000) | 72.909 | 52.884 | 125.793 |
| Fläche in qkm | 72,56 | 75,67 | 148,23 |
| Anteil Bauflächen (FNP) in % | 24,32 | 19,62 | 21,91 |
| Bevölkerungsdichte EW / qkm | 1004,8 | 698,5 | 848,6 |
| Arbeitsplätze (1999) | 43.946 | 25.176 | 69.122 |
| Arbeitslosenquote Februar 2002 | 15,6 | 12,9 | 14,5 |

# **VORGESCHICHTE**: Die Stadt Lahn (1977-1979)

## gescheiterte Gebietsreform „von oben“



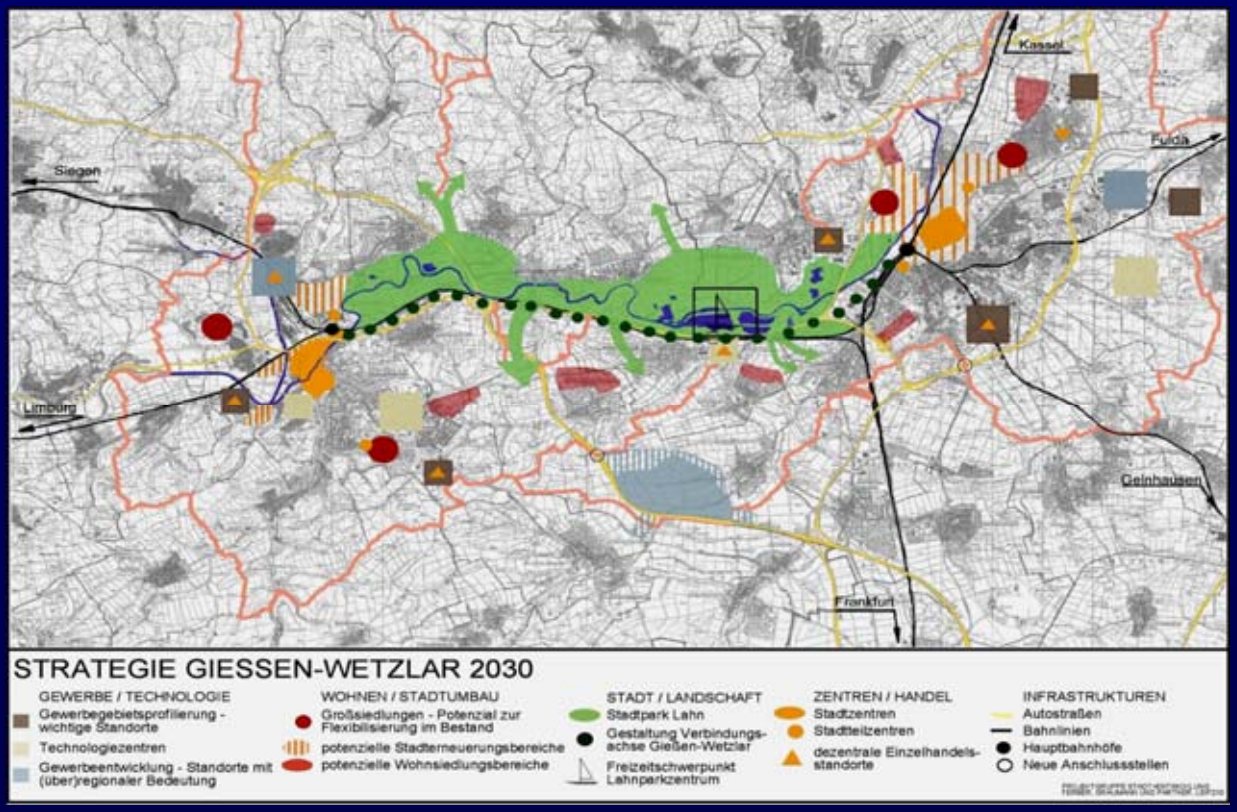



Das Titelblatt einer Zeitungsbeilage vom 1. Januar 1977 zur „Lahn-Stadt“. (Foto: Archiv)






# **Vorlauf**: BMBF – STADT 2030 – Jahr 2002



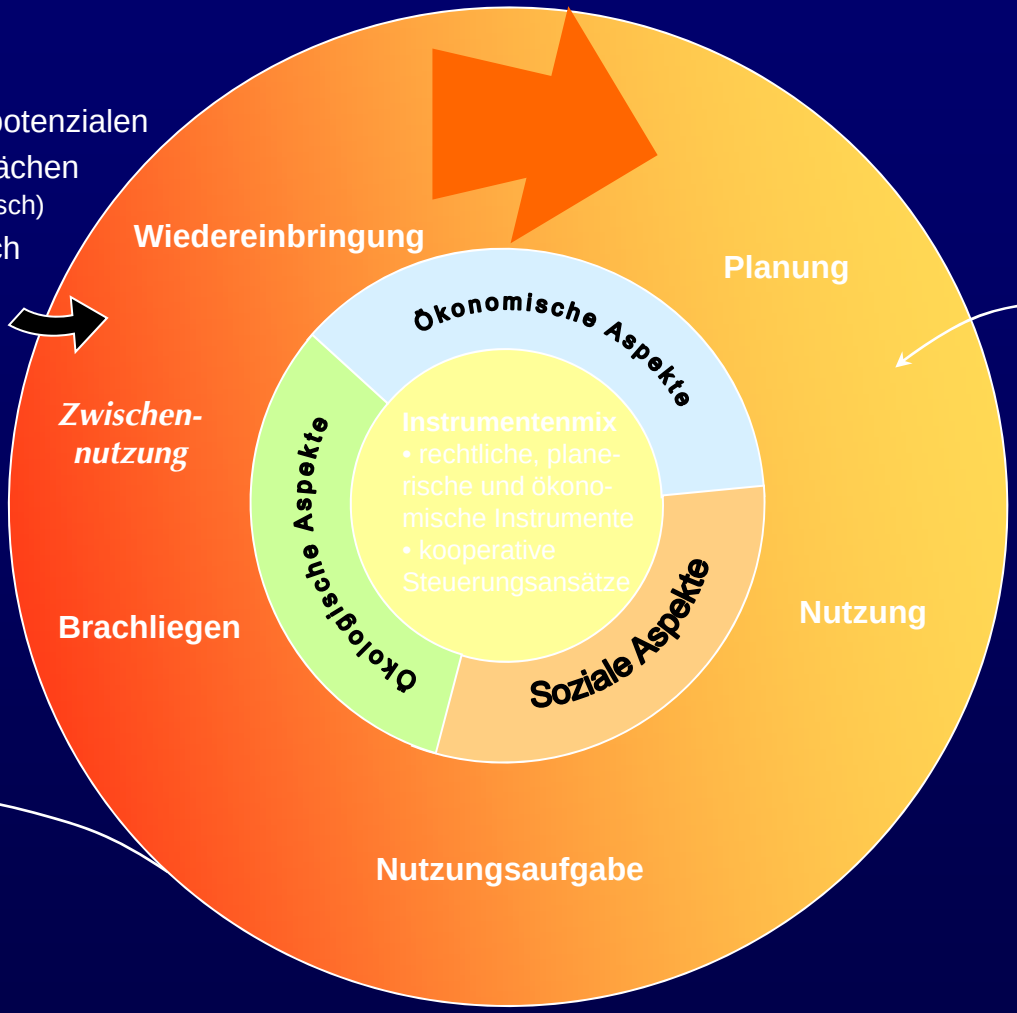
# SCHWERPUNKTE DER KOOPERATION 2004:

- Stadtregionaler Park
- Kultur
- Gewerbeflächenprofilierung
- Flächenmanagement
- Urbane Qualitätsoffensive (Wohnen, Stadtumbau)
- Soziale Infrastrukturen



# „Ideeller Ansatz“ - Flächenkreislaufwirtschaft

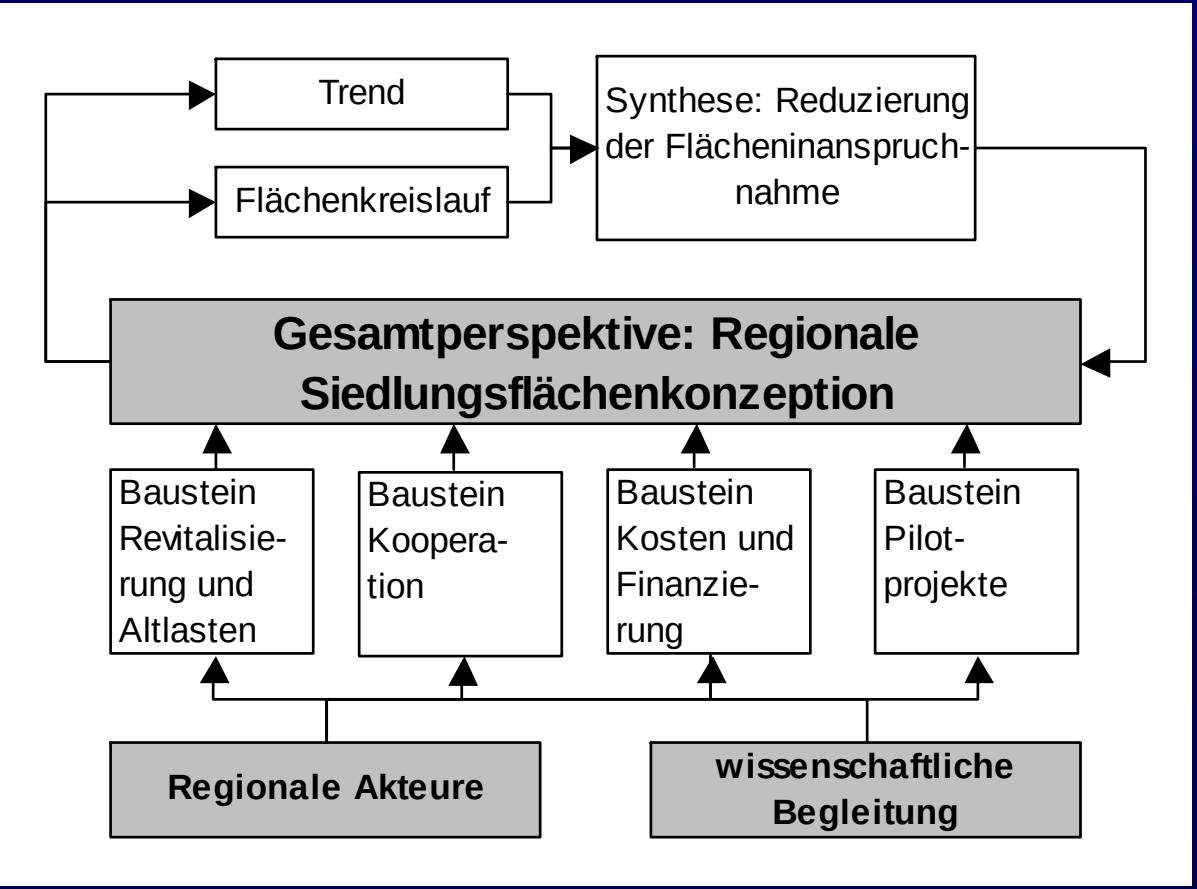
Mobilisierung von Flächenpotenzialen
- Brach- und Konversionsflächen (industriell, gewerblich, militärisch)
- Baulücken im Innenbereich
- Stadtumbau-Brachen
- Planungsbrachen




Neuausweisung von Flächen „auf der grünen Wiese“

Entlassung von Flächen, für die eine baulich Nachnutzung dauerhaft nicht in Frage kommt

# „Konzeptioneller Ansatz“









**ARBEITSGRUPPE**

**Mitglieder:** (Forschungsnehmer)

TU Kaiserslautern
IAW Tübingen
JLU Gießen
TU Cottbus
Projektgruppe Stadt+
IFR Solms
Stadt Gießen
Stadt Wetzlar
RP Gießen

**Leitung:**
**TU Kaiserslautern**

**Aufgabe / Ziel:**

**Fachlich-wissenschaftliche Strategie-entwicklung**

**KOORDINIE-RUNGSRAT**

**Mitglieder:** (je 1 Vertreter)

RP Gießen
Land Hessen, HMWVL
Stadt Gießen
Stadt Wetzlar
Vertreter Umland Gießen
Vertreter Umland Wetzlar
TU Kaiserslautern
Projektgruppe Stadt+
IFR Solms

**Leitung:**
**TU Kaiserslautern (in Abstimmung mit Arbeitsgruppe)**

**Aufgabe / Ziel:**

**Transport- und Filterfunktion**

**BEGLEIT-AUSSCHUSS**

**Mitglieder:**

Politische Vertreter der Städte und Umlandgemeinden
Wirtschaftskammern
Land Hessen, HMWVL

**Leitung:**
**Wirtschaftsministerium (HMWVL)**

**Aufgabe / Ziel:**

**Koordinierungsfkt.**
**Entscheidungsfkt.**
**Kontrollfunktion**
**Akzeptanzbildung**
**Multiplikatorfkt.**

# Flächenkataster Brachflächen / Baulücken – Stand 2008



# Flächenbilanzen

| | Bestand | Zuwachsflächen |
|---|---|---|
| Gewerbe | 256,3 ha Brachen | 917,1 ha Vorrangflächen aus Regionalplan |
| | | 188,1 ha aus FNP |
| | | 84,9 ha aus B-Plänen |
| Wohnsiedlungs-flächen | 217,9 ha Baulücken | 845,7 ha Vorrangflächen aus Regionalplan |
| | | 527,4 ha aus FNP |
| | | 116,1 ha aus B-Plänen |







# Zwischenergebnisse

- Kleinteilige Gewerbebrachen
- Schlecht mobilisierbare Baulücken
- Umfangreiche Flächenreserven im Regionalplan

- Rechnerische Reserven:
  - Gewerbe 36 Jahre (6 Jahre)
  - Wohnen 62 Jahre (8 Jahre)

# Szenarien Gewerbe + Industrie

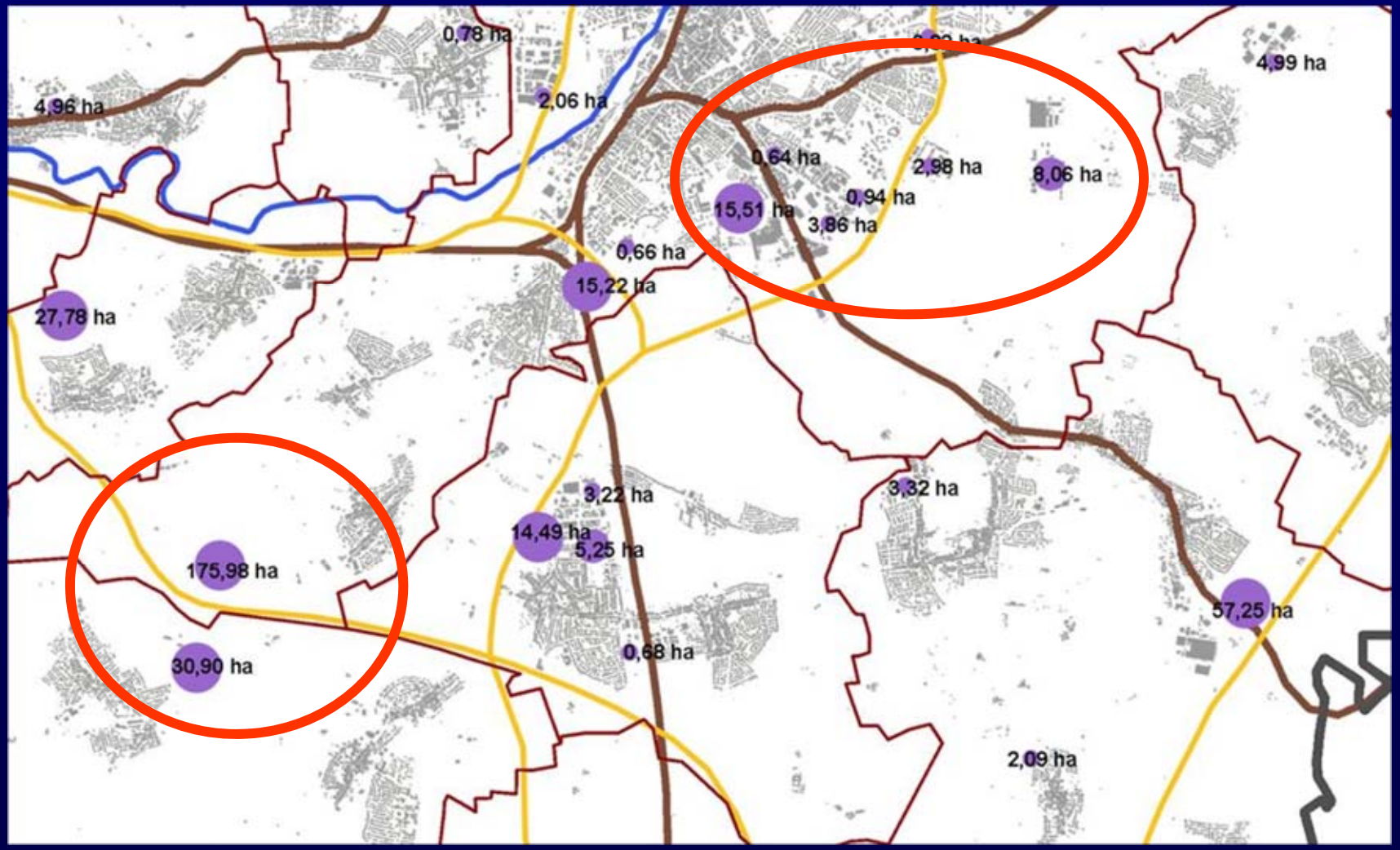
## Trend

- Fortschreibung der bisherigen Entwicklung
- Keine Entwicklung auf Brach- und Konversionsflächen
- Keine verstärkte Entwicklung der Kernregion

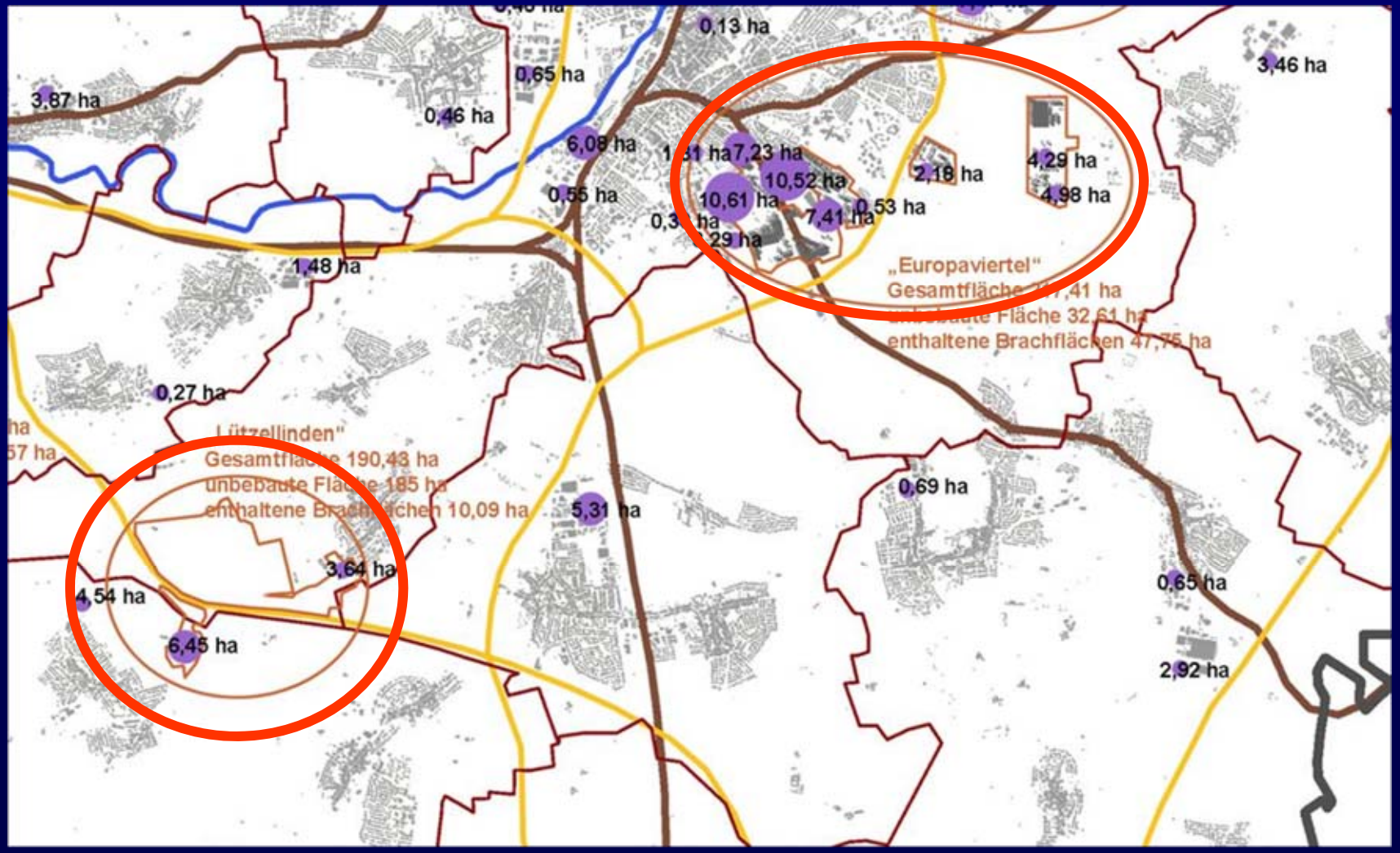
## Flächenkreislauf-wirtschaft (FKW)

- Verstärkte Entwicklung von Brach- und Konversionsflächen
- Ausweisung von regional bedeutsamen Gebieten

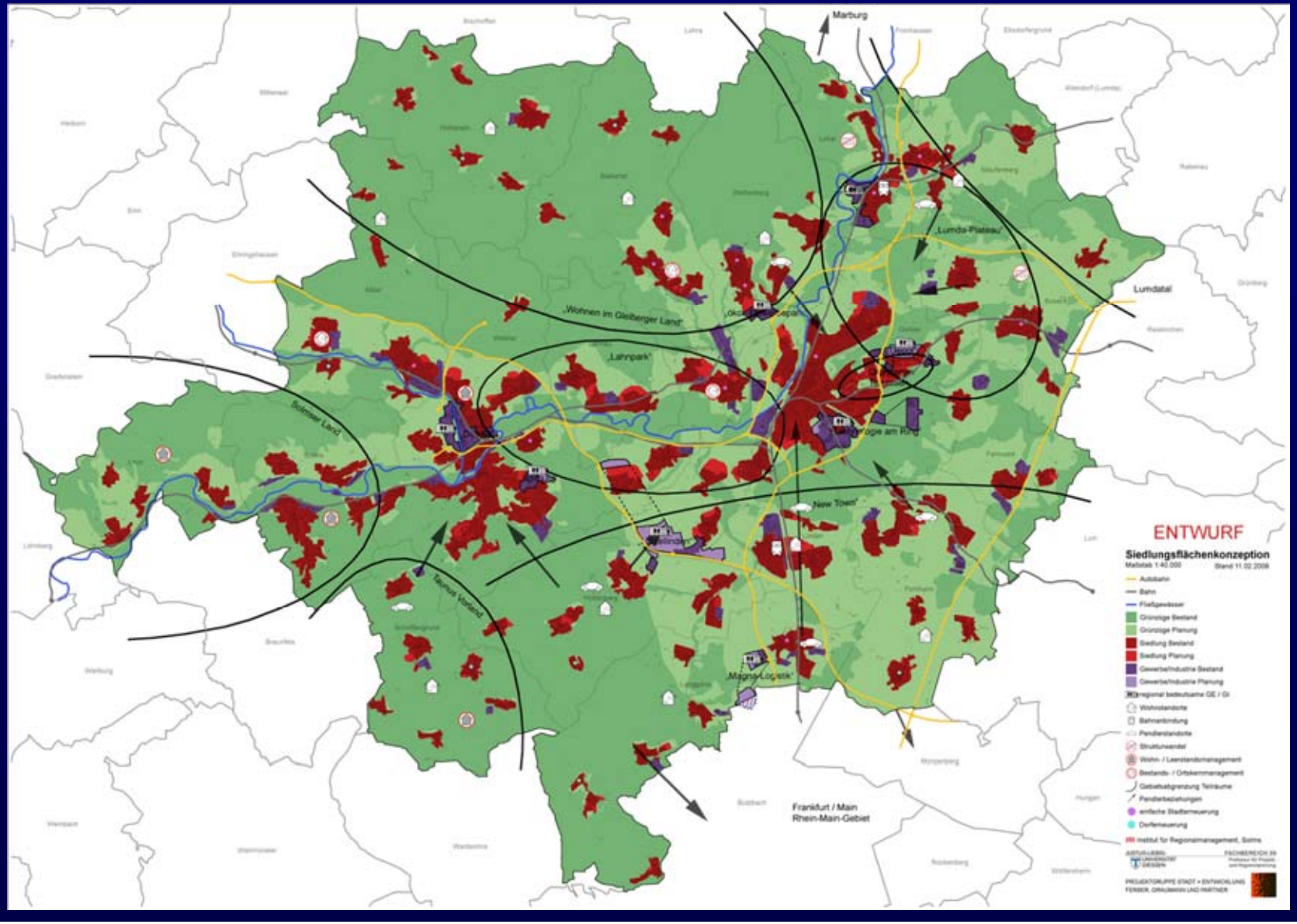
# Szenarien – Trend Gewerbe + Industrie



# Szenarien – FKW Gewerbe + Industrie



# Siedlungsflächenkonzeption



# Siedlungsflächenkonzeption

## Wohnen

### „Grünberger Terrassen“




| | |
|---|---|
| Ziele | • Entwicklung differenzierter zielgruppengerechter Wohnangebote, wie etwa hochwertige, verdichtete, urbane Formen des Wohneigentums- und generationengerechten Wohnens<br>• Vermeidung sozialer Entmischungsprozesse, um der Herausbildung neuer sozialer Brennpunkte entgegenzuwirken<br>• Entwicklung attraktiver Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte, die zur Profilierung Gießens beitragen<br>• Wohnstandort |
| Maßnahmen | • urbaner Umstrukturierungsbereich<br>• Funktions- und Strukturwandel<br>• externe Programm-/ Fördermittel einbringen wenn möglich<br>• Umbau der Kasernengebäude |

# Siedlungsflächenkonzeption

## Gewerbe Buderus

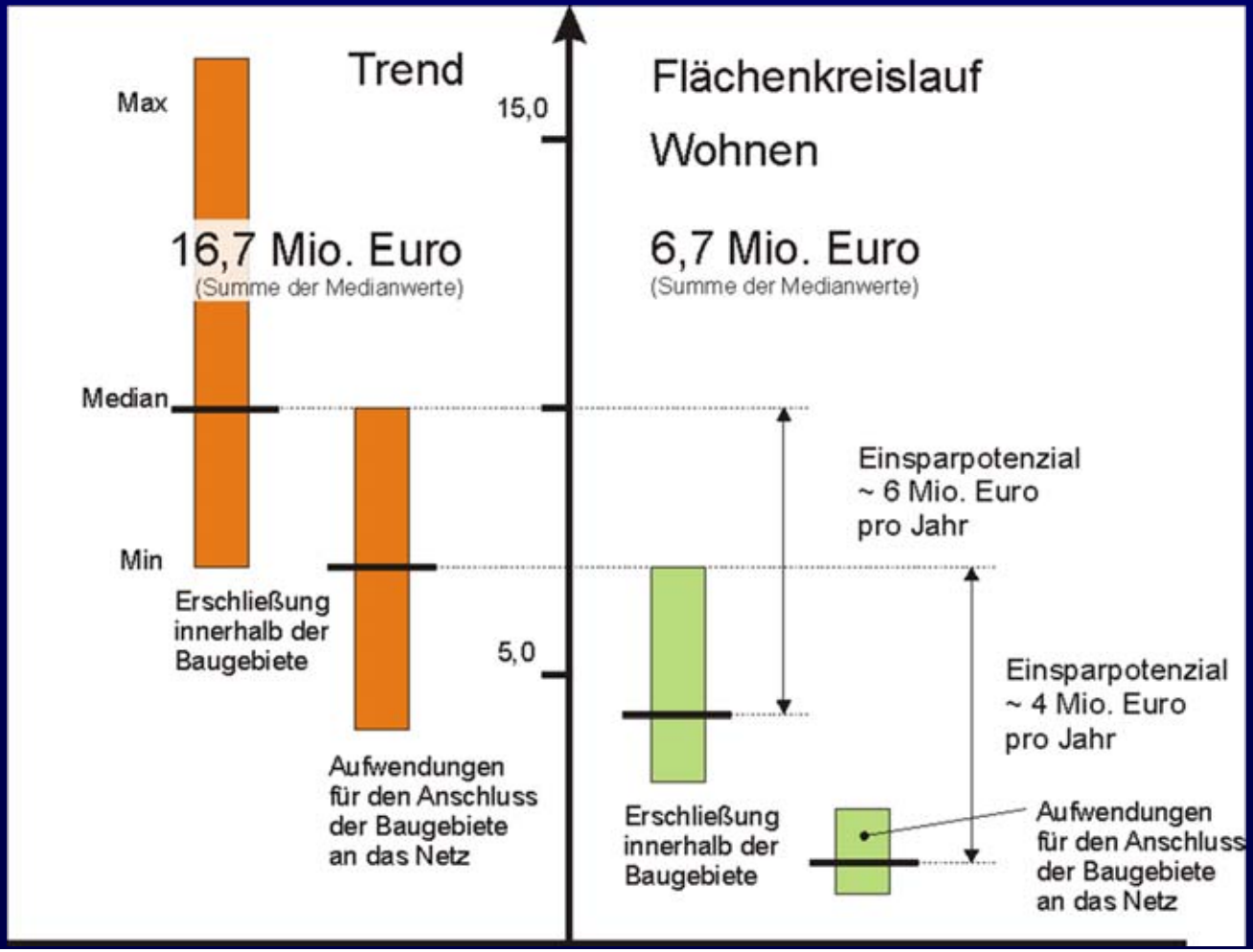
### „Grünberger Terrassen“




| | |
|---|---|
| Ziele | • Entwicklung differenzierter zielgruppengerechter Wohnangebote, wie etwa hochwertige, verdichtete, urbane Formen des Wohneigentums- und generationengerechten Wohnens<br>, die zur Profilierung Gießens beitragen<br>• Wohnst |
| Maßnahmen | • urbaner |

# Folgekostenberechnung

## Wohnen - Zusätzliche Jahreskosten infolge der Entwicklungen

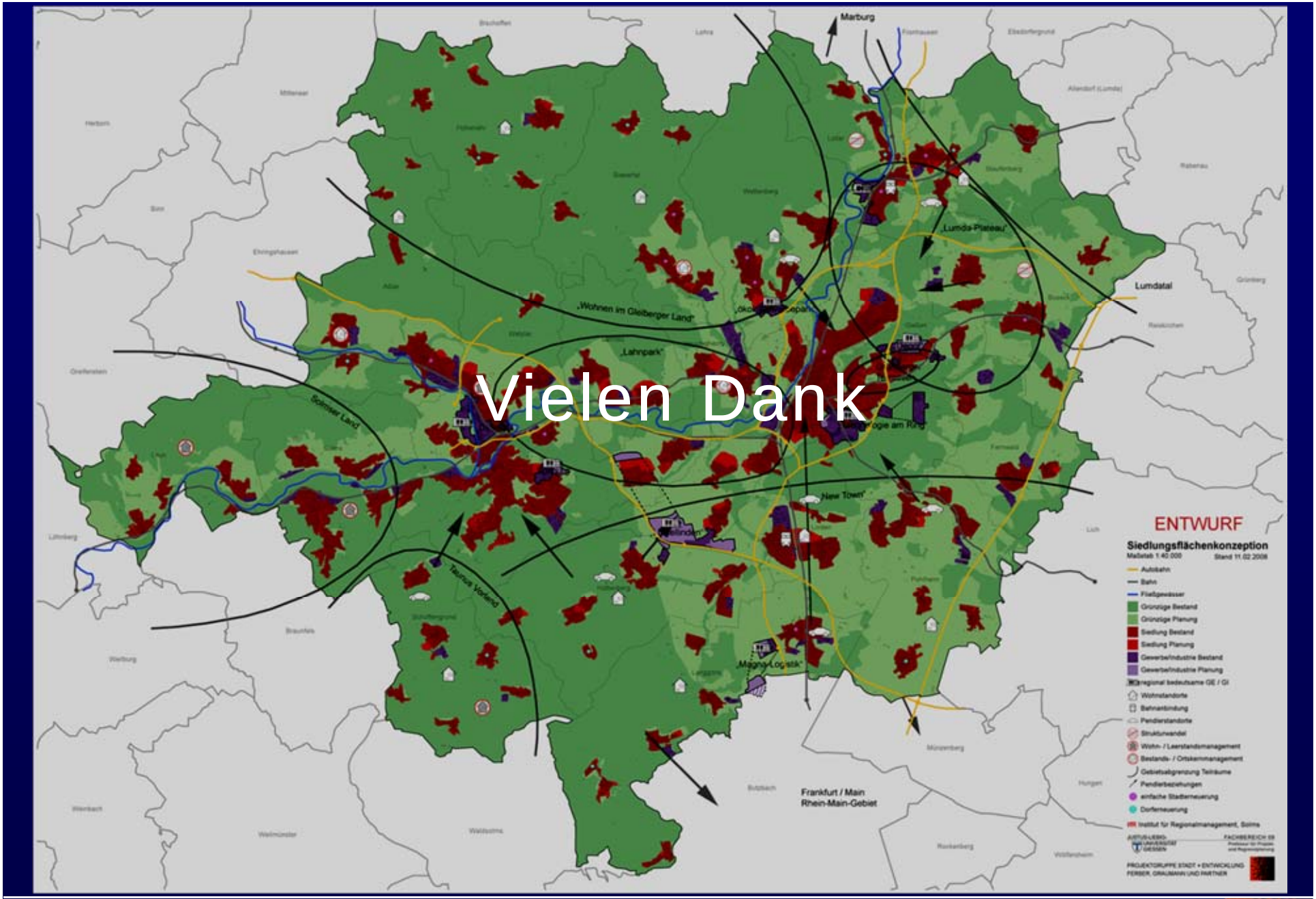


# Raumordnerischer Vertrag zwischen den Trägern der Landes- und Regionalplanung und den mittelhessischen Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich von Gießen und Wetzlar

1. Präambel
2. Vertragszwecke
3. Maßnahmen und Regelungsgegenstände
4. Offener Kooperationsprozess
5. Anreizsystem

## Stand der Umsetzung

1. Direkte Wirkungen Konversion, Neuausweisungen
2. „Flächeninitiative“ des Landes Hessen
3. Raumordnungsvertrag im Umlauf
4. Einrichtung einer Stabsstelle im Regierungspräsidium ab 2010
5. Vertiefende Pilotprojekte zur Innenentwicklung




Vielen Dank

REFINA

REFINA

PROJEKTGRUPPE STADT+ENTWICKLUNG
FERBER, GRAUMANN UND PARTNER, Leipzig