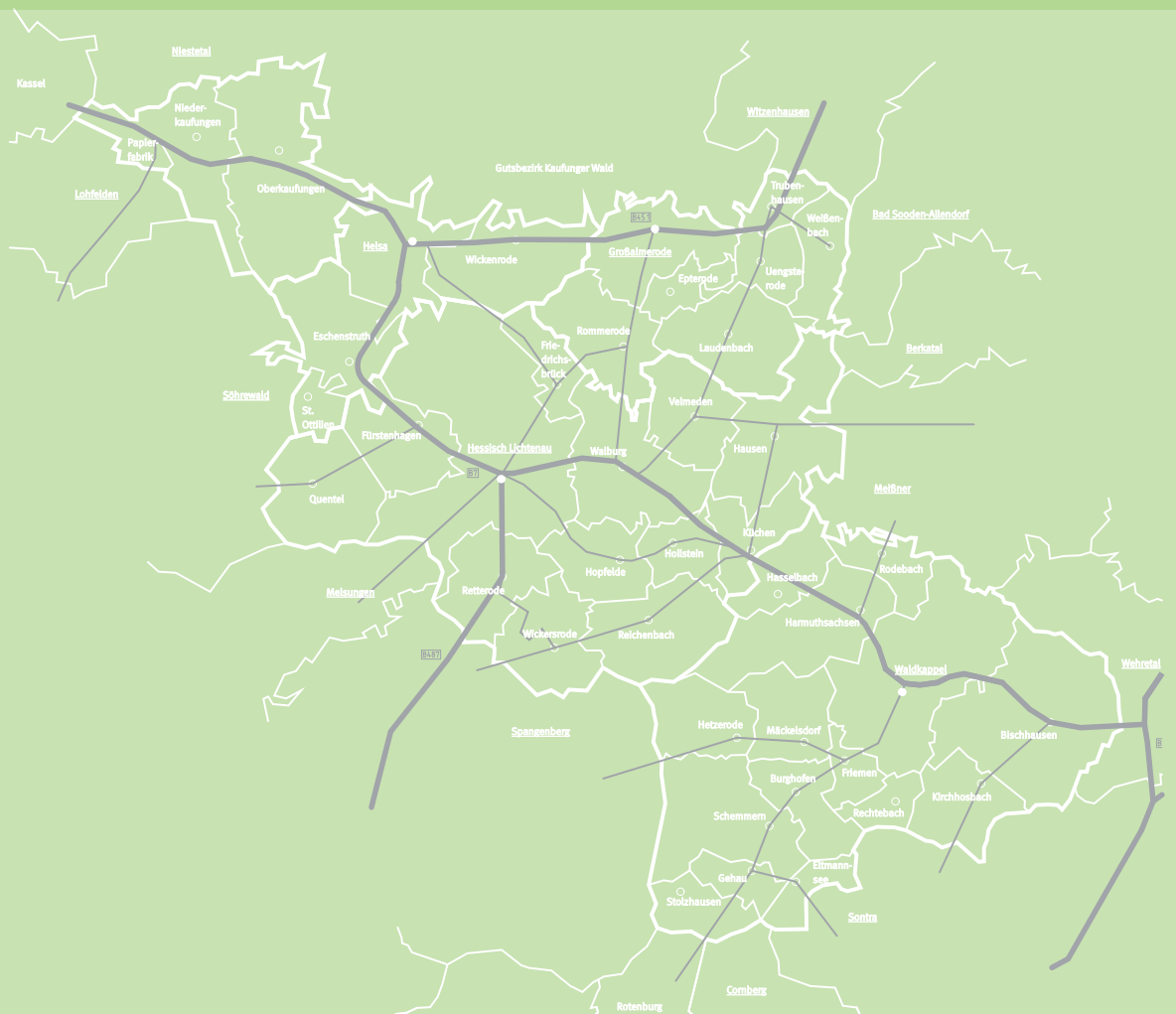


INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

STADTUMBAU IN HESSEN



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT WESTLICHES MEISSNERLAND

Kommunale Arbeitsgemeinschaft

Westliches Meißnerland

Großalmerode

Helsa

Hessisch Lichtenau

Kaufungen

Waldkappel



Auftragnehmer

akp_ Stadtplanung+ Regionalentwicklung

Brandt Höger Kunze Partnerschaft

Friedrich-Ebert-Str. 153, 34119 Kassel

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Uwe Höger

Dipl.-Ing. Thomas Pristl

Dipl.-Ing. Heike Brandt

Dipl.-Ing. Andreas Wilkening

Dipl.-Ing. Sonja Kunze

Mitarbeit

Christiane Kornhaß

Christian Seitz

Bearbeitungszeitraum

August 2007 - April 2008

Stand 10.03.2008

Die Analysepfade des 1. Kapitels „Stand und Perspektiven: Interkommunale Entwicklung des Westlichen Meißnerlandes“ sind im vorliegenden Integrierten Handlungskonzept zur besseren Lesbarkeit zusammengefasst dargestellt. In einem gesonderten Band zum Integrierten Handlungskonzept - „Bestandsaufnahme und Analyse“ - sind diese weitaus umfangreicher dargestellt und erlauben eine ausführlichere Auseinandersetzung mit der Situation im Westlichen Meißnerland.



Inhaltsverzeichnis

0 Einführung

0.1	Stadtumbau in Hessen: Das Förderprogramm	9
0.2	Ziele und Aufgaben des Integrierten Handlungskonzepts	9
0.3	Erarbeitungsprozess und Beteiligung	11
0.4	Aufbau des Integrierten Handlungskonzepts	13

1 Stand und Perspektiven: Interkommunale Entwicklung des Westlichen Meißnerlandes

1.1	Analysepfad: Demografie	15
1.1.1.	Bisherige Entwicklung und Perspektiven	15
1.1.2.	Folgen für den Stadtumbauprozess	20
1.2	Analysepfad: Wohnen	22
1.2.1.	Merkmale und Perspektiven des regionalen Wohnungsmarktes	22
1.2.2.	Folgen für den Stadtumbauprozess	24
1.3	Analysepfad: Siedlungsentwicklung	26
1.3.1.	Regionale Perspektiven der Siedlungsentwicklung	26
1.3.2.	Folgen für den Stadtumbauprozess	27
1.4	Analysepfad: Wirtschaft und Beschäftigung	28
1.4.1.	Arbeitsmarktentwicklung und Wirtschaftsstruktur	28
1.4.2.	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Auszubildenden	29
1.4.3.	Folgen für den Stadtumbauprozess	30
1.5	Analysepfad: Tourismus	32
1.5.1.	Ausgangssituation	32
1.5.2.	Lokale Schwerpunkte	33
1.5.3.	Folgen für den Stadtumbauprozess	34
1.6	Analysepfad: Versorgung und soziale Infrastruktur	35
1.6.1	Kindergärten	35
1.6.2	Schulen	35
1.6.3	Bürger- und Gemeinschaftshäuser	36
1.6.4	Sportanlagen	36
1.6.5	Vereine	37
1.6.6	Ambulante Altenhilfe	37



1.6.7	Stationäre Alteneinrichtungen	38
1.6.8	Güter des täglichen Bedarfs	38
1.6.9	Ärztliche Versorgung	39
1.7	Analysepfad: Technische Infrastruktur	40
1.7.1.	Wasserver- und Abwasserentsorgung	40
1.7.2.	Kommunikationsinfrastruktur	41
1.7.3.	Folgen für den Stadtumbauprozess	42
1.8	Analysepfad: Verkehr	44
1.8.1	Motorisierter Individualverkehr	44
1.8.2	Öffentlicher Personennahverkehr	45
1.8.3	Radverkehr	45
1.8.4	Folgen für den Stadtumbauprozess	46
2	Ziele und Strategien: Schwerpunkte des Stadtumbaus	
2.1	Handlungsfelder	49
2.1.1	Sicherung von Beschäftigungsperspektiven	49
2.1.2	Qualifizierung von Siedlungsstrukturen und Wohnungsbeständen	52
2.1.3	Weiterentwicklung von Infrastruktur und Mobilität	54
2.2	Strategisches Leitbild	57
2.3	Strukturelle Entwicklungsbereiche	60
2.3.1	Regionale Wirtschaftspotenziale: Gesundheits- und Pflegebereich	60
2.3.2	Regionale Wirtschaftspotenziale: Ausbildung Feuerfestindustrie	61
2.3.3	Regionale Wirtschaftspotenziale: Nutzung regenerativer Energien	62
2.3.4	Regionale Wirtschaftspotenziale: Nutzung preiswerter Gebäudesubstanz	63
2.3.5	Regionale Wirtschaftspotenziale: Interkommunale Tourismusentwicklung / Freizeitangebote	64
2.3.6	Sicherung von Siedlungsstrukturen: Qualifizierung von Wohnungsbeständen	66
2.3.7	Sicherung von Siedlungsstrukturen: Stärkung der Siedlungsentwicklung in den Innenbereichen	67
2.3.8	Sicherung von Siedlungsstrukturen: Anpassung von Versorgung und sozialer Infrastruktur	68
2.3.9	Sicherung von Siedlungsstrukturen: Anpassung von Wohnraumangebot und technischer Infrastruktur	70



2.4	Räumliche Schwerpunkte	72
2.4.1	Interkommunale Entwicklungsschwerpunkte	72
2.4.2	Räumliche Schwerpunkte in Großalmerode	74
2.4.3	Räumliche Schwerpunkte in Helsa	78
2.4.4	Räumliche Schwerpunkte Hessisch Lichtenau	82
2.4.5	Räumliche Schwerpunkte in Kaufungen	83
2.4.6	Räumliche Schwerpunkte Waldkappel	85
2.5	Instrumente des Stadtumbaus	88
2.5.1	Planung, Monitoring, Markttransparenz	88
2.5.2	Beratung und Moderation	89
2.5.3	Finanzierung und Förderung	90
3	Vorgeschlagene Stadtumbaugebiete	
3.1	Stadtumbaugebiet Blücherkaserne – interkommunal	94
3.2	Stadtumbaugebiet Großalmerode – Kernstadt	97
3.3	Stadtumbaugebiet Helsa – Wickenrode	101
3.4	Stadtumbaugebiet Hessisch Lichtenau – Kernstadt	107
3.5	Stadtumbaugebiet Kaufungen – Oberkaufungen	113
3.6	Stadtumbaugebiet Waldkappel – Bischhausen	117
4	Maßnahmen und Prioritäten	
4.1	Liste interkommunaler Maßnahmen	122
4.2	Liste kommunaler Maßnahmen: Großalmerode	125
4.3	Liste kommunaler Maßnahmen: Helsa	128
4.4	Liste kommunaler Maßnahmen: Hessisch Lichtenau	131
4.5	Liste kommunaler Maßnahmen: Kaufungen	135
4.6	Liste kommunaler Maßnahmen: Waldkappel	138



Planverzeichnis

	nach Seite
Einwohnerzahl 2006	24
Bevölkerungsentwicklung 1997-2006	24
Fördermassnahmen	24
Wanderwegenetz	34
Radwegenetz	34
Soziale Infrastrukturausstattung	38
ÖPNV-Anbindung - Anzahl der ÖPNV-Abfahrten pro Woche	47
Stadtumbaugebiet Blücherkaserne - „Entwicklungs- und Maßnahmenplan“	96
Stadtumbaugebiet Grossalmerode Kernstadt - „Entwicklungs- und Maßnahmenplan“	100
Stadtumbaugebiet Helsa - Wickenrode - „Entwicklungs- und Maßnahmenplan“	106
Stadtumbaugebiet Hessisch Lichtenau Mitte - „Entwicklungs- und Maßnahmenplan“	112
Stadtumbaugebiet Kaufungen - Oberkaufungen - „Entwicklungs- und Maßnahmenplan“	116
Stadtumbaugebiet Waldkappel - Bischhausen - „Entwicklungs- und Maßnahmenplan“	120



0 Einführung

0.1 Stadtumbau in Hessen: Das Förderprogramm

In 2005 wurde in Hessen – basierend auf dem in 2004 im Baugesetzbuch als neues Element des Besonderen Städtebaurechts eingeführten „Stadtumbau“ (§ 171 a-d BauGB) – das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ gestartet, das interkommunale Kooperation als einen wichtigen Schwerpunkt in das Programm integriert. Gefördert werden „Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, in dem die Ziele und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet dargestellt werden.“ Nach Aufnahme in das Programm ist eine Regelförderung von 10 Jahren vorgesehen.

Nach derzeitigem Stand sind folgende Maßnahmen förderfähig:¹

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme
- die städtebauliche Neuordnung von Innenstädten und Kernbereichen
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Sicherung der Grundversorgung
- die Aufwertung und den Umbau des für den Stadtumbau bedeutsamen Gebäudebestands
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur
- die Wieder- und Zwischennutzung von Flächen und Gebäuden
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind
- Leistungen von Beauftragten

Die in Stadtumbaumaßnahmen fließenden Fördermittel werden zu je einem Drittel von den Kommunen, dem Land Hessen und dem Bund finanziert.

0.2 Ziele und Aufgaben des Integrierten Handlungskonzepts

Die kommunalen Entwicklungsperspektiven haben sich seit den 1990er Jahren drastisch verändert: Im Kontext eines anhaltenden demografischen Wandels mit lokal und regional sehr unterschiedlichen Ausprägungen wie auch veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen gilt es, zahlreiche neue Herausforderungen zu bewältigen, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung insbesondere auch im ländlichen Raum zu ermöglichen. Dies betrifft als Handlungsfelder gleichermaßen die lokale Ökonomie, die siedlungsstrukturelle Entwicklung, den Immobilienmarkt

¹ Aus: Gemeinschaftsinitiative/ Stadtumbau in Hessen, Interkommunale Kooperation; Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden im Juni 2006



und die Wohnungswirtschaft, die Infrastrukturausstattung sowie zahlreiche soziale und sozialräumliche Aspekte.

Vor diesem Hintergrund wird mit der Initiierung eines Stadtumbau-Prozesses im Westlichen Meißnerland das Ziel verfolgt, nachhaltige städtebauliche Strukturen herzustellen bzw. zu sichern – insbesondere dort, wo in Folge der o. g. Entwicklungen deutliche städtebauliche Funktionsverluste zu verzeichnen oder zu erwarten sind. Die hierauf aufbauenden Maßnahmen sollen gemäß § 171a Abs. 3 BauGB dazu beitragen, die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, Arbeitsverhältnisse und Umwelt zu verbessern, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen oder zurückzubauen, und die freigelegten Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Insbesondere im ländlichen Raum können die komplexen Probleme der künftigen Siedlungsentwicklung nicht allein auf kommunaler Ebene gelöst werden. Notwendig ist vielmehr eine enge Verflechtung kommunaler Strategien, die es erlaubt, gemeinsam die Stärken der Region zu nutzen, Schwächen zu kompensieren und Synergieeffekte durch gemeinsame Verwaltungs-, Planungs-, Dienstleistungs- und Versorgungsstrukturen zu erzielen. So wurde in Hessen bei der Ausgestaltung des Förderprogramms auch ein entsprechender Schwerpunkt auf interkommunale Kooperationen zur Bewältigung der Zukunftsaufgaben gesetzt. Weitere landesspezifische Schwerpunktsetzungen betreffen die Stabilisierung der sozialen Infrastruktur, eine Umorientierung in der Siedlungsentwicklung von Neubau und zusätzlichem Flächenverbrauch hin zur Bestandsentwicklung, die Verbesserung von Freiraum- und Umfeldqualitäten, die Erhöhung der Kinder- bzw. Familienfreundlichkeit sowie die Aktivierung von Brachflächen.

Dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) kommt bei der Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus eine wichtige Funktion zu: So gilt es, zunächst für den untersuchten Raum des Westlichen Meißnerlandes insgesamt Entwicklungsperspektiven, vorrangige Problemfelder und aktuelle sowie künftige Handlungsbedarfe herauszuarbeiten. Angesichts der Heterogenität der in der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Westliches Meißnerland (KAG) zusammengeschlossenen Kommunen – von der direkt an das Oberzentrum angrenzende Umlandgemeinde bis hin zur typischen Gemeinde des ländlichen Raums mit zahlreichen kleinen, teils peripher gelegenen Ortsteilen – ist es von besonderer Bedeutung, die jeweils spezifischen Merkmale, Potenziale und Restriktionen der einzelnen Kommunen im KAG-Verbund im Blick zu behalten.

Auf Basis dieser interkommunalen und kommunalen Entwicklungsperspektive werden konkrete Handlungsfelder und Maßnahmen abgeleitet. Dabei ergeben sich unterschiedliche Projektkategorien:

- Gemeinsam getragene, **interkommunale Projekte** stellen den Kern der Zusammenarbeit im KAG-Verbund dar und lassen – wenngleich im Regelfall im Gebiet einer Kommune verortet – positive Auswirkungen auf das Gesamtgebiet des Westlichen Meißnerlandes erwarten.
- **Räumliche Schwerpunktbereiche**, die sich in den einzelnen Kommunen als Stadtumbaugebiete gemäß §171b BauGB herauskristallisiert haben und den Rahmen für konkrete Impulsprojekte bieten. Darüber hinaus werden Beobachtungsgebiete fokussiert, in denen sich Handlungsbedarf ergibt, der im Kontext des Stadtumbaumangements relevant ist. In diesen Gebieten sind keine Impulsprojekte förderfähig, solange es nicht als Stadtumbaugebiet festgesetzt ist. Dies ist nur dann möglich, wenn das priorisierte Gebiet abgearbeitet ist.



- Als **Strukturelle Entwicklungsbereiche** sind verschiedene Bereiche vorgesehen, die eine räumliche Schwerpunktbildung nicht zulassen. Diese räumlich unspezifischen Konzepte sind Handlungsfelder, die sich auf das gesamte Westliche Meißnerland beziehen. Es können dabei zwei Typen unterschieden werden:

Vernetzungskonzepte besitzen einen flächenmäßig größeren Handlungsrahmen als den eines Stadtumbaugebietes, beispielsweise für Wege- oder Leitungsstrukturen. Hier ist die Abstimmung der Schnittstellen zwischen den Kommunen von besonderer Bedeutung. **Strukturkonzepte** erfordern eine regionsumfassende Problemlage und Herangehensweise, enthalten aber räumlich modifizierte Lösungsansätze.

Das Integrierte Handlungskonzept stellt in diesem Sinne für die nächsten 10 Jahre den Fahrplan des Stadtumbaus für das Westliche Meißnerland dar. Die hier erarbeiteten Perspektiven gehen dabei bewusst auch über die (zu erwartenden) Fördermöglichkeiten im Rahmen des Stadtumbauprogramms hinaus und sollen durch ihre Ableitung aus übergeordneten Entwicklungsperspektiven ausdrücklich auch Maßnahmen umfassen, für die ggf. auf andere Förderprogramme zurückgegriffen werden kann.

0.3 Erarbeitungsprozess und Beteiligung

Der Stadtumbau verläuft – wie die Erstellung der Regionalen Entwicklungskonzepte und der Dorfentwicklungskonzepte – in einem partizipatorischen Prozess, der u.a. auch dazu dient, die Erarbeitung und mögliche spätere Umsetzung von Maßnahmen von Anfang an auf eine breite regionale Basis und Akzeptanz zu stellen.

Aufgrund der vergleichsweise späten Konstituierung der KAG in der jetzigen Zusammensetzung konnte die Ausschreibung und Vergabe der planerischen Leistung zur Erstellung des Stadtumbaukonzeptes sowie der notwendigen Steuerungstätigkeiten erst im Spätsommer 2007 erfolgen, so dass die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) unter einem sehr stringenten Terminplan erarbeitet wurde.

In der ersten Phase wurde vorrangig auf kommunaler und interkommunaler Ebene die Bestandsaufnahme entlang thematisch abgegrenzter Analysepfade durchgeführt und - unter Rückgriff auf erste Erkenntnisse aus dieser Analysearbeit - gemeinsam mit den regionalen Akteuren Handlungsfelder, Maßnahmenansätze und Impulsprojekte diskutiert und festgelegt. Hierzu wurden zahlreiche Gespräche mit regionalen Experten aus den unterschiedlichen Bereichen wie z.B. der Wirtschaft, des Einzelhandels, der Verwaltung, sozialer Organisationen und des Tourismus geführt.

Zusätzlich gab es regelmäßige Rückkoppelungen durch Arbeitssitzungen über den aktuellen Arbeitsstand mit dem Arbeitsteam.

Erst im Oktober 2007 konstituierte sich die Lenkungsgruppe in ihrer ersten Sitzung. Die Annäherung der fünf Gemeinden wurde so zu einem Teil des Stadtumbauprozesses. Die interkommunal besetzte Lenkungsgruppe tagte im Verlauf der Erarbeitung des IHKs bisher drei Mal, hierbei wurde der jeweils aktuelle Erarbeitungsstand des IHKs diskutiert und abgestimmt. Die Mitglieder der Lenkungsgruppe brachten hierbei ihre Ortskenntnis und ihr regionales Wissen



ein und bildeten so ein Korrektiv für die Arbeit des Arbeitsteams. Gleichzeitig erfolgte über die Akteure der Lenkungsgruppe die Rückkoppelung der Informationen in die beteiligten Kommunen.

Die Arbeit dieses Gremiums erfolgte zweistufig: Zunächst wurde innerhalb der einzelnen Kommunen mit den Vertretern des interkommunalen Arbeitskreises über die Ziele des Stadtumbaus sowie über die Inhalte des IHKS intensiv diskutiert und Anregungen aufgenommen. Nachfolgend tagte dieses Gremium gemeinsam in Verbindung mit der Durchführung der Facharbeitsgruppen.



Arbeits- und Beteiligungsstrukturen

Der Workshop der Facharbeitsgruppen fand im Januar in Kaufungen statt; teilgenommen haben die Vertreter der Lenkungsgruppe, des interkommunalen Arbeitskreises und hinzu geladene regionale Experten für unterschiedliche Themenschwerpunkte. Bemerkenswert war die hohe Sachkompetenz und der gute Kenntnisstand der Anwesenden. Aufgrund der Ergebnisse der Analysepfade wurden Arbeitsgruppen zu insgesamt fünf Themen gebildet:

- Versorgung
- Wohnungsbedarf
- Leerstand und städtebauliche Neuorganisation
- touristische Infrastruktur
- kommunale Infrastruktur

Die vom Planungsbüro moderierten Arbeitsgruppen waren interkommunal mit Experten aus den entsprechenden Themenbereichen und kommunalpolitischen Akteuren besetzt. Während des ersten Workshops haben ca. 70 Interessierte mitgearbeitet. In den Arbeitsgruppen wurden



Projektvorschläge erarbeitet, die Eingang in das IHK fanden. Dabei erschlossen sich vielen der Arbeitsgruppenmitglieder erstmalig die möglichen Kooperationsfelder einer interkommunalen Zusammenarbeit. Ein Großteil der Arbeitsgruppen wird die Arbeit im Rahmen des Stadtumbaumanagements fortsetzen. Insbesondere die Vertiefung der Bereiche Versorgung, Touristische Infrastruktur und Leerstand/städtebauliche Neuordnung weisen auf die Aktualität der Themen für das Gebiet der KAG hin. Über die inhaltlichen Aspekte hinaus waren die Arbeitsgruppen der Auftakt für eine interkommunale Plattform, die einen grundsätzlichen Austausch ermöglichte und von den Anwesenden als sehr innovativ empfunden wurde und zukünftig intensiviert werden soll.



Facharbeitsgruppentreffen in Kaufungen

Ab Februar erfolgte nach einer abschließenden Präsentation des erarbeiteten Konzeptentwurfs für alle fünf Kommunalparlamente die abschließende Abstimmung des IHKs mit dem HMWVL sowie die endgültigen Beschlüsse durch die einzelnen Kommunalparlamente.

0.4 Aufbau des Integrierten Handlungskonzepts

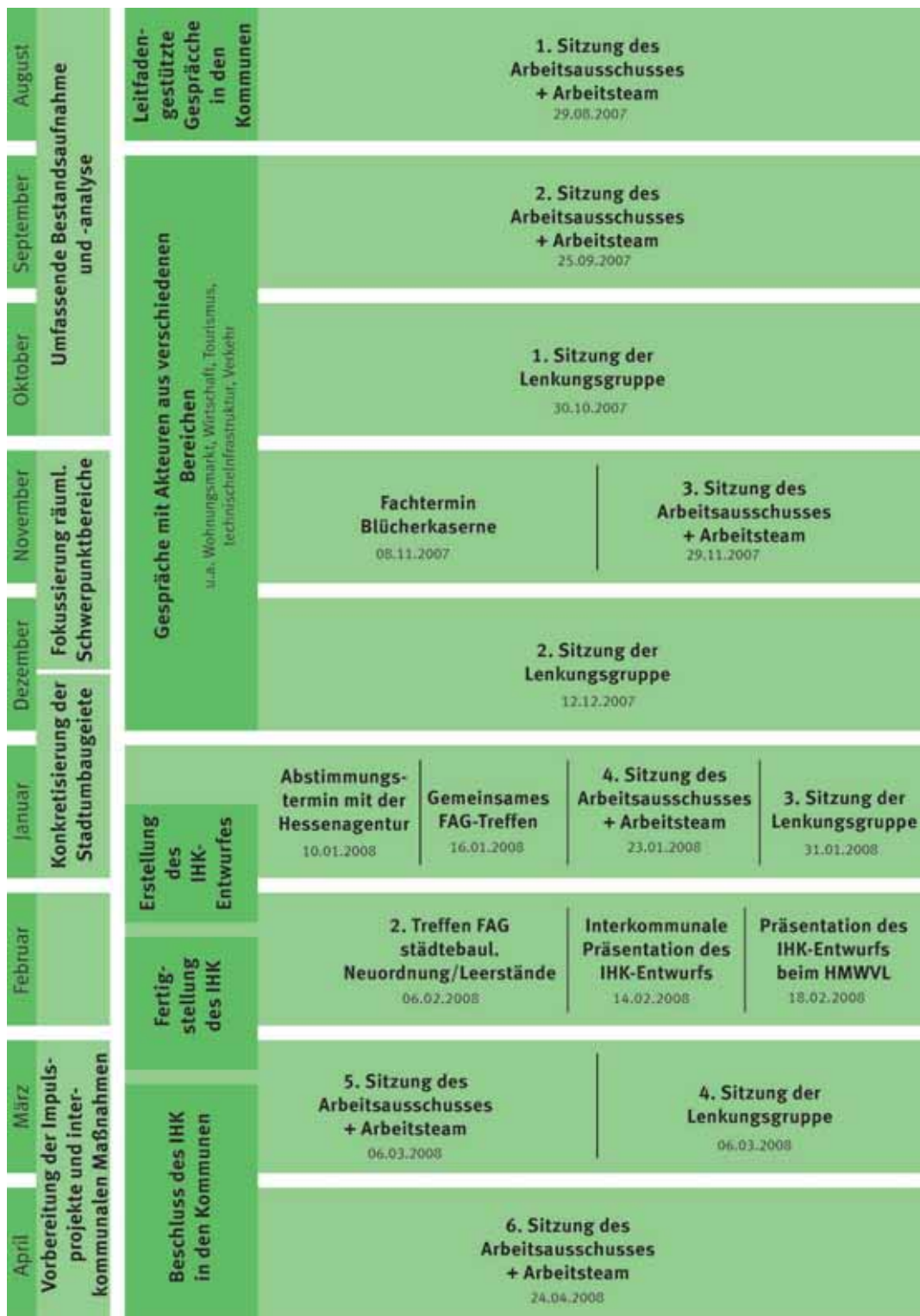
Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept stellt das Ergebnis eines sechsmonatigen intensiv geführten Planungsprozesses im Gebiet der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Westliches Meißnerland dar.

Aufbauend auf der in diesem Kapitel enthaltenen Darstellung zentraler Merkmale des Förderprogramms, der Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes und den Verlauf des Erarbeitungsprozesses beschäftigt sich **Kapitel 1** anhand von acht **Analysepfaden** – jeweils mit interkommunalem und kommunalem Blickwinkel – mit den Themenfeldern Demografie, Wohnen, Siedlungsstruktur, Wirtschaft und Beschäftigung, Tourismus, Versorgung und soziale Infrastruktur, Technische Infrastruktur und Verkehr.

In **Kapitel 2** werden als Querschnittsergebnis dieser sektoralen Analyse **Handlungsfelder** definiert, die den Bezugsrahmen für die geplanten Maßnahmen und Aktivitäten im Stadtumbau für das Westliche Meißnerland aufspannen und zugleich die Basis eines auf drei Schwerpunkten basierenden strategischen Leitbildes darstellen. Im Anschluss daran werden zunächst strukturelle **Entwicklungsbereiche** des Stadtumbaus in der Region benannt, gefolgt von der Darstellung der räumlichen Schwerpunkte, differenziert in Stadtumbau- und Beobachtungsgebiete.

Kapitel 3 dokumentiert die aus diesem Erarbeitungsprozess resultierenden Vorschläge für die Abgrenzung von (interkommunalen wie kommunalen) **Stadtumbaugebieten**.

Abschließend erfolgt in **Kapitel 4** eine Übersicht über die geplanten **Maßnahmen** einschließlich der Benennung von Prioritäten und weiteren zentralen Merkmalen des weiteren Planungs- und Realisierungsprozesses.



Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzeptes



1 Stand und Perspektiven: Interkommunale Entwicklung des Westlichen Meißnerlandes

Die folgenden Analysepfade stellen eine Zusammenfassung der Bestandsaufnahme dar, die im Band „Bestandsaufnahme und Analyse“ zum Integrierten Handlungskonzept weitaus ausführlicher dargestellt ist.

1.1 Analysepfad: Demografie

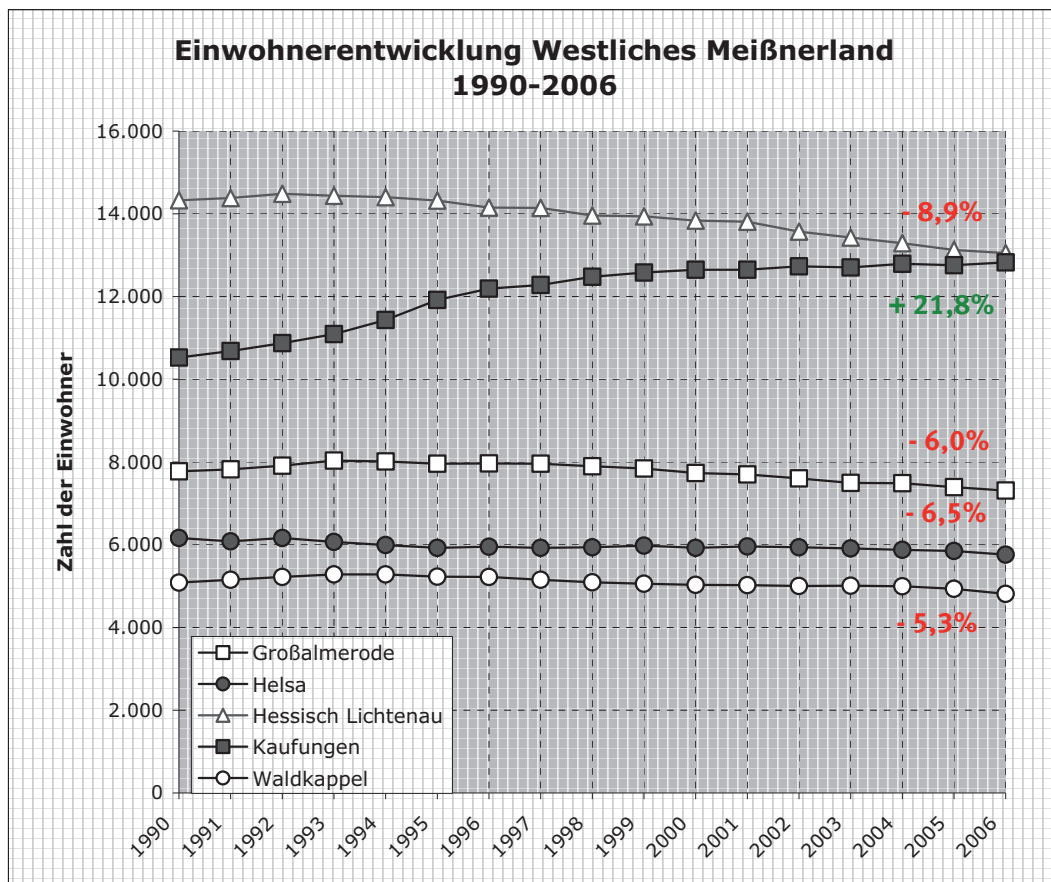
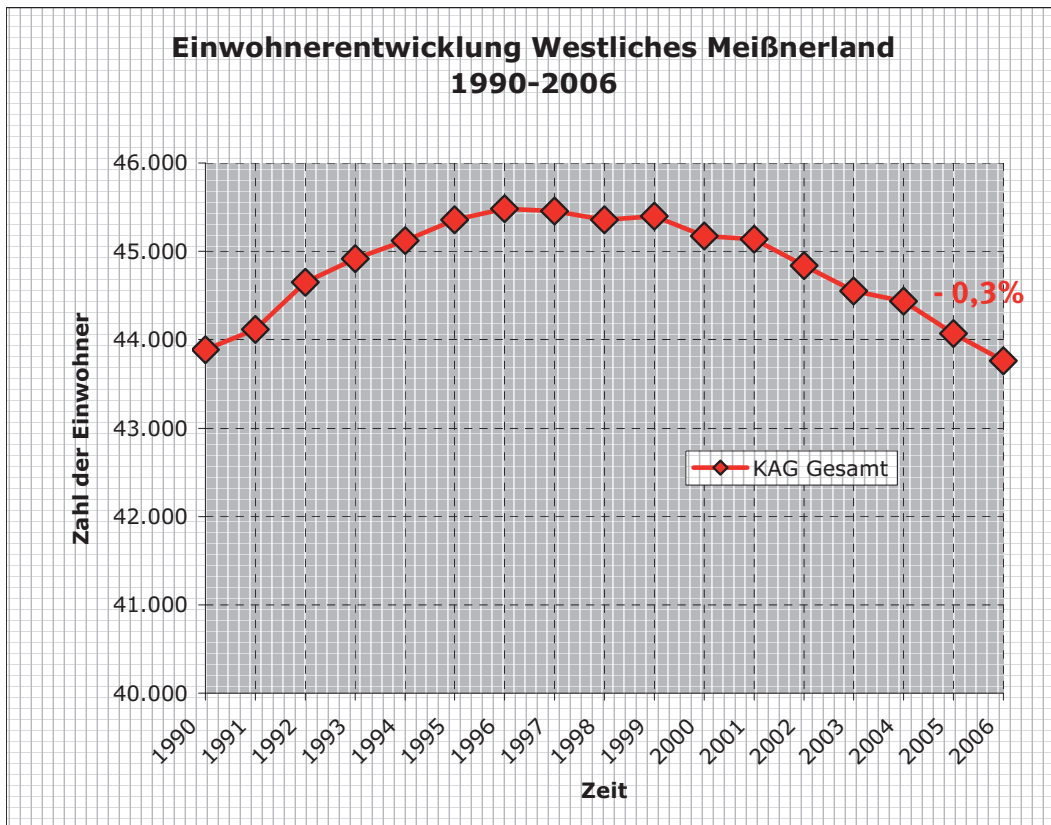
1.1.1. Bisherige Entwicklung und Perspektiven

Bevölkerungsdynamik

Die künftige demografische Entwicklung, bestimmt durch die Veränderung der Bevölkerungsgröße, die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung sowie Zu- und Abwanderungen, stellt eine zentrale Rahmenbedingung für die Entwicklungsperspektiven des KAG-Gebiets dar. Die Auseinandersetzung mit der bisherigen Bevölkerungsentwicklung im Westlichen Meißnerland ist dabei eine zentrale Voraussetzung für das Treffen von Aussagen zur möglichen zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und -struktur. Betrachtet wird dabei die Entwicklung zwischen 1990 und 2006.

Im Gebiet der KAG waren am 31.12.2006 etwa 43.760 Menschen mit Hauptwohnsitz gemeldet – und damit erstmals geringfügig weniger Menschen als 1990 (-0,3 %). Zwischenzeitlich hatte die Bevölkerungszahl analog zum allgemeinen Trend in den westdeutschen Bundesländern nach der Grenzöffnung bis 1996 zunächst um rund 3,6 % zugenommen, um dann wieder nahezu kontinuierlich abzusinken.

Der Verlauf der Bevölkerungsdynamik auf regionaler Ebene erweist sich jedoch als Summeneffekt durchaus heterogener Entwicklungen der einzelnen Kommunen der KAG. Während Kaufungen von 1990 bis 2006 Einwohnergewinne um 21,8 % zu verzeichnen hatte, weisen Großalmerode, Helsa und Waldkappel in jahresweiser Betrachtung eine überwiegend stagnierende bis schrumpfende Bevölkerungsentwicklung mit jeweils nur einzelnen Zuwachsjahren auf: Gegenüber 1990 ist die Bevölkerung in 2006 um eine Größenordnung von 5,3 % bis 6,5 % gesunken. In Hessisch Lichtenau ist die Einwohnerzahl seit 1993 rückläufig und lag 2006 8,9 % unter dem Wert von 1990.



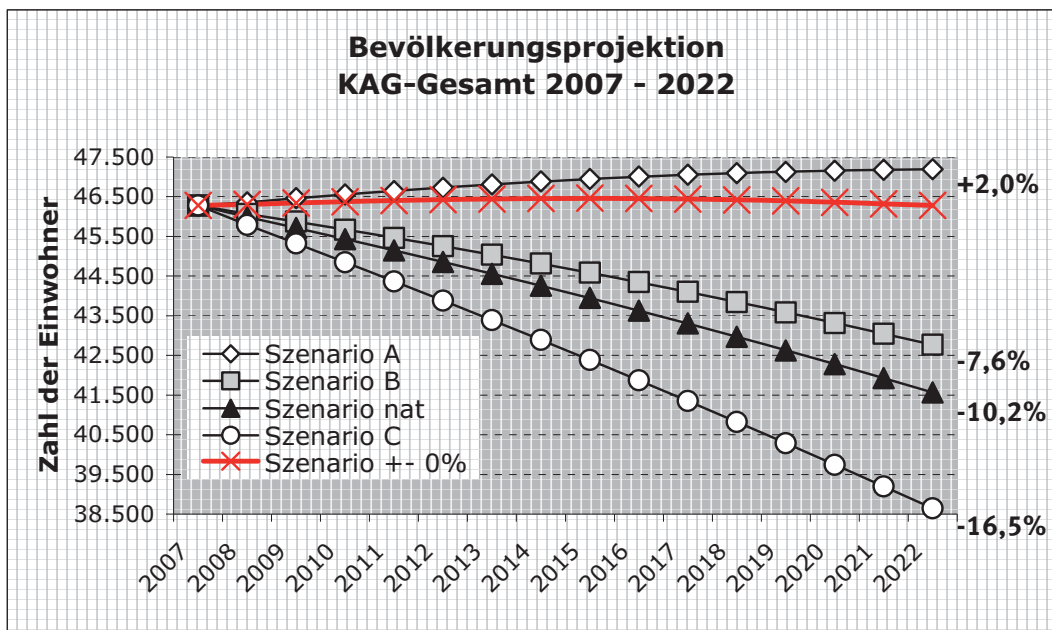


Auf der Ebene der Orts- und Stadtteile zeigen sich weitere Ausdifferenzierungen der demografischen Entwicklung, die auf der Basis deutlicher Größenunterschiede der einzelnen Orte wirksam werden.

Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf regionaler und kommunaler Ebene einen nahezu kontinuierlich negativen Saldo hatte, weist der Wanderungssaldo eine deutlich höhere Dynamik auf. Damit ist der Faktor Zu- und Abwanderung die maßgebliche Einflussgröße für die Einwohnerentwicklung in der KAG-Region.

Die Bevölkerungsprojektion bis zum Jahr 2022 basiert auf jeweils mehreren Szenarien für die einzelnen Kommunen, die gemeinsam die Abgrenzung eines Entwicklungskorridors der künftigen Bevölkerungsentwicklung ermöglichen:

- Die Projektion der natürlichen Bevölkerungsentwicklung des Westlichen Meißnerlandes bis 2022 (dies entspricht der Annahme eines ausgeglichenen Wanderungssaldos) ergibt einen Bevölkerungsrückgang von 46.278 auf 41.570 Einwohner, bzw. einem Rückgang um 10,2 % (Szenario nat).
- Im Umkehrschluss müsste, um die Bevölkerungszahl des Jahres 2007 zu halten, bis 2022 ein durchschnittlicher jährlicher Zuwanderungssaldo von +314 Einwohnern erreicht werden. Dieser Wert wurde im KAG-Gebiet zuletzt in den Jahren 1990 bis 1995 realisiert.
- Die Kombination aller auf kommunaler Ebene erstellten Positivszenarien ergeben in der Modellrechnung bis 2022 einen Bevölkerungszuwachs um 2,0 % (47.195 Einwohner), der aus einem Zuwanderungsüberschuss von 375 Personen jährlich resultiert (Szenario A). Um zu realistischen Einschätzungen hinsichtlich erreichbarer Wanderungsgewinne zu gelangen, wurde in diesem Szenario der Mittelwert der in den einzelnen Kommunen seit 1990 verzeichneten positiven Wanderungssalden als durchschnittlicher Zuwanderungssaldo angenommen. Hiervon abweichend wurde für die Gemeinde Kaufungen der genannte Wert halbiert, um damit die hier besonders großen Bevölkerungszuwächse der 1990er Jahre wie auch das zwischenzeitlich begrenzte Baulandangebot angemessen zu berücksichtigen.
- Das Zusammenwirken aller Negativ-Szenarien bedingt für das KAG-Gebiet dagegen einen durchschnittlichen jährlichen Wanderungsverlust von 195 Einwohnern bzw. Bevölkerungsrückgang von 16,5 % auf 38.645 Einwohner (Szenario C). Grundlage ist der Mittelwert der negativen Wanderungssalden in den einzelnen Kommunen. Hiervon abweichend wurde für die Stadt Hessisch Lichtenau im Hinblick auf Sondereffekte in der jüngeren Vergangenheit (Auflösung von Aussiedlerheimen und Schließung des Bundeswehrstandorts) halbiert.
- Die Annahme einer mittleren Entwicklungsdynamik in den fünf Kommunen – verbunden mit einem Zuwanderungsplus von durchschnittlich rund 80 Einwohnern pro Jahr – verursacht auf Ebene des KAG-Gebiets einen Rückgang um 7,6 % auf 42.770 Einwohner (Szenario B). Damit ist Szenario B als mittlere Variante in etwa mittig zwischen den Szenarien A und C angesiedelt und umfasst vergleichsweise geringe Saldengrößen.



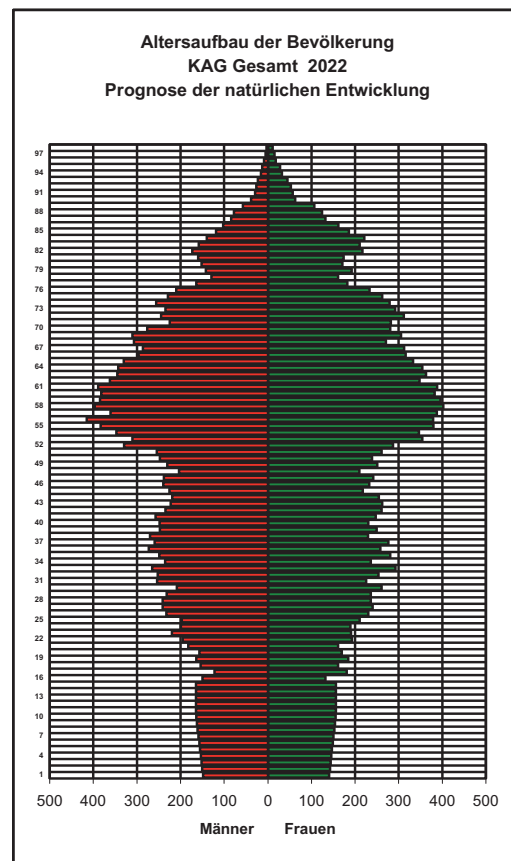
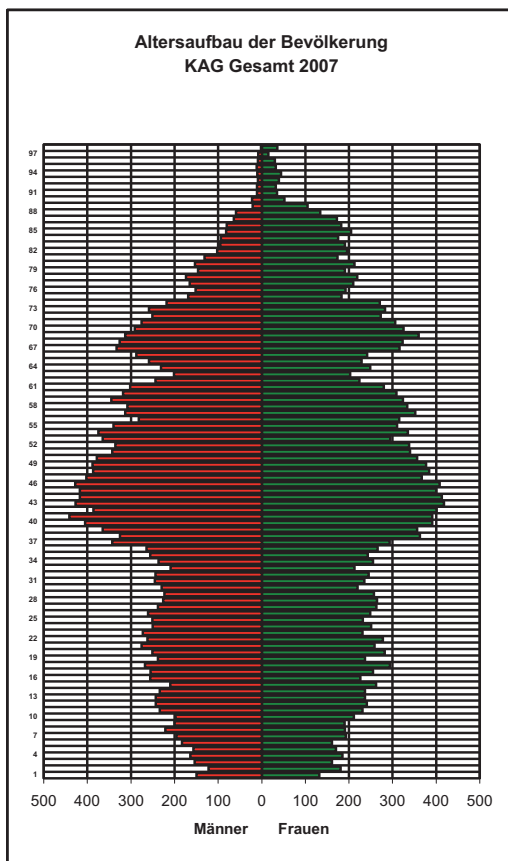
In räumlich differenzierter Betrachtung spiegelt die Bevölkerungsprojektion unterschiedliche Entwicklungsperspektiven für die einzelnen Kommunen wider: So schrumpft beispielsweise im mittleren Entwicklungsszenario (Szenario B) die Bevölkerung zwischen 2007 und 2022 in Großalmerode um 8,7 %, in Helsa um 9,2 %, in Hessisch Lichtenau um 8,0 %, in Kaufungen um 3,3 % und in Waldkappel um 14,3 %.

Auch in der Bevölkerungsprojektion erweisen sich Zu- und Abwanderungen als maßgebliche Einflussfaktoren. Dagegen würde eine hypothetische Erhöhung der jährlichen Geburtenzahlen um 10 % (gegenüber der fortgeschriebenen Geburtenziffern der letzten Jahre) in allen Szenarien lediglich eine um rund einen Prozentpunkt günstigere Einwohnerentwicklung bewirken.

Altersstruktur

Die quantitative Bevölkerungsentwicklung im Westlichen Meißnerland war im Betrachtungszeitraum 1990 bis 2006 begleitet von einer Veränderung des altersstrukturellen Aufbaus. So ist der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (15-64-jährige) sowie der Unter-6-jährigen in allen KAG-Kommunen gesunken, während sich der Anteil der Über-64-jährigen deutlich erhöht hat. Die Entwicklungstrends der Altersgruppe der 6-14-jährigen waren in den einzelnen Kommunen unterschiedlich, veränderten sich im Betrachtungszeitraum jedoch nur leicht.

Diese für den demografischen Wandel charakteristische Verschiebung der Altersstruktur zugunsten älterer Bevölkerungsgruppen wird sich in Zukunft weiter fortsetzen. Die stärkste Bevölkerungsgruppe befindet sich 2022 im Alter von 50-65 Jahren – und verweist damit auch darauf, dass nach Ende des Prognosezeitraums erhebliche Umbrüche durch einen starken Rückgang des regionalen Arbeitskräftepotenzials und eine stark steigende Anzahl an Transferleistungsempfängern zu erwarten sind. Dieser Trend in der altersstrukturellen Entwicklung ist auch in den einzelnen KAG-Kommunen – wenn auch im Detail mit leichten Differenzierungen – ablesbar.



Hauhaltsgrößen und -strukturen

Insbesondere hinsichtlich der Wohnungsmarktperspektiven stellt die Bevölkerungsentwicklung allein noch keinen hinreichenden Beurteilungsmaßstab dar, sondern muss im Zusammenhang mit der Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen sowie der Haushaltsstrukturen betrachtet werden. So hat sich die Größe der Haushalte von 1990 bis 2002 um 8,5 % auf 2,25 Personen (Landkreis Kassel) bzw. um 7,6 % auf 2,19 Personen (Werra-Meißner-Kreis) verringert. Die Veränderung der Haushaltsstruktur ist dabei von einem Anstieg der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sowie einem Rückgang der Drei- und Mehr-Personen-Haushalte gekennzeichnet.

Perspektivisch wird in beiden Landkreisen mit einem weiteren Rückgang der Haushaltsgrößen gerechnet. Vor dem Hintergrund eines angenommenen Bevölkerungsrückganges bis 2022 um 7,6 % im Westlichen Meißnerland würde die Anzahl der Haushalte damit nahezu konstant bleiben. In diesem Zusammenhang kann zukünftig auch von einer Fortsetzung des Haupttrends, nämlich wachsenden Anteilen kleinerer Haushalte, ausgegangen werden.

Zuwanderung und Integration

Angesichts der derzeitig eher geringen Ausländeranteile in den Kommunen des Westlichen Meißnerlandes und der in relativ geringem Umfang zu erwartenden künftigen Zuwanderung aus dem Ausland ist zumindest quantitativ kein wachsender Problemdruck durch eine zunehmende Heterogenisierung der Bevölkerung zu erwarten. Gleichwohl gilt es, sensibel gegenüber mögli-



chen problematischen Entwicklungen in den kleinräumigen Wohn- und Lebenszusammenhängen der Bevölkerung mit Migrationshintergrund zu bleiben, um frühzeitige Interventionen zu ermöglichen und die Entstehung wachsender sozialer Spannungen zu vermeiden.

1.1.2. Folgen für den Stadtumbauprozess

Wachstum oder Schrumpfung

Sowohl die Entwicklung der vergangenen Jahre als auch die zur Zeit vorliegenden Prognoseergebnisse lassen für die KAG-Kommunen des Westlichen Meißnerlands bis 2022 einen kontinuierlichen, jedoch vergleichsweise moderaten Schrumpfungsprozess erwarten.

Bei einer differenzierten Betrachtung zeigt sich jedoch, dass dieser Bevölkerungsrückgang auf kommunaler Ebene ein Ergebnis weiterhin unterschiedlicher Entwicklungsperspektiven der einzelnen Städte und Gemeinden ist. Auf der Ebene der einzelnen Stadt- und Ortsteile ist sogar noch eine stärkere Ausdifferenzierung der lokalen Entwicklung zu erwarten. Vor allem periphere Orte erscheinen von besonders starken Einwohnerrückgängen bedroht, woraus sich die Notwendigkeit nach besonderen Strategien im Umgang mit Siedlungsstruktur, Versorgung, Infrastruktur und Mobilität ergibt.

Angesichts der sich in der Regel nur langsam verändernden Parameter der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stellt die Zahl der Zu- und Abwandernden auch künftig den entscheidenden – kommunalpolitisch beeinflussbaren – Schlüssel für die Entwicklungschancen des KAG-Gebiets dar. Eine Attraktivitätssteigerung des Westlichen Meißnerlandes als Wohnstandort und Lebensmittelpunkt ist somit der zentrale Hebel, um Bevölkerungsrückgänge zu minimieren, die vorhandene Infrastruktur weiterhin auszulasten und bedarfsorientiert um- oder auch auszubauen. Das Spektrum möglicher Handlungsansätze ist dementsprechend vielfältig: Es reicht von der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen über attraktive Wohnungsangebote und Wohnumfeldqualitäten, Erhalt und Anpassung der Infrastruktur sowie die Sicherung städtebaulicher Qualitäten bis hin zu einer aktiven Alterswirtschaft.

Künftige Veränderungen der Altersstruktur

Die künftigen Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung im Westlichen Meißnerland bis zum Jahr 2022 lassen sich an zwei Leitprozessen festmachen: Zum Einen wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen tendenziell weiter rückläufig sein, während gleichzeitig die Zahl der Über-64-jährigen moderat ansteigt. Zum Anderen ist innerhalb der insgesamt relativ stabilen Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter mit einem deutlichen Alterungsprozess zu rechnen. Größere Veränderungen im Verhältnis von erwerbsfähiger und überwiegend transferleistungsabhängiger Bevölkerung sind demnach erst in der Zeit nach 2022 zu erwarten.

Für die tatsächliche Entwicklung der Altersstruktur werden auch weiterhin Effekte der Zu- und Abwanderung von zentraler Bedeutung sein, wobei über rein quantitative Effekte hinaus insbesondere die Frage entscheidend ist, in welchen Altersgruppen verstärkt Zu- und Abwanderungen zu verzeichnen sind: Die Abwanderung junger Menschen im Ausbildungs- und Berufseinstiegsalter wie auch eine möglicherweise zu erreichende verstärkte Zuwanderung älterer Men-



schen in die Region können die Alterungseffekte aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weiter verstärken, während ein verstärktes Bemühen, junge Familien in der Region zu halten oder diese als Einwohner zu gewinnen, eher mindernd auf Alterungseffekte wirken können.

Entwicklung der Zahl der Privathaushalte

Hinsichtlich der zukünftigen Zahl der Haushalte, die für die Abschätzung der Wohnungsnachfrage aussagekräftiger ist als die Zahl der Einwohner, ist zu erwarten, dass auch im Westlichen Meißnerland – dem generellen Trend folgend – die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter absinken wird, wenngleich in abgeschwächter Dynamik. Damit verbindet sich zugleich ein anhaltender Trend der Zunahme von 2-Personen-Haushalten und (weniger stark) von 1-Personen-Haushalten, während gleichzeitig der Anteil der Haushalte mit 3 oder mehr Personen rückläufig bleiben wird.

Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung sind unter diesen Bedingungen die Perspektiven der Haushaltsentwicklung deutlich positiver, verweisen aber auch auf eine notwendige Anpassung des regionalen Wohnungsangebots an diese veränderten Bedürfnisse.



1.2 Analysepfad: Wohnen

Hinsichtlich der Erreichung eines positiven Wanderungssaldos als Schlüssel für eine positive Entwicklung der Region haben attraktive Wohn- und Lebensqualitäten eine hohe Bedeutung. Grundvoraussetzung dafür ist ein attraktives, auf unterschiedliche Angebotsformen, Qualitätsansprüche und Preislagen bauendes Wohnungsangebot sowohl im Eigentums- als auch im Mietsektor.

1.2.1. Merkmale und Perspektiven des regionalen Wohnungsmarktes

Entwicklung und Struktur des Wohnungsangebots

Zum Jahresende 2006 gab es in den Kommunen des KAG-Gebiets einen Bestand von rund 20.500 Wohnungen in 12.413 Wohngebäuden; dies entspricht gegenüber dem Bestand von 1990 einer Steigerung um 19,5 % - bei einer Bevölkerungszahl, die bis 1996 um 3,6 % gestiegen war, inzwischen jedoch das Niveau von 1990 wieder leicht unterschreitet.

Die Wohnungsmarktentwicklung ist somit seit Mitte der 1990er Jahre von deutlichen quantitativen Entlastungseffekten gekennzeichnet, die sich auch in der Entwicklung auf kommunaler Ebene ausdrücken: Von 1990 bis 2006 hat sich die Anzahl der Wohnungen in Großalmerode, Helsa, Hessisch Lichtenau und Waldkappel trotz Einwohnerrückgängen um ca. 11 bis 15 % erhöht; in Kaufungen ist die Anzahl der Wohnungen (+39,8 %) überproportional zur Einwohnerzunahme (21,8 %) angestiegen.

Der Wohnungsbestand im Gebiet der KAG wird aufgrund eines großen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie der traditionellen Baustrukturen in den Dorfkernen von großen Wohnungen dominiert. So haben über die Hälfte der Wohnungen fünf und mehr Räume.² Entsprechend hoch ist auch der Anteil der Wohnungen in Ein- bis Zweifamilienhäusern mit 68,4 % (Kaufungen) bis 85,7 % (Waldkappel). Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen haben demgegenüber nur einen sehr geringen Anteil. Nichtsdestotrotz hat sich im Vergleich zu 1990 im KAG-Gebiet insgesamt der Anteil der 1 bis 2-Zimmer-Wohnungen am stärksten erhöht, getragen vor allem durch eine überdurchschnittliche Entwicklung von Helsa und Kaufungen in diesem Marktsegment.

Künftige Nachfrageentwicklung³

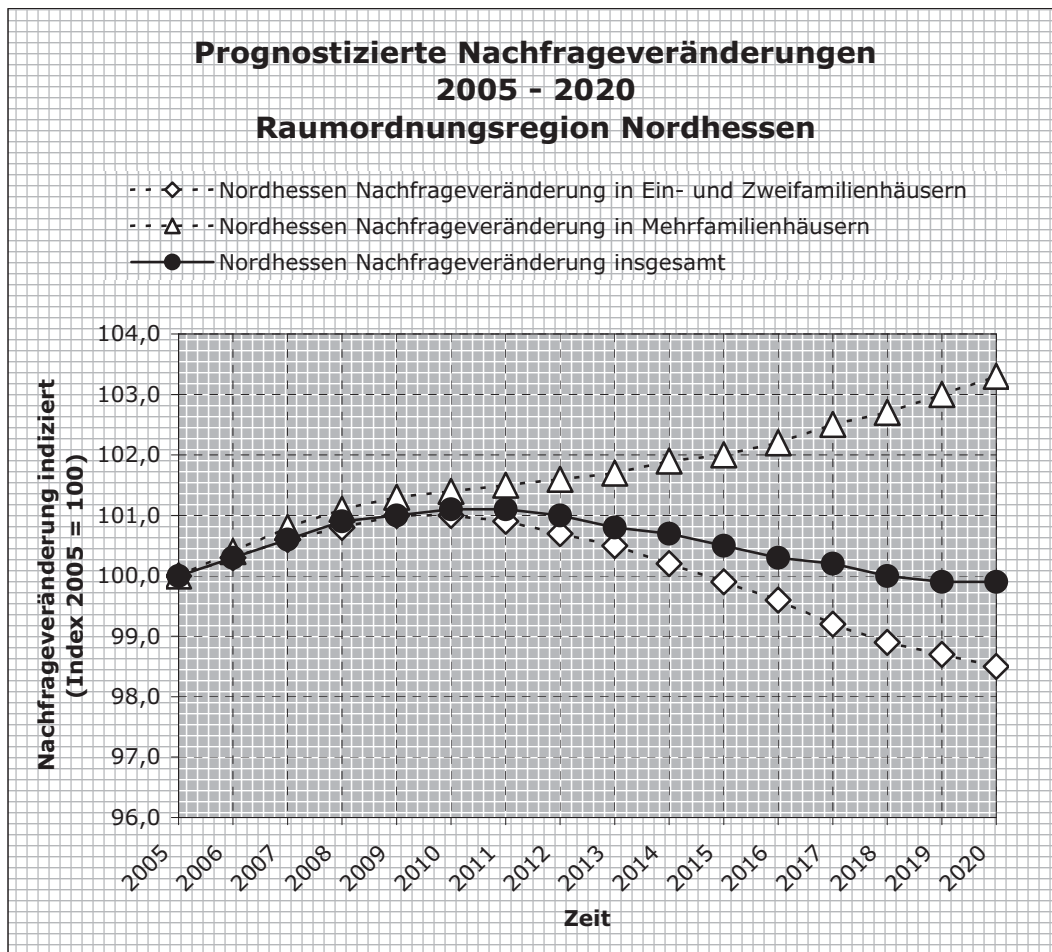
Für die Region Nordhessen wird bis zum Jahr 2010 gegenüber 2005 ein moderater, jedoch kontinuierlicher Anstieg der Wohnraumnachfrage erwartet, der dann bis 2020 wiederum kontinuierlich bis auf das Niveau von 2005 zurückfällt – ein Effekt zweier gegenläufiger Prozesse: Während die Wohnraumnachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern nach einem Anstieg bis 2010 in den anschließenden zehn Jahren bis unter das Ausgangsniveau von 2005 zurückfällt, steigt die Nachfrage nach Wohnraum in Mehrfamilienhäusern kontinuierlich. Hierin spiegelt sich die zu

² In der vom Hessischen Statistischen Landesamt verwendeten Definition zählen zu den Wohnräumen Wohn- und Schlafräume (über 6m² Raumgröße) einschließlich Küchen, nicht jedoch Badezimmer, Toiletten, Flure, Abstellräume etc.

³ Daten der Raumordnungsprognose des BBR 2005



erwartende Veränderung von Alters- und Haushaltsstrukturen, insbesondere das Anwachsen der Zahl kleiner, älterer Haushalte sowie die rückläufige Zahl an Familien (als zentrale Nachfragegruppe des Eigenheimsektors).



Der Wohnungsmarkt im Westlichen Meißnerland: Ein Stimmungsbild⁴

Die Perspektiven des Wohnungsmarktes sind in der KAG-Region teilsräumlich sehr unterschiedlich und ergeben sich aus den jeweiligen Lage- und Zentralitätsmerkmalen. So gibt es im Westlichen Meißnerland z.T. deutliche Unterschiede hinsichtlich Baulandangebot und -preisniveau.

Auf kommunaler Ebene konzentriert sich die Siedlungsentwicklung in der Regel auf bestimmte Stadt- und Ortsteile, wobei Lage- bzw. Anbindungsqualität ein zentrales Kriterium darstellen.

Innerhalb eines insgesamt entspannten Wohnungsmarktes sind punktuelle Angebotsdefizite festzustellen, so vor allem hinsichtlich kleinerer, mietpreisgünstiger Wohnungen in zeitgemäßer, altengerechter Qualität.

Generell erweist sich der Erhalt bzw. die Schaffung preisgünstiger Wohnungsangebote als wichtiges Handlungsfeld einer zukunftsbeständigen regionalen Wohnungspolitik.

⁴ Basierend auf eigenen Analyseergebnissen sowie Gesprächen mit lokalen Wohnungsmarktakteuren.



Richtet man den Blick auf bestimmte Siedlungsstrukturen und Siedlungstypen, so werden – auch im Kontext des demografischen Wandels – unterschiedliche Problemlagen sichtbar:

- Der bisher noch weitgehend unproblematische Vollzug des Generationenwechsels in den Eigenheimgebieten der 1950er bis 1970er Jahre erfordert künftig verstärkt Maßnahmen und Strategien zur Vermeidung und Behebung von Leerständen; entsprechende Probleme zeichnen sich in einigen Siedlungen bereits ab.
- Einige Mehrfamilienhaus-Wohnquartiere weisen einen signifikanten baulichen bzw. städtebaulichen Erneuerungsbedarf und punktuell auch Leerstandsprobleme auf; dies betrifft vor allem unmodernisierte Wohnungen in belasteten Lagen (z.B. ehem. Werksiedlung Fröhlich & Wolff in Hessisch Lichtenau).
- In den gewachsenen Orts- und Dorfkernen entspricht die städtebauliche Struktur und vorhandene Gebäudesubstanz häufig nicht mehr zeitgemäßen Wohnanforderungen insbesondere von körperlich eingeschränkten Personen. In diesen Bereichen entstehen zunehmend Leerstände; oftmals werden alte Häuser nur noch von alleinstehenden Senioren bewohnt.

1.2.2. Folgen für den Stadtumbauprozess

Der Wohnungsmarkt im Westlichen Meißnerland besitzt gerade auch aufgrund seiner vielfältigen teilmarktspezifischen Unterschiede hinsichtlich Lage, Preis und Qualitäten im Grundsatz eine gute Ausgangsbasis, um die Region als attraktiven Wohnstandort und Lebensmittelpunkt für unterschiedliche Ansprüche weiterzuentwickeln. Eine positive lokale Arbeitsmarktentwicklung stellt dabei zweifellos eine zentrale Grundvoraussetzung für eine auch künftig ausreichende Wohnungsmarktnachfrage dar; umgekehrt trägt ein attraktives Wohnungsangebot auch zur Attraktivität des Westlichen Meißnerlandes als Gewerbestandort bei.

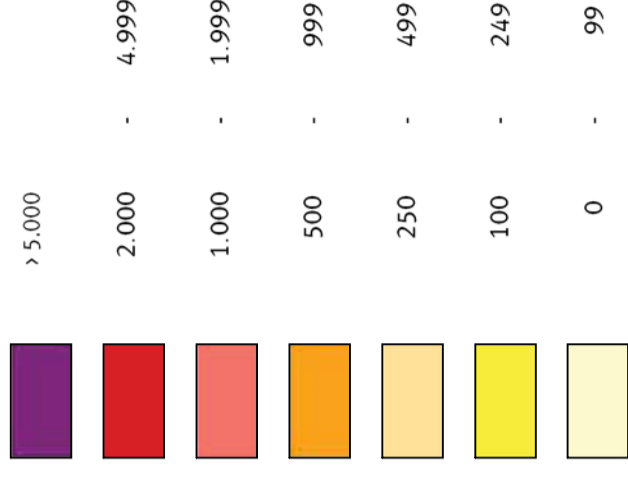
Die dauerhafte Sicherung eines differenzierten Wohnungsangebots in unterschiedlichen Quartieren, baulichen Ausprägungen, Eigentumsformen, Preislagen und Wohnumfeldqualitäten erfordert dabei jedoch mittel- bis langfristig eine Anpassung des Wohnungsbestands an aktuelle Anforderungen und Nachfragemuster. Auch wenn aus Sicht der Wohnungsnachfrage bzw. der Wohnungsversorgung auf den ersten Blick kein erheblicher Problemdruck erkennbar scheint, ist es vor diesem Hintergrund dennoch anzustrebendes Ziel des Stadtumbaus, modellhaft Wohnquartiere für die Anforderungen der Zukunft zu qualifizieren.

Im Rahmen des Stadtumbaus sollten daher behutsame, kontinuierliche Strategien der Quartiererneuerung eingeleitet werden, die die Zukunftsfähigkeit der Wohnstandorte im Westlichen Meißnerland auch unter sich wandelnden Anforderungen und Rahmenbedingungen sichern. Hierfür bieten sich vorrangig solche Quartiere an, die aufgrund ihrer baulichen und städtebaulichen Situation derzeit ohnehin Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf haben.

Eine wichtige Ursache für notwendige Anpassungen im Wohnungsbestand stellt die zunehmende Alterung der Bevölkerung dar. So gilt es, altersgerechte Wohnformen insbesondere in solchen Stadt- und Ortsteilen bzw. dort in den Quartieren zu realisieren, die eine ausreichende, nach Möglichkeit fußläufig erreichbare Versorgungsinfrastruktur aufweisen können. Denkbar

LEGENDE

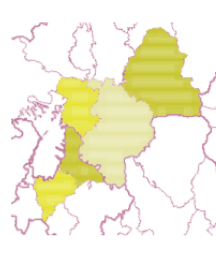
Einwohnerzahlen 2006



KOMMUNALE ARBEITSGEMEINSCHAFT „WESTLICHES MEISSNERLAND“

STADTUMBAU IN HESSEN: INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

EINWOHNERZAHL 2006



M 1 : 110.000

25.09.2007

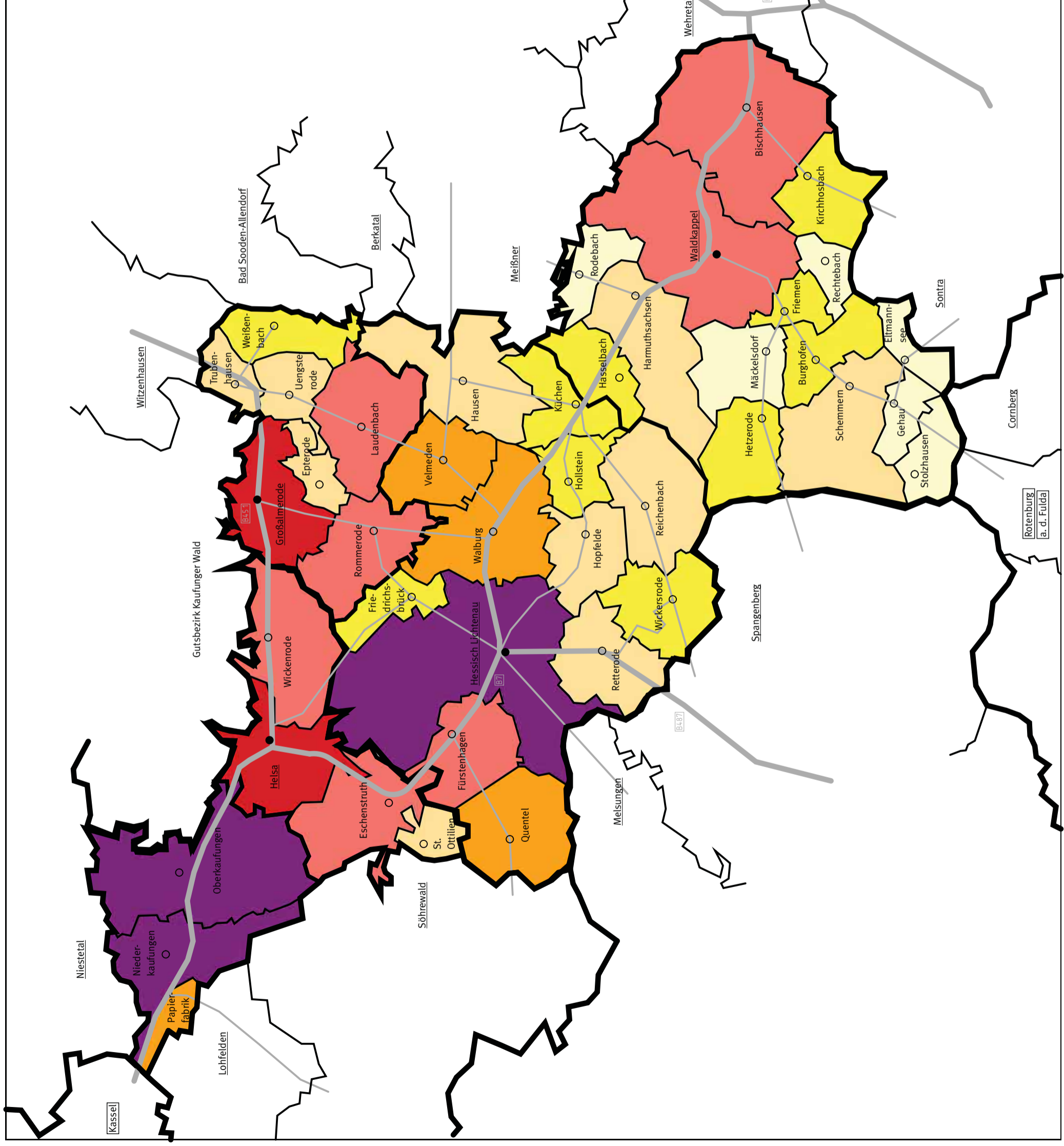
akp

Stadtplanung + Regionalentwicklung

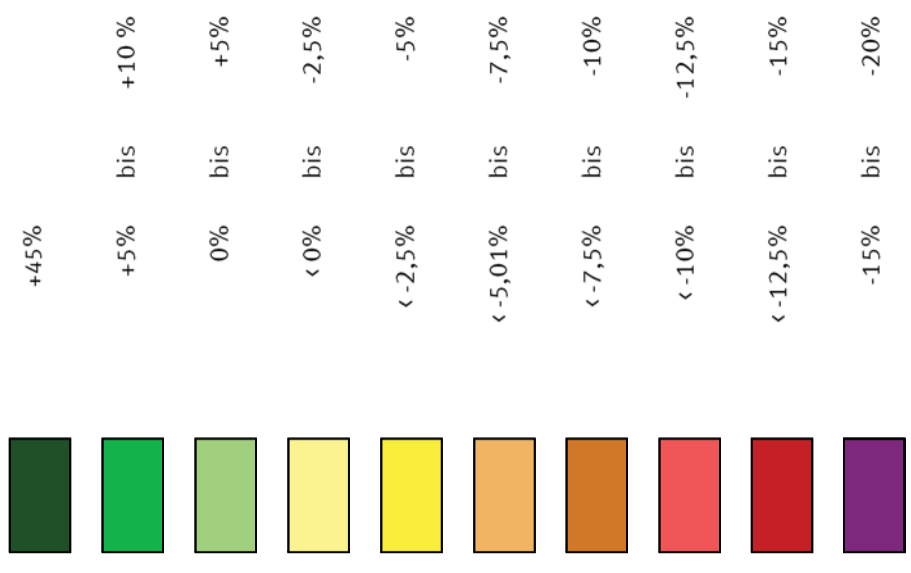
akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de



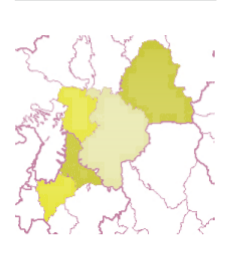
Veränderung der Einwohnerzahl



KOMMUNALE ARBEITSGEMEINSCHAFT „WESTLICHES MEISSNERLAND“

STADTUMBAU IN HESSEN: INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

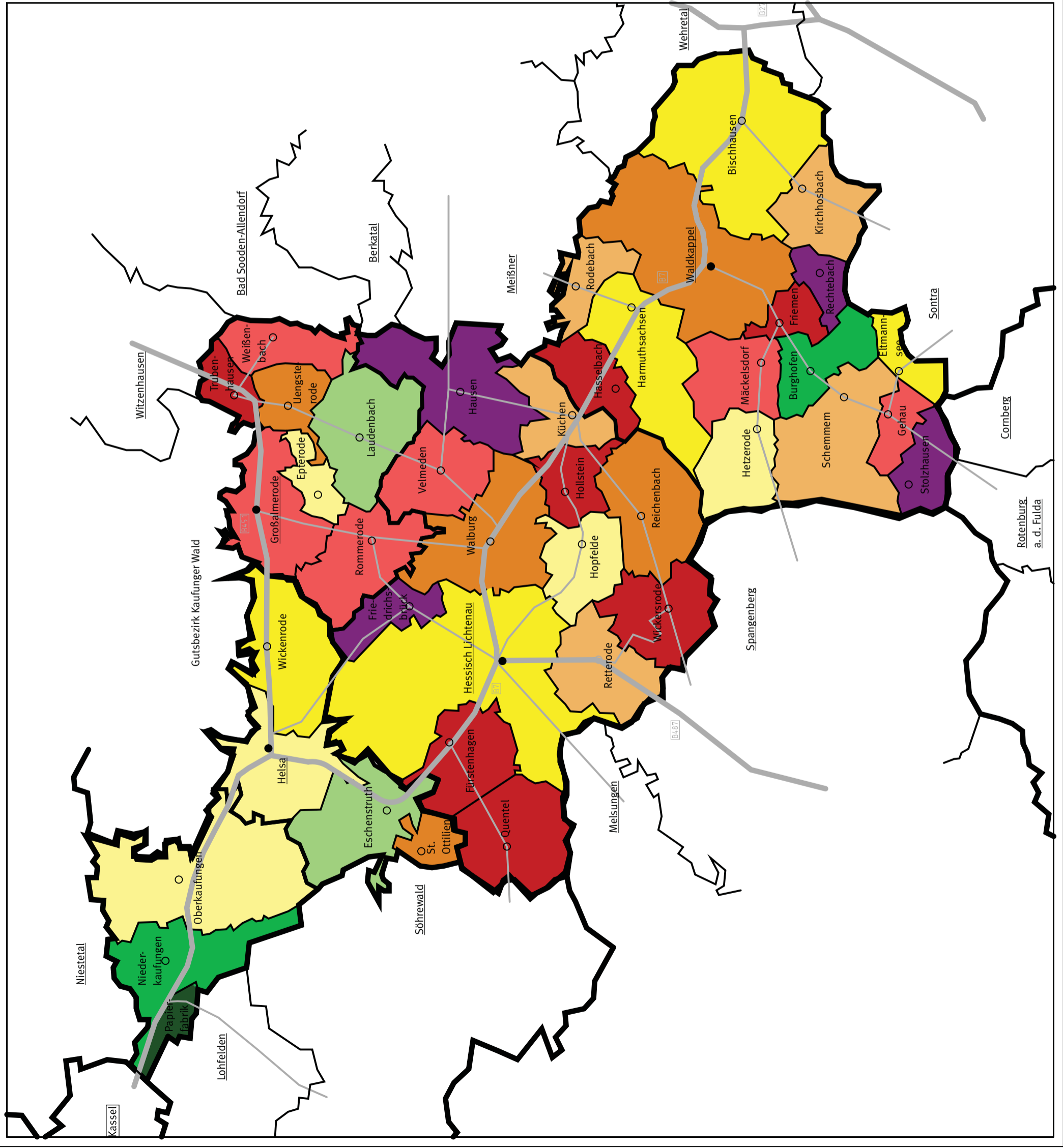
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1997 - 2006

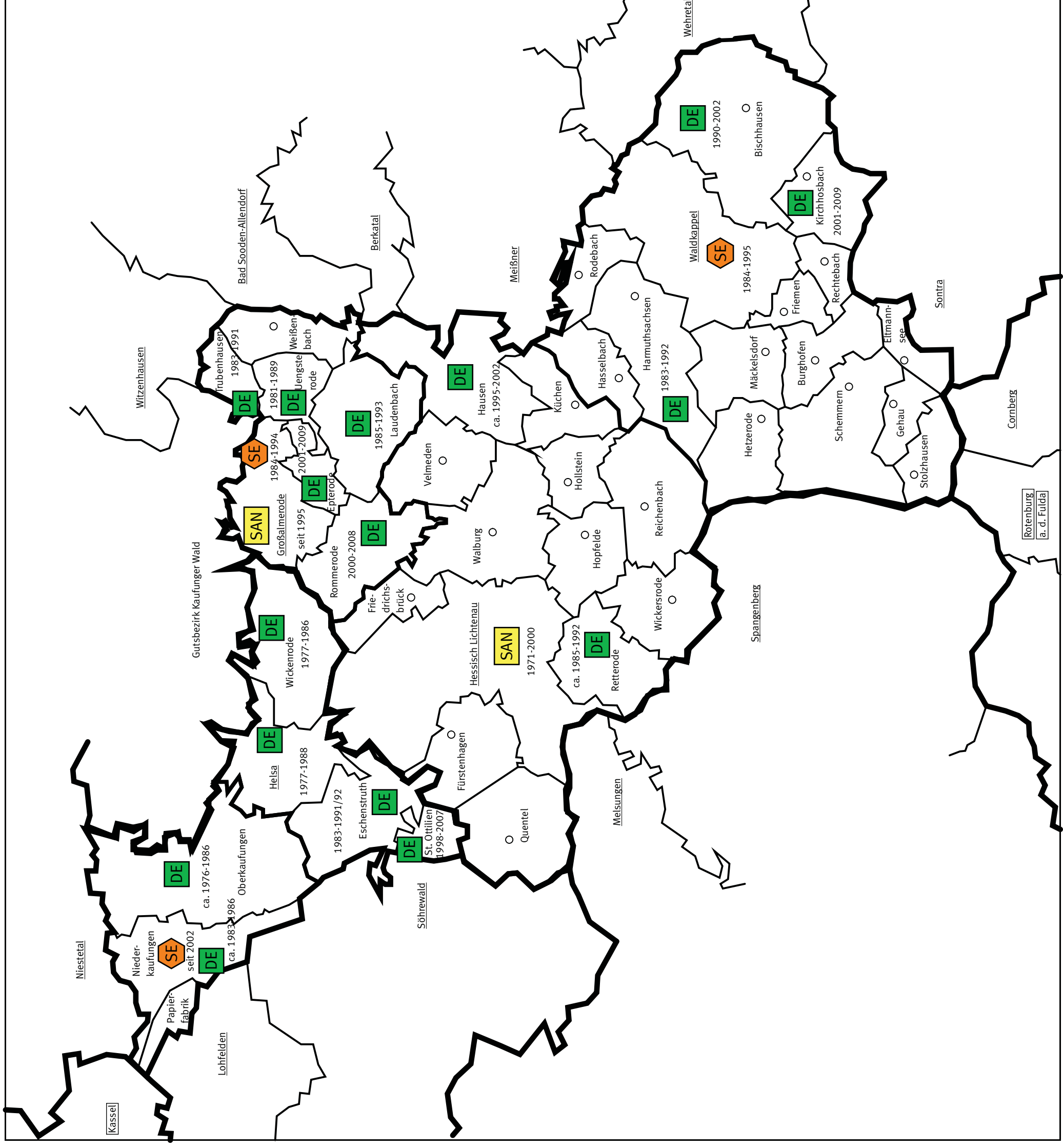


M 1 : 110.000 04.10.2007

akp_

Stadtplanung + Regionalentwicklung
 akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de





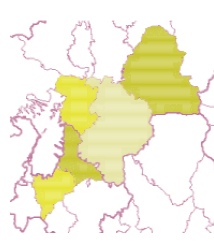
LEGENDE

- Dorfenerneuerung
- Einfache Stadterneuerung
- Stadtsanierung
- 1995-2005 Laufzeit

**KOMMUNALE ARBEITSGEMEINSCHAFT
"WESTLICHES MEISSNERLAND"**

**STADTUMBAU IN HESSEN:
INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT**

FÖRDERMASSNAHMEN



M 1: 110.000

07.12.2007

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 34119 Kassel
 telefon_ 0561 70048 68 telefax_ 69 e-mail_ post@akp-planung.de



ist es in diesem Zusammenhang auch, leer stehende Ladenflächen in den Ortskernen zu Wohnzwecken umzunutzen und damit barrierefreie Wohnangebote mit hoher Infrastrukturqualität zu entwickeln.

Gleichermaßen ist die Schaffung familiengerechter Wohnungsangebote im Siedlungsbestand von großer Bedeutung, wenn junge Familien am Ort gehalten oder neu hinzugewonnen werden sollen. Darüber hinaus ist die Konzentration auf den Bestand auch im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungsstruktur und die Vermeidung von Leerstandsproblemen wichtig. Durch eine Gebäude- und Wohnungsbörse (auch unter Einbeziehung von Ein- bis Zweifamilienhausgebieten der 1950er und 1960er Jahre) können hier Angebot und Nachfrage besser vernetzt werden.

Veränderte Bevölkerungs- und Gesellschaftsstrukturen erfordern auch neue Wohnkonzepte. So gilt es z.B. Modelle des gemeinsamen Wohnens von Jung und Alt zu entwickeln und auch im ländlichen Raum zu etablieren.

Aus städtebaulicher Sicht treten in diesem Zusammenhang insbesondere die Orts- bzw. Dorfkerne in den Vordergrund, deren überwiegend historische Bausubstanz und städtebauliche Struktur oftmals nicht mehr den aktuellen Anforderungen an attraktive Wohnbedingungen genügen können. Durch gezielte Umbauten und städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen (z.B. auch durch Abriss von Nebengebäuden, Schuppen etc. zur Schaffung wohnungsnaher Freiräume) soll vollständiges, zeitgemäßes Wohnen für Familien und für alte Menschen ermöglicht und damit langfristig lebendige Nutzungen im Kern der Städte und Dörfer erhalten werden. In der Vergangenheit haben u.a. die Anforderungen der Denkmalpflege in vielen Fällen dazu geführt, dass notwendige Anpassungsmaßnahmen nicht oder nur mit erhöhtem finanziellem Aufwand realisiert werden konnten bzw. potenzielle Interessenten abgeschreckt wurden. In diesem Zusammenhang könnte der angedachte Aufbau von Beratungsangeboten im Sinne eines in Kaufungen bzw. dem Landkreis Kassel bereits angedachten Fachwerkkompetenzzentrums dazu beitragen, die von den Eigentümern beabsichtigten Maßnahmen (und Eigenleistungen) fachlich zu qualifizieren und damit den Erhalt der historischen Bausubstanz zu fördern.



Fachwerkhäuser in Großalmerode

Die vielfältigen Anpassungserfordernisse im Wohnungsbestand stellen insofern eine besondere Herausforderung dar, als im Kontext weitgehend entspannter Wohnungsteilmärkte und Nachfragerückgängen mit Immobilien kaum nennenswerte Überschüsse erwirtschaftet werden können, die eine Finanzierung umfassender Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen erlauben würden. Zugleich wird auch die Fremdkapitalaufnahme angesichts sinkender Verkehrswerte der als Sicherheit dienenden Immobilien zunehmend erschwert. An dieser Stelle kann der Einsatz von Fördermitteln sinnvoll und erforderlich sein.

Die massiven Unterschiede der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen (zwischen +6,8 % und -16,2 %) lassen auch für die Zukunft vergleichbar ausdifferenzierte Entwicklungen erwarten. Für einzelne Ortsteile gilt es somit, über qualitative Anpassungen und Aufwertungen des Wohnungsangebots hinaus auch auf spürbare Nachfrageverluste zu reagieren, indem gezielte Rückbau- und Umnutzungskonzepte erarbeitet werden. Entscheidend dabei ist, die durch Rückbau gewonnenen Flächen einer sinnvollen Nutzung im Siedlungszusammenhang zuzuführen, z.B. als private wohnungsbezogene Freiräume oder zur Stärkung der Aufenthaltsqualitäten des öffentlichen Raums.



1.3 Analysefad: Siedlungsentwicklung

1.3.1. Regionale Perspektiven der Siedlungsentwicklung



Wohnbaugebiet in Fürstenhagen

Das Gebiet des Westlichen Meißnerlandes ist von einer großen Heterogenität hinsichtlich Zentralität und Lagemerkmale der einzelnen Kommunen gekennzeichnet. Das Spektrum reicht von Kaufungen als direkter Umlandkommune des Oberzentrums Kassel mit einer sehr kompakten Siedlungsstruktur bis hin zu stark ländlich geprägten Gemeinden wie Waldkappel mit zahlreichen kleinen Ortslagen. Alle fünf Kommunen liegen an der geplanten überregionalen Verkehrsachse der A 44. Die Wirtschaftsexperten auf Kreisebene sehen in der Autobahn einen sehr starken Standortvorteil für Gewerbeansiedlungen in den angebundenen Kommunen. Der bisher

nicht erfolgte Weiterbau im Bereich der KAG wird in dieser Beziehung als starkes Hemmnis bei der Vermarktung der bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen (z.B. in Hessisch Lichtenau) bewertet und für einige nicht erfolgte Ansiedlungen verantwortlich gemacht.

Ein weiteres wichtiges Strukturierungsmerkmal stellt die Straßenbahntrasse zwischen Kassel und der Kernstadt von Hessisch Lichtenau dar, von der auch Nieder- und Oberkaufungen sowie Papierfabrik, die Gemeinde Helsa (Helsa und Eschenstruth) und der Hessisch Lichtenauer Stadtteil Fürstenhagen erschlossen werden.

Auch innerhalb der einzelnen Kommunen unterscheiden sich die jeweiligen Siedlungsbereiche hinsichtlich Größe, Zentralität und Bevölkerungsentwicklung. Zwischen 1997 und 2006 wiesen nur fünf der 42 Ortsteile eine stabile bis positive Einwohnerentwicklung auf, während gleichzeitig für 17 Ortsteile Bevölkerungsrückgänge um mehr als 10 % registriert wurden. Dabei lässt sich die Frage einer positiven oder negativen Bevölkerungsentwicklung kaum an der Größe der Stadt- und Ortsteile festmachen. Ein durchgängiger Schrumpfungstrend ist lediglich für die Orte unter 200 Einwohnern prägend.

Mit Blick auf die Siedlungsentwicklung lassen sich anhand der Baulandausweisungen Ähnlichkeiten in den fünf Kommunen erkennen. So fanden in den 1950er und 1960er Jahren umfangreiche Ausweisungen statt, die in den 1970er Jahren zurückgingen und schließlich in den 1980er Jahren nahezu stagnierten. Mit der Wiedervereinigung und der Grenzöffnung in Richtung Osteuropa kam es in den 1990er Jahren zu einer erneuten Forcierung der Siedlungsflächenausweisung.

Die Siedlungsentwicklung von 1990 bis 2007 differiert zwischen den Kommunen der KAG-Region und innerhalb dieser wiederum zwischen den jeweiligen Stadt- bzw. Ortsteilen. Letzteres ergibt sich oftmals aus einer Konzentration der Entwicklung auf Orte mit spezifischen Lage- und Zentralitätsmerkmalen. In Kaufungen wurden, bezogen auf die Einwohnergröße, die mit Abstand am meisten Baugebiete ausgewiesen, was sich auch in der deutlich zunehmenden Einwohnerzahl widerspiegelt. Ebenso unterschiedlich wie die quantitative Baulandausweisung in diesem Zeitraum ist auch die Vermarktung der Grundstücke verlaufen. So schwankt der Anteil der noch freien Flächen an den neu ausgewiesenen Grundstücken in den KAG-Kommunen im Werra-Meißner-Kreis zwischen 38,4 % und 56 %. In den beiden Kommunen im Landkreis Kas-



sel sind noch 5,7 % (Helsa) bzw. 10,5 % der seit 1990 ausgewiesenen Baugrundstücke nicht vermarktet.

1.3.2. Folgen für den Stadtumbauprozess

Die Folgen des demografischen Wandels verbunden mit dem Bevölkerungsrückgang machen es unumgänglich, dass sich die Kommunen in der Siedlungsentwicklung stärker auf den Bestand konzentrieren. Weitere Neuentwicklungen an den Ortsrändern – wie zu Zeiten des Wachstums bis in die 1990er Jahre hinein – sind nicht geeignet, um die Auswirkungen des Wandels der Bevölkerungsstruktur in der Region abzumildern. Die Anteile der heute noch unbebauten Grundstücke, die seit 1990 neu ausgewiesen wurden, liegen fast überall im zweistelligen Bereich und deuten so auf eine stark rückläufige Nachfrage an Baugrundstücken hin. Durch Forcierung der Innenentwicklung können die Ortskerne gestärkt und die vorhandene Infrastruktur mittel- bis langfristig gesichert werden. Um die Kostensteigerungen zum Erhalt der Versorgungsnetze bei prognostiziertem Bevölkerungsschwund moderat zu halten, sollten flächenhafte Neuausweisungen von Baugebieten vermieden werden, da diese zwangsläufig den Ausbau des Versorgungsnetzes bedingen.

Zur Stärkung der Siedlungsentwicklung in den Ortskernen sind auch Maßnahmen einer städtebaulichen Neuordnung erforderlich, um attraktive Wohnbedingungen und zeitgemäße Gewerbeflächenangebote realisieren zu können. Dies kann beispielsweise auch den Rückbau ungenutzter, nicht erhaltenswerter Bausubstanz wie auch von Nebengebäuden bedeuten, um angemessen nutzbare Freiflächen zu gewinnen. Ebenso wie bei der Sanierung gibt es hier einen Fördermittelbedarf.

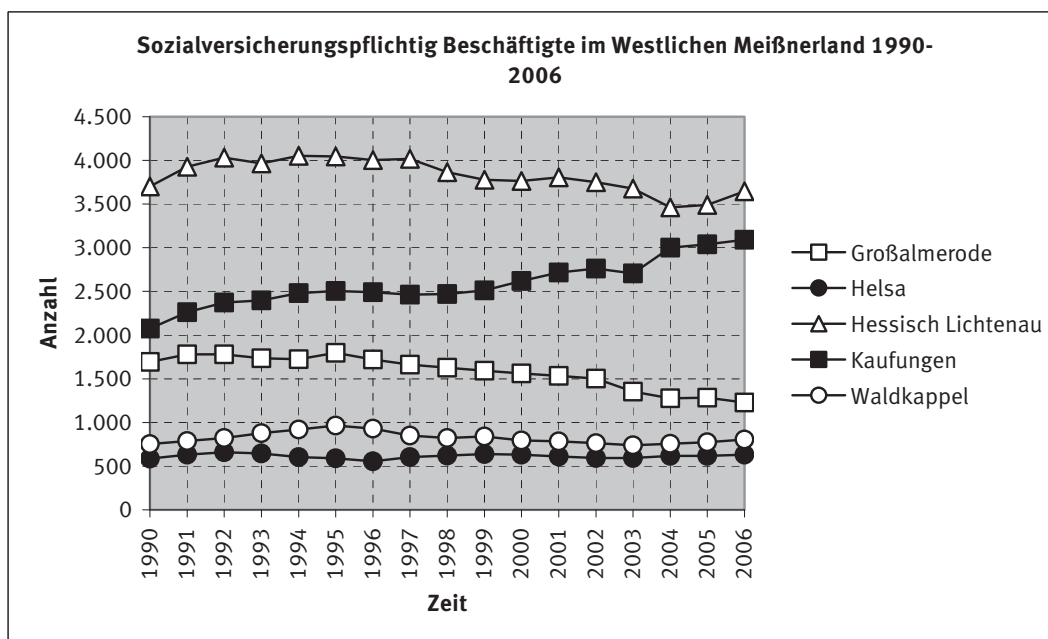


1.4 Analysepfad: Wirtschaft und Beschäftigung

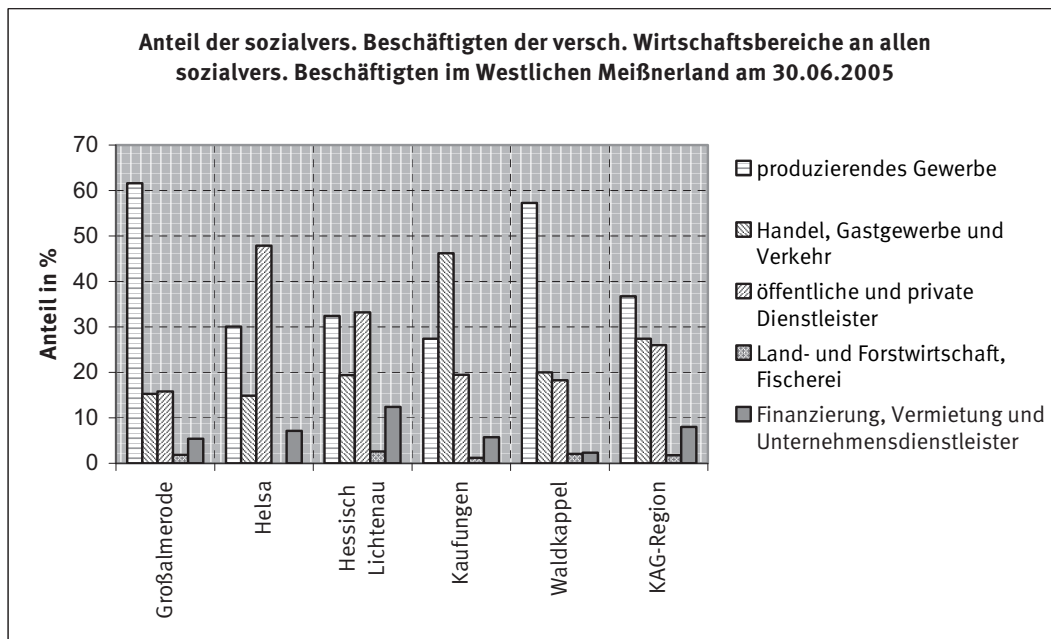
1.4.1. Arbeitsmarktentwicklung und Wirtschaftsstruktur

Der Analysepfad Wirtschaft und Beschäftigung stellt im Rahmen des Stadtumbaus einen zentralen Themenbereich dar. Die Sicherung und Ausweitung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes sowie die Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten ist eine wichtige Voraussetzung für eine zukunftsfähige Entwicklung der Region. Nur wenn es ein adäquates Angebot an Erwerbsmöglichkeiten gibt, ist die Region als Wohnstandort für junge Menschen attraktiv. Neben der Perspektive, durch die Schaffung von Arbeitsplätzen Zuwanderung zu erreichen, muss gleichzeitig versucht werden, die Abwanderung junger Leute aufgrund mangelnder Erwerbsmöglichkeiten zu verhindern. Hierbei spielt insbesondere die Schaffung von Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten eine Rolle.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 1990 war in den einzelnen Kommunen der KAG sehr unterschiedlich. Die Entwicklungsspanne reicht von einem Zuwachs um fast 50 % in Kaufungen bis zu starken Verlusten von knapp 28 % in Großalmerode. In den letzten Jahren ist jedoch fast überall ein positiver Trend zu erkennen.



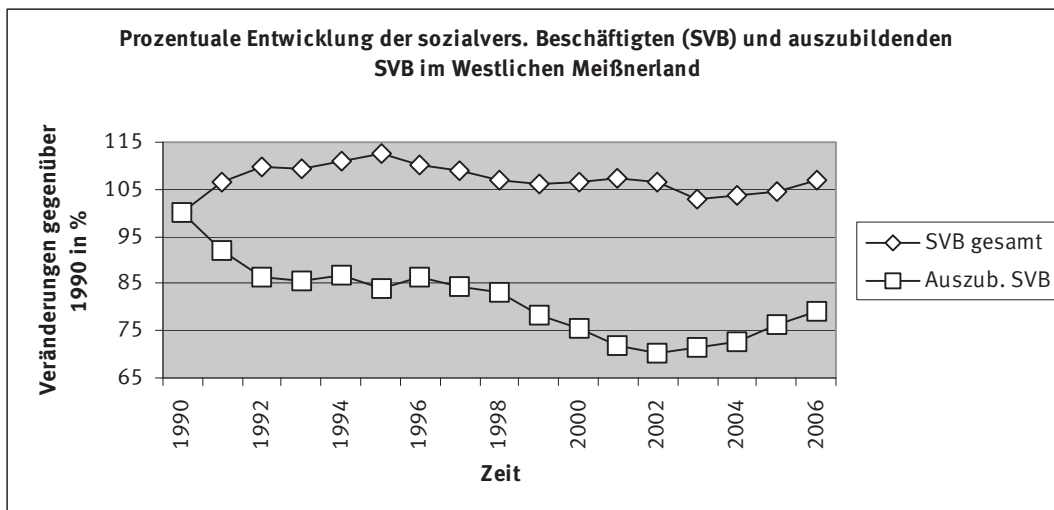
Ähnlich vielfältig ist auch die Wirtschaftsstruktur in den einzelnen Kommunen im KAG-Gebiet. Das produzierende Gewerbe dominiert vor allem die Wirtschaftsstruktur in Großalmerode und Waldkappel. Die Bedeutung dieses Bereiches ergibt sich in Großalmerode aus der bundesweit größten Konzentration der Feuerfest-Industrie; Waldkappel ist geprägt von kleinen und mittelständischen Betrieben aus der Bau- und Handwerksbranche. Während die Gemeinde Helsa aufgrund der ansässigen Seniorenheime überwiegend vom Dienstleistungsbereich geprägt ist, gibt es die meisten Arbeitsplätze in Kaufungen im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr. Dabei haben besonders der Bereich Handel und Logistik eine hohe Bedeutung. Die Wirtschaftsstruktur in Hessisch Lichtenau ist gleichermaßen vom produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor geprägt. Bedeutende Arbeitgeber sind neben der orthopädischen Klinik vor allem Unternehmen aus den Bereichen Metall- und Kunststoffverarbeitung.



1.4.2. Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Auszubildenden

Das Angebot an Ausbildungsplätzen ist für die Entwicklung einer Region von großer Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem damit verbundenen rückläufigen Anteil junger Menschen ist ein hochwertiges Ausbildungsangebot eine wichtige Voraussetzung, um junge Leute in der Region zu halten.

Trotz einer kommunal recht unterschiedlichen Entwicklung des quantitativen Ausbildungsplatzangebotes lassen sich allgemeine Aussagen zur Entwicklung der Ausbildungssituation in der KAG-Region treffen. So ist kein direkter Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Ausbildungsplätze und der Entwicklung der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze feststellbar. Oftmals laufen diese beiden Entwicklungen gegensätzlich, was beispielsweise eine sinkende Zahl der Ausbildungsverhältnisse bei steigender Beschäftigtenzahl bedeutet. Betrachtet man die Gesamtbilanz der Ausbildungs- und Beschäftigtenentwicklung, so lässt sich festhalten, dass erstere deutlich negativer ausgefallen ist. So hat die Ausbildungsaktivität der Betriebe im betrachteten Zeitraum eher abgenommen und erst seit jüngerer Vergangenheit lässt sich wieder ein Anstieg der Ausbildungsverhältnisse erkennen.



Eine quantitativ rückläufige Entwicklung der Ausbildungsverhältnisse kann verschiedene Ursachen haben, wie z.B. eine rückläufige Zahl an Ausbildungsplätzen oder auch eine mangelnde Anzahl potenzieller Auszubildender, so dass der Bedarf der Unternehmen nicht gedeckt werden kann. Hierbei ist wiederum zwischen einem qualitativen und einem quantitativen Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu unterscheiden. Es ist davon auszugehen, dass der quantitative Aspekt mit Blick auf die projizierte Altersstrukturentwicklung bis 2022 an Bedeutung gewinnen wird. Die Anzahl der 15-24-jährigen an der Gesamtbevölkerung im Westlichen Meißnerland wird demnach gegenüber dem Stand von 2007 um fast ein Drittel sinken.

Aber auch bei einer ausreichenden Anzahl junger Leute im ausbildungsrelevanten Alter kann der Bedarf der Unternehmen ggf. nicht gedeckt werden, weil es Diskrepanzen zwischen den Anforderungen der Unternehmen und der Qualifikation der potenziellen Auszubildenden gibt. Zum Einen sind die Anforderungen vieler Ausbildungsberufe gestiegen und zum Anderen wird mitunter von den Unternehmen beklagt, dass die Jugendlichen in der Schule nur unzureichend auf das Berufsleben vorbereitet werden und den Anforderungen in der Ausbildung nicht gewachsen seien.

1.4.3. Folgen für den Stadtumbauprozess

Die KAG-Region ist ein Wirtschaftsraum mit teilträumlich unterschiedlichen Charakteristika. Die fünf Kommunen unterscheiden sich sowohl hinsichtlich ihrer Lage und verkehrlichen Anbindung als auch mit Blick auf die unterschiedlichen wirtschaftsstrukturellen Prägungen und die Arbeitsmarktentwicklung. Während Kaufungen von der Nähe zum Oberzentrum Kassel und der guten verkehrlichen Anbindung profitiert, hat Hessisch Lichtenau mit der orthopädischen Klinik und dem Pflegezentrum in Fürstentagen – nicht zuletzt im Hinblick auf einen Ausbau von Ausbildungsmöglichkeiten – ein bedeutendes Potenzial im Bereich Pflege und Gesundheit. Weiterhin stellt das Areal der Blücherkaserne ein Potenzial dar, das in Verbindung mit dem zukünftigen Autobahnanschluss eine hohe Bedeutung für die Stärkung als Wirtschaftsstandort für die ganze Region entfalten kann. Die Fernstraßenverbindung hat auch für die Stadt Waldkappel, die vornehmlich von mittelständischen Handwerksbetrieben geprägt ist, eine hohe Bedeutung.



Die Gemeinde Helsa wiederum ist ein vorrangiger Wohnstandort mit einer eher touristischen Ausrichtung und in Großalmerode kann trotz hoher Arbeitsplatzverluste der Branchenschwerpunkt im Bereich der Feuerfest-Industrie als wichtiges Potenzial gesehen werden.

Der Aspekt Wirtschaft und Beschäftigung stellt einen Schlüsselbereich für die zukünftige Entwicklung der Kommunen im Westlichen Meißnerland dar. Für die Stabilisierung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur ist die Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen von besonderer Relevanz. Die Fertigstellung der A 44 ist dabei eine wichtige Voraussetzung für eine positive Entwicklung der Region nicht nur als Wirtschafts-, sondern auch als Wohnstandort.

Es gilt, basierend auf den individuellen Charakteristika der einzelnen Kommunen, Stärken herauszufiltern und diese weiterzuentwickeln. Hierbei sollte nicht nur die einzelne Kommune sondern die Region insgesamt als Wirtschaftsstandort betrachtet werden. Das großflächige Gewerbeflächenpotenzial der Blücherkaserne in Hessisch Lichtenau stellt hier im Hinblick auf den Ausbau des regionalen Arbeitsplatzangebotes einen wichtigen Ausgangspunkt dar.

Darüber hinaus gilt es, auf lokaler Ebene das Beschäftigungs- und Ausbildungsangebot durch Bestandspflege und Neuansiedlungen zu sichern und auszubauen. Dabei sollten bestehende Strukturen sowohl in räumlich-struktureller (Gewerbebrachen, Leerstände) als auch in thematischer Hinsicht (z.B. bestimmte Branchenschwerpunkte) als Potenziale erkannt und miteinander verknüpft werden. Ansatzpunkte können hier die Revitalisierung von Gewerbebrachen oder die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für derartige Areale darstellen. Auch geringer dimensionierte Leerstände in Wohnungen oder Läden können Ausgangspunkte im Hinblick auf die Schaffung von Arbeitsplätzen sein. Denkbar ist beispielsweise deren Nutzung als Büro- und Geschäftsräume für Existenzgründer oder auch die Einrichtung von Satellitenbüros als Außenstandorte größerer Unternehmen, die z.B. in Kassel ihren Sitz haben.

Zur inhaltlichen Weiterentwicklung des regionalen Beschäftigungsangebotes scheint es geboten, den Blick über den „Tellerrand“ des KAG-Gebiets zu richten und Ansatzpunkte sowie thematische Potenziale zu erkennen und aufzugreifen. So gibt es beispielsweise mit Kassel und Witzenhausen zwei Universitätsstandorte in direkter Nachbarschaft zum Westlichen Meißnerland.

In diesem Zusammenhang kann gerade in einer ländlichen Region wie dem KAG-Gebiet das Thema neue Energien einen Ausgangspunkt für die Schaffung von Arbeitsplätzen darstellen. Denkbar ist – auch im Hinblick auf die Kompetenzen der Universität Kassel – die Weiterentwicklung des Themas Solar- und Windenergie. Darüber hinaus bieten sich weitere Ansatzpunkte. So haben sich z.B. der Landkreis Kassel und der Werra-Meißnerkreis zur BIOREGIO Holz Meißner Kaufunger Wald zusammengeschlossen, um die Nutzung und Verbreitung von Holzhackschnitzel- und Holzpellet-Heizanlagen voranzutreiben, die mit regionalen Rohstoffen betrieben werden. Die Schaffung von Biogasanlagen stellt bei ausreichender Verfügbarkeit von Rohstoffen sowie einer gewährleisteten Energieabnahme eine weitere Option für ländliche Regionen dar.



1.5 Analysepfad: Tourismus

1.5.1. Ausgangssituation



Blick vom Hohen Meißner

Das Gebiet der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) Westliches Meißnerland liegt in der offiziellen touristischen Destination Nordhessen. Vor dem Hintergrund des angestrebten „Drei-Ebenen-Modells“ der touristischen Organisation in Hessen - Land, Destinationen, touristische Arbeitsgemeinschaften (TAG) - ist ein Zusammenschluss der Gemeinden auf Ortsebene zu touristischen Arbeitsgemeinschaften noch nicht vollständig abgeschlossen.

Während Großalmerode und Waldkappel Mitglieder in der Werratal Marketing GmbH sind, schlossen sich die Gemeinden Kaufungen, Helsa, Nieste und Söhrewald gemeinsam mit Hessisch Lichtenau im Juli 2007 zu einer touristischen Arbeitsgemeinschaft Kaufunger Wald-Meißner-Söhre zusammen. Die bereits bestehende Zusammenarbeit im Bereich des Wanderangebotes – insbesondere des Wanderwegenetzes – soll durch den Zusammenschluss als Arbeitsgemeinschaft besser aufeinander abgestimmt werden.

Inhaltlich ist die Destination Nordhessen u.a. auf die Themen Märchenland der Brüder Grimm und Aktivurlaub ausgerichtet. Diese beiden Bereiche werden im Gebiet der KAG schwerpunktmäßig angeboten.

Zwei Gemeinden im Stadtumbaugebiet profilieren sich mit dem Märchentema: Hessisch Lichtenau wirbt mit der Märchenfigur Frau Holle und die Gemeinde Helsa mit dem Märchen Rumpelstilzchen. Großalmerode, Helsa, Hessisch Lichtenau und Kaufungen sind Mitglied der durch Nordhessen verlaufenden Märchenstraße. Helsa und Kaufungen liegen zudem am Märchenlandweg des Landkreises Kassel.

Im Aktivbereich bestehen Angebote im Gebiet der KAG in folgenden Segmenten: Rad und Mountainbike, Wandern, (Wohnmobil-)Camping, Reiten, Motorrad, Wintersport, Tennis, Angeln und Segelfliegen; darüber hinaus gibt es mehrere regional- und heimatkundliche Museen. Vor allem das Radwander- (z.B. Herkules-Wartburg-Radweg) und Wanderwegenetz (z.B. Brüder-Grimm-Weg, Märchenlandweg, Elisabeth-Pfad) stellen verbindende Elemente innerhalb des Westlichen Meißnerlandes dar und bieten verschiedene Anknüpfungspunkte

Bettenangebot, Ankünfte, Übernachtungen

Der Umfang des Bettenangebotes in Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen im gesamten Gebiet der KAG hat im Jahr 2004 mit 790 Betten seinen Höhepunkt erreicht, reduzierte sich allerdings im Jahre 2006 auf 753 Betten, von denen der größte Anteil den Gästen in Hessisch Lichtenau zur Verfügung steht. Dies erklärt sich durch die drei dort ansässigen Gruppenunterkünfte Jugendherberge, Naturfreundehaus und Waldjugendheim.

Mit Ausnahme eines Hotels in Waldkappel verfügt keines der vorhandenen Hotels in der KAG über ausreichende Bettenkapazitäten um beispielsweise eine Busreisegruppe aufzunehmen.



Die Zahl der registrierten Gästeankünfte variiert von 31.000 im Jahr 1992 bis zu 23.471 im Jahr 2006 und zeigt im Verlauf der letzten vier Jahren eine abnehmende Tendenz. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei der Zahl der Übernachtungen festzustellen. So lag der Höhepunkt für das Westliche Meißnerland im Jahr 1992 bei 83.457, im Jahre 2006 waren es hingegen noch 63.832 Übernachtungen. Die durchschnittliche aktuelle Aufenthaltsdauer (2006) im Gebiet der kommunalen Arbeitsgemeinschaft variiert von 2,2 Tagen in der Gemeinde Kaufungen bis zu 4,5 Tagen in Waldkappel, wobei der hessische Landesdurchschnitt im Jahre 2005 bei 2,4 Tagen lag.

1.5.2. Lokale Schwerpunkte

Die Vielfalt des touristischen Angebotes in der KAG-Region ergibt sich aus jeweils unterschiedlichen Einrichtungen und Angeboten in den einzelnen Kommunen.

In Großalmerode gibt es Angebote in den Bereichen Wandern und Mountainbiking. Für Letzteres ist 2008 die Schaffung von Pauschalangeboten vorgesehen. Da der Bereich Wandern als Alleinstellungsmerkmal nicht ausreichend erscheint, sollen zur Stärkung als Tourismusregion regionale Aktivitäten z.B. im Bereich Bildungs- und Tagungstourismus unterstützt werden.

Die Gemeinde Helsa profiliert sich über ein attraktives Wanderwegenetz am Rande der Großstadt und stellt über die Grimmsche Märchenfigur Rumpelstilzchen einen Bezug zum Thema Märchen her, was sich auch in der Lage am Märchenlandweg ausdrückt. Es gibt des Weiteren Interesse aus den Reihen der Bürger, das touristische Angebot durch die Einrichtung eines Museums für historische (landwirtschaftliche) Maschinen zu erweitern. Es ist denkbar, durch den Bau einer solchen Einrichtung gleichzeitig Beschäftigungsperspektiven für Jugendliche zu schaffen.



Wanderwege in Helsa

Das Thema Märchen wird in Hessisch Lichtenau mit der Figur Frau Holle aufgegriffen, das gleichzeitig einen wichtigen Ansatzpunkt zur Stärkung des Tagestourismus in der Region darstellt.

Es gibt bereits Aktivitäten und konkrete Planungen der Arbeitsgruppe „Stadtmarketing“ wie beispielsweise die Etablierung eines „Frau-Holle-Rundweges“. Insgesamt sollen dadurch auch die weiteren Angebote wie (Rad-)Wandern und weitere Sportangebote gestärkt werden. Mit der Liegenschaft am Meißner (ehemalige Fliegerschule und Heilstätte) verfügt Hessisch Lichtenau neben vorhandenen Einrichtungen wie Jugendherberge, Naturfreundehaus und Waldjugendheim über ein weiteres Potenzial zur Etablierung von Angeboten im Bereich des Tagungs- und Bildungstourismus.

Kaufungen ist – nicht zuletzt aufgrund der Straßenbahnanbindung – vom Tagestourismus geprägt und baut im Rahmen der touristischen Aktivangebote auf Spazierengehen und Radfahren. Die vorhandene Freizeitparkanlage Steinertsee ist Bindeglied zwischen den Ortsteilen Ober- und Niederkaufungen. Durch die Kaufunger Konzerte im Hof der Stiftskirche, das Regionalmuseum Alte Schule mit Mitmachhaus und Museumsgarten sowie dem Bergwerkmuseum Rossgang bestehen kulturtouristische Angebote unabhängig von der Wetterlage. Im Zuge der 1.100-Jahr-Feier soll im Bereich der Stiftskirche ein Museumscafé geschaffen werden, das den Ausgangspunkt für drei bis vier thematische Wanderwege markiert, die jeweils verschiedenen



historischen Themen und Persönlichkeiten zugeordnet werden sollen.

Der Schwerpunkt der touristischen Angebote liegt in Waldkappel in den Bereichen Wandern, Radfahren und Ponyreiten. Als einzige Kommune im Westlichen Meißnerland gibt es im Stadtteil Burghofen ein Hotel mit vergleichsweise großen Kapazitäten von ca. 50 Betten. Als ein wichtiger Baustein zur Steigerung der touristischen Attraktivität wird eine Aufwertung und Angebotsausweitung im Bereich des Campingplatzes und Schwimmbades gesehen.

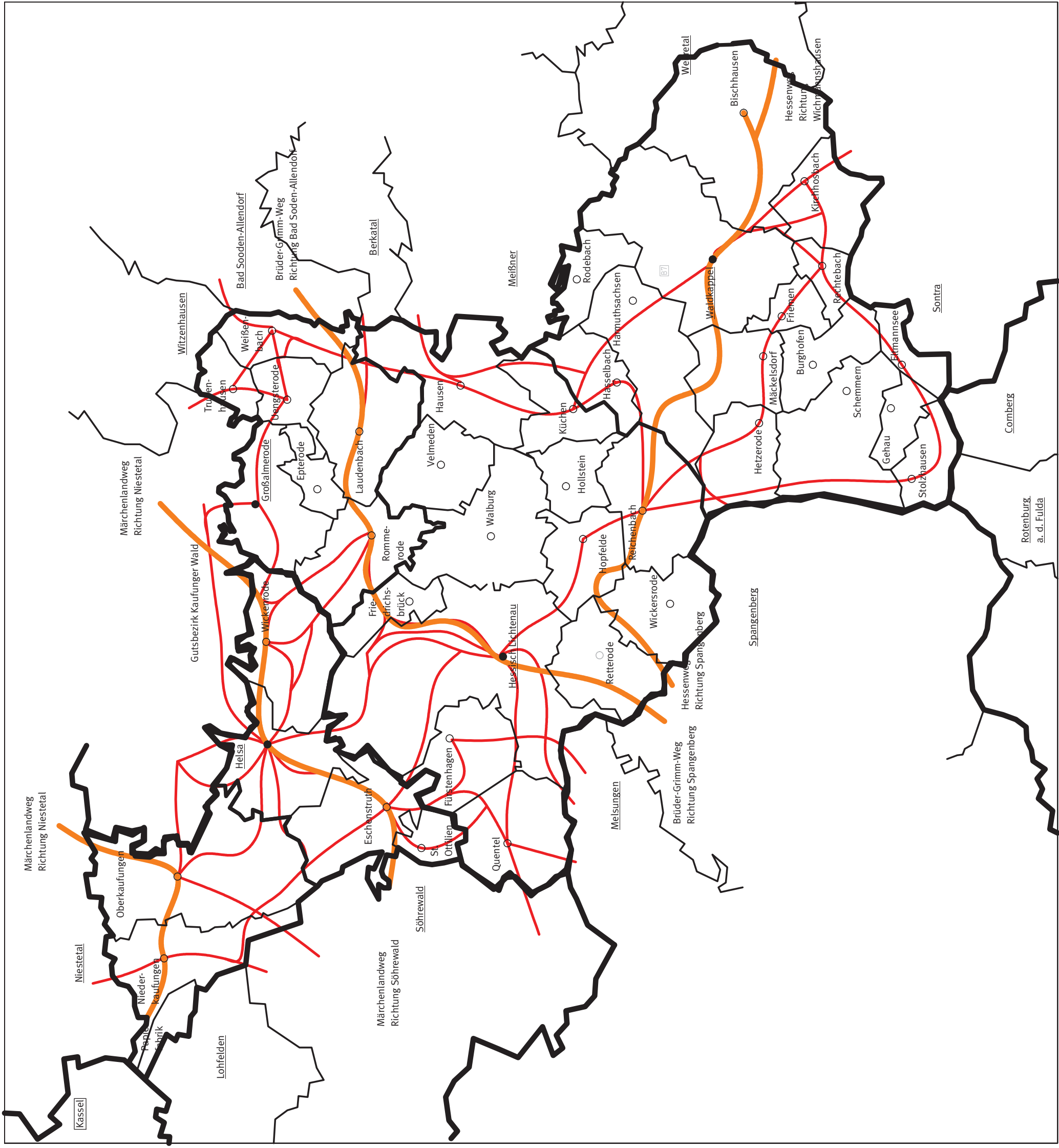
1.5.3. Folgen für den Stadtumbauprozess

Durch die gemeinsame Mitgliedschaft der drei Gemeinden Kaufungen, Helsa und Hessisch Lichtenau in der touristischen Arbeitsgemeinschaft (TAG) wird die Bereitschaft zur Intensivierung der touristischen Zusammenarbeit deutlich.

Die starke Tendenz zur Zusammenarbeit in der KAG wurde auch im Rahmen der Beteiligung von Akteuren und in den Diskussionsprozessen in den Facharbeitsgruppen deutlich. In diesen – noch fortzusetzenden – Prozessen wird die Entwicklung eines gemeinsamen, ggf. modular aufgebauten Tourismuskonzeptes angestrebt. Hierdurch würden die bereits bestehenden Ansätze der touristischen Kooperation (u.a. Wanderwege, Kooperationen im Bereich der Schwimmbäder) vertieft und in der Vielfalt erweitert. Ziel ist ein gemeinsamer Angebotsrahmen mit individuell buchbaren Modulen für die Gäste.

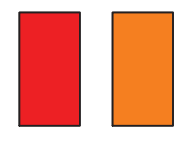
Zum jetzigen Zeitpunkt ist unter intensiver Einbeziehung der örtlichen Leistungsanbieter beabsichtigt, das Konzept auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme, die die vorhandenen Angebote erhebt, zu erstellen. In einem nächsten Schritt gilt es, mögliche Alleinstellungsmerkmale zu prüfen, mit denen sich die KAG-Region und ihre Angebote von vergleichbaren Regionen abheben können. Es sollten möglichst vielfältige Aktivitäten zur Steigerung der touristischen Attraktivität und zum Ausbau des Angebotes auf lokaler Ebene unterstützt werden (z.B. Maschinenmuseum Helsa-Eschenstruth, Thema Frau Holle in Hessisch Lichtenau, Aufwertung des Camping- und Schwimmbadbereiches in Waldkappel). Einen wichtigen Baustein stellt hierbei die Vernetzung der Tourismus-Informationen in den Kommunen der KAG dar. Eine gemeinsame touristische Profilierung der KAG-Region durch ein gemeinsames Konzept ist jedoch mit den betroffenen TAGs „Touristik Werratal“ und „Kaufunger Wald-Meißner-Söhre“ abzustimmen.

Ebenfalls in den Diskussionsprozessen der Facharbeitsgruppe wurde das Fehlen eines größeren Hotels, das Kapazität für Busgruppen bietet, benannt. Denkbar hierfür wäre die Nutzung historischer Bausubstanz in einem Ortskern, die im Vergleich zu einem Neubau ein unverwechselbares Ambiente bietet; alternativ käme auch eine entsprechende Umnutzung der Liegenschaft am Meißner (Meißnerland-Hof) in Frage. Auch hier sollten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie das Nachfragepotenzial geprüft sowie die Realisierungschancen unterschiedlicher Standorte und Konzepte untersucht werden.



LEGENDE:

Wanderwege



Wanderwege inkl. Land- und Forstwege
 Wanderwege überregional inkl. Land- und Forstwege

Quelle: Meißner und Kaufunger Wald
 Herausgeber: Fremdenverkehrsverband
 Werra-Meißner-Land e.V. und
 Hessisches Landesvermessungsamt

**KOMMUNALE ARBEITSGEMEINSCHAFT
 „WESTLICHES MEISSNERLAND“**

**STADTUMBAU IN HESSEN:
 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT**

WANDERWEGENETZ



M 1 : 110.000 24.09.2007

akp – Stadtplanung + Regionalentwicklung
 akp – Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
 adresse – Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de

LEGENDE:

Radwege

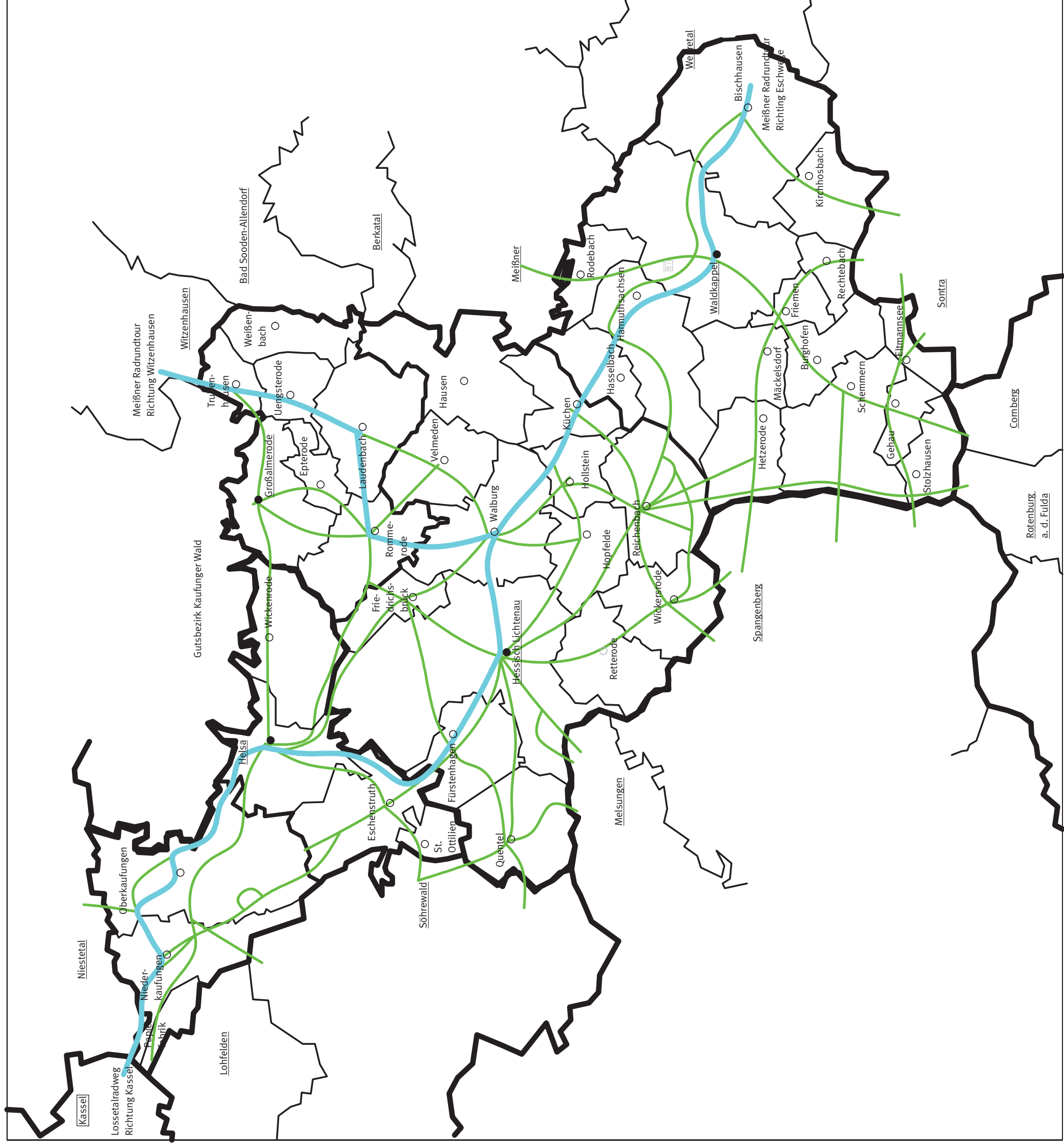


Radwege (teilw. auf öffentlichen Straßen)



Radwege überregional (teilw. auf öffentlichen Straßen)

Quelle: Meißner und Kaufunger Wald
Herausgeber Fremdenverkehrsverband
Werra-Meißner-Land e.V. und
Hessisches Landesvermessungsamt



**KOMMUNALE ARBEITSGEMEINSCHAFT
„WESTLICHES MEISSNERLAND“**

**STADTUMBAU IN HESSEN:
INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT**

RADWEGENETZ



M 1 : 110.000 24.09.2007

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
akp_ Brandt-Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de



1.6 Analysepfad: Versorgung und soziale Infrastruktur

Der Bereich soziale Infrastruktur umfasst unterschiedliche Aspekte, die jeweils für die Attraktivität der Orte im KAG-Gebiet eine wichtige Bedeutung haben und deren mittel- bis langfristiger Erhalt nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine große Herausforderung darstellt.

1.6.1 Kindergärten

Im Westlichen Meißnerland gibt es insgesamt 19 Kindergärten, in z.T. unterschiedlicher Trägerschaft. Gegenwärtig zeichnen sich noch keine Tragfähigkeitsprobleme ab, was zum Teil auf die bereits erfolgte Ausweitung des Angebots auf Unter-3-jährige zurückgeführt werden kann. Perspektivisch ist jedoch angesichts des demografischen Wandels mit zunehmenden Tragfähigkeitsproblemen zu rechnen.



Kindergarten in Bischhausen

Somit ist eine Stabilisierung der Kinderzahl v.a. in den Orten mit vorhandenem Betreuungsangebot anzustreben, da für Eltern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie durch eine nahräumliche Kinderbetreuungsmöglichkeit leichter zu bewerkstelligen ist. Voraussetzung dafür sind entsprechende Wohn- sowie weitere Infrastrukturangebote in den betreffenden Orten.

1.6.2 Schulen

Alle im KAG-Gebiet liegende Schulen befinden sich in Trägerschaft der beiden Landkreise. Unter den insgesamt 14 Schulen sind neun Grundschulen, eine Sonderschule, drei Gesamtschulen mit Gymnasialzweig, sowie eine Gesamtschule mit Realschulzweig. Neun Schulen befinden sich in den Kerngemeinden, fünf in Ortsteilen (Rommerode, Eschenstruth, Niederkaufungen, Fürstenhagen und Walburg). Entsprechend der rückläufigen Geburtenzahlen werden sich die Schülerzahlen in den ersten Klassen bis zum Schuljahr 2010/11 um 40 % gegenüber 2006 reduzieren. Diese Entwicklung wird sich auf die weiterführenden Schulen erst in den nächsten Jahren niederschlagen, wobei der Haupt- und Realschulzweig in Waldkappel bereits 2008 geschlossen wird.

Perspektivisch ist der Fortbestand insbesondere kleiner Grundschulen (z.B. in Eschenstruth und Fürstenhagen) nicht gesichert. Ähnlich wie bei den Kindergärten gilt es daher, die bestehenden Orte durch ein adäquates Gesamtangebot an Infrastruktur als Wohnstandort für Familien mit Kindern attraktiv zu machen. Als weitere Möglichkeit zur Erhaltung gefährdeter Standorte könnte geprüft werden, inwieweit deren Tragfähigkeit durch Schüler aus anderen Schulen erhöht werden kann.



1.6.3 Bürger- und Gemeinschaftshäuser

Das Gebiet der KAG verfügt in fast jedem Stadt- und Ortsteil entweder über ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Mehrzweckhalle oder ein Bürgerhaus. Insgesamt sind 40 Gemeinschaftshäuser vorhanden, die sich alle in kommunaler Trägerschaft befinden. In allen Kommunen der KAG-Region stellt der Erhalt und die Finanzierung der Gemeinschaftshäuser eine zunehmende Herausforderung dar. Gleichzeitig haben diese Einrichtungen in den Ortsteilen eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Lebensqualität vor Ort – nicht zuletzt für die Vereine, die in den Dörfern eine wichtige soziale Funktion innehaben. Daher sind zum Erhalt der Einrichtungen in den Kommunen Anpassungen im Betrieb der Gemeinschaftshäuser im Gespräch.

Zur Sicherung der Gemeinschaftshäuser sind mehrere Ansätze denkbar:

- Bauliche Optimierung der Häuser zur Reduzierung der Betriebskosten, z.B. über Energiesparmaßnahmen oder den Rückbau von nicht genutzten Räumlichkeiten
- Ermöglichung einer multifunktionalen Nutzung, z.B. durch die Kombination mit kommunalen Dienstleistungen, um eine möglichst hohe Auslastung zu erreichen. Hierzu gehört auch die Zusammenlegung von verschiedenen Angeboten und Treffpunkten im Ort an einem Standort
- Ausbau der Häuser zu „Begegnungsstätten der Zukunft“, die durch ihre Barrierefreiheit von allen Altersgruppen optimal genutzt werden können

Vor dem Hintergrund der geschilderten Rahmenbedingungen erscheinen zunächst Einzelgespräche über zukünftige Kostenreduzierungen von Gemeinschaftsräumen sinnvoll, die in den jeweiligen Stadt- und Ortsteilen die relevanten Faktoren wie Nutzergruppen, Nachfrage und Belegung, Raum- und Ausstattungsangebot, Mehrfachnutzung, lokale Bedeutung und Ausweichmöglichkeit sowohl aktuell erheben als auch hinsichtlich der perspektivischen demografischen Entwicklung berücksichtigen. Darüber hinaus kann auch unterstützende Beratung und Moderation zur Konkretisierung von Modellen und neuen Trägerschaftsformen notwendig sein.

1.6.4 Sportanlagen



Sportplatz in Oberkaufungen

Insgesamt existieren im gesamten KAG-Gebiet 19 Sportplätze und acht Tennisanlagen, wobei perspektivisch damit gerechnet werden kann, dass durch die zunehmend notwendig werdende Bildung von Spielvereinigungen sich die Anzahl der Anlagen zukünftig reduzieren wird. Gleichzeitig besteht ein Trend zur Ermöglichung der ganzjährigen Nutzung durch das Auslegen von Kunstrasen. Der gewünschte Erhalt von Standorten ist insgesamt nur über ein stärkeres Engagement der Vereine möglich.

In den Kerngemeinden Großalmerode, Helsa, und Waldkappel befindet sich jeweils ein Freibad; in Hessisch Lichtenau gibt es ein Hallenbad. Die Nutzung der Schwimmbäder ist nicht nur für die Wohnbevölkerung attraktiv, sondern auch im Zusammenhang mit der touristischen Nutzung



und zukünftigen Entwicklung von Bedeutung. Es gibt einen gemeinsamen Bäderverbund der Städte Großalmerode, Hessisch Lichtenau und Waldkappel. Diese freiwillige Kooperation beinhaltet abgestimmte Öffnungszeiten des Hallenbades und der Freibäder sowie einen saisonbedingten Personalaustausch.

Der Erhalt der Schwimmbäder stellt eine große Herausforderung dar. Eine Konzentration des regionalen Angebots ist jedoch weniger eine planerische sondern vielmehr eine politische Herausforderung für die einzelnen Kommunen.

1.6.5 Vereine

Insgesamt bestehen im Gebiet der KAG 380 Vereine, die in vielen Fällen wichtige Kinder- Jugend-, Alten- und Integrationsarbeit leisten. Gesondert zu erwähnen sind die 21 freiwilligen Feuerwehren, die neben umfangreichen Hilfsdiensten auch die Jugendfeuerwehren betreuen. Die Feuerwehrvereine verfügen in der Regel neben der Fahrzeughalle über Räumlichkeiten, in denen Schulungen durchgeführt werden können. Neben der wichtigen infrastrukturellen Bedeutung für den Brandschutz haben die freiwilligen Feuerwehren ebenso wie klassische Vereine eine integrative und soziale Funktion in den Dörfern.

In diesem Zusammenhang ist auf die allgemeine Tendenz des mangelnden Nachwuchses in den Vereinen hinzuweisen, die sich auch im KAG Gebiet bemerkbar macht. Die Reduzierung insbesondere der sozialen Vereinsarbeit führt in den Dörfern zu einem weiteren Wegfall von Angeboten und mindert die Attraktivität der Wohnfunktion für alle Altersgruppen. Darüber hinaus wird deutlich, dass die Einbeziehung von Vereinen als Mitbetreiber der Dorfgemeinschaftshäuser für diese eine zusätzliche Arbeitsbelastung darstellt.

1.6.6 Ambulante Altenhilfe

Laut Altenhilfeplan des Landkreises Kassel 2003 gab es in Helsa zu diesem Zeitpunkt drei und in Kaufungen vier Pflegedienste. Des Weiteren gibt es in Großalmerode und Hessisch Lichtenau jeweils vier und in Waldkappel fünf Pflegedienste. Der Besatz mit Pflegediensten in den angrenzenden Gemeinden und durch entsprechende Dependancen größerer Einrichtungen, z.B. Diakonie Großalmerode, scheint den momentanen Bedarf zu decken.

Mit voranschreitendem demografischen Wandel und einer zu erwartenden steigenden Anzahl pflegebedürftiger Personen erscheinen jedoch weitere, sich ergänzende Ansätze sinnvoll, um den sich daraus ergebenden Anforderungen zu begegnen und gleichzeitig zu einer Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebots beizutragen.

Es ist zu prüfen, ob sich in Hessisch Lichtenau und Waldkappel ein erhöhter Bedarf an Pflegediensten und in Großalmerode an betreuten Wohnangeboten ergibt. So könnten neue Arbeitsplätze geschaffen und die Bevölkerungszahl stabilisiert werden. Weiterhin ist angesichts der geplanten Pflegereform die Einrichtung eines Fallmanagements zur Planung jeweils individuell benötigter häuslicher Pflegeleistungen anzustreben. Ein weiterer wichtiger Baustein ist der



Aufbau von Alltagshilfen. In Großalmerode und Kaufungen gibt es bereits Vereine, die durch verschiedene niedrigschwellige Hilfsangebote, welche nicht durch die Pflegekassen abgedeckt werden, ein möglichst langes Verbleiben von Unterstützungsbedürftigen in der eigenen Wohnung ermöglichen. Angesichts einer steigenden Anzahl mobilitätseingeschränkter Menschen, eröffnen sich auch Perspektiven für die örtlichen Handwerksbetriebe, jeweils individuelle und kostengünstige Lösungen zur barrierefreie Wohnungsgestaltungen umzusetzen.

1.6.7 Stationäre Alteneinrichtungen

Insgesamt gibt es in der KAG-Region acht Altenwohnheime mit etwa 700 Plätzen. Das Angebot an Pflegeplätzen übersteigt damit den regionalen Bedarf deutlich, weshalb von einem Zuzug älterer Menschen von außerhalb ausgegangen werden kann. Die stationäre Altenhilfe im Westlichen Meißnerland stellt somit nicht nur ein wichtiges Infrastrukturangebot, sondern auch einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor dar.

Im Zuge der Pflegereform kann allerdings von einer zukünftig sinkenden Nachfrage nach stationären Pflegeplätzen ausgegangen werden. Da sich die Nachfrage im Westlichen Meißnerland jedoch nicht nur aus dem innerregionalen Versorgungsbedarf ergibt, sollte der Bereich Altenpflege das gesamte Spektrum von selbstständigem über betreutes Wohnen bis zur Pflege anbieten und auf diese Weise zur Zuwanderung in die Region beitragen. Die hierfür aufgebaute Infra- und Dienstleistungsstruktur wird auch der alternden Wohnbevölkerung zugute kommen. Bei Maßnahmen des Stadtumbaus sollte diese Nutzergruppe berücksichtigt und gewürdigt werden.

1.6.8 Güter des täglichen Bedarfs

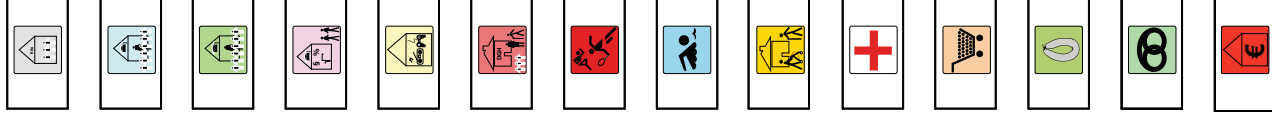


Lebensmittelladen in Velmeden

In der KAG-Region konzentriert sich die Versorgung mit Waren des umfassenden täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen zur ärztlichen Versorgung stark auf die größeren Kernorte Hessisch Lichtenau und Kaufungen, in den Kerngemeinden Großalmerode, Helsa und Waldkappel besteht ein Grundangebot. Insgesamt gibt es in 13 der 42 Ortsteile der KAG-Region Lebensmittelgeschäfte; dabei handelt es sich überwiegend um die Kernstädte und -gemeinden sowie Orte mit mindestens 1.000 Einwohnern. In einigen Ortsteilen ohne Lebensmittelladen konnten bestehende Bäcker oder Metzger ihr Angebot im Bereich Lebensmittel ausweiten und so das Defizit zumindest teilweise kompensieren. In einigen Fällen ist aber auch die Zukunft dieser „erweiterten Bäcker bzw. Metzger“ aufgrund eines bevorstehenden Generationenwechsels in Gefahr.

Der Handlungsbedarf im Bereich Nahversorgung entsteht im Kontext übergeordneter Rahmenbedingungen wie dem unzureichenden Arbeitsplatzangebot in der Region sowie dem demografischen Wandel. Vor diesem Hintergrund sollte der Sicherung der bestehenden Versorgungsan-

LEGENDE



**KOMMUNALE ARBEITSGEMEINSCHAFT
„WESTLICHES MEISSNERLAND“**

**STADTUMBAU IN HESSEN:
INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT**

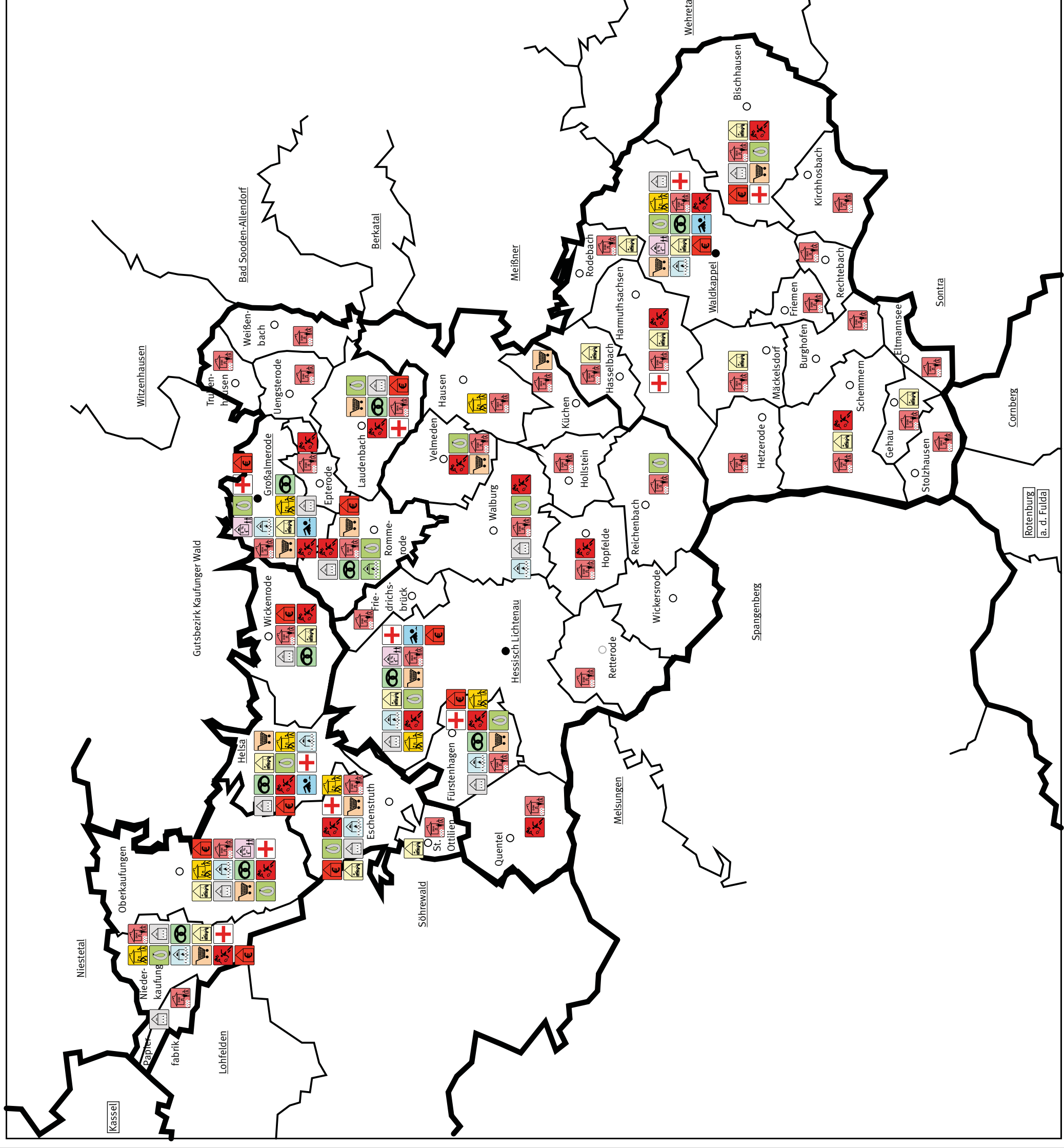
SOZIALE INFRASTRUKTURAUSSTATTUNG



M 1 : 110.000 24.01.2008

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ pos@akp-planung.de





gebote oberste Priorität eingeräumt werden. Gleichzeitig gilt es, die Versorgung insbesondere für immobile Bewohner kleinerer Orte ohne stationäres Nahversorgungsangebot möglicherweise durch mobile Angebote sicherzustellen. Zur Sicherung des bestehenden Angebots sollte das regionale Bewusstsein sowohl der Kunden als auch der Einzelhändler gestärkt werden. Letztere können sich mit gemeinsamen Aktionen sowie durch Individualität und Kundenservice positiv von den außerregionalen großflächigen Angeboten abgrenzen. Zur mobilen Versorgung kleinerer Orte ohne Nahversorgungsangebot sollte die interkommunale Etablierung von Bringdiensten ggf. in Kombination mit Bürgerbussen angestrebt werden.

1.6.9 Ärztliche Versorgung

Die Versorgung mit allgemeinmedizinischen Praxen scheint im KAG-Gebiet zur Zeit noch zufriedenstellend zu sein und konzentriert sich vornehmlich auf die großen Kernorte. Allerdings muss auf die allgemeine Situation hingewiesen werden, dass viele Ärzte in den ländlichen Gebieten ein relativ hohes Alter haben und sich aufgrund der starken Arbeitsbelastung eine Nachfolge als schwierig gestaltet, wodurch auch Praxisstandorte gefährdet werden. Aussagen im Regionalen Entwicklungskonzept Werra-Meißner bestätigen diesen zukünftigen Engpass in der medizinischen Versorgung, dem mit kooperativen Lösungen, z.B. Gemeinschaftspraxen begegnet werden kann. Daher sollten die Kommunen in Zusammenarbeit mit der Kassenärztlichen Vereinigung gemeinsam sowohl individuelle als auch übertragbare Lösungen erarbeiten.



1.7 Analysepfad: Technische Infrastruktur

Wasserver- und Abwasserentsorgung, Heizenergie und Stromversorgung stellen eine elementare Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit von Siedlungsräumen dar. Der Bereich technische Infrastruktur hat daher im Rahmen des Stadtumbaus eine besondere Relevanz.

Auch wenn gegenwärtig nur in Einzelfällen akuter Handlungsbedarf erkennbar ist, wird eine Auseinandersetzung mit dem Bereich technische Infrastruktur mittel- bis langfristig vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung an Bedeutung gewinnen. Dies betrifft vorrangig die Bereiche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Dagegen hat eine sinkende Einwohnerzahl und damit einhergehende Unterauslastung auf die reine Funktionsfähigkeit der Gas- und Stromversorgung kaum nennenswerte Auswirkungen; jedoch führen auch hier sinkende Einwohner- und Verbrauchszahlen zu höheren Pro-Kopf-Grundkosten.

Des Weiteren ist die Verfügbarkeit schneller und leistungsfähiger Telekommunikationsleitungen ein weiterer Bereich der technischen Infrastruktur, der als Standortfaktor für Unternehmen und private Haushalte zunehmend an Bedeutung gewinnt.

1.7.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung

Sinkt die Auslastung des Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetzes auf weniger als die Hälfte der maximal vorgesehen Kapazität, kann es zu Funktionsbeeinträchtigungen kommen. Eine zu geringe Abnahme führt zu längeren Standzeiten in den Trinkwasserleitungen, so dass der Bildung von Keimen durch zusätzliche Spülungen vorgebeugt werden muss. Dies gilt insbesondere für verästelungsartige Leitungssysteme. Bei Ringleitungssystemen tritt dieser Effekt nicht unbedingt zutage, da das Wasser ständig in Bewegung ist.



Kläranlage in Walburg

Das Maß der Auswirkungen einer Unterauslastung von Abwasserleitungen hängt ebenfalls mit der Art des Leitungssystems zusammen. Betroffen sind in erster Linie durch Gefälle entwässernde Abwasserleitungen, sog. Freispiegelleitungen, da deren Funktionsfähigkeit von einer ausreichenden Durchflussmenge abhängt. Somit ist bei Einwohnerrückgängen die Funktionsfähigkeit bei getrennt geführten Abwasser-Freispiegelleitungssystemen gefährdet, da es dort anders als bei Mischsystemen nicht zu zusätzlichen Spüleffekten durch Niederschlagswasser kommt und diese zusätzlich durchgeführt werden müssen.

Bei einer Unterauslastung werden die relativ hohen Fixkosten von über 80 % im Bereich der technischen Infrastruktur weiter erhöht. Eine Verringerung der Abnehmerzahl führt somit zu höheren finanziellen Belastungen für die Verbraucher, wodurch sich beispielsweise die Unter-



auslastung der Wasserversorgungsnetze zusätzlich verstärken würde, da die verbliebenen Abnehmer versuchen würden, ihren Wasserverbrauch zu reduzieren.⁵

Tendenziell ist zu erwarten, dass die Orte, die komplett oder in Teilbereichen über Wasserleitungen im Verästlungssystem bzw. getrennte Freispiegel-Abwasserleitungen erschlossen werden und starke Einwohnerverluste hatten, perspektivisch mit Unterauslastungsproblemen konfrontiert sein werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Auslastung der Leitungsnetze nicht nur von der Einwohnerentwicklung, sondern auch von ggf. ansässigen Betrieben mit hohem Wasserbedarf abhängt.

Handlungsbedarf in den Orten der KAG

Grundsätzlich sollte die Entwicklung in Teilbereichen der Großalmeröder Kernstadt und Bereichen der Stadtteile Rommerode und Trubenhausen sowie im Stadtteil Weißenbach beobachtet werden, da das Abwasser dort teilweise bzw. in Weißenbach flächendeckend über getrennte Freispiegelleitungen abgeführt wird.

In Hessisch Lichtenau kann sich in den Stadtteilen Friedrichsbrück, Hollstein und Küchen perspektivisch Handlungsbedarf aufgrund möglicher Unterauslastung der Trinkwassernetze ergeben. Das Abwasser wird in Quentel sowie teilweise in der Kernstadt und Fürstenhagen über getrennte Freispiegelleitungen abgeführt, so dass auch dort vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung zukünftig Funktionsbeeinträchtigungen auftreten können.

In Waldkappel kann es aufgrund eines hohen Anteils vorhandener Trinkwasserleitungen im Verästlungssystem sowie hoher Bevölkerungsverluste in den Stadtteilen Friemen und Gehau perspektivisch zu Funktionsbeeinträchtigungen bei der Wasserversorgung kommen. In den Stadtteilen Eltmannsee, Friemen, Hasselbach und Stolzhausen sind bereits unterauslastungsbedingte Funktionsbeeinträchtigungen bei der Abwasserentsorgung absehbar.

1.7.2. Kommunikationsinfrastruktur

Eine Erschließung durch leistungsfähige digitale Telekommunikationsnetze gewinnt auch bzw. gerade in ländlichen Regionen wie dem KAG-Gebiet an Bedeutung. In den einzelnen Stadt- und Ortsteilen gibt es gegenwärtig noch keine flächendeckend verfügbaren DSL-Anschlüsse (Digital Subscriber Line). Eine dahingehende Ausstattung wird jedoch für immer mehr Bevölkerungsgruppen relevant und stellt damit einen immer wichtiger werdenden Standortfaktor sowohl für Unternehmen als auch für Privathaushalte dar. Eine fehlende Verfügbarkeit leistungsfähiger Telekommunikationsnetze kann sich überdies negativ auf den Immobilienpreis auswirken. Wenn durch die Telekom bzw. andere Leitungseigner keine DSL-Versorgung in betroffenen Stadt- und Ortsteilen vorgenommen wird, kann eine entsprechende Versorgung mit alternativen Modellen gewährleistet werden. So sind beispielsweise gebündelte leistungsschwache Richtfunkverbindungen denkbar, die genehmigungsfrei und gesundheitsverträglich sind. Dazu müsste sich eine ausreichende Zahl von Haushalten vertraglich an einen Anbieter binden. Eine weitere Alternative ist der Zugang ins Internet über Satellit. Im Falle eines vorhandenen TV-Kabelanschlusses

⁵ vgl. z. B.: Koziol, Veit, Walter: Stadtbau Ost – Anpassung der technischen Infrastruktur, Bonn 2006; Koziol, Walter: Ökonomische Schwellenwerte bei der Rücknahme von technischer Infrastruktur, in: BBR (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung 5.2006; Koziol: Rückbau der Infrastruktur; in: Oswalt (Hrsg.): Shrinking Cities II, Leipzig 2005



könnte auch über diesen eine schnelle Internetverbindung ermöglicht werden. In jedem Falle spielt der Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkt für den Anbieter die entscheidende Voraussetzung. Die Verfügbarkeitssituation leistungsstarker Telekommunikationsleitungen stellt sich in den Ortsteilen der KAG-Region folgendermaßen dar:

- Im Stadtgebiet von Großalmerode ist im Stadtteil Weißenbach kein DSL-Anschluss möglich.
- In der Gemeinde Helsa verfügt der Ortsteil St. Ottilien über keine DSL-Anschlussmöglichkeit. Dort hat sich bereits eine Initiative gebildet, um eine dahingehende Ausstattung zu forcieren. Während Wickenrode über einen annähernd hohen Verbreitungsgrad der DSL-Anschlussmöglichkeiten verfügt, ist die Versorgung im Ortsteil Helsa und in Eschenstruth nicht flächendeckend.
- Im Stadtgebiet von Hessisch Lichtenau ergab die Stichprobe, dass ein DSL-Anschluss in den Stadtteilen Quentel, Wickersrode und Hausen nicht und in Küchen teilweise nicht möglich ist.
- Die Gemeinde Kaufungen ist entsprechend der Stichprobe flächendeckend an das DSL-Netz angeschlossen.
- In Waldkappel waren jeweils beide DSL-Verfügbarkeitsstichproben in den Stadtteilen Eltmannsee, Gehau und Stolzhausen negativ, so dass dort von mangelnden Anschlussmöglichkeiten an das DSL-Netz ausgegangen werden kann.

1.7.3. Folgen für den Stadtumbauprozess

Der Bereich technische Infrastruktur (hier: Wasserver- und Abwasserentsorgung) stellt momentan kein akutes Handlungsfeld im Rahmen des Stadtumbaus dar. Mittel- bis langfristig können hier dennoch Probleme auftreten – insbesondere bei stark schrumpfenden Orten, die sich am Ende verästelter Trinkwasserleitungen bzw. am Anfang der Abwassernetze mit getrennt entwässernder Freispiegelleitung befinden. Im Rahmen des vorliegenden Berichtes kann jedoch insgesamt nur auf die Problematik einer funktionsfähigen Infrastruktur unter Schrumpfungsbedingungen hingewiesen werden und keine räumlich konkreten Maßnahmen vorgeschlagen werden. Diese ergeben sich aus den zu beobachtenden konkreten Gegebenheiten vor Ort und tatsächlichen Entwicklungen hinsichtlich der Einwohnerzahlen.

Wie bereits erläutert, werden durch eine Unterauslastung der Leitungssysteme zusätzliche Spülungen notwendig, welche steigende Infrastrukturkosten zur Folge haben. Des Weiteren sind bauliche Maßnahmen denkbar. So kann beispielsweise durch das Einziehen von sog. Relinern in die Leitungen deren Kapazität verringert werden. Als letzte Option bestünde der Rückbau von Leitungssträngen.

Die Stichprobenprüfung hinsichtlich einer DSL-Verfügbarkeit lässt keine detaillierten Informationen bezüglich der Anschlussmöglichkeit an ein leistungsfähiges Telekommunikationsnetz zu. Es wird jedoch deutlich, dass es keine flächendeckende Versorgung in der KAG-Region gibt und in dieser Richtung Handlungsbedarf besteht. Um alternative DSL-Zugänge zu etablieren ist zunächst der genaue Bedarf eines solchen Angebotes zu erheben.



Die technische Infrastruktur stellt einschließlich der nicht explizit aufgegriffenen Strom- und Gasversorgung – wie einige bereits dargestellte Analysepfade auch – einen Bereich dar, in dem interkommunale Kooperation zu einer Effizienzsteigerung sowie zu einer Kostensenkung und damit auch zu einer verbesserten Tragfähigkeit beitragen kann. Denkbar wäre beispielsweise die Bildung eines gemeindeübergreifenden Verbundes zur Übernahme der Leitungsnetze.



1.8 Analysepfad: Verkehr

1.8.1 Motorisierter Individualverkehr

Das überörtliche Straßennetz im Gebiet der kommunalen Arbeitsgemeinschaft wird vor allem durch die B 7 geprägt, welche die Region von Nordwesten nach Südosten durchquert und die Kerngemeinden Kaufungen und Helsa, die Kernstädte Hessisch Lichtenau und Waldkappel sowie einige Orts- und Stadtteile direkt miteinander verbindet. Die Bundesstraße gewährleistet eine großräumige Anbindung nach Kassel und Eisenach. Bisher gibt es in der KAG-Region keine direkte Autobahnanbindung.

Mit der Grenzöffnung der DDR 1989 und der Wiedervereinigung 1990 ist die Region vom Rand der Bundesrepublik in die Mitte des Landes gerückt. Damit hat sich die verkehrliche Situation deutlich verändert, was sich vor allem in einem sprunghaften Anstieg der Verkehrsmengen ausdrückt. Seit 2005 erkennbare Verminderungen stehen im Zusammenhang mit dem im August 2005 eingeführten Fahrverbot für Durchgangsschwerverkehr. Dieser ist jedoch seit 1990 so sprunghaft angestiegen, dass damit zusammenhängende Belastungen durch die Fahrverbote größtenteils nicht kompensiert werden. So hat sich der 2005 auf den verschiedenen Abschnitten der B 7 gemessene Schwerverkehr gegenüber 1985 vervielfacht und übersteigt auch die Schwerverkehrsmengen von 1990 um Größenordnungen von etwa 11 bis 47 %.

Die mittel- bis langfristige Zukunft der Verkehrssituation der fünf Kommunen hängt maßgeblich von einem Voranschreiten des geplanten Ausbaus der A 44 zwischen Kassel und Eisenach ab. Die Fertigstellung des Abschnittes bis Kassel und die Weiterführung in Richtung Eisenach wird sowohl eine verbesserte überregionale Anbindung der Kommunen und ihrer Orts-/Stadtteile als auch deutliche Veränderungen der Verkehrsmengen im regionalen Straßennetz bewirken. Neben einer Verkehrsentlastung insbesondere der B 7 sowie in Teilbereichen einer Belastungszunahme durch Zubringerverkehr kann es in bestimmten Lagen auch zu erhöhten Lärmbelastungen durch den Autobahnverkehr kommen.

Eine entlastende Wirkung ist in den direkt an der B 7 liegenden Orten wie Fürstenhagen, Hessisch Lichtenau und Bischhausen zu erwarten. Mit Fertigstellung der Autobahn, aber auch weiteren Einflussfaktoren kann in einigen Bereichen allerdings auch von einer steigenden Verkehrsbelastung ausgegangen werden, so durch die Inbetriebnahme des Heizkraftwerkes der Papierfabrik SCA in Witzenhausen. Dies betrifft in erster Linie die B 451 als Ortsdurchfahrt von Helsa, Wickenrode und Großalmerode sowie die L 3238, die durch die Orte Velmeden, Laudnbach, Uengsterode und Trubenhäuser führt. Mit Fertigstellung der Autobahn würde die genannte Landesstraße zudem eine Zubringerfunktion einnehmen, womit ebenfalls erhöhte Verkehrsbelastungen verbunden sind.

Diese konkreten Einflussfaktoren stehen wiederum im Kontext einer für die nächsten Jahrzehnte generell zu erwartenden zunehmenden Verkehrsbelastung, insbesondere beim überregionalen Schwerlastverkehr.

Die Situation des motorisierten Individualverkehrs ist neben den gegenwärtigen und zukünftigen Verkehrsmengen darüber hinaus vom baulichen Zustand des regionalen Straßennetzes geprägt, welcher in einigen Orten der KAG-Region verbesserungswürdig ist.



1.8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die KAG-Kommunen gehören zum Gebiet des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV) und sind flächendeckend über Liniennetze des ÖPNV erschlossen. Die Bedienung erfolgt über straßengebundene Angebote (Bus, AST) sowie in den Kommunen Kaufungen, Helsa und Hessisch Lichtenau zusätzlich über schienengebundene Linien (Straßenbahn zwischen Kassel und Hessisch Lichtenau).

Die Anbindungsqualität des ÖPNV ist in den Kernstädten und -gemeinden zum Teil deutlich besser als in den zugehörigen Stadt- und Ortsteilen und verschlechtert sich mit zunehmender Entfernung vom Oberzentrum Kassel. Wie in vielen ländlichen Regionen, ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz auf vielen Verbindungen vor allem in den kleineren Stadt- und Ortsteilen relativ stark vom Schülerverkehr geprägt, was dazu führt, dass das Angebot an Wochenenden und in den Ferien zum Teil stark eingeschränkt ist.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der hohen Anzahl kleiner Ortsteile im KAG-Gebiet, von denen nur einige über lokale Nahversorgungsangebote verfügen, ist der ÖPNV vor allem für die nicht-motorisierten Bevölkerungsgruppen von großer Bedeutung.



Straßenbahnhaltestelle in Hessisch Lichtenau

1.8.3 Radverkehr

Attraktiven Radwegeverbindungen kann in mehrfacher Hinsicht eine wichtige Bedeutung für die KAG-Kommunen und ihren Ortsteilen beigemessen werden. Zum Einen ermöglichen sie die Erreichbarkeit der einzelnen Orte und ggf. vorhandener Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen unabhängig vom ÖPNV und Pkw. Mit Blick auf den Aspekt Naherholung hat ein attraktives Radwegenetz aber auch für breite Bevölkerungsgruppen eine wichtige Bedeutung.

Der Fahrradtourismus und die Fahrradnutzung im Urlaub erfreut sich seit einigen Jahren steigender Beliebtheit und gewinnt damit auch als regionaler Wirtschaftsfaktor an Bedeutung. In der KAG-Region gibt es mehrere ausgewiesene, teils überregionale Radwanderwege, die zum Teil vernetzt sind und die einzelnen Kommunen und ihre Ortsteile miteinander verbinden. Zu nennen ist hier vor allem der Herkules-Wartburg-Radwanderweg, der durch alle fünf Kommunen im westlichen Meißnerland führt und teilweise mit weiteren ausgewiesenen Radwanderwegen verknüpft ist und sich teilweise mit weiteren ausgewiesenen Radwanderwegen überlagert.

Die kleinräumige Radwegevernetzung der einzelnen Stadt- und Ortsteile im KAG-Gebiet ist unterschiedlich ausgeprägt. So bestehen beispielsweise noch Lücken in den Radwegeverbindungen zwischen Fürstenhagen und Hessisch Lichtenau sowie



Hinweisschild Radwanderwege



zwischen Velmeden und Laudenbach. Aufgrund der abwechslungsreichen Topografie eignen sich bestimmte Strecken mehr oder weniger für eine Fortbewegung mit dem Fahrrad. Auch die Qualität sicherer und attraktiver Wegeverbindungen für Radfahrer ist unterschiedlich. Im KAG-Gebiet haben auch einige landwirtschaftliche Wirtschaftswege als Radwegeverbindungen zwischen den Orts- und Stadteilen einen hohen Stellenwert.

1.8.4 Folgen für den Stadtumbauprozess

Motorisierter Individualverkehr

Eine gute Verkehrsanbindung und ein intaktes Straßennetz sind eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des Westlichen Meißnerlandes als Wirtschafts- und Wohnstandort sowie eine wesentliche Voraussetzung zur Erreichbarkeit des für die KAG-Region bedeutenden Arbeitsplatzangebotes im Oberzentrum Kassel und damit auch ein relevanter Faktor, um den sich abzeichnenden demografischen Tendenzen entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang ist die Fertigstellung der A 44 von großer Bedeutung. Die Fertigstellung der Fernstraße hat deutliche Auswirkungen auf die Verkehrssituation in der Region. Perspektivisch ergeben sich im Bereich des motorisierten Individualverkehrs unterschiedliche Handlungsbedarfe.

Mit Fertigstellung der A 44 nehmen einige Straßen eine Zubringerfunktion zur Autobahn ein, was zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung führt. In einigen Ortsdurchfahrten ergibt sich daraus Handlungsbedarf für Verkehrsberuhigungs- und Lärmschutzmaßnahmen, um die Beeinträchtigung betroffener Siedlungsbereiche möglichst gering zu halten.

Gleichzeitig kommt es in einigen Bereichen mit Fertigstellung der Autobahn voraussichtlich zu sinkenden Verkehrsmengen. Dies gilt beispielsweise für Ortsdurchfahrten der B 7. Dort kann der Straßenraum durch einen entsprechenden Rückbau der Verkehrswege attraktiver gestaltet werden und somit die Wohn- und Lebensqualität erhöht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Optimierung des ÖPNV-Angebots wird aufgrund tendenziell geringer werdender finanzieller Handlungsspielräume sowie eines sinkenden Nachfragepotenzials perspektivisch eine zunehmende Herausforderung darstellen. So ist angesichts des demografischen Wandels mit einem Rückgang der Schülerzahlen und entsprechenden Veränderungen im Schülerverkehr zu rechnen, der gleichzeitig das ÖPNV-Angebot in ländlichen Regionen maßgeblich prägt. Zur Optimierung des ÖPNV-Angebots sind angesichts der Herausforderungen verschiedene Strategien und Ansatzpunkte zu verfolgen.

Ein wichtiger Aspekt ist die Erhöhung des Wirkungsgrads der zur Verfügung stehenden Mittel. So ist beispielsweise eine klare Trennung von räumlich breiter Erschließungsfunktion und schneller, linienhafter Beförderung im Hinblick auf eine nachfragegerechtere und vor allem effizientere (zeitoptimierte) Bedienung denkbar.

Zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV (v.a. gegenüber der Nutzung des PKW) ist des Weiteren eine zielgruppenspezifische Serviceorientierung von großer Bedeutung. Mögliche Ansatzpunkte sind hier die Kopplung von Fahrkarten mit bestimmten Zusatz- und Service-Angeboten wie spezielle Car-Sharing-Konditionen, sonstige Vergünstigungen oder Waren-Bringservice für Zeitkarteninhaber. Weitere attraktivitätssteigernde Maßnahmen können beispielsweise die Nutzung

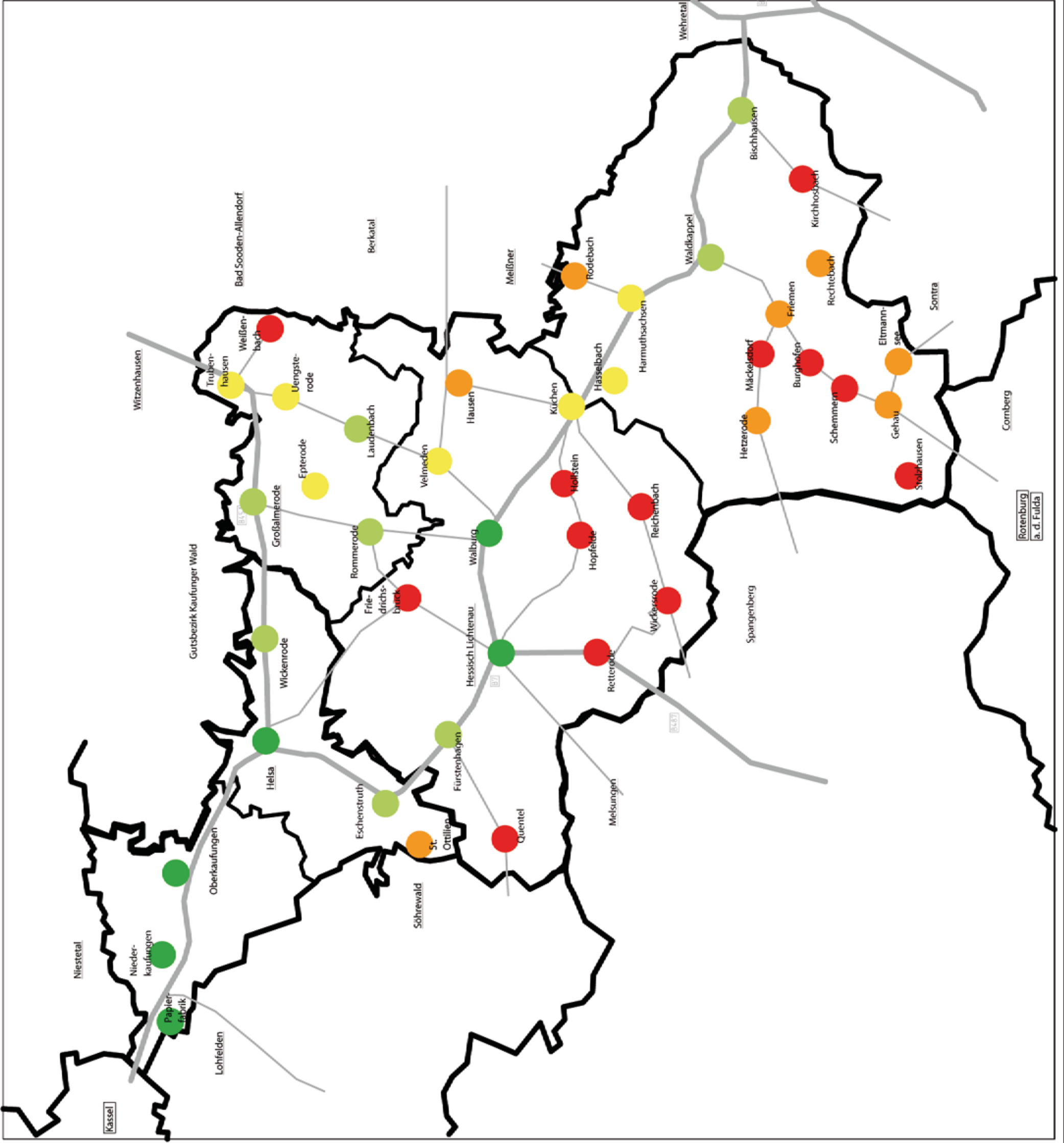


moderner Kommunikationstechnologien für (Fahrplan-)Informationen über Mobiltelefone und PDAs sowie E-Ticketing darstellen. Angesichts des mehrfach angesprochenen demografischen Wandels spielt hinsichtlich einer Attraktivitätssteigerung des ÖPNV eine altengerechte und barrierefreie Gestaltung der Haltestellen sowie ein möglichst breiter Einsatz von Niederflurfahrzeugen eine große Rolle.

Trotz der beispielhaft aufgezeigten Möglichkeiten zur Optimierung und Attraktivitätssteigerung des ÖPNV ist die Aufrechterhaltung des Angebotes durch die bisherigen Leistungsträger in einigen Orten langfristig in Frage zu stellen. Somit kommt es darauf an, durch alternative und ehrenamtlich getragene Angebote wie Bürgerbusse und Bringdienste die Mobilität der Bevölkerung zu erhalten. Hier sind konkrete Realisierungsansätze in der KAG-Region zu prüfen.

Radverkehr

Um eine PKW- und ÖPNV-unabhängige Mobilität der Bevölkerung zu gewährleisten, sollten bestehende Lücken im Radwegenetz der KAG-Kommunen geschlossen werden. Dabei geht es nicht nur um durchgehende Wegeverbindungen, sondern auch um deren angemessene Ausgestaltung unter Sicherheits Gesichtspunkten. Sichere Radwegeverbindungen können auch als ein mögliches Kriterium für die Wohnstandortwahl insbesondere für Familien mit Kindern betrachtet werden. Darüber hinaus gilt es, das Radwegenetz mit den vorhandenen ausgewiesenen Radwanderwegen als Grundlage im Hinblick auf eine verstärkte Profilierung als Radwanderregion weiterzuentwickeln. Vor allem der Herkules-Wartburg-Radwanderweg stellt ein verbindendes Element der fünf Kommunen in der KAG-Region dar. Denkbar ist beispielsweise die Installation von Fahrradboxen entlang des Herkules-Wartburg-Radweges, an denen gegen Pfand und Gebühr Fahrräder ausgeliehen werden und an verschiedenen Standorten in entsprechenden Boxen wieder abgegeben werden können. Das gemeinsame zusammenhängende regionale Radwegenetz kann also nicht zuletzt aufgrund des interkommunalen Ansatzes im Stadtumbau als ein Potenzial angesehen werden.



LEGENDE:

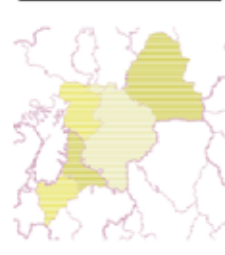
Anzahl der ÖPNV-Abfahrten pro Woche
außerhalb der Schulferien

- Über 420 Verbindungen
- 278 bis 391 Verbindungen
- 179 bis 248 Verbindungen
- 62 bis 105 Verbindungen
- 15 bis 52 Verbindungen

**KOMMUNALE ARBEITSGEMEINSCHAFT
„WESTLICHES MEISSNERLAND“**

**STADTUMBAU IN HESSEN:
INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT**

ÖPNV-ANBINDUNG



M 1 : 110.000

14.09.2007

akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung
 akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70040-60 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de



2 Ziele und Strategien: Schwerpunkte des Stadtumbaus

Die aus den in Kapitel 1 vorgestellten Analysepfaden resultierenden Erkenntnisse verdichten sich in einer Querschnittsbetrachtung zu mehreren Handlungsfeldern, in denen der Stadtumbau im Westlichen Meißnerland in den nächsten zehn Jahren vorrangig wirksam werden soll – mit dem Ziel, den demografischen Perspektiven mit Konzepten einer zukunftsfähigen regionalen Entwicklung zu begegnen. Die in Kapitel 2.1 erläuterten Handlungsfelder umfassen die Sicherung von Beschäftigungsperspektiven, die Qualifizierung von Siedlungsstrukturen und Wohnungsbeständen sowie die Weiterentwicklung von Infrastruktur und Mobilität.

Aufbauend auf diesen Handlungsfeldern wird ein strategisches Leitbild entwickelt (Kapitel 2.2), das einen Bezugsrahmen aufspannt, in dem die konkreten Entwicklungsschwerpunkte verankert werden: Hierbei handelt es sich zunächst um strukturelle Entwicklungsschwerpunkte (Kapitel 2.3), die räumlich unspezifisch bzw. raumübergreifend angelegt sind und in besonderem Maße die interkommunalen Handlungserfordernisse und die Notwendigkeit eines vernetzten Denkens und Handelns widerspiegeln.

Dem gegenüber gestellt werden schließlich räumliche Entwicklungsschwerpunkte (Kapitel 2.4), in denen sich Handlungsbedarf und mögliche Handlungsansätze konkret verorten lassen. Über die Bereiche hinaus, die zur Ausweisung als Stadtumbaugebiet nach § 171a ff. BauGB vorgesehen sind und die in Kapitel 3 ausführlich beschrieben sind, werden dabei auch sogenannte Beobachtungsgebiete beschrieben, in denen zunächst mittels Beratungsleistungen und Steuerungstätigkeiten des Stadtumbaumanagements Umbauprozesse angestoßen werden können – verbunden mit der Option, in späteren Förderjahren eine Ausweisung als formales Stadtumbaugebiet vorzunehmen und die Realisierung konkreter Maßnahmen zu fördern.

2.1 Handlungsfelder

2.1.1 Sicherung von Beschäftigungsperspektiven

Der zentrale Schlüssel für eine positive Gesamtentwicklung des Westlichen Meißnerlandes liegt in der Sicherung und dem Ausbau des Beschäftigungsangebots in der Region. In Zeiten großer interkommunaler und interregionaler bis hin zu internationaler Konkurrenz um Betriebsstandorte gilt es dabei für ländlich strukturierte Regionen, vorrangig durch eine kleinteilig agierende, bestandsorientierte Wirtschaftsförderung Arbeitsmöglichkeiten für die Menschen in der Region zu sichern.

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Werra-Meißner betont in diesem Zusammenhang ebenfalls die Bedeutung des Erhalts der vorhandenen Arbeitsplätze vor allem in Industrie sowie klein- und mittelständischen Unternehmen, den Aufbau von Netzwerken für klein- und mittelständische Unternehmen (Know-how-Transfer) sowie die notwendige Schaffung von Ausbildungsplätzen, die perspektivisch auch zur Identifikation mit der Region beitragen.



Ein zentraler Aspekt in interkommunaler Perspektive ist hier die **gemeinschaftliche Entwicklung und Vermarktung attraktiver Gewerbeflächen**, mit der sich vielfältige positive Effekte für den Planungsraum erzielen lassen:

- Durch ein gut erschlossenes, attraktives Gewerbeflächenangebot wird die Region als Wirtschaftsstandort gestärkt und durch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen auch ihre Bedeutung als Wohnstandort gefördert.
- Die interkommunale Kooperation kann Grundstein für den weiteren Ausbau der Zusammenarbeit in den Bereichen Planung, Infrastruktur, Verwaltung etc. sein und damit der langfristigen Sicherung der Leistungsfähigkeit der Kommunen im ländlichen Raum dienen.
- Die Beschränkung der Gewerbeflächenentwicklung in den peripheren Ortsteilen der beteiligten Gemeinden auf die aus der bestehenden Wirtschaftsstruktur resultierenden Bedarfe mindert Beeinträchtigungen der Wohnqualität der Orte und des Erholungswertes der Landschaft, gerade weil Gewerbegebiete diesbezüglich aufgrund ihres Flächenbedarfs, der realisierten Gebäudekörper etc. oftmals als erheblicher Störfaktor auftreten. Somit wird durch das geplante Vorhaben nicht nur das regionale Gewerbeflächenangebot (und damit auch das Arbeitsplatzpotenzial) gestärkt, sondern es werden qualitätsvolle Räume für andere Nutzungen gesichert (Wohnwert, Freizeit, Tourismus).
- Die interkommunale Kooperation schafft Synergieeffekte, von der alle beteiligten Kommunen profitieren können. So entfällt die Problematik, in der Konkurrenz der Kommunen um Gewerbeansiedlungen insgesamt ein Überangebot an Gewerbeflächen zu entwickeln.

An der Spitze dieser Strategie zur gemeinschaftlichen Entwicklung und Vermarktung attraktiver Gewerbeflächen steht die **Konversion** des Kasernengeländes der **Blücherkaserne** am östlichen Rand der Kernstadt von Hessisch Lichtenau zu einem hochwertigen Industrie- bzw. Gewerbebestandort und bildet ein zentrales, konstituierendes interkommunales Projekt der KAG **Westliches Meißnerland**.

Neben der gemeinsamen Vermarktung von Gewerbeflächen ist die **Bestandspflege** für vorhandene Betriebe ein wesentlicher Baustein zur Sicherung von Beschäftigungsperspektiven: Dies kann u. a. bedeuten, Betrieben an ihren vorhandenen Standorten im Bedarfsfall Erweiterungsoptionen zu eröffnen oder – sofern eine solche Erweiterung nicht möglich oder städtebaulich verträglich wäre – geeignete Alternativstandorte in der Region anzubieten. Auch in diesem Zusammenhang verbessert die interkommunale Zusammenarbeit die Chance auf einen erfolgreichen Erhalt von Betrieben und Arbeitsplätzen in der Region. Auch das Regionale Entwicklungskonzept Casseler Bergland betrachtet Bestandspflege als wichtigen Faktor, verbunden mit dem Ausbau und der Stärkung der Wertschöpfungsketten und Schaffung von Kooperationen in der Region; betont wird insbesondere auch der Erhalt kleiner und mittlerer Unternehmen, auch weil sie einen wichtigen Beitrag für die Erhaltung der dörflichen und kleinstädtischen Lebensqualität leisten.

Bestandspflege kann darüber hinaus auch bedeuten, regionale **Branchenschwerpunkte** durch eine aktive Vernetzung zu stärken. In Frage kommt hier beispielsweise die vor allem in Großalmerode stark verankerte Feuerfestindustrie, aber auch der zukunftssträchtige Sektor der Altenwirtschaft (Ansiedlung von Pflegediensten oder des Fallmanagements, Betreutes Wohnen etc.). Der Blick auf inhaltliche Potenziale sollte dabei auch über das KAG-Gebiet hinaus geworfen werden; so bieten die Universitätsstandorte Kassel und Witzenhausen in direkter Nachbarschaft zum Westlichen Meißnerland zahlreiche Ansatzpunkte, z.B. im Bereich der Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien.



Ebenfalls der Sicherung von Beschäftigungspotenzialen dient die **Revitalisierung von Gewerbebrachen** durch die Vorbereitung und Realisierung neuer Nutzungen, wobei hiermit zugleich ein wesentlicher Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung geleistet werden kann. Gefördert werden kann die Realisierung dieses Ziels in Form finanzieller Unterstützung (z.B. bei der Wiedernutzbarmachung) oder auch im Rahmen des Projektmanagements (Vernetzung von Angebot und Nachfrage durch zielgerichtete Suche nach Projektträgern, Investoren, etc.). Potenzielle Standorte für eine solche Aufgabe finden sich beispielsweise im Stadtgebiet von Großalmerode oder in Hessisch Lichtenau (Hirschhagen).



Gewerbebrache in Großalmerode

Beschäftigungspotenziale in der Region sind aber auch dadurch zu entwickeln, dass **Ladenleerstände** aktiv einer neuen Nutzung zugeführt werden. Exemplarische Ansätze hierfür sind die bauliche Anpassung zur Verbesserung der Attraktivität durch Zusammenschalten benachbarter Läden, eine gestalterische Aufwertung (v. a. in städtebaulich sensiblen Lagen), die aktive Suche nach geeigneten Nachnutzern, das Etablieren auch von kommunalen Ankernutzungen zur Erhöhung der Publikumsfrequenz im betreffenden Geschäftsquartier. Die Etablierung beschäftigungswirksamer Nachnutzungen kann zudem auch durch die Ansiedlung innovativer Büronutzungen unterstützt werden. Alternativ ist die Umwandlung nicht marktgängiger Ladenleerstände in Wohnraum sinnvoll, um diese als Potenzial für das im folgenden Kapitel erläuterte Handlungsfeld „Qualifizierung von Siedlungsstrukturen und Wohnungsbeständen“ zu nutzen.

Nicht zuletzt bildet der **Tourismus** ein beschäftigungsrelevantes Handlungsfeld interkommunaler Kooperation im Westlichen Meißnerland – gerade auch aufgrund der Unterschiede zwischen den Kommunen des KAG-Gebiets. Die Angebotsbreite reicht vom Naturerleben über Einkauf, Kultur (inklusive Industriekultur) bis hin zu kurzen Wegen nach Kassel. Mit dieser Vielfalt verbindet sich die Chance komplementäre Angebote zu entwickeln. Dabei sind Kooperationen von Bedeutung, um (im Sinne von Aufgaben teilen und Schwerpunkte setzen) als Urlaubsregion insgesamt attraktiver zu werden. Darüber hinaus sollten Ansatzpunkte zur Profilierung und Stärkung gemeinsamer Alleinstellungsmerkmale geprüft werden. Über eine solche Attraktivitätssteigerung kann die touristische Nachfrage im Westlichen Meißnerland gesichert werden, unterstützt durch eine zielgruppenspezifische Profilierung des Angebots. Ein Ausbau des Radverkehrsnetzes stellt trotz der teilweise ungünstigen topografischen Bedingungen einen wichtigen Baustein zur Förderung von Tourismus und Naherholung dar; zudem kann der durch das KAG-Gebiet führende Fernradweg Herkules–Wartburg als Potenzial zur Stärkung des Tourismussektors genutzt werden.

Auch in den Regionalen Entwicklungskonzepten Werra-Meißner und Casseler Bergland wird der Tourismus als zentrales Handlungsfeld benannt: Vorgeschlagen wird hier eine Netzbildung von Leistungsträgern, die Weiterentwicklung bestehender Tourismusbereiche sowie die Analyse neuer touristischer Felder und Zielgruppen, verbunden mit der Herrichtung der damit verbundenen Infrastruktur. Mögliche Ansätze sind der Aktivtourismus und der ländliche Kulturtourismus mit Schwerpunkt auf Industriegeschichte (Themen Kohle, Tonabbau) sowie der Ausbau thematischer Angebote wie beispielsweise Märchen.

Schließlich gilt es in diesem Rahmen auch zu beachten, dass die Stärkung touristischer Attraktivität immer auch zur Stärkung der **Naherholungsqualitäten** genutzt werden sollte, um auf diese Weise die Attraktivität der Region als Wohnstandort zu fördern. Auch das Regionale Entwicklungskonzept Casseler Bergland betont die Naherholung als Handlungsschwerpunkt für



die Region sowie die enge Verknüpfung mit dem Themenbereich Tourismus.

Das Handlungsfeld „Sicherung von Beschäftigungsperspektiven“ eröffnet somit Möglichkeiten, aufbauend auf vorhandenen Stärken (wie der Nähe zum Oberzentrum Kassel, der ÖPNV-Anbindung entlang der Straßenbahntrasse, den funktionsfähigen, oft attraktiven Kernstädten und -gemeinden sowie dem touristischen Potenzial im Bereich Kultur und Landschaft) positive Entwicklungsimpulse für die Region des Westlichen Meißnerlandes zu setzen. Chancen liegen insbesondere in einer Verbesserung der überörtlichen Verkehrsanbindung durch die A 44, welche die Qualität der Region als attraktiven Wohn- und Gewerbestandort steigert. Durch interkommunale Kooperation können dabei Effizienzgewinne erzielt werden; zugleich erlaubt die künftige Konzentration gewerblicher Neuansiedlungen im interkommunalen Gewerbegebiet die Sicherung der Attraktivität des übrigen Landschaftsraums für Wohnen, Naherholung und Tourismus.

Die Sicherung von Beschäftigungsperspektiven ist schließlich auch zentrale Voraussetzung, um eine ausreichende Bevölkerungszahl und damit auch eine ausreichende Zahl an Nutzern für die zu qualifizierenden Siedlungsstrukturen und Wohnungsbestände – dem im folgenden Kapitel erläuterten Handlungsfeld – zu erhalten. Umgekehrt verweist das Regionale Entwicklungskonzept Werra-Meißner auf den zur Zeit schon bestehenden Fachkräftemangel in der Region, dem mit Projekten zur Verbesserung der Lebensqualität begegnet werden sollte, welche die Region für Familien zum Leben und Arbeiten attraktiver machen.

2.1.2 Qualifizierung von Siedlungsstrukturen und Wohnungsbeständen

Vorrangiges Ziel der künftigen Siedlungsentwicklung muss – im Kontext der demografischen Entwicklungsperspektiven – eine **Konzentration auf den Siedlungsbestand** sein. Damit verbindet sich die Herausforderung, die vorhandenen Siedlungsstrukturen und Wohnungsbestände so zu qualifizieren, dass sie zeitgemäßen Nutzungsanforderungen gerecht werden und eine ausreichende Nachfrage generieren können.

Die zentrale Herausforderung stellen somit vorhandene oder drohende Leerstände in der alten Bausubstanz der gewachsenen Stadt- und Dorfkerns dar. Im Zuge des Stadtumbaus sollten hier modellhaft Konzepte einer **baulichen Umstrukturierung und städtebaulichen Neuordnung** entwickelt und erprobt werden. Ziel derartiger Konzepte ist es, in der gewachsenen Mitte der Dörfer wieder zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in einem attraktiven städtebaulichen Umfeld zu ermöglichen. Das Maßnahmenspektrum reicht hier vom Rückbau nicht erhaltenswerter Bausubstanz (z.B. auch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, sonstige Nebengebäude etc.) über Umbau bis zum Neubau, der Schaffung neuer Freiraumqualitäten sowie Bereitstellung städtebaulich integrierter Baugrundstücke. Im Falle nachhaltiger Angebotsüberhänge kann auch ein Rückbau zugunsten der Schaffung von Freiflächen – z.B. als private wohnungsbezogene Freiräume oder zur Stärkung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum – erfolgen. Auch das Regionale Entwicklungskonzept Werra-Meißner fordert, die Stadt und Ortskerne zu stärken und für Familien attraktive Wohn- und Lebensräume (incl. Garten, Spielplatz und Stellplatz) in den Ortskernen anzubieten.

Generell gilt, dass die demografischen Veränderungen (hier vor allem die strukturelle Alterung der Bevölkerung) sowie weitere Einflussfaktoren (wie veränderte Lebensstile, ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten etc.) zu **veränderten Anforderungen an das Wohnungsangebot und seine Qualitäten** führen und dieses in einem kontinuierlichen Prozess an diese Anforder-



rungen angepasst werden muss, um einer verstärkten Abwanderung der Bevölkerung entgegen zu wirken. Ein modellhafter Umbau von Gebäude- und Wohnungsbeständen im Zuge des Stadtumbaus sollte dabei vorrangig in Beständen mit hohem Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf erfolgen.

Eine besondere Herausforderung stellen hierbei die erhaltenswerten **Fachwerkbestände in den Ortskernen** dar; durch aktivierende Beratungsangebote hinsichtlich Sanierungstechnik, Selbsthilfe und Fördermöglichkeiten kann hier im Zuge des Stadtumbauprozesses ein wichtiger Beitrag zum langfristigen Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz geleistet werden. Als weiteres Instrument ist in diesem Zusammenhang der Aufbau einer internetbasierten Gebäudebörse zu nennen, in die über die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage hinaus auch qualifizierte Beratungsleistungen eingebunden werden können.



Sanierte Fachwerkhäuser in Kaufungen

In der Stadtumbauperspektive ist grundsätzlich auch die Förderung von **Ankauf und Sanierung denkmalgeschützter Gebäude** (ergänzend zur Inanspruchnahme spezifischer Fördermöglichkeiten) sinnvoll, wobei sich eine solche Spitzenförderung auf besonders innovative Elemente der Sanierung oder des Umbaus beziehen sollten, die im Erfolgsfall Modellcharakter für künftige Maßnahmen an anderer Stelle gewinnen können. Förderwürdig wäre in diesem Zusammenhang beispielsweise die Schaffung altengerechter, barrierefreier, familiengerechter Wohnungsangebote im Bestand oder die Schaffung zeitgemäßer kleiner altengerechter Wohnungen.

Beobachtungsbedarf besteht hinsichtlich Vermietungsproblemen, Leerständen und einer tendenziell problematischen Veränderung der Sozialstruktur in den **Geschosswohnungsbaubeständen**. Hier gilt es, zum Einen Möglichkeiten der Verbesserung der Wohnungs- und Wohnumfeldqualitäten im Geschosswohnungssektor zu prüfen (z.B. durch Aufwertung von Gemeinschaftsbereichen oder auch durch Schaffung von privat verfügbaren Freiräumen). Zum Anderen kann durch punktuellen Abriss bzw. Rückbau nicht mehr marktgängiger Gebäude und die Errichtung zeitgemäßer Wohnungen im Geschosswohnungsbausektor⁶ ein Marktsegment gestärkt werden, das laut Raumordnungsprognose mittel- bis langfristig auch im Gebiet des Westlichen Meißnerlandes wieder an Bedeutung gewinnen wird. Alle Maßnahmen sind dabei in differenzierte Modernisierungsstrategien einzubetten, die auch den voraussichtlich langfristigen Bedarf an mietpreisgünstigem Wohnraum berücksichtigen.

Weiterer Beobachtungsbedarf wurde auch hinsichtlich des Generationenwechsels in **Eigenheimgebieten** und einer damit drohenden Nachnutzungs- bzw. Leerstandsproblematik festgestellt. Dies betrifft vorrangig die Eigenheimgebiete der 1960er und 1970er Jahre – sowohl am Rande der Kernstädte als auch in peripher gelegenen Ortsteilen. Neben einer unterstützenden Beratung hinsichtlich des Eigentümerwechsels (z.B. auch im Rahmen einer Gebäudebörse) kann es hier sinnvoll sein, die Eignung dieser Gebäude- und Siedlungstypen für die hier lebenden Haushalte (die tendenziell kleiner und älter werden) zu erhöhen. Denkbar ist eine modellhafte bauliche Umstrukturierung von Ein- bis Zweifamilienhäusern zur Schaffung kleinerer, altengerechter Wohneinheiten.

⁶ Vergleichbare Konzepte wurden in den letzten Jahren beispielsweise durch die WohnStadt und den Bauverein 1894 in Kassel realisiert: Nicht mehr marktgängige Schlichtwohnungsbestände wurden hier durch zeitgemäßen Geschosswohnungsbau bzw. durch Reihenhäuser ersetzt.



Für alle Siedlungstypen gilt, dass angesichts der demografischen Veränderungen die Sicherung von Nachfragepotenzialen auch durch **Förderung alternativer Wohn- und Lebensformen** in gemeinschaftlichen Wohnprojekten unterstützt werden sollte – in Form von Konzepten des Mehrgenerationenwohnens, des gemeinschaftlichen Wohnens für Alleinerziehende oder für junge Menschen sowie der Bildung von Baugemeinschaften.

Ebenfalls für alle Siedlungstypen relevant ist die Realisierung **energetischer Maßnahmen** (Dach- und Fassadendämmung, Fenster, Heizungsanlagen) zur Minderung des weiteren Anstiegs von Betriebskosten und damit der Gesamtwohnkosten; die energetische Optimierung sollte in alle Planungen baulicher Maßnahmen integriert und durch die Nutzung der hierfür verfügbaren Förderprogramme unterstützt werden.

Das Handlungsfeld „Qualifizierung von Siedlungsstrukturen und Wohnungsbeständen“ weist ein hohes Maß an **Vernetzungen und Wechselwirkungen** sowohl nach innen als auch nach außen auf: Grund hierfür ist zum Einen die Vielfalt der Entwicklungen in den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten, die enge Verknüpfung mit Aspekten wie veränderten Nachfragemustern, Denkmalschutzanforderungen und der generellen Frage der künftigen Attraktivität des ländlichen Raums als Wohnstandort. Zum Anderen spielen externe Faktoren wie eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur oder ausreichende Mobilitätsangebote – dem im folgenden Kapitel dargestellten Handlungsfeld – in diesem Zusammenhang eine entscheidende Rolle.

Angesichts dieser Komplexität kann die Erstellung eines **Interkommunalen Entwicklungsplans Wohnen** („Wohnen im Westlichen Meißnerland 2020“) als wichtiges Instrument einer Koordinierung von Aktivitäten im Wohnungs- und Siedlungsentwicklungssektor dienen. Ziel eines solchen Konzeptes ist es, Grundlagen für die begründete Ausrichtung langfristiger Investitions- und Entwicklungsstrategien der Kommunen und der Wohnungsmarktakteure zu schaffen und angemessene Modernisierungs- und Entwicklungsstrategien abzuleiten. Bei Bedarf kann eine Qualifizierung als Wohnraumversorgungskonzept i. S. d. WoFG zur Begründung von Förderanträgen erfolgen.

Im Handlungsfeld „Qualifizierung von Siedlungsstrukturen und Wohnungsbeständen“ gilt es somit, aufbauend auf einem relativ differenzierten und derzeit noch überwiegend funktionsfähigen Wohnungsmarkt, rechtzeitig aktiv zu werden und durch eine gezielte Anpassung der vorhandenen Siedlungsstrukturen, Gebäude und Wohnungsangebote an aktuelle und künftige Anforderungen die Chance zu nutzen, die Region des Westlichen Meißnerlandes als attraktiven Raum des Wohnens, Arbeitens und Lebens nachhaltig weiter zu entwickeln.

2.1.3 Weiterentwicklung von Infrastruktur und Mobilität

Im Bereich der **Nahversorgung** stehen im Rahmen des Stadtumbaus zwei strategische Ansätze im Vordergrund: In den Orten mit gutem Versorgungsangebot gilt es das Angebot des Lebensmitteleinzelhandels in integrierten Lagen zu sichern und damit auch die Kundenfrequenz für die vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsangebote zu stärken. Demgegenüber sind in den Ortsteilen vorrangig die noch vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zu erhalten und ihre Entwicklung zu unterstützen; hierbei gilt es auch, in der Bevölkerung das regionale Bewusstsein und damit auch regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken.

Für Ortsteile, die bereits jetzt oder kurz- bis mittelfristig keine eigenen Versorgungsangebote mehr aufweisen, sind innovative (mobile, kooperative) Versorgungskonzepte zu diskutieren.



Denkbar sind hier u. a. Kombinationsangebote von Dienstleistungen und Handel, die im Idealfall an noch bestehende Angebote angeschlossen werden können, die Umsetzung klassischer Genossenschaftsmodelle oder auch die Einrichtung mobiler Dienste in Kooperation mit vorhandenen Anbietern in den größeren Orten. Die Notwendigkeit einer Absicherung der Grundversorgung durch modellhafte Entwicklung innovativer bedarfs- und generationengerechter und Versorgungsangebote wird auch im Regionalen Entwicklungskonzept Casseler Bergland betont.

Ein attraktives **Kindergartenangebot** stellt einen wesentlichen Baustein familiengerechter Wohnstandorte dar. Zur Sicherung eines solchen Angebots gilt es zunächst, auch bei sinkenden Kinderzahlen eine möglichst wohnortnahe Versorgung zu sichern. Dies erfordert auch Maßnahmen zur Sicherung der Auslastung, zum Beispiel durch Ausweitung des Betreuungsangebots für Unter-3-jährige (zum Teil bereits realisiert), aber auch durch eine schwerpunktorientierte Siedlungsentwicklung.

Gleichermaßen ist ein zeitgemäßes **Schulangebot** von großer Bedeutung: Dies beinhaltet für die unteren Jahrgänge vor allem eine wohnortnahe Versorgung, um Schulwege möglichst kurz zu halten. Neben einer Optimierung der Verwaltungsstrukturen stellt auch hier die schwerpunktorientierte Siedlungsentwicklung einen wichtigen Baustein dar. Für die oberen Jahrgänge sollte nach Möglichkeit das vollständige Spektrum unterschiedlicher Schulformen und -angebote mit zumutbarem Zeitaufwand erreichbar sein. Größere Entfernungen verlangen dabei auch nach angemessenen Mobilitätsangeboten.

Eine zentrale Fragestellung im Zuge des Stadtumbaus ist der Umgang mit **kommunalen Gemeinschaftseinrichtungen** (Dorfgemeinschaftshäuser, Schwimmbäder, Sportplätze etc.) bei sinkenden Einwohnerzahlen, oftmals auch sinkender Auslastung und stabilen oder wachsenden Kosten. Angesichts der großen Bedeutung dieser Einrichtungen für die Lebensqualität in den Stadt- und Ortsteilen stellt die ersatzlose Schließung in der Regel keine sinnvolle Strategie dar. Anzustreben ist vielmehr die Entwicklung ortsspezifischer Lösungen zum wirtschaftlichen Erhalt von Gemeinschaftseinrichtungen, die von baulicher Sanierung und Anpassung an aktuelle Anforderungen, die Ermöglichung multifunktionaler Nutzungen (z.B. auch durch Kombination mit kommunalen oder privaten Dienstleistungsangeboten), den Ausbau zu „Begegnungsstätten der Zukunft“ für alle Altersgruppen bis hin zur Erprobung alternativer Finanzierungs-, Träger- und Betriebsmodelle reichen können. Das Regionale Entwicklungskonzept Casseler Bergland fordert den Erhalt der Lebensqualität in den dörflichen Strukturen durch Flexibilisierung und bedarfsgerechte Neuausrichtung der Infrastrukturangebote.



Dorfgemeinschaftshaus in Epteroide

Auch die Gestaltung der **öffentlichen Räume** (hier wiederum vorrangig in den Stadt- und Ortskernen) und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie **öffentlicher Angebote** (z.B. im Bereich der Jugendpflege) stellt eine wichtige Aufgabe des Stadtumbaus dar. Eine zielgruppenorientierte und altersdifferenzierte Gestaltung kann einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Lebensqualität in der Region und damit zur Attraktivierung als familien- und altersgerechter Wohnstandort leisten.

Wichtiges Element eines zeitgemäßen, attraktiven Siedlungsraums ist darüber hinaus eine angemessene, effiziente **technische Infrastrukturausstattung**, wobei hier die leitungsgebundene Infrastruktur aufgrund ihrer hohen Anfangsinvestitionskosten und der geringen Flexibilität gegenüber sich verändernden Bedarfen ein potenzielles Problemfeld darstellt. Im Bereich der



Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung besteht dabei zwar zur Zeit in der Perspektive des Stadtumbaus kein akuter Handlungsbedarf, gleichwohl gilt es, gegenüber kleinräumigen Funktionsverlusten aufmerksam zu bleiben; dies betrifft vorrangig die am stärksten von Bevölkerungsverlusten betroffenen Teilräume sowie unter Umständen auch Einzelhoflagen.

Von zunehmender Bedeutung ist darüber hinaus auch die Versorgung mit **Telekommunikationsdienstleistungen**, hier insbesondere die Anbindung an schnelle Datennetze (DSL). Eine solche Versorgung wird künftig weiter als Argument bei der Wohnstandortwahl an Gewicht gewinnen; entsprechend nimmt die diesbezügliche Benachteiligung peripherer Ortsteile ohne eine entsprechende Anbindung tendenziell zu. Wenn von Seiten der großen Netzbetreiber für peripher gelegene Ortsteile keine Versorgungsperspektiven aufgezeigt werden, gilt es alternative Versorgungsmodelle auf Wirtschaftlichkeit und Realisierungsfähigkeit zu prüfen.

Schließlich spielt auch der Aspekt der **Mobilität** eine wichtige Rolle für die Qualität eines Siedlungsraums als Wohnstandort. Die langfristig direktere Anbindung des KAG-Gebiets an das Fernstraßennetz durch den Bau der **A 44** ist in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung. Aufgaben des Stadtumbaus können sich hier zu gegebener Zeit aus der notwendigen Anpassung des Straßennetzes ergeben (Rückbau innerörtlicher Straßenabschnitte und Anpassung an erhöhte Verkehrsbelastungen und Lärmschutz).



Bushaltestelle in Helsa

Die Qualität der **ÖPNV-Anbindung** ist im KAG-Gebiet sehr unterschiedlich. So ist die Anbindung in zahlreichen Stadt- und Ortsteilen deutlich schlechter als in den Kernstädten und Kerngemeinden. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Anbindungsqualität der direkten Straßenbahnanbindung von Kaufungen, Helsa und Hessisch Lichtenau durch eine schwerpunktorientierte Siedlungsentwicklung zu nutzen und damit auch zur Auslastung des Mobilitätsangebots beizutragen. Für Großalmerode und Waldkappel ist in diesem Zusammenhang ein attraktives Zubringerangebot mit abgestimmten Taktzeiten von entscheidender Bedeutung.

Dagegen stellt sich für die peripher gelegenen Ortsteile die Herausforderung, ein **flexibles, nachfrageorientiertes öffentliches Mobilitätsangebot** zu gewährleisten, um die Mobilität nicht motorisierter Bevölkerungsgruppen insbesondere in Orten ohne lokale Nahversorgungsangebote sicherzustellen und in diesen Orten auch mittel- bis langfristig Wohnqualitäten zu erhalten. Auch das Regionale Entwicklungskonzept Werra-Meißner hält die Entwicklung neuer Modelle zur Sicherung der Mobilität im ländlichen Raum für erforderlich.

Der **Radverkehr** stellt im Westlichen Meißnerland aufgrund der topografischen Bedingungen nur für einen Teil der Bevölkerung eine adäquate Fortbewegung über die Ortsgrenzen hinaus dar. Gleichwohl gilt es, das Radverkehrsnetz auch als Standortqualität für Naherholung und Tourismus zu stärken; hierbei steht weniger der Ausbau selbständig geführter Radwege im Vordergrund als vielmehr die Sicherung und Verbesserung von Radverbindungen mit begrenzten Steigungen im Wirtschaftswegenetz sowie auf wenig befahrenen Straßen.

Die Ausrichtung des ÖPNV-Angebots wie auch die anzustrebende Verbesserung von Radwegeverbindungen sollte sich vorrangig an Verbindungen zwischen Wohnstandorten und Schulen, Kindertagesstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen orientieren.

Generell gilt, dass die Sicherung oder Weiterentwicklung von Infrastrukturangeboten immer im **siedlungsstrukturellen Zusammenhang** zu diskutieren ist: Quartiersintegrierte oder quar-



tiersnahe Standorte von Nahversorgungsangeboten, Gesundheitsdienstleistungen, Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen stellen entscheidende Faktoren für die Attraktivität von Wohngebieten dar.

Gleichermaßen ist es erforderlich, **Infrastruktur, Nahversorgung und Mobilität integriert** zu betrachten: Die Erreichbarkeit standortgebundener Einrichtungen muss gewährleistet bleiben, mobile Versorgungsangebote können die Lebensqualität auch in kleinen Ortsteilen sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, ist auf der Maßnahmenebene zum Beispiel eine Kombination solcher mobiler Dienste mit einem Bürgerbussystem zu prüfen, um auf diese Weise die Wirtschaftlichkeit beider Angebote zu erhöhen.

Nicht zuletzt sind in diesem Handlungsfeld **interkommunale Kooperationen** von maßgeblicher Bedeutung, um mit möglichst geringen Kosten ein qualitativvolles Infrastrukturangebot in der Region aufrecht erhalten zu können. Die Kommunen des KAG-Gebiets haben bereits Erfahrungen mit interkommunalen Kooperationen in der Infrastrukturbewirtschaftung: So bilden Kaufungen und Helsa sowie Großalmerode, Hessisch Lichtenau und Waldkappel jeweils einen Bäderverbund und senken somit den Betriebsaufwand für die vorhandenen Schwimmbäder. Weitere Kooperationen sind beispielsweise im Bereich der Bibliotheksangebote vorstellbar bzw. in Planung. Denkbar sind auch Kooperationen beim Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungsnetzen; hier sieht auch das Regionale Entwicklungskonzept Werra-Meißner einen Handlungsansatz.

Das Handlungsfeld „Weiterentwicklung von Infrastruktur und Mobilität“ fordert somit dazu auf, die noch bestehende Ausstattungsqualität auch unter zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen zu erhalten, indem durch innovative Konzepte Versorgungs- und Mobilitätsangebote untereinander und miteinander verknüpft werden und somit die Tragfähigkeit der für die Lebensqualität in der Region relevanten Einrichtungen und Angebote gesichert wird.

2.2 Strategisches Leitbild

Aus den Handlungsfeldern und den komplexen Analysen der Defizite und Potenziale lässt sich ein strategisches Leitbild mit drei deutlich identifizier- und abgrenzbaren Zielen entwickeln, die (verkürzt formuliert) heißen:

1. **Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes**
2. **Aktiver Umgang mit Altersstrukturverschiebungen**
3. **Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang**

Hierbei steht Ziel 1 hinsichtlich seiner Bedeutung im Vordergrund, ist über städtebauliche und fachspezifische Programme jedoch nur bedingt umsetzbar.

Die drei genannten Ziele bilden den Bewertungshintergrund für die strukturellen und räumlichen Entwicklungsschwerpunkte im KAG-Gebiet.



Ziel 1: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

- Entwicklung von Gewerbeflächen
- Gewerbeflächenrecycling
- Sicherung /Reaktivierung von Handelsstandorten
- Förderung Tourismus-Infrastruktur, Stadtbild



Ziel 2: Aktiver Umgang mit den Folgen der Altersstrukturverschiebungen

- Sicherung und Anpassung von Wohnungsangebot und Wohnqualitäten
- Anpassung der Infrastruktur
- Sicherung der Versorgung

Ziel 3: Aktiver Umgang mit Schrumpfung und den Folgen des Bevölkerungsrückgangs

- Wohnflächenreduktion und Qualitätsverbesserung im Bestand durch Rückbau
- Anpassung Infrastruktur

Ziel 1: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Das regionale Arbeitsplatzangebot bildet die zentrale Einflussgröße von Wanderungsbewegungen. Verluste von Arbeitsplätzen, wenn sie auch im regionalen Zusammenhang nicht ersetzt werden, führen zu entsprechenden, meist dauerhaften Abwanderungen von Erwerbspersonen. Gerade diese Altersgruppe stellt jedoch gleichzeitig die wichtigste Gruppe der Nachfrager privater, aber auch öffentlicher Angebote und Infrastrukturen dar; gleichzeitig bildet sie das zentrale Netz der Sozialstruktur (familiäre Hilfe, Vereine, Politik).

Der Zuwachs von Arbeitsplätzen dagegen erhöht die Nachfrage in den genannten Bereichen und fordert zudem Integrationsprozesse heraus, die die Beweglichkeit sozialer Netze garantieren. Eine stabile Bevölkerungszahl in der Region setzt voraus, dass jährlich etwa 320 Personen mehr zuziehen als wegziehen und damit den zu erwartenden Sterbeüberschuss ausgleichen.

Aus demografischer Sicht haben Wanderungsbewegungen einen deutlich größeren Einfluss auf die Gesamtbevölkerungsentwicklung als eine Erhöhung der Geburtenzahl (in realistischen Größenordnungen). Gleichzeitig erscheinen auch die kommunalpolitischen Einflussmöglichkeiten auf den Wanderungssaldo größer als auf die Veränderung lokaler Geburtenquoten.

Maßnahmen, die zur Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen und Wertschöpfung beitragen, sollten bei Zielkonflikten von Maßnahmen daher die erste Priorität erhalten. Dazu gehören beispielsweise Maßnahmen im Bereich des Gewerbes und der Dienstleistung, der Energieerzeugung und -verbrauchsreduzierung, der Versorgung und Infrastruktur (als Einkommensmöglichkeit) sowie der Ausbildung.**Ziel 2: Aktiver Umgang mit den Folgen der Altersstrukturverschiebungen**



Die Verschiebung der Altersstruktur findet unabänderlich durch die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge statt. Die Ausprägung der Verschiebung, also des Verhältnisses zwischen jungen und älteren Menschen in der Region, wird durch die Stärke der Wanderungsbewegung modifiziert (siehe Erläuterung zu Ziel 1). Davon unabhängig ergeben sich aus dieser Veränderung langfristige Folgen für den Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kapazitätsverminderung bei Einrichtungen für jüngere Menschen, -erweiterungen für ältere), die Wohnungsnachfrage (kleinere, barrierefreie Wohnungen), das Wohnumfeld, die Versorgungsstruktur und letztlich auch das Arbeitsplatzangebot.

Im Ziel 2 sind jedoch nicht nur Maßnahmen angesiedelt, die die Altersverschiebung nachvollziehen. Es fallen auch jene in dieses Zielfeld, die zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen beitragen und damit Randbedingungen zur Vermeidung von Abwanderung und Förderung des Zuzugs darstellen. Hierzu gehören beispielsweise die Aufwertung von Wohnungen und Gebäuden, des Wohnumfeldes, Stabilisierung und Verbesserung der Versorgung und Infrastruktur (aus Kundensicht), der Mobilität und Verkehrsverhältnisse. Auch bürgerschaftliches Engagement ist eine wesentliche Grundlage dieser Anpassungsprozesse.

Ziel 3: Aktiver Umgang mit Schrumpfung und den Folgen des Bevölkerungsrückgangs

Unabhängig vom Vorrang der Ziele 1 und 2 muss akzeptiert werden, dass in der Region Westliches Meißnerland bereits seit Mitte der 1990er Jahre ein Rückgang der Bevölkerung im Gange ist. Er ist in seiner Intensität innerregional stark differenziert, findet aber dennoch fast in jedem Ort des Westlichen Meißnerlandes statt. Als Folge dieser Entwicklung reduziert sich, meist gepaart mit Verhaltensänderungen (beispielsweise bei der Bildung, Wohnstandards, Ressourcennutzung), die Nachfrage nach Wohnen, privatem Konsum und Infrastrukturleistungen.

Für dieses Ziel 3 sind punktuelle, räumlich und sachlich spezifische Maßnahmen des Rückbaus von Wohnraum und Infrastruktur anzustreben, stets in Verbindung mit einer Aufwertung oder Konsolidierung der vorhandenen Situation. Angesichts weiter sinkender Einwohnerzahlen werden insbesondere in den kleinen, peripheren Ortsteilen allenfalls Mindeststandards der Infrastrukturausstattung zu halten sein; umso größer ist die Notwendigkeit, über innovative, den regionalen Bedürfnissen entsprechende Mobilitätskonzepte die Erreichbarkeit zentraler Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen und zugleich die Versorgungssituation vor Ort durch mobile Dienste zu stärken.

Die in diesem Bereich angestrebten Maßnahmen sind nur als differenzierter Eingriff, der punktuell über die Region verteilt ist, sinnvoll; flächenbezogene Maßnahmenpakete mit Impulscharakter, wie sie das Stadtumbauprogramm anstrebt, wären kontraproduktiv. Aufgrund einer gewissen Anlaufzeit der Maßnahmen sind vorausschauend künftige Problemgebiete ebenso zu betrachten wie bereits erfasste Bereiche.



2.3 Strukturelle Entwicklungsbereiche

Als strukturelle Entwicklungsbereiche werden verschiedene Bereiche beschrieben, die eine räumliche Schwerpunktbildung nicht zulassen. Diese räumlich unspezifischen Konzepte sind Handlungsfelder, die sich auf das gesamte Westliche Meißnerland beziehen. Dabei können sie, entsprechend der räumlichen Struktur der Region, durchaus unterschiedliche Rahmenbedingungen aufweisen und verschiedene Dringlichkeiten besitzen. Es können dabei zwei Typen unterschieden werden:

- **Vernetzungskonzepte** besitzen einen flächenmäßig größeren Handlungsrahmen als den eines Stadtumbaugebietes, beispielsweise für Wege- oder Leitungsstrukturen. Hier ist die Abstimmung der Schnittstellen zwischen den Kommunen von besonderer Bedeutung.
- **Strukturkonzepte** erfordern eine regionsumfassende Problemlage und Herangehensweise, enthalten aber räumlich modifizierte Lösungsansätze, beispielsweise Gebäuderückbau, Sanierungssicherung oder Altenhilfe. Hier besitzt die Entwicklung von Pilotvorhaben eine Schlüsselposition; dabei ist der Erfahrungsaustausch der Akteure auf Regionsebene von Bedeutung.

Dabei finden sich selbstverständlich Elemente der räumlich unspezifischen Konzepte auch in einzelnen räumlichen Entwicklungsbereichen wieder.

2.3.1 Regionale Wirtschaftspotenziale: Gesundheits- und Pflegebereich

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Entwicklungsbereichs-Typ: Strukturkonzept

Spezifisches Ziel: Konzentration und Entwicklung des überregional bedeutsamen Gesundheits- und Altenpflegebereiches zwischen Kaufungen und Hessisch Lichtenau



Orthopädische Klinik in Fürstentagen

Im Lossetal zwischen Oberkaufungen und Fürstentagen bestehen nennenswerte Beschäftigungspotenziale im Pflege- und Gesundheitssektor. Mit den vier über die lokalen Grenzen hinaus agierenden Altersheimen (Kaufungen, Helsa, Waldhof, auch: Großalmerode) und den beiden Kliniken (Geriatrische DRK-Klinik in Oberkaufungen, Orthopädische Klinik Fürstentagen) bestehen wichtige Grundlagen, um Entscheidungsgründe für die Wahl der Region als Alterswohnsitz anbieten zu können. Zu der gesicherten ärztlichen Grundversorgung kommt die gute Verbindung per Straßenbahn nach Kassel als Kultur-, Einkaufs- und Dienstleistungsstadt.

Dieses Entwicklungspotenzial kann noch besser genutzt werden, wenn Senioren im Hinblick auf Dienstleistungen und Produkte stärker als Zielgruppe betrachtet werden, beispielsweise durch



- die Veranstaltung einer **Seniorenmesse**, auf der die sozialen, pflegerischen, kulturellen Träger ihre Angebote vorstellen
- die Schaffung **barrierefreier Geschäfte** und der zugehörigen öffentlichen Räume in Einkaufs- und Dienstleistungsbereichen
- Etablierung von **Bring- und Lieferdiensten**
- Ausbau der physiotherapeutischen und der **Krankenpflegeschule** in Fürstenhagen und des **Altenpflegelehrgangs** in Hessisch Lichtenau, auch: Kooperation mit allgemeinbildenden Schulen (Übergangsmanagement)
- Unterstützung der **Ansiedlung ambulanter Pflegedienste**, gezielte Ansiedlung eines Fallmanagements (Pflegerreform)

Zu beachten ist allerdings, dass die Pflegerreform voraussichtlich die häusliche Pflege monetär aufwerten wird. Daher sind mögliche Auswirkungen auf den stationären Bereich zu beobachten.

2.3.2 Regionale Wirtschaftspotenziale: Ausbildung Feuerfestindustrie

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung, aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Strukturkonzept

Spezifisches Ziel: Ergänzung des überregional bedeutenden Schwerpunktes der Feuerfestindustrie mit einem Ausbildungsbereich

Die in Deutschland einmalige Agglomeration von Betrieben der Feuerfestindustrie und der vorgelagerten Tongewinnung in der Stadt Großalmerode bietet die Möglichkeit, die bisher in weit entfernt gelegenen Standorten stattfindende Ausbildung stärker, zumindest phasenweise, an die Betriebe zu binden. Sinnvoll ist die Schaffung einer überbetrieblichen Ausbildungsstätte mit der Perspektive eines berufsakademischen Ausbildungs- oder gar eines späteren Fachstudienganges Keramik (vergleichbar der Entwicklung der Holzfachschule in Bad Wildungen).

- Die **Ausbildung** kann den Bereich Industriekeramik/Ofenbau oder technische Keramik abdecken. Ein Ausbau der Kooperation mit der Kunsthochschule Kassel im gestalterischen Bereich sowie eine Zusammenarbeit mit den Studiengang Glas, Keramik, Bindemittel der FH Clausthal-Zellerfeld sind zu prüfen. Auch: Kooperation mit allgemeinbildenden Schulen (Übergangsmanagement)
- Mit dieser Entwicklung wären weitere **Folgeeffekte** möglich: Ausstellungsräume für handwerkliche und künstlerische Produkte, enge Kooperation mit dem Glas- und Keramikmu-



Skulptur der Arbeitswelten in Großalmerode



seum Großalmerode, Bedarf an Schülerwohnungen, Bedarf an Räumen und Werkstätten für Existenzgründer, Entwicklungsoption zum Keramikkompetenzzentrum. Vergleichbare Einrichtung: Koblenz/Höhr-Grenzhausen.

2.3.3 Regionale Wirtschaftspotenziale: Nutzung regenerativer Energien

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Entwicklungsbereichs-Typ: Strukturkonzept

Spezifisches Ziel: Erhöhung der regionalen Wertschöpfung durch Nutzung regionaler Erneuerbarer Energien



Windkraftanlagen in Friedrichsbrück

In einer ländlichen Region wie dem Westlichen Meißnerland bieten sich verschiedene Ansätze zur Entwicklung und Erschließung regenerativer Energiequellen. So gibt es nach Aussage des Regionalen Entwicklungskonzeptes (2007) im Werra-Meißner-Kreis 11.400 ha potenzielle Biomasse zur Energiegewinnung. Neben dem Aspekt der Nachhaltigkeit sind vor allem die Erhöhung der regionalen Wertschöpfung sowie der Ausbau und die Sicherung des Arbeitsplatzangebots von Bedeutung. Hier sind verschiedene Ansätze denkbar:

- Der Landkreis Kassel und der Werra-Meißner-Kreis haben sich zur **BIOREGIO Holz** Meißner Kaufunger Wald zusammengeschlossen, um die Errichtung von Holzhackschnitzel- und Holzpellet-Heizanlagen voranzutreiben. Es gibt bereits mehrere Anlagen sowohl in privaten als auch in öffentlichen Gebäuden der KAG-Region, u.a. in der Schule Großalmerode. Durch die Nutzung regionaler Rohstoffe werden die Forstwirtschaft und damit regionale Wirtschaftskreisläufe gestärkt. Diese Initiative kann des Weiteren einen Ausgangspunkt zum Aufbau einer unternehmerischen Fachkompetenz in der Region (Bau, Installation und Weiterentwicklung entsprechender Anlagen) darstellen, so dass diese Entwicklung voranzutreiben ist.
- Die Errichtung von **Biogas-Anlagen**, wie sie auf einem landwirtschaftlichen Betrieb in Waldkappel-Bischhausen existiert, hat nicht zuletzt im Hinblick auf die Sicherung der Einnahmequellen und Arbeitsplätze in der Landwirtschaft eine hohe Bedeutung. Voraussetzung für die Etablierung derartiger Anlagen ist, dass Landwirte als Rohstofflieferanten gewonnen, günstige Transportbedingungen geschaffen sowie eine Abnahme der erzeugten Energie gewährleistet werden.
- Weniger arbeitsplatzintensiv ist der Betrieb von **Solar- und Windkraftanlagen**. Nach dem Entwurf des Regionalplanes gibt es im Stadtgebiet von Hessisch Lichtenau Flächenpotenziale, die zur Errichtung von Windenergieanlagen vorgesehen sind.
- Neben der weiteren Verbreitung der regenerativen Energiequellen sollte dieser Bereich auch



als Ausgangspunkt für **unternehmerische Aktivitäten** vorangetrieben werden. Mit der Universität Kassel und den Standorten im Oberzentrum und in Witzenhausen gibt es wichtige Ansatzpunkte im Hinblick auf Entwicklung und Innovation in direkter Nachbarschaft der KAG-Region. Denkbar ist beispielsweise die Unterstützung von Existenzgründungen in diesem Bereich (siehe auch Kapitel 2.3.4.)

2.3.4 Regionale Wirtschaftspotenziale: Nutzung preiswerter Gebäudesubstanz

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung, aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Strukturkonzept

Spezifisches Ziel: Unterstützung von Existenzgründern, Kleinunternehmern oder Selbstständigen durch Angebot preiswerter Arbeitsräume

Die in den letzten Jahren erheblich gesunkenen Immobilienpreise (wobei diese Entwicklung in zahlreichen Orten des Westlichen Meißnerlandes auch künftig anhalten wird) bedeuten auf der Seite der Eigentümer schmerzhaftes Wertverluste und Investitionshemmnisse, auf der Seite von Nachfragern dagegen ein großes Angebot an Wohn-, aber auch Arbeitsraum. Für Existenzgründer, aber auch Pendler bietet sich hier die Chance, mit geringen Fixkosten einen Arbeitsplatz einzurichten:



*Umgenutzter Ladenleerstand
(Montage)*

- Existenzgründer können **preiswerten Laden- und Büroraum** mieten; in einigen Gewerbebrachen sind auch Werkstätten, Ateliers, Lager- oder Garagengebäude denkbar. Auch ehemalige landwirtschaftliche Gebäude können dieses Raumangebot bieten. Optimal wäre ein räumlicher Schwerpunkt, hier könnte die möglicherweise erforderliche Infrastruktur wie Besprechungsraum, Sekretariat, Kopierer, Fax, DSL-Anschluss, Lieferwagen oder Synergieeffekte wie Bezug von Büromaterial gemeinsam genutzt werden („Dezentrales Gründerzentrum“).
- Halbtagskräfte, deren Pendlerzeitaufwand auch innerhalb der Region relativ hoch ist, und Fernpendler können ihre Arbeit in preiswerte Büroräume nahe ihrer Wohnung verlegen. Unterschieden wird hierbei in **Satellitenbüros** (Filialstandort einer Firma) oder Nachbarschaftsbüros (Gemeinschaftsbüro verschiedener Firmen). Die Arbeitszeiten können weitestgehend flexibler gehandhabt werden, die Annahmen einer Arbeitsstelle trotz familiären Verpflichtungen wie der erforderlichen Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Menschen wird möglich. Entsprechende Vorbereitungen in den Stammfirmen und Maßnahmen zur Datensicherheit sind erforderlich.



2.3.5 Regionale Wirtschaftspotenziale: Interkommunale Tourismusentwicklung /Freizeitangebote

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung, aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Vernetzungskonzept, teilweise auch Strukturkonzept

Spezifisches Ziel: Verknüpfung der kommunalen Maßnahmen zum Tourismus, Aufwertung der Freizeitqualität auch für die Bewohner/innen der Region



Stiftskirche in Oberkaufungen

Der Raum um Meißner, Hirschberg, Kaufunger Wald und Söhre, geprägt auch durch die Oberläufe von Losse, Gelster und Wehre, bildet eine einprägsame Landschaft. Der Meißner mit seiner von zahlreichen Punkten gut wiedererkennbaren Silhouette bildet den topographischen und landschaftlichen Höhepunkt und öffnet von hier aus die Region mit seinen Fachwerkstädten und -orten und seiner Bergbautradition bis nach Kassel. Oberkaufungen mit der Stiftskirche wiederum bietet von Kassel aus ein Portal mit unverwechselbarer Atmosphäre. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen und zu schärfen, um im Verbund, ggf. in Kooperation mit der Gemeinde Söhrewald,

die Region zu vermarkten. In erster Linie soll dies durch folgende Ansatzpunkte erfolgen:

- **Gemeinsame Angebote und Prospekte**, Stadt-, Wander-, Rad-, Reit-, Mountainbike- und Motorradfahrer unter Einbeziehung von regionalen Leistungsträgern und unter wiedererkennbarer Gestaltung
- Kooperation von Betrieben bei der **Abstimmung** des Angebotes und der Zielgruppen
- **Stärkung des Tagestourismus**, u. a. durch einen attraktiven Einzelhandel in den fünf zentralen Orten, die Durchführung von Ausstellungen, die Sicherung der ÖPNV-Frequenz von Kassel bis auf den Meißner
- Vernetzung der **Industriekultur-Museen** (Regionalmuseum Kaufungen, Rossgang, Ton- und Glasmuseum) und der Außenstandorte am Meißner im Rahmen des Projektes Netzwerk Industriekultur Nordhessen (NINO), Ergänzung durch Elemente der Erlebnisgeschichte (siehe auch Regionale Entwicklungskonzepte Casseler Bergland und Werra-Meißner)
- Stärkung der **Stiftskirche** in Oberkaufungen als Anker des Tagestourismus – u. a. durch Realisierung des geplanten Museumsparks
- Schärfung des von der Region Nordhessen entwickelten **Märchentemas** durch Ausbau eines Frau-Holle-Museums in Hessisch Lichtenau in Verbindung mit dem zum Hessentag entstandenen Frau-Holle-Park und Gestaltung eines Frau-Holle-Rundweges auf Grundlage des Konzeptes der Arbeitsgruppe Stadtmarketing zur Entwicklung Hessisch Lichtenaus als „Tor in das Frau-Holle-Land“ sowie deutlichere Inszenierung des Märchens Rumpelstilzchen an verschiedenen Orten in der Gemeinde Helsa
- Stärkung des **Camping-Tourismus**; vorrangiges Projekt ist hier der Ausbau des Campingplatzes am Waldkappeler Freibad – in hochattraktiver Lage, zur Zeit jedoch nicht in zeitgemäßem Standard



- Erschließung des wachsenden Marktes der **Wohnmobiltouristen** durch die Schaffung geeigneter Stellplatzangebote (mit Ver- und Entsorgungsstationen); hierfür sollen vorrangig Standorte in zentraler Lage der Kernstädte und -gemeinden berücksichtigt werden, um Handel und Gastronomie zu stärken
- Neue Nutzung für den **Meißnerland-Hof** (ehemalige Fliegerschule/Heilstätte) bei Hausen. Im Sinne einer Stärkung und Ausdifferenzierung des Tourismusangebots wäre hier beispielsweise die Etablierung eines Angebots für den Tagungs- und Bildungstourismus zu prüfen.
- Maßnahmen zur Qualitätsoffensive der **Gastronomie** (in Abstimmung mit dem Regionalen Entwicklungskonzept Werra-Meißner), Beratung Hotellerie
- Realisierung eines **Altstadthotels** in Kaufungen oder Hessisch Lichtenau, eventuell realisierbar als „dezentrales Hotel“: Schaffung von dezentralen Hotelzimmern in der historischen Bausubstanz der Ortskerne unter Organisation einer zentralen Rezeption und Gastronomie; hierdurch Schaffung von für Busgrößen ausreichenden Kapazitäten, attraktiven Übernachtungsmöglichkeiten und beispielhaften Lösungen von Nachnutzungsproblemen
- Qualifizierung des **Radverkehrsnetzes**; Projektansätze stellen hier Lückenschlüsse im Wegenetz im Gelstertal, tourismusorientierte Radwanderwegerouten, aber auch die Ausschilderung von Sehenswürdigkeiten, Infrastruktur und Versorgungsangeboten entlang des Fernradwanderweges Herkules–Wartburg dar; z.B. Errichtung von kleinen Versorgungsstationen in Ortskernen in Kombination mit dem Verkauf heimischer Produkte
- Aufbau einer **Fahrradverleihinfrastruktur** für das Wehre-/Losse-/Gelstertal – verbunden mit Bring- und Holddiensten, Fahrradboxen, Gepäcktransport etc.
- Weiterer Ausbau bzw. Intensivierung von **thematischen Wanderwegen** (z.B. ars natura, Frau-Holle-Pfad entlang weiterer Sagenorte, Elisabethenpfad) und Qualifizierung weiterer Premium-Wanderwege, Neuentwicklung thematischer Wanderwege (z.B. Sinnespfade)
- Schaffung und Ausschilderung von **seniorengerechten Wander- bzw. Spazierwegen** (Berücksichtigung der Topographie und der Entfernung, ausreichende Sitz- und Rastmöglichkeiten)
- Ausbau von regionalen **Reitwegen**, beispielsweise zwischen Hirschberg, Eschenstruth, Quentel und Kaufungen, Vernetzung
- Einbindung der **Exberg-Seen** Großalmerode in touristische Angebote und Konzepte
- Qualifizierung von Gastgebern zu **Kulturgastgebern** (u.a. Vermittlung von regionalen Besonderheiten für die Gäste)

Die genannten Maßnahmen verbessern nicht nur das Freizeitangebot für die ansässige Bevölkerung. Gleichzeitig können diese Freizeitqualitäten die Entscheidung zum Zuzug von Erwerbspersonen oder Ruheständlern unterstützen. Es ist dabei anzustreben, die einzelnen Projekte und Maßnahmen, wenn sie sich teilweise verorten lassen, immer in den regionalen Kontext zur touristischen Profilierung einzubinden. Die gemeinsame touristische Profilierung der KAG-Region durch ein gemeinsames Konzept ist mit den betroffenen TAGs „Touristik Werrat“ und „Kaufunger Wald-Meißner-Söhre“ abzustimmen



2.3.6 Sicherung von Siedlungsstrukturen: Qualifizierung von Wohnungsbeständen

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Ergänzende(s) Ziel(e): aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang, Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Entwicklungsbereichs-Typ: Strukturkonzept, teilweise auch Vernetzungskonzept

Spezifisches Ziel: Anpassung und Aufwertung des Wohnungsangebotes zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und Unterstützung des Zuzugs von Familien



Ernst-Abbe-Straße in Oberkaufungen

Mit der Änderung der Altersstruktur verändern sich auch die Ansprüche an den Wohnungsbestand: Es wird mehr kleine Haushalte geben; ältere Haushalte benötigen ein möglichst barrierefreies Wohnungsangebot und ein barrierefreies Wohnumfeld sowie unmittelbar an die Wohnung angrenzende oder zumindest wohnungsnah Freiraumangebote. Die größeren Haushalte, in der Regel Kleinfamilien, erwarten ausreichende Wohnraumgrößen, energiesparende Standards und ebenfalls ausreichende Nebenfläche für Gartennutzung, Stellplatz und Stellflächen. Insbesondere in den Dörfern des Westlichen Meißnerlandes werden der Immobilienpreis, die Nähe

zur Landschaft und ein überdurchschnittliches Raum- und Freiraumangebot der Ausgleich für eine erhöhte Mobilitätsnotwendigkeit zum Arbeitsplatz und Einkauf sein. Daher sind für die Qualifizierung von Wohnungsbeständen folgende Maßnahmen sinnvoll:

- Schaffung **familiengerechter Wohnungsangebote** durch Wohnumfeldverbesserungen im Bestand durch ein umfassendes, kostengünstiges Angebot an Frei- und Wohnnebenflächen, z. B: durch Schaffung von Gärten, Spielflächen oder Abstellgebäuden durch Rückbau
- Schaffung **altengerechter, barrierefreier Wohnungsangebote** im Bestand oder der Neubau zeitgemäßer kleiner altengerechter Wohnungen; Umbau von absehbar nicht mehr nutzbaren Läden in den Ortskernen zu Wohnungen
- **Modellhafte Anpassung** von Wohnungsbeständen in denkmalgeschützter Bausubstanz, Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre, Werkssiedlungen (Kernstadt Hessisch Lichtenau) durch Spitzenförderung von Sanierung, Modernisierung und Umbau des Gebäudebestandes - bezogen auf besonders innovative Elemente, die im Erfolgsfall Modellcharakter für künftige Maßnahmen an anderer Stelle gewinnen können; Einbettung in differenzierte Modernisierungsstrategien, die den voraussichtlich langfristigen Bedarf an mietpreisgünstigen Wohnraum berücksichtigen. Mögliche Schwerpunkte: Schaffung altengerechter, barrierefreier, familiengerechter Wohnungsangebote im Bestand oder die Schaffung zeitgemäßer kleiner altengerechter Wohnungen; Qualifizierung von regionalen Handwerksbetrieben für entsprechende Umbaumaßnahmen
- Verbesserung der **Wohnumfeldqualitäten** im Geschosswohnungssektor, u.a. durch Aufwertung von Gemeinschaftsbereichen oder auch durch Schaffung von Mietergärten für Erdgeschosswohnungen mit direktem Zugang
- **Energetische Maßnahmen** (Fassaden, Fenster, Heizungsanlagen) zur Minderung des wei-



teren Anstiegs von Betriebskosten und damit der Gesamtwohnenkosten

- Organisation eines „**Fachwerkkompetenzzentrums**“ zur umfassenden Beratung hinsichtlich Sanierungstechnik, Selbsthilfe und Fördermöglichkeiten für (alte und neue) Eigentümer von Fachwerkhäusern; Organisation von Weiterbildung und Praxishilfe an wechselnden Lehrorten.
- Förderung **alternativer Wohn- und Lebensformen** in gemeinschaftlichen Wohnprojekten – auch im Sinne einer Induktion neuer Nachfrage für leer stehende Wohngebäude. (Beispiele: Konzepte des Mehrgenerationenwohnens, des gemeinschaftlichen Wohnens für Alleinerziehende oder auch des gemeinschaftlichen Wohnens für junge Menschen (Stichwort: Baugemeinschaften))
- Gezielte Schaffung von **Wohnraum für Studierende** in Kaufungen, die neben dem Studium hohe Freiraum- oder Freizeitanprüche haben (Garten, Pferde, sonstige sportliche Aktivitäten)

2.3.7 Sicherung von Siedlungsstrukturen: Stärkung der Siedlungsentwicklung in den Innenbereichen

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung, Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Entwicklungsbereichs-Typ: Strukturkonzept, teilweise auch Vernetzungskonzept

Spezifisches Ziel: Stärkung der Orts- und Stadtkerne durch Konzentration auf die Innenentwicklung

Die Sicherung von Siedlungsstrukturen ist verbunden mit der Stabilisierung der vorhandenen Siedlungsbereiche; allenfalls in der Gemeinde Kaufungen ist punktuell von der erforderlichen Ausweisung von Neubaugebieten auszugehen. Für die Ortskerne gilt es, sowohl die Nutzung der vorhandenen Gebäude als auch der zugehörigen Siedlungsstrukturen wie Freiräume, Verkehrsflächen, Handel und Dienstleistungen und Versorgungsinfrastruktur zu sichern. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen insbesondere das Flächenwachstum der Siedlungsgebiete begrenzen:



Dorfplatz im Ortskern von Helsa

- Modellhafte bauliche Umstrukturierung von **Ein- bis Zweifamilienhäusern** zur Schaffung kleinerer, altengerechter Wohneinheiten, einschließlich neuer Konzepte zur Gartenpflege und -nutzung, Nachverdichtung
- Verträgliche Nachverdichtung zur Schaffung von erweitertem Wohnraum (50er-Jahre Siedlungen, Fachwerk) ggf. aber auch punktueller Abriss/Rückbau nicht mehr marktgängiger Gebäude und Errichtung **zeitgemäßer Wohnungen im Geschosswohnungsbausektor**, der laut Raumordnungsprognose mittel- bis langfristig auch im Gebiet des Westlichen Meißnerlandes wieder an Bedeutung gewinnen wird.



- **Städtebauliche Neuordnung** von ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortskernbereichen mit dem Ziel des zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens in einem attraktiven städtebaulichen Umfeld durch: Rückbau nicht erhaltenswerter und strukturell leer stehender Bausubstanz mit ungünstigem Lagewert⁷, Umbau, Neubau, Schaffung neuer Freiraumqualitäten, Bereitstellung städtebaulich integrierter Baugrundstücke
- Eröffnung von **Beteiligungsverfahren** bei der Entwicklung der Innenbereiche zur Erhöhung der Identifikation, insbesondere für Jugendliche, aber auch Kinder (Wege-/Schulwegesicherung)
- **Zeitweise Nutzung** leer stehender Gebäude für soziale Zwecke, z.B. Jugendwerkhaus
- Stärkung des öffentlichen Raums, Schaffung **attraktiver Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte** in allen Ortskernen, Wiederbelebung des öffentlichen Raums und Steigerung der Attraktivität der Ortskerne als Orte des Wohnens und Arbeitens
- Rückbau überdimensionierter **Straßenquerschnitte** in den Ortsdurchfahrten im Zusammenhang mit dem Bau und der Fertigstellung der A 44 (Fürstenhagen, Walburg, punktuell Eschenstruth und Bischhausen)

2.3.8 Sicherung von Siedlungsstrukturen: Anpassung von Versorgung und sozialer Infrastruktur

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang, Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Entwicklungsbereichs-Typ: Strukturkonzept, teilweise auch Vernetzungskonzept

Spezifisches Ziel: Sicherung von Infrastrukturangeboten im Ort bzw. Quartier, Verbesserung von deren Erreichbarkeit (Nahversorgung, Gesundheitsdienstleistungen, Schule, Kindertagesstätten, Freizeitangebote)



Grundschule in Helsa

Mit der Änderung der Altersstruktur verändern sich auch die Ansprüche an das Wohnungsumfeld: Ältere Haushalte benötigen eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen, insbesondere medizinische Versorgung muss erreichbar sein. Eine günstige Konstellation hat (sehr wahrscheinlich) einen unmittelbaren Einfluss auf die Wohnraum- und Immobiliennachfrage. Aber auch für Familien stellen zumutbare Entfernungen zu (guten) Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ein wichtiges Kriterium für die Wohnortwahl dar. Daher sind zur Stabilisierung von Wohnorten als Maßnahmen von Bedeutung:

⁷ Vgl. BBR: Grundstückswertermittlung im Stadtumbau, Reihe Forschungen Heft 127, S. 20 ff



- Sicherung von **Nahversorgungsangeboten** in den Ortsteilen durch modellhafte Erprobung innovativer Konzepte, z.B. Kombinationsangebote von unterschiedlichen Dienstleistungen und Handel, die im Idealfall an noch bestehende Angebote angeschlossen werden können, klassische Genossenschaftsmodelle, Einrichtung mobiler Dienste in Kooperation mit vorhandenen Anbietern in den größeren Orten. Prüfung einer Kombination solcher mobiler Dienste mit einem Bürgerbussystem
- Sicherung des **Einzelhandels** durch regionale Kooperation bei Außenauftritten und Aktionstagen
- Wiedernutzung von **Ladenleerständen**, bauliche Anpassung zur Verbesserung der Attraktivität (z.B. auch Schaffung größerer Verkaufsflächen durch Zusammenschalten benachbarter kleiner Ladenlokale), Zwischennutzung von Ladenlokalen durch Vereine oder mit Ausstellungen
- Etablieren von (ggf. auch kommunalen) **Ankernutzungen** zur Erhöhung der Publikumsfrequenz im Geschäftsquartier
- Sicherung eines wohnortnahen **Kinderbetreuungsangebots**: Maßnahmen zur Stabilisierung der Auslastung, zum Beispiel durch Ausweitung des Betreuungsangebots für Unter-3-jährige (zum Teil bereits realisiert) und durch eine schwerpunktorientierte Siedlungsentwicklung
- Stabilisierung eines attraktiven **Schulangebotes** zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung, insbesondere für die Grundstufe, Optimierung der Verwaltungsstrukturen (z.B. durch Zusammenlegung bei Erhalt von mehreren Standorten), schwerpunktorientierte Siedlungsentwicklung; Sicherung weiterführender Schulangebote (möglichst vollständig) in der Region, verbunden mit angemessenen Mobilitätsangeboten
- Wirtschaftlicher Erhalt von Gemeinschaftseinrichtungen als möglicherweise einziges Gemeinschaftsangebot in kleineren Ortsteilen („**Begegnungsstätten der Zukunft**“, siehe Ansätze der Facharbeitsgruppe in Kapitel 1.6.3), in Einzelfällen Sanierung und Anpassung an aktuelle Anforderungen (z.B. DGH Helsa-Wickenrode, Bürgerhaus Oberkaufungen), Verbesserung der Energie-Effizienz (z.B. durch moderne Heizungstechnik und Wärmedämmung); Entwicklung und modellhafte Erprobung alternativer Finanzierungs- und Betriebsmodelle zur Sicherung einer langfristigen Tragfähigkeit (z.B. Trägerschaft durch Ortsteile oder Vereine)
- Aufbau einer interkommunalen **Internet-Datenbanken für Bibliotheken**, Lieferdienste für die bestellten Medien zwischen den Bibliothekstandorten oder in die Wohnorte
- Stärkung öffentlicher Angebote im Bereich der **Jugendpflege**. Mit der Förderung von Konzepten und der Schaffung angemessener Raumangebote für die Jugendarbeit können familiengerechte Standortqualitäten unterstützt werden
- Sicherung / Verbesserung der **ÖPNV-Anbindung** sowie Ausbau des Radwegenetzes, vorrangige Qualifizierung der Verbindungen zwischen Wohngebieten und Schulen, Kindertagesstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen
- Einrichtung bedarfsorientierter, u.U. ehrenamtlich getragener **Mobilitätsangebote** insbesondere zur Sicherung der Anbindung peripher gelegener Ortsteile an die zentralen Orte, ergänzend zu vorhandenen Verbindungen (und künftig ggf. auch als Ersatz), Entwicklung eines flexiblen, kleinräumig und an der konkreten Nachfrage orientierten ÖPNV-Angebots,



Ausweitung des AST und des Fifty-fifty-Taxis für Jugendliche, Bürgerbusmodelle, Modell midkom der FH Darmstadt (bedarfsangepasstes Angebot)

- Sicherung eines zeitgemäßen Zugangs zu schnellen **Telekommunikationsnetzen** auch für periphere Ortsteile. Wenn durch die Telekom oder andere Leitungsträger keine Anbindung erfolgt, sind alternative Modelle (z.B. über Richtfunkverbindungen) zu prüfen
- Entwicklung von lokalen Lösungen zum Aufbau einer **Altenhilfe** nach dem „Ringgauer Modell“: dreistufiges System von ehrenamtlicher, niedrigschwelliger und professioneller ambulanter Altenhilfe; Ermöglichung des Verbleibens in der gewohnten Umgebung, Weiternutzung der Bausubstanz; hierfür auch: Sicherung der Versorgung durch Nahversorgung im Wohnort und/oder Mobilitätsangebote in die Zentralen Orte; Schaffung von zusätzlichen Einkommen im Ort durch niedrigschwellige Angebote
- Entwicklung von räumlichen Schwerpunkten zur Förderung des Zuzugs älterer Menschen außerhalb von Heimen („**Seniorenccluster**“); räumliche Konzentration von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, Beratungsangeboten und altengerechten Wohnformen, Mehrgenerationenhäusern; vorzugsweise in den Ortskernen mit bestehenden Versorgungsstrukturen

2.3.9 Sicherung von Siedlungsstrukturen: Anpassung von Wohnraumangebot und technischer Infrastruktur

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung, Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Entwicklungsbereichs-Typ: Strukturkonzept, teilweise auch Vernetzungskonzept

Spezifisches Ziel: Sicherung der technischen Infrastruktur in Orten mit Bevölkerungsrückgängen (Wasser, Abwasser)



Bauhof der Gemeinde Kaufungen

In Orten mit dauerhaften Bevölkerungsrückgängen und einem relativ hohen Altersdurchschnitt ist es sinnvoll, den Rückbau einzelner Gebäude ins Auge zu fassen, wenn Leerstände längere Zeit nicht wiederbelegt werden konnten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass eine hohe Zahl großer Gebäude von alleinstehenden älteren Menschen bewohnt werden, so dass ein erheblicher perspektivischer Wohnraumüberschuss besteht⁸. Ziel ist es zu vermeiden, dass Leerstandsmassierungen als bauliche und soziale Entwicklungshemmnisse wirken können. Hierzu sollten eine aktive Planung und Moderation zwischen den Betroffenen erfolgen und Maßnahmen zum Wertausgleich ergriffen werden (siehe auch Kap. 2.5. Instrumente).

⁸ so auch die Arbeitsgruppe „Städtebauliche Neuordnung“; diese diskutierte zudem intensiv über den Leerstand zahlreicher Gaststätten.



- In einigen Bereichen können **interkommunale Kooperationen** die Betriebskosten senken und damit Dienstleistungen auch bei sinkender Einwohnerzahl aufrecht erhalten werden. Interkommunale Kooperationen sind in der Infrastrukturbewirtschaftung denkbar, z.B. Anwendung der bestehenden Erfahrungen (Bäderverbünde) auf neue Handlungsfelder, zum Beispiel im Bereich der Bauhöfe, Spielplatzsicherung, Gasversorgung, Wasserver- und -entsorgung.
- Insbesondere die Kosten von **leitungsgebundener Infrastruktur** wie Wasser, Strom und Gas ist aufgrund von meist hohen und langfristigen Fixkosten besonders problematisch auf eine sinkende Zahl von Einwohnern umzulegen. Daher ist Beobachtung und ggf. Rückbau von Leitungskapazitäten im Wasser- und Abwasserbereich zur Vermeidung von hohen Betriebskosten und entsprechenden Steigerung der Wohnnebenkosten erforderlich. Bei Sanierung und Erneuerung muss der demografische Wandel berücksichtigt werden.
- **Städtebauliche Neuordnung** von Ortsteilen mit Leerstand und klaren Anzeichen des Bevölkerungsrückganges und der Überalterung. Rückbau mit dem Ziel des zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens in einem attraktiven städtebaulichen Umfeld durch: Abriss nicht erhaltenswerter und strukturell leer stehender Bausubstanz, Schaffung neuer Freiraumqualitäten, Zusammenlegung und Bereitstellung städtebaulich integrierter Baugrundstücke.
- Eröffnung von **Beteiligungsverfahren** bei der Entwicklung der Innenbereiche zur Erhöhung der Identifikation, insbesondere für Jugendliche
- **Stärkung des öffentlichen Raums**, Schaffung attraktiver Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte in allen Ortskernen, Wiederbelebung des öffentlichen Raums und Steigerung der Attraktivität der Ortskerne als Orte des Wohnens und Arbeitens



2.4 Räumliche Schwerpunkte

Vorbemerkungen

Basierend auf der umfassenden Bestandsanalyse und den konkreten räumlichen Gegebenheiten in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen kristallisieren sich in den Kommunen der KAG-Region verschiedene räumliche Schwerpunkte heraus. Dort ergibt sich im Rahmen des Stadtumbaues Handlungsbedarf vor dem Hintergrund des dargestellten strategischen Leitbildes und der daraus abgeleiteten Ziele.

Bei den räumlichen Schwerpunktbereichen lässt sich in zweierlei Hinsicht differenzieren. Es ist zu unterscheiden zwischen förmlich festzulegenden Stadtumbaugebieten gemäß § 171b BauGB sowie räumlich nicht starr abgegrenzten Beobachtungsgebieten. Erstere sind aufgrund der besonderen Handlungserfordernisse und ihrer besonderen Eignung, die Ziele des Stadtumbaues zu erfüllen, differenziert betrachtet worden und bilden den Rahmen für räumlich konkrete Impulsprojekte.

In den Beobachtungsgebieten ergibt sich ebenfalls Handlungsbedarf, der allerdings im Kontext des Stadtumbaumanagements von Relevanz ist. Anders als bei den Stadtumbaugebieten sind in den Beobachtungsgebieten keine Impulsprojekte förderfähig, es wird jedoch die Mobilisierung und Koordination relevanter Akteure und die Konkretisierung von Projekten unterstützt. Eine spätere Festsetzung als Stadtumbaugebiet ist in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes zu prüfen und möglich, sofern die Maßnahmen im priorisierten Gebiet abgearbeitet sind.

Im Folgenden werden sowohl die Stadtumbaugebiete als auch die Beobachtungsgebiete dargestellt, wobei eine ausführlichere Auseinandersetzung mit der ersten Kategorie in Kapitel 3 stattfindet und diese an dieser Stelle nur kurz vorgestellt werden.

2.4.1 Interkommunale Entwicklungsschwerpunkte

Gewerbegebiet Blücherkaserne

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung, aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Stadtumbaugebiet

Spezifisches Ziel: Entwicklung eines spezifisch großflächigen Gewerbegebietes

Die Konversion des etwa 45 ha großen Kasernengeländes der Blücherkaserne am östlichen Rand der Kernstadt von Hessisch Lichtenau zu einem hochwertigen Industrie- bzw. Gewerbeort ist das zentrale interkommunale Projekt der KAG **Westliches Meißnerland**. Sie steht zugleich im Mittelpunkt einer Strategie zur gemeinschaftlichen Entwicklung und Vermarktung attraktiver Gewerbeflächen.



Zunächst steht die Vorbereitung und Realisierung gewerblicher Nachnutzungen für den Gebäudekomplex Kleiderkammer / Standortverwaltung im Norden des Kasernengeländes im Vordergrund. Parallel hierzu ist die mittel- bis langfristig orientierte Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes insbesondere für großflächige Betriebe anzustoßen. Im Anschluss daran gilt es, ein marktorientiertes Angebotsprofil für den Gewerbestandort unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen Flächenpotenziale sowie der künftigen Autobahnanbindung zu erarbeiten, bevor dann die Aufbereitung, Entwicklung und aktive Vermarktung der neuen Gewerbeflächen erfolgen kann. In Kapitel 3.1 wird näher auf konkrete Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen eingegangen sowie der entsprechende räumliche Schwerpunktbereich dargestellt.

Interkommunaler Entwicklungsschwerpunkt: Meißnerland-Hof

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Beobachtungsgebiet

Spezifisches Ziel: Nutzung des touristischen Potenzials der Region



Ausgangssituation

Die frühere Fliegerschule und spätere psychiatrische Heilstätte am Westhang des Meißners wird seit 2006 nur extensiv genutzt. Sie liegt im Gemeindegebiet der Stadt Hessisch Lichtenau und bietet 3.800 qm umbaute Nutzfläche und 37.000 qm Grundstücksfläche. Die Immobilie besteht aus ehemaligen Verwaltungs-, Funktions-, Stations- und Therapieräumen, Garagen, Liegehalle und Werkstätten. Die ersten Gebäude stammen aus dem Jahr 1936 und wurden als Segelflugschule genutzt. Weitere Gebäude, insbesondere Wohn- und Arzträume, wurden



Liegenschaft am Meißner



kontinuierlich hinzugebaut. Der Standort liegt auf halber Höhe auf 500 m über NN und ist umgeben von Laubwald, Wiesen und Ackerland.

Ziele, Maßnahmen und räumlicher Fokus

Aufgrund der landschaftlich herausragenden Lage mit Blick auf den Kaufunger Wald und der unmittelbaren Nähe zum vielfältigen Angebot des Freizeitgebietes auf dem Meißner birgt die Liegenschaft am Meißner (Arbeitstitel: Meißnerland-Hof) ein erhebliches Potenzial für die touristische Entwicklung. Ein an die Immobilienwirtschaft gerichtetes Konzept, das verschiedene Unterkunfts- und Gastronomieformen einschließlich des Neubaus von Ferienhäusern vorschlägt, aber auch das geplante Informationszentrum Meißner integriert, wurde im Herbst 2007 vorgelegt. Neben baulichen Neuinvestitionen und Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist auch die Erschließung anzupassen. Das Vorhaben ist geeignet, die Angebotslücke eines größeren Hotels im Westlichen Meißnerland zu schließen, in dem auch im Reisebus kommende Gäste gemeinsam untergebracht werden können. Damit dient das Vorhaben vor allem der Steigerung der regionalen Wertschöpfung und der Arbeitsplatzschaffung.

2.4.2 Räumliche Schwerpunkte in Großalmerode

Kernstadt (Vorgeschlagenes Stadtumbaugebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung, Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Entwicklungsbereichs-Typ: Stadtumbaugebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion, Stärkung als Wohnstandort

Aufgrund der Größe und Funktion innerhalb des Stadtgebietes fällt der Kernstadt im Rahmen des Stadtumbaus eine hohe Bedeutung zu. Angesichts struktureller, baulicher und funktionaler Defizite, die besonders im Bereich der Innenstadt kumulieren, ergibt sich ein vorrangiger Bedarf, dort durch verschiedene Maßnahmen und Projekte Impulse zur Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion sowie zur Stabilisierung und Aufwertung des innerstädtischen Wohnumfeldes zu setzen. Vor diesem Hintergrund wird die Klassifizierung eines Bereiches der Großalmeröder Innenstadt als Stadtumbaugebiet vorgeschlagen, das in Kapitel 3.2 näher ausgeführt wird.



Laudenbach (Beobachtungsgebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang, Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Entwicklungsbereichs-Typ: Beobachtungsgebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung als Wohnstandort, Sicherung der Handels- und Dienstleistungsfunktion



Ausgangssituation

Laudenbach ist mit knapp 1.100 Einwohnern nach der Kernstadt der zweitgrößte Stadtteil in Großalmerode. Als einziger Ort im Stadtgebiet hatte Laudenbach von 1997 bis 2006 einen Bevölkerungszuwachs von 2,1 % zu verzeichnen; allerdings ist die Einwohnerzahl seit 2000 rückläufig. Das Medianalter der Bevölkerung liegt mit 43,5 Jahren leicht unter dem Durchschnitt der KAG-Region (43,9 Jahre). Mit 14,7 % ist Anteil der 0-14-jährigen höher als auf KAG-Ebene (13,6 %). Allerdings ist auch die Altersgruppe der Über 64-jährigen mit einem Anteil von 22,6 % überdurchschnittlich stark vertreten (KAG-Region: 21,8 %).



Leerstand im Ortskern

Laudenbach hat aufgrund seiner Größe von über 1.000 Einwohnern ein vergleichsweise gutes Potenzial zur Eigenentwicklung und es gibt im Ort u.a. mit Bäcker, Metzger, Lebensmittelläden und medizinischer Versorgung ein relativ breites Infrastrukturangebot. Trotz der auf den Beobachtungszeitraum bezogenen positiven Einwohnerentwicklung verdeutlichen die Bevölkerungsrückgänge der letzten Jahre sowie der etwas überdurchschnittliche Anteil älterer Einwohner, dass es Handlungsbedarf gibt, um den Ort und seine Entwicklung weiter zu stärken bzw. perspektivisch zu stabilisieren.



Ziele, Maßnahmen und räumlicher Fokus

Mit Fertigstellung der Autobahn wird in Laudenbach aufgrund der ortsnahe Anschlussstelle Walburg eine Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort erwartet. Der Schwerpunkt der Maßnahmen orientiert sich somit an dem Ziel 2 des Strategischen Leitbildes: Aktiver Umgang mit altersstrukturellem Wandel. Es gilt daher, im Kontext des Stadtbbaus Wohnangebote in integrierten Lagen zu schaffen bzw. deren Entwicklung zu unterstützen. Ansatzpunkt ist hier die Sanierung und Umnutzung vorhandener Leerstände als Wohnraum für verschiedene Zielgruppen. So gibt es in Laudenbach mehrere leer stehende Resthöfe, die perspektivisch umgenutzt werden könnten. Denkbar sind beispielsweise barrierefreie Angebote für Senioren. Aufgabe des Stadtbauamagements ist in diesem Falle die Verfügbarkeitsprüfung von potenziell umnutzbaren Objekten. Darüber hinaus können im Rahmen des Managements Machbarkeitsstudien für verschiedene Projekte durchgeführt werden. Der Handlungsbedarf konzentriert sich im Bereich des alten Ortskernes zwischen der Kirche und der Brückenstraße, der im Norden und Nordosten in etwa von der Steingasse und dem Mühlenweg begrenzt wird und im Süden die Bebauung der Sälzerstraße mit einschließt.

Trubenhausen (Beobachtungsgebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Ergänzende(s) Ziel(e): Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Entwicklungsbereichs-Typ: Beobachtungsgebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung als Wohnstandort, Sicherung der Handels- und Dienstleistungsfunktion





Ausgangssituation

Trubenhausen ist mit 425 Einwohnern der drittkleinste Großalmeröder Stadtteil. Von 1997 bis 2006 ist die Bevölkerungsanzahl nahezu kontinuierlich um 14,1 % gesunken. Das Medianalter der Bevölkerung liegt mit 45,7 Jahren deutlich über dem regionalen Durchschnitt (43,9), was sich auch in dem Anteil der Altersklassen widerspiegelt. So ist die Gruppe der 0-14-jährigen mit 11,1 % verglichen mit deren Anteil auf KAG-Ebene (13,6 %) unterrepräsentiert, während der Anteil der Über-64-jährigen mit 23,3 % über dem regionalen Durchschnitt von 21,8 % liegt.



Alte Mühle

Trubenhausen stellt einen Ortstypus dar, der sich durch eine geringe Einwohnergröße, hohe Bevölkerungsverluste und eine vergleichsweise alte Bevölkerungsstruktur auszeichnet. Im Ort gibt es kaum kommunale Infrastruktureinrichtungen und keine stationären Versorgungseinrichtungen wie medizinische Einrichtungen und Lebensmittelläden. Vor diesem Hintergrund besteht nur ein sehr begrenztes Potenzial zur Eigenentwicklung. Entsprechend der hohen Einwohnerverluste sowie den demografischen Charakteristika gibt es in Trubenhausen zahlreiche Gebäude, die leer stehen bzw. nur noch von einzelnen älteren Personen bewohnt werden. Davon sind sowohl der Ortskern als auch Einfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre betroffen.

Ziele, Maßnahmen und räumlicher Fokus

Vor dem dargestellten Hintergrund ergibt sich in Trubenhausen Handlungsbedarf zur Stabilisierung der Entwicklung, um ein weiteres Wegbrechen von Strukturen zu verhindern. Um den Ort angesichts der bisherigen Einwohnerentwicklung und Altersstruktur als Wohnstandort zu stabilisieren und für die Bevölkerung bzw. Zuzügler attraktiv zu machen, wird die Schaffung eines Nahversorgungsangebotes als wichtiger Aspekt gesehen. Trotz der in Kapitel 1.6.8 dargestellten Ergebnisse der Facharbeitsgruppe Versorgung, wonach für die Schaffung von stationären Lebensmittelangeboten in kleineren Ortsteilen keine Perspektive gesehen wird, erscheint die Prüfung eines derartigen Angebotes sinnvoll, da hier ein erheblicher, nach Bau der A 44 noch steigender Durchgangsverkehr zur Sicherung des Umsatzes genutzt werden kann. Bei konkreten Perspektiven zur Etablierung eines Lebensmittelnahversorgers stünde an der Hauptstraße im Bereich der Einmündung in der Welsebach ein städtisches Grundstück zur Verfügung. Vorstellbar ist auch die Vermarktung regionaler Bio-Produkte beispielsweise unter Einbindung des Gutes Fahrenbach südlich von Witzenhausen.

Weiterer konkreter Handlungsbedarf ergibt sich ebenfalls an der Hauptstraße hinsichtlich des Umgangs mit der ungenutzten alten Mühle am Ortsausgang Richtung Hundelshausen. Denkbar ist auch eine Kombination der beiden Ansätze. So könnte ein erhaltenswertes Gebäude des Mühlenensembles auf das o.g. Grundstück umgesetzt und als Laden genutzt werden und somit zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der Ortsmitte beitragen. Um der rückläufigen Einwohnerzahl Rechnung zu tragen wäre ein Rückbau der nicht erhaltenwertigen Mühlengebäude am Rande des Ortskerns denkbar. In der Ortsmitte gibt es des Weiteren leer stehende Gebäude mit Sanierungsbedarf, die für zielgruppenspezifische Wohnangebote hergerichtet werden könnten. Ein Potenzial im Hinblick auf die Schaffung von attraktiven Wohnangeboten sind die vergleichsweise zahlreichen Freiflächen im Ortskern. Der Handlungsbedarf in Trubenhausen konzentriert sich dementsprechend in der Ortsmitte zu beiden Seiten der Hauptstraße in einem Bereich von der alten Mühle im Nordosten bis zur Einmündung der Straße in der Welsebach.



Südöstlich der Hauptstraße wird die Bebauung der Straße Hinter dem Dorn mit einbezogen.

Aufgabe des Stadtbauammanagements ist Koordination detaillierter Bedarfs- und Machbarkeitsprüfungen bzgl. der dargestellten Ansätze. Sollte sich jedoch außerhalb des beschriebenen Beobachtungsgebietes konkreter Handlungsbedarf in den älteren Eigenheimbereichen ergeben, so ist dies im Rahmen des Stadtbbaus zu berücksichtigen und ggf. aufzugreifen.

2.4.3 Räumliche Schwerpunkte in Helsa

Wickenrode (Vorgeschlagenes Stadtbaugebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Ergänzende(s) Ziel(e):, Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes, Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Stadtbaugebiet

Spezifisches Ziel: Aufwertung des kommunalen Infrastrukturangebots, Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Ortskern

Wickenrode kann als drittgrößtem Ortsteil der Gemeinde Helsa mit deutlich über 1.000 Einwohnern ein vergleichsweise gutes Potenzial zur Eigenentwicklung zugesprochen werden. Allerdings bedarf das Infrastrukturangebot einer Erweiterung sowie, nicht zuletzt aufgrund erkennbarer demografischer Strukturveränderungen im Ort, einer zielgruppenspezifischen Anpassung. Handlungsbedarf erfordert darüber hinaus die baulich-räumliche Situation insbesondere im historischen Dorfkern, wo zahlreiche Gebäude leer stehen bzw. von einzelnen älteren Leuten bewohnt werden sowie verschiedene Freiflächen innerhalb der Ortslage. Räumlich und inhaltlich konkretere Aussagen zu Zielen und Maßnahmen im Kontext des Stadtbbaus werden in Kapitel 3.3 näher ausgeführt.

Eschenstruth (Beobachtungsgebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Ergänzende(s) Ziel(e): Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes,

Entwicklungsbereichs-Typ: Beobachtungsgebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung als Wohnstandort, Schaffung von bedarfsgerechten Aufenthaltsqualitäten und Funktionsverbesserungen im Ortskern





Ausgangssituation

Eschenstruth ist mit derzeit 1.917 Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Helsa. Als einziger Ortsteil in der Gemeinde und einer der wenigen Orte in der KAG-Region hat Eschenstruth einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Von 1997 bis 2006 nahm die Einwohnerzahl um 3,1 % zu. Das Medianalter der Bevölkerung liegt mit 44,7 Jahren etwas über dem Durchschnitt der KAG-Region. Die Gruppe der Über-64-jährigen ist mit einem Anteil von 23,6 % gegenüber der Bevölkerungsstruktur auf Regionsebene überdurchschnittlich stark vertreten (KAG: 21,8 %); der Anteil der 0-14-jährigen hingegen liegt mit 13,3 % nur knapp unter dem Durchschnitt der KAG-Region von 13,6 %. In diesen Zahlen spiegelt sich auch das dem Ortsteil zugehörige Seniorenzentrum Waldhof mit seinen 126 Pflegeplätzen wider.



Freiraumsituation im Ortskern

Eschenstruth gehört zu den größeren Orten in der KAG-Region und verfügt nicht zuletzt angesichts einer breiten Infrastrukturausstattung u.a. mit Lebensmittelversorgung, medizinischer Versorgung und einer Grundschule über ein vergleichsweise gutes Potenzial zur Eigenentwicklung, was sich u.a. durch einen Anschluss an die Straßenbahn in Richtung Kassel und Hessisch Lichtenau ausdrückt.

Ziele, Maßnahmen und räumlicher Fokus

Ziel im Beobachtungsgebiet Eschenstruth ist angesichts der vergleichsweise positiven Entwicklung die Stärkung und perspektivische Stabilisierung des Ortskernes vor dem Hintergrund zu erwartender voranschreitender demografischer Strukturveränderungen. Handlungsbedarf ergibt sich hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes zur Schaffung erhöhter Aufenthaltsqualität. Als konkrete Maßnahme ist der Ankauf und Rückbau des Gebäudes Mittelgasse/St. Ottilienweg denkbar, um die Verkehrsführung zu optimieren und den Bereich durch die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Stellplätzen gestalterisch und funktional aufzuwerten. Weiterer Handlungsbedarf konzentriert sich im nördlichen und nordwestlichen Bereich des historischen Ortskerns, wo eine generationengerechte Gestaltung der öffentlichen Räume mit angemessenen Aufenthaltsqualitäten sinnvoll wäre. Das Beobachtungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Bebauung der Schwarzen Gasse und der Obergasse sowie die dazwischenliegenden Bereiche. Ergänzt wird dieses Gebiet durch den Quenteler Weg sowie dessen Verlängerung An der langen Wiese, wo sich die Grundschule befindet. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist dort einseitig die Schaffung eines Fußweges und die Ausweisung der beiden Straßen als Einbahnstraße denkbar, so dass nur von Westen eingefahren werden kann.



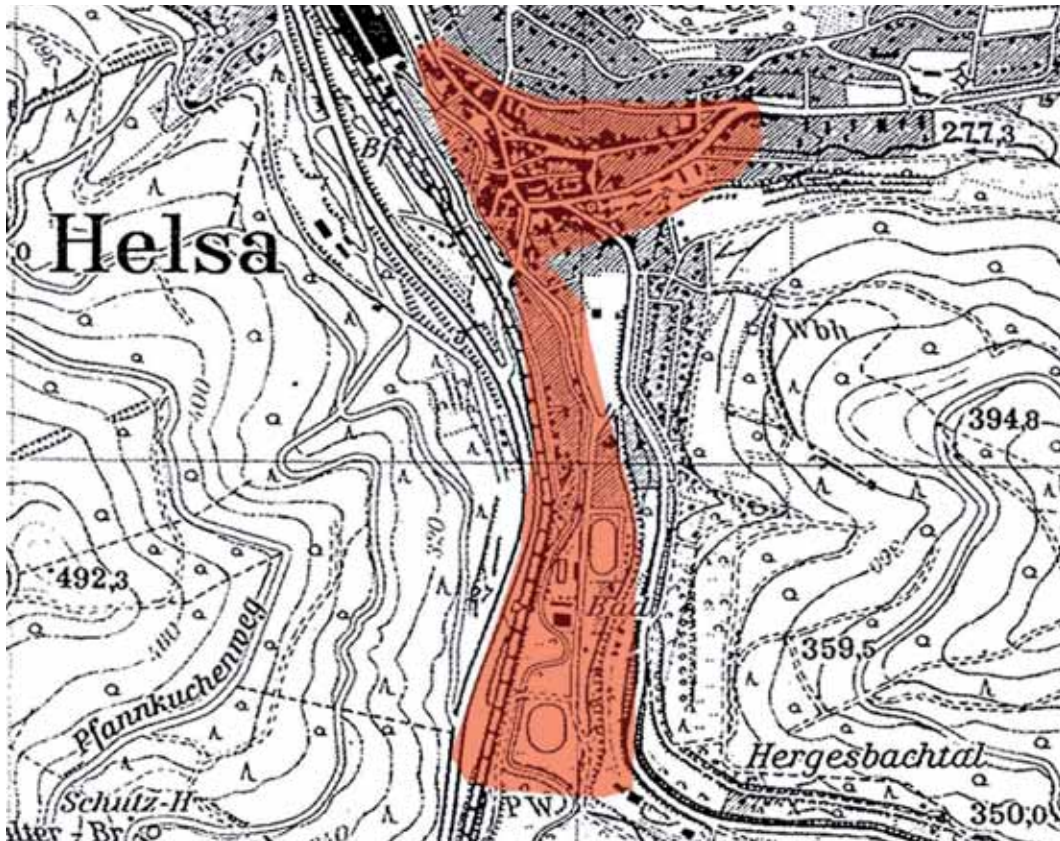
Helsa (Beobachtungsgebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Ergänzende(s) Ziel(e): Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes, Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Beobachtungsgebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung als Wohnstandort, Weiterentwicklung der kommunalen und touristischen Infrastruktur



Ausgangssituation

Helsa ist mit knapp 2.300 Einwohnern der größte Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde und der viertgrößte Ort innerhalb der KAG-Region. Von 1997 bis 2006 ist die Einwohnerzahl vergleichsweise gering um 2,3 % gesunken. Das Medianalter liegt mit 47,4 Jahren deutlich über dem Vergleichswert in der gesamten KAG-Region. Dementsprechend ist auch die Gruppe der 0-14-jährigen mit einem Anteil von 11,3 % deutlich unter- sowie die Gruppe der Über-64-jährigen mit einem Anteil von 28,3 % verglichen mit dem Durchschnitt auf Ebene der KAG-Region stark überrepräsentiert (KAG: 13,6 % bzw. 21,8 %). Auch hier wird die Altersstruktur durch das ansässige Seniorenzentrum Helsa (233 Plätze) geprägt.



Fachwerkgebäude an der Leipziger Straße



Angesichts der Größe und einer vergleichsweise breiten Infrastrukturausstattung hat der Ortsteil Helsa ein gutes Potenzial zur Eigenentwicklung. Dieses ergibt sich nicht zuletzt aus der Nähe zum Oberzentrum Kassel, welches auch per Straßenbahn erreicht werden kann.

Ziele, Maßnahmen und räumlicher Fokus

Trotz der relativ geringen Bevölkerungsrückgänge sind in Helsa demografische Strukturveränderungen ablesbar, so dass im Rahmen des Stadtumbaus ein Ausbau vorhandener Qualitäten sowie die Stabilisierung bestehender Strukturen anzustreben ist.

Ein Potenzial des Ortsteils Helsa ist der historische, von Fachwerkgebäuden geprägte Ortskern. Hier gilt es, Gebäude zukünftigen Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen anzupassen. Von Bedeutung ist hier angesichts der zunehmenden Alterung der Bevölkerung die barrierefreie Gestaltung von Wohnhäusern. Auch in den Geschosswohnungsbeständen am Ortsausgang Richtung Wickenrode ist der Bedarf nach Qualifizierung der Wohn- und Freiraumsituation näher zu untersuchen. Des Weiteren ist die Sanierung, bedarfsgerechte Anpassung und Nachnutzung leer stehender historischer Gebäude (v.a. in der Leipziger Straße) anzustreben. Neben der historischen Bebauung ist der Ortskern durch den Lauf des Wedemannbaches geprägt. Das Gewässer kann im Zuge einer geplanten Renaturierung durch eine bedarfsgerechte Freiraumgestaltung des direkten Umfeldes besser wahrnehmbar gemacht und in den Siedlungsraum integriert werden.

Neben den Wohngebäuden und Freiräumen sind auch die Infrastruktureinrichtungen den sich wandelnden Bedürfnissen anzupassen. So besteht beispielsweise die Notwendigkeit einer barrierefreien Gestaltung des Gemeindezentrums. Im Rahmen des Stadtumbaumanagements sollen Nutzungs- und Umsetzungsperspektiven für die verschiedenen Maßnahmen initiiert und koordiniert werden. Dringender Handlungsbedarf besteht in diesem Zusammenhang in der Koordination und Neuorganisation des Raumangebotes für Vereinsaktivitäten, da eine bisher genutzte Räumlichkeit nicht mehr zur Verfügung steht.

Der Handlungsschwerpunkt konzentriert sich im Ortskern in einem Bereich zwischen Leipziger Straße im Westen, der Berliner Straße im Süden sowie dem Alten Weg im Norden.

Mit Blick auf das o.g. Ziel ergibt sich im Ortsteil Helsa Bedarf nach einem weiteren Beobachtungsgebiet entlang des Sportplatzweges, mit dem Ziel des Ausbaus der touristischen und freizeitorientierten Attraktivität. Ein wichtiger Ansatzpunkt ist dabei die Stärkung des vorhandenen Schwimmbades durch eine Verbesserung der Infrastrukturausstattung beispielsweise im Bereich Gastronomie. Des Weiteren ist die Schaffung von Stellplätzen mit einer entsprechenden Ver- und Entsorgungsstruktur für Wohnmobile denkbar. Zur Stabilisierung der Einwohnerzahl und Altersstruktur kann am Sportplatzweg darüber hinaus die Schaffung von räumlich integrierten Wohnbaugrundstücken auf einem ehemaligen Sägewerksgelände angestrebt werden.



2.4.4 Räumliche Schwerpunkte in Hessisch Lichtenau

Kernstadt (Vorgeschlagenes Stadtumbaugebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung, aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Stadtumbaugebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion, Stärkung als Wohnstandort

Aufgrund der Größe und Funktion innerhalb des Stadtgebietes fällt der Kernstadt Hessisch Lichtenau im Rahmen des Stadtumbaus eine hohe Bedeutung zu. Angesichts struktureller und funktionaler Defizite, die besonders in der Altstadt sowie deren unmittelbarer Umgebung kumulieren, ergibt sich ein vorrangiger Bedarf, in diesem Bereich durch verschiedene Maßnahmen und Projekte Impulse zur Stärkung der innerstädtischen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion sowie zur bedarfsgerechten Aufwertung und Anpassung des altstädtischen Wohnumfeldes zu setzen. Nähere Ausführungen hinsichtlich des konkreten räumlichen Bereiches sowie der Projekte und Maßnahmen sind Kapitel 3.4 zu entnehmen.

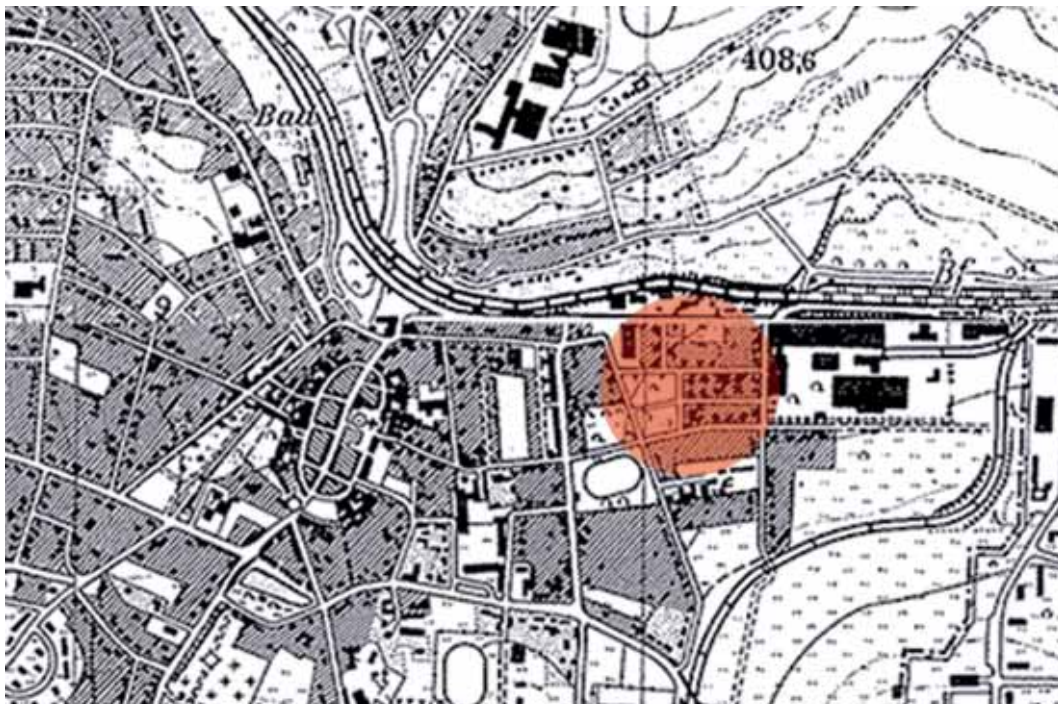
Kernstadt – Werksiedlung Fröhlich & Wolff (Beobachtungsgebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Entwicklungsbereichs-Typ: Beobachtungsgebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung als Wohnstandort





Ausgangssituation

Die unter Denkmalschutz stehende Werkssiedlung der ehemaligen Schwerweberei Fröhlich und Wolff entstand ab 1907 südlich der Leipziger Straße am Ortsausgang Richtung Walburg. Die Bestände sind geprägt von einem hohen Migrantenanteil und befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, der auch auf die Umgebung abstrahlt und insbesondere in der Ortseinfahrt von Walburg kommend als beeinträchtigend wahrgenommen wird.



Gebäude an der Rexinger Straße

Ziele und Maßnahmen

Im Kontext des Stadtumbaus gilt es, sowohl die Wohnungen als auch das unmittelbare Wohnumfeld der ehemaligen Werkssiedlung aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechend zu sanieren und anzupassen. Denkbar ist die Schaffung von zielgruppenspezifischen Angeboten wie Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen etc. Dabei sollten nach Möglichkeit zumindest in Teilbeständen mietpreisgünstige Wohnungsangebote erhalten bleiben.

2.4.5 Räumliche Schwerpunkte in Kaufungen

Ortskern Oberkaufungen (Vorgeschlagenes Stadtumbaugebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Entwicklungsbereichs-Typ: Stadtumbaugebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktion, Stärkung als Wohnstandort

Der Oberkaufunger Ortskern zu beiden Seiten der Leipziger Straße zeichnet sich durch eine historische, von Fachwerkgebäuden geprägte Baustruktur aus. In einigen Teilräumen sind trotz einer nahezu konstanten Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil und nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels Funktionsverluste und Leerstände erkennbar. Im Rahmen des Stadtumbaus gilt es daher, sich abzeichnenden Handlungsbedarf frühzeitig aufzugreifen und Impulse zu setzen, um den Ortskern perspektivisch als Wohnstandort zu erhalten und zu stärken sowie in diesem Zusammenhang auch die Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion zu sichern. In Kapitel 3.5 wird näher auf konkrete Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen eingegangen sowie der entsprechende räumliche Schwerpunktbereich dargestellt.



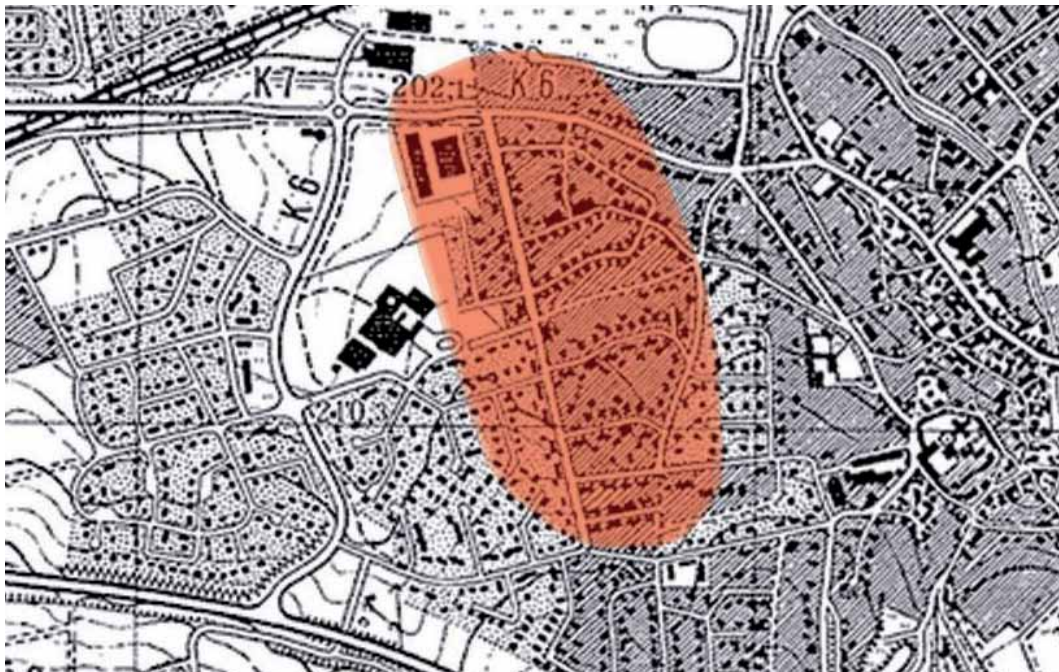
Ernst-Abbe-Straße Oberkaufungen (Beobachtungsgebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Ergänzende(s) Ziel(e): Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Entwicklungsbereichs-Typ: Beobachtungsgebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung als Wohnstandort, Modernisierung, gemeinschaftliche Wohnformen



Ausgangssituation



Straßenraum der 1950er-Jahre-Siedlung

Oberkaufungen ist nach Hessisch Lichtenau und Niederkaufungen mit knapp 6.000 Einwohnern der drittgrößte Ort in der KAG-Region. Das Medianalter liegt mit 44,9 Jahren über dem entsprechenden Wert auf Ebene des Westlichen Meißnerlandes (43,9 Jahre). Die Einwohnerzahl ist von 1997 bis 2006 leicht um 1,3 % gesunken. Der Anteil der 0-14-jährigen liegt in Oberkaufungen mit 13,3 % etwas unter dem Durchschnitt der KAG-Region, während der Anteil der Über-64-jährigen mit 21,9 % leicht darüber liegt (KAG-Region: 13,6 bzw. 21,8 %).

Oberkaufungen stellt somit einen Ort dar, der sich nicht zuletzt aufgrund seiner Lage im Verdichtungsraum Kassel durch eine annähernd konstante Bevölkerungszahl auszeichnet und angesichts seiner Größe ausreichend Potenzial zur Eigenentwicklung hat. Dennoch ergibt sich auch in diesem Ortsteil ungeachtet der vergleichsweise stabilen Entwicklung Handlungsbedarf vor dem Hintergrund des demografischen Wandels.



Ziele, Maßnahmen und räumlicher Fokus

Die Altersstrukturveränderungen in der Bevölkerung führen neben den historischen Ortskernbereichen auch zu Handlungsbedarf in älteren Eigenheimgebieten, da sich dort aufgrund des Alters der Bewohner Besitzer- und Generationenwechsel ergeben. Um diese Siedlungsbestände langfristig zu erhalten und strukturelle Leerstände zu vermeiden, sind Anpassungen an aktuelle und zukünftige Bedürfnisse erforderlich. Im Rahmen des Stadtumbaus könnten dazu Strategien und Konzepte zur bedarfsgerechten Anpassung und Nachverdichtung des Gebäudebestands, Freiflächengestaltung sowie Vermarktung erarbeitet werden. Ein wichtiger Aspekt ist dabei auch die energetische Modernisierung der Gebäude im Hinblick auf zukünftige Anforderungen.

Perspektivisch ist hier von einem Handlungsbedarf im Bereich der Siedlungsbestände zu beiden Seiten der Ernst-Abbe-Straße auszugehen.

Eine Schlüsselfläche in diesem Bereich stellt die ehemalige Gewerbefläche des Betriebes Wülfing+Hauck dar, die eine Chance zur weiteren Innenentwicklung bietet und optimal zu den Freizeiteinrichtungen in Kaufungen gelegen ist. Hier ist die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes zum Mehrgenerationenwohnen weiter zu entwickeln.

2.4.6 Räumliche Schwerpunkte in Waldkappel

Bischhausen (Vorgeschlagenes Stadtumbaugebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung, Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes

Ergänzende(s) Ziel(e): Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Stadtumbaugebiet

Spezifisches Ziel: Sicherung und Stärkung der vorhandenen Infrastruktur im Ortskern, Schaffung zeitgemäßer und bedarfsgerechter Wohn- und Arbeitsbedingungen

Bischhausen ist nach der Kernstadt der zweitgrößte Ort im Stadtgebiet von Waldkappel und verfügt über ein vergleichsweise breites Infrastrukturangebot. Damit bietet sich ein gutes Potenzial zur Eigenentwicklung. Vor dem Hintergrund einer abnehmenden Einwohnerzahl und hohen Altersstruktur gilt es, die vorhandene Infrastruktur im Ortskern zu stärken und zu sichern sowie zeitgemäße und bedarfsgerechte Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Es sind in einigen Ortskernbereichen Funktionsverluste und Strukturveränderungen erkennbar, die im Rahmen des Stadtumbaus impulsgebende Handlungsansätze und Maßnahmen erfordern. In Kapitel 3.6 wird näher auf konkrete Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen eingegangen sowie der entsprechende räumliche Schwerpunktbereich dargestellt.



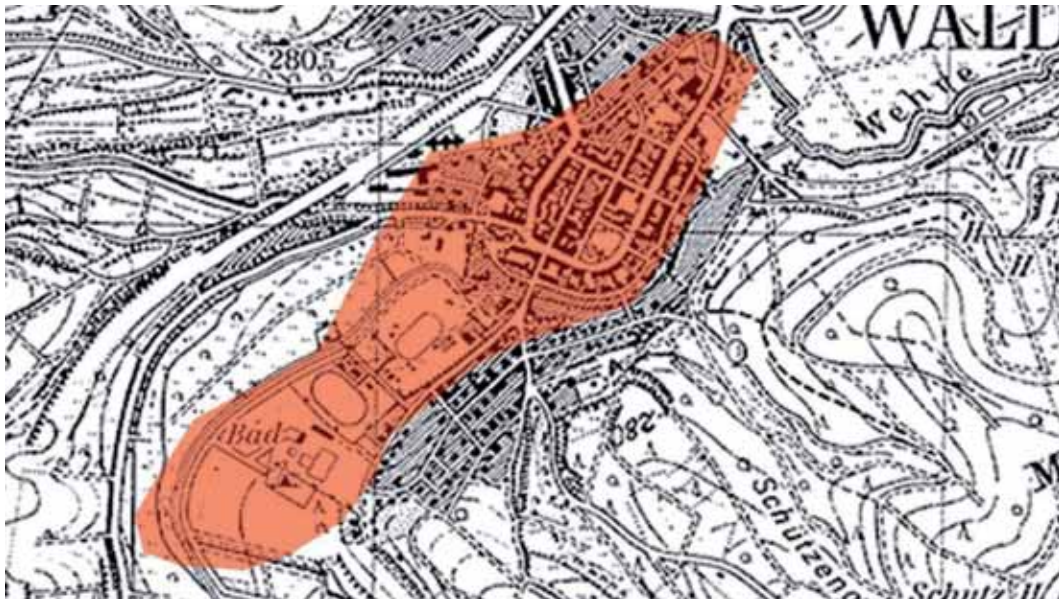
Kernstadt (Beobachtungsgebiet)

Vorrangiges Ziel innerhalb des Leitbildes: Aktiver Umgang mit der Altersstrukturveränderung

Ergänzende(s) Ziel(e):, Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes, Aktiver Umgang mit Bevölkerungsrückgang

Entwicklungsbereichs-Typ: Beobachtungsgebiet

Spezifisches Ziel: Stärkung der Wohn- und Lebensqualität, Entwicklung des touristischen Angebots



Ausgangssituation



Ladenleerstände in der Leipziger Straße

Die Kernstadt Waldkappel ist mit gut 1.800 Einwohnern der kleinste Kernort im Westlichen Meißnerland. Von 1997 bis 2006 ist die Einwohnerzahl nahezu kontinuierlich um 8,3 % gesunken. Das Medianalter liegt mit 43 Jahren unter dem regionalen Durchschnitt von 43,9 Jahren. Sowohl der Anteil der 0-14-jährigen an der Gesamtbevölkerung als auch der Anteil der Über-64-jährigen liegt in Waldkappel mit 14,2 % bzw. 23,3 % über den jeweiligen Durchschnittswerten der KAG-Region (13,6 % bzw. 21,8).

Angesichts der Größe und funktionalen Ausstattung nimmt die Kernstadt im Stadtgebiet von Waldkappel eine besondere Bedeutung ein und hat aufgrund der Lage in einer landschaftlich reizvollen Umgebung ein vergleichsweise gutes touristisches Potenzial. Vor dem Hintergrund rückläufiger Einwohnerzahlen wird die Aufrechterhaltung der vorhandenen Infrastruktur sowohl unter dem Aspekt der Nahversorgung der Bevölkerung als auch hinsichtlich der Aufrechterhaltung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Angebote zunehmend schwieriger.



Ziele, Maßnahmen und räumlicher Fokus

Um die bestehenden Strukturen in der Kernstadt zu stärken und langfristig zu sichern, ist anzustreben, die Wohn- und Lebensqualität für die dort lebende Bevölkerung sowie die touristische Attraktivität zu erhalten und auszubauen. Dazu bedarf es einer Verbesserung des Nahversorgungsangebotes sowie einer Weiterentwicklung der Freizeit- und Tourismusangebote.

Zur Sicherung und Attraktivitätssteigerung des vorhandenen Freibades ist dessen verstärkte zielgruppenspezifische Ausrichtung sinnvoll. Das Bad befindet sich im Südwesten der Kernstadt in unmittelbarer Nähe des Campingplatzes und eines Seniorenheims. In diesem Kontext soll ein Ausbau des Freibades zum Wellness-Bad angestrebt werden, wobei insbesondere auf die Bedürfnisse von Senioren einzugehen ist. Dabei ist auch die räumliche Integration bereits vorhandener Gesundheitseinrichtungen wie beispielsweise einer Physiotherapiepraxis zu prüfen. In diesem Kontext ist auch der barrierefreie Ausbau der Infrastruktur des an das Freibad angrenzenden Campingplatzes anzustreben. Auf einer Wiese nördlich des Freibades wird in direkter Nachbarschaft zum Seniorenheim die Schaffung von Stellplätzen für Wohnmobile mit entsprechender Ver- und Entsorgungsinfrastruktur als sinnvolle Maßnahme zur Ergänzung des touristischen Angebotes gesehen. Von dort ist der Innenstadtbereich fußläufig erreichbar.

Im Stadtkern selbst ist die Sanierung und Umnutzung von Leerständen zu Ferienwohnungen denkbar. Zur Verbesserung des wohnungsnahen Freiraumangebotes kann in Einzelfällen auch der Rückbau von Gebäuden geprüft werden.

Darüber hinaus ist in der Stadtmitte sowohl für Gäste aber vor allem auch für die Bewohner das fußläufig erreichbare Versorgungsangebot auszubauen. So befindet sich in guter Erreichbarkeit am nördlichen Innenstadtrand an der Leipziger Straße eine leer stehende Einzelhandelsimmobilie. Es ist zu prüfen, ob bzw. inwieweit die Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt unterstützt werden kann. Eine Nachnutzung weiterer kleinerer Ladenleerstände an der Leipziger Straße ist ebenfalls anzustreben. Des Weiteren soll die Etablierung eines Wochenmarktes im Bereich um die Kirche anvisiert werden. In diesem Zuge wäre die Entwicklung eines Konzeptes sowie die Ansprache potenzieller Händler zu bewerkstelligen und die Fläche, die sich in kommunalem Besitz befindet, für ein Marktgeschehen beispielbar zu machen. Zugleich wäre eine angemessene Gestaltung für die Zeiten zwischen den Markttagen anzustreben. Aufgabe im Kontext des Stadtumbaus ist hier die Koordinierung relevanter Akteure sowie die Entwicklung eines touristischen Konzeptes als Baustein einer übergreifenden regionalen Tourismusstrategie.

Bei der kommunalen Infrastruktur ergibt sich weiterer Handlungsbedarf im Bereich der Schule und des Bauhofes. Nach absehbarer Schließung des Haupt- und Realschulzweiges ist im Falle einer Übergabe der Räumlichkeiten an die Stadt die Etablierung einer Nachnutzung möglicherweise im Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbereich zu prüfen und zu initiieren. Es gibt außerdem Überlegungen, den benachbarten sanierungsbedürftigen Bauhof am Standort aufzugeben und an einem anderen Standort möglicherweise auch mit Nachbarkommunen zu kooperieren, so dass das derzeitige Areal als Freifläche gestaltet werden könnte.

Der Handlungsbedarf konzentriert sich in einem Bereich, der sich vom nördlichen Rand der Leipziger Straße, die Innenstadt und den Sportplatzbereich einschließend, in Richtung Südwesten bis zum Freibad und Campingplatz erstreckt.



2.5 Instrumente des Stadtumbaus

Die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtumbau im Westlichen Meißnerland erfordert ein Bündel von Instrumenten, von denen das Förderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ nur eines darstellt. Insgesamt kommen in Frage

- **strukturierende Instrumente** (die aktiv von der KAG ausgelöst werden: Monitoring, Entwicklungsplanung, Markttransparenz)
- **interaktive Instrumente** (die auf einen Dialog mit den Akteuren in den Stadtumbaugebieten setzen: Beratung, Moderation)
- **Finanzierungsinstrumente** (die zur Finanzierung von Vorhaben beitragen und hierdurch Anreize zur Umsetzung schaffen)

Klammer dieser Ansätze ist das Prozessmanagement (Stadtumbaumanagement), das die entsprechenden Ansätze initiiert, zwischen den Mitgliedsgemeinden koordiniert und teilweise auch umsetzt. Hierbei bezieht sich das Stadtumbaumanagement nicht allein auf die Stadtumbaugebiete, sondern auch auf die anderen räumlichen Entwicklungsschwerpunkte (Beobachtungsgebiete) und die strukturellen Entwicklungsbereiche durch die Weiterentwicklung der Handlungsansätze und die Unterstützung der Finanzierung.

2.5.1 Planung, Monitoring, Markttransparenz

Zentrales Planungsinstrument des Stadtumbaus ist die Fortschreibung und punktuelle Vertiefung des Integrierten Handlungskonzeptes. Hierbei spielt die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger der Region, insbesondere der Stadtumbaugebiete, eine wichtige Rolle. Darüber hinaus sind verschiedene Ansätze, die sich auf fachspezifische Bereiche beziehen, zu nennen:

- Objektbezogene Fachplanungen für die Impulsprojekte: Machbarkeitsstudien, Bedarfsanalysen, Finanzierungskonzepte, Vorplanungen, Ausführungsplanungen, Ausschreibungen.
- Mitarbeit beim Leerstandskataster des Werra-Meißner-Kreises (im Aufbau)
- Aufbau einer internetbasierten Gebäudebörse, in der (mindestens) auf ihre Substanz, Nutzungseignung und Genehmigungsvoraussetzungen vorgeprüfte Gebäude für die Region in das Internet eingestellt werden; Ziel: ausgewählte leer stehende und/oder stark sanierungsbedürftige Gebäude für den Markt aktivieren und als Entwicklungspotenzial für die regionale Entwicklung nutzen; Bildung von Schwerpunkten (z.B. Büros, Altenwohnen, preiswerter Werkstattraum), Verlinkung zur Denkmalbörse des Landesamtes für Denkmalpflege; Einarbeitung der Ergebnisse der „Vitalisierungskonzeption“ (vgl. nachfolgendes Kapitel 2.5.2)
- Standortuntersuchungen zum Branchenmix in den Ortskernen zur Definition von Angebotslücken, gezielte Ansprache von Einzelhandelsunternehmen
- Regelmäßiges Monitoring der Eigenheimgebiete insbesondere in den Ortsteilen mit stärkerer Abwanderung zur Erkennung neuer, bisher noch nicht erkennbarer Problemfelder; Durchführung über jährliche Abfragen der Verwaltungen, Ortsvorsteher, Ortskundigen



- Interkommunaler Entwicklungsplan Wohnen („Wohnen im Westlichen Meißnerland 2020“); Ziel: Schaffung von Grundlagen für die begründete Ausrichtung langfristiger Investitions- und Entwicklungsstrategien der Kommunen und der Wohnungsmarktakeure, Ableitung angemessener Modernisierungs- und Entwicklungsstrategien. Qualifizierung als Wohnraumversorgungskonzept i.S.d. WoFG zur Begründung von Förderanträgen
- Entwicklung eines Integrierten Konzeptes für den Personennahverkehr (Anrufsammeltaxi, Bürgerbus, Schulverkehr) entsprechend des midkom-Konzeptes der Hochschule Darmstadt

2.5.2 Beratung und Moderation

Eine Schlüsselstellung nehmen, als sogenanntes weiches Instrumentarium des Stadtumbaus, die Beratung von Investoren und Initiativen, die beratende Kooperation mit den Kommunalverwaltungen und die Moderation von Akteuren durch Initiierung und Strukturierung von Gemeinschaftsprozessen sowie der Ausgleich von Konfliktsituationen ein. Durch die stark durch Kleineigentümer geprägte Struktur in der Region bedarf es hierbei besonderer moderierender und intensiver Betreuungsverfahren. Insbesondere zur Umsetzung von Impulsvorhaben sind sie erforderlich, aber auch für die Umsetzung von Vorhaben oberhalb der räumlichen Ebene der Stadtumbauegebiete unabdingbar.⁹ Als spezifische Aufgabenbereiche sind zu nennen:

- Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit mit den Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes, verständliche Darstellung eines Förderungskatalogs für den Stadtumbau, Verweis auf andere Programme
- Beratung von kommunalen und privaten Investoren und Antragstellern für Mittel aus dem Stadtumbauprogramm
- Beratung von kommunalen und privaten Investoren und Antragstellern für Mittel aus anderen Fachprogrammen
- Aktives Gebäude-Leerstandsmanagement: Management von Angebot und Nachfrage sowie ggf. Unterstützung bei der Finanzierungssicherung ggf. notwendiger baulicher Maßnahmen
- Aktives Laden-Leerstandsmanagement: Suche nach geeigneten Nachnutzern von Läden, Ladenzuzugsmanagement zur Aktivierung der Kernbereiche, Sicherung der Zwischennutzung von Läden
- Prüfung und ggf. Initiierung von Maßnahmen auf der Grundlage von Business Improvement Districts (BID), mittelfristig Housing Improvement Districts (HID)
- Vermittlung von günstigen Flächen- und/oder Raumangeboten für Existenzgründer in leerstehenden Läden oder auf Brachflächen („dezentrales Gründerzentrum“)

⁹ Diese Instrumente wurden auch von der Facharbeitsgruppe Städtebauliche Neuordnung als vorrangig bewertet.



- Anpassung des sog. Vitalisierungskonzeptes (Fritzlar) an die Bedingungen im Westlichen Meißnerland: Verbindliche Abstimmung der Handlungsspielräume bei der Modernisierung und Bedarfsanpassung von denkmalgeschützten Gebäuden durch Gespräche und Niederschrift vor Ort
- Betreuung von Anbietern und Nachfragern der Internet-Gebäudebörse
- Durchführung und Moderation von Veranstaltungen zur Aktivierung von Gebäudeeigentümern, z.B. Bauherrentage (Güstrow), gezielte Beratung von Eigentümern leer stehender Gebäude (Halle, Spangenberg), Workshops zur Blockentwicklung mit den betroffenen Eigentümern
- Initiierung und Unterstützung von Aktionen für Selbstnutzer-Wohnen in den Ortskernen, beispielsweise über Bauherrengruppen für Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, Mehrfamilienhäuser oder Kleingruppensiedlungen (Kassel, Darmstadt, Leipzig, Finsterwalde, Frankfurt/O.)
- Unterstützung der Gründung von Entwicklungsgesellschaften für bestimmte Gebiete oder Ziele, hierdurch effektivere Umsetzung von Maßnahmen
- Organisation eines dezentralen Fachwerk-Kompetenzzentrums zur Beratung und Schulung von Fachwerkhausbesitzern (s. Kapitel 2.3.6)
- Stadtumbaumarketing: Imagekampagnen zum Wohnen in der Innenstadt, z.B. Postkartenserien (Görlitz)

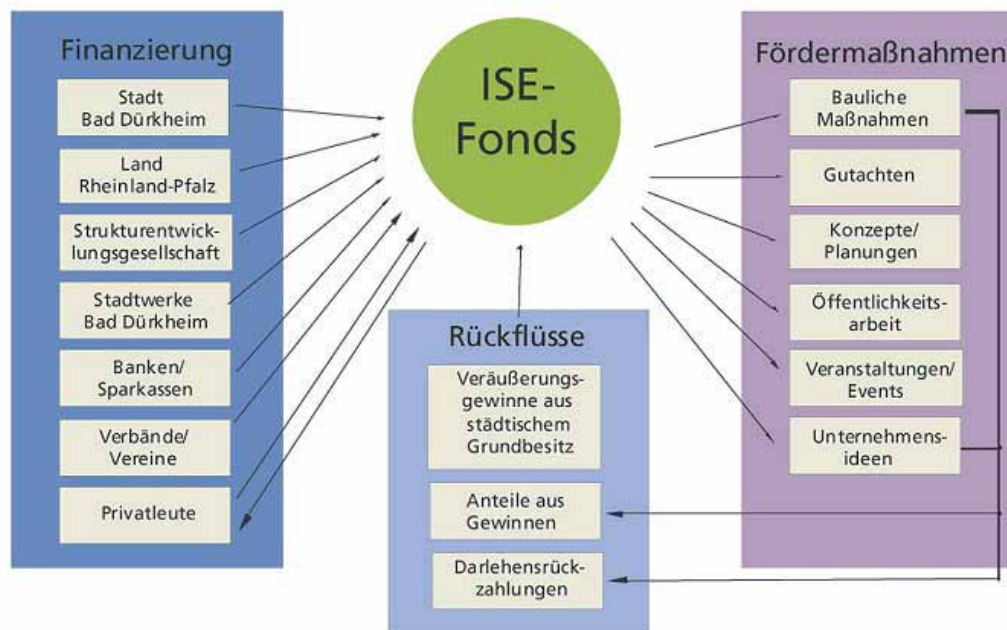
2.5.3 Finanzierung und Förderung

Als spezifisches Instrument finanzieller Unterstützung steht das Stadtumbauprogramm zur Verfügung, um Impulsprojekte in den festgelegten Stadtumbaugebieten zu fördern. Darüber hinaus können weitere Finanzierungs- und Förderungsinstrumente entwickelt oder angewendet werden:

- Entwicklung lokaler und regionaler, programmkonformer Förderrichtlinien mit spezifischen Schwerpunktsetzungen; beispielsweise Umbau leer stehender Läden außerhalb der Geschäftszentren zu Altenwohnungen, Förderung des Anbaus von Balkonen oder Neuordnung und Gestaltung von Blockinnenhöfen
- Aufbau eines Modernisierungsfonds zur nachrangigen Absicherung von Krediten für Modernisierungsmaßnahmen in Ortskernen, in Ausnahmefällen auch Zuschüsse; Finanzierung aus kommunalen Mitteln, Spenden- und Programmmitteln, Einlagen von Banken, Sparkassen Verbänden, Stadtwerken und anderen Interessenten zur Sicherung der Modernisierung (Innenstadtentwicklungsfonds Bad Dürkheim)



Finanzierung InnenStadtEntwicklungs Fonds



Beispiel: Innenstadt-Entwicklungsfonds Bad Dürkheim

- Aufbau eines Wertausgleichsfonds zur Initiierung von städtebaulichen Ordnungs-, Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen
- Aufbau eines Grundstücksfonds als Basis städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen in Blockinnenhöfen und zur Sicherung von Tauschflächen
- Verbesserung der Förderungsmöglichkeiten durch Gründung von Entwicklungsgesellschaften für begrenzte Bereiche innerhalb der Stadtumbaugebiete oder für bestimmte Entwicklungsziele auf regionaler Ebene
- Verkauf von kommunalen oder Weiterverkauf von kommunal erworbenen Gebäuden unter dem Verkehrswert, im Gegenzug Bindung an Sanierungsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren (Stendal)
- Schaffung einer Unternehmenskooperation im Bereich der Feuerfestindustrie, Teilnahme am Clusterwettbewerb des HMWV 2009
- Akquirierung weiterer Förderungsmittel aus der Regionalen Strukturförderung des Landes Hessen in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum Stadtumbau (Konversion, Tourismus-Infrastruktur, Erschließung von Gewerbeflächen, Regionalentwicklung)
- Akquirierung weiterer Förderungsmittel aus der Stadtsanierung, Stadt- und Dorferneuerung sowie LEADER, Teilnahme am Landeswettbewerb Baukultur
- Akquirierung weiterer Förderungsmittel aus Wohnungsmodernisierungsprogrammen
- Akquirierung weiterer Förderungsmittel aus (bisherigen) GVFG-Programm (Radwegbau, Anpassung ÖPNV, Rückbau Ortsdurchfahrten)



3 Vorgeschlagene Stadtumbaugebiete

Aus den unter Kapitel 2.4 erläuterten räumlichen Entwicklungsschwerpunkten wurden – unter der Maßgabe, in jeder Kommune zunächst je ein Stadtumbaugebiet für die Förderung von Impulsprojekten festzulegen – die im folgenden erläuterten Vorschläge für die Auswahl und Abgrenzung von Stadtumbaugebieten abgeleitet.

Die vorgeschlagenen Stadtumbaugebiete konzentrieren sich auf zwei Stadt- bzw. Ortsteiltypen, die in besonderer Weise geeignet erscheinen, als Standort von Impulsprojekten den notwendigen Stadtumbauprozess in der Region des Westlichen Meißnerlandes voran zu bringen.

In **Großalmerode**, **Hessisch Lichtenau** und **Kaufungen** befinden sich die vorgeschlagenen Stadtumbaugebiete zentral in den jeweiligen Kernstädten bzw. –gemeinden, die zugleich zu den vier größten unter den insgesamt 42 Stadt- bzw. Ortsteilen des Westlichen Meißnerlandes gehören. Hierin spiegelt sich die große Bedeutung dieser Zentren und ihrer Funktionsvielfalt (z.B. bezüglich eines vielfältigen Versorgungsangebots sowie einer guten ÖPNV-Anbindung) für eine nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raums auch unter zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen wider.

Die Zahl der Einwohner ist in den vergangenen 10 Jahren in allen drei Orten rückläufig – in Oberkaufungen nur leicht, in Großalmerode mit über 10 % bereits deutlich. In allen Orten wurden in den letzten Jahrzehnten bereits städtebauliche Maßnahmen mit Fördermitteln – aus der Dorferneuerung, der einfachen Stadterneuerung oder im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen – entsprechend den damaligen Handlungsbedarfen realisiert; mit Hilfe des Stadtumbauprogramms gilt es nun, hierauf aufbauend, neue Impulse für eine auf die aktuellen und künftigen Herausforderungen orientierte Weiterentwicklung dieser siedlungsstrukturellen Kerne zu setzen und sie in ihrer Funktionalität zu erhalten und zu stärken.

In allen drei Gebieten haben sich graduell unterschiedlich, aber strukturell gleich die Probleme der Sicherung des Einzelhandels sowie der nachhaltigen Gebäudenutzung als Schwerpunkte herausgebildet. Eine wichtige Aufgabe in allen drei Gebieten dieser Kategorie ist es daher, eine zukunftsfähige Nutzungsstruktur zu etablieren, indem zentrale Geschäftsbereiche von Zonen mit überwiegender Wohnfunktion sachgerecht abgegrenzt werden. Mit einer solchen Differenzierung verbinden sich unterschiedliche Anforderungen hinsichtlich Verkehrsführung und Parkraum, der Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten privater und öffentlicher Freiflächen, Lärmschutzanforderungen etc.

In **Helsa** und **Waldkappel** steht dagegen ein anderer Ortstypus im Mittelpunkt: Sowohl Wikkenrode als auch Bischhausen stehen hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl (zwischen 1.100 und 1.400) knapp hinter dem zentralen Ort der Gemeinde, weisen aber noch ein mittleres Versorgungsangebot und auch eine relativ gute ÖPNV-Anbindung auf. Beide Ortsteile sind in den vergangenen Jahren bereits von moderaten Einwohnerverlusten (zwischen 2,8 % und 3,6 %) gekennzeichnet.

Mit der Ausweisung von Stadtumbaugebieten in zwei Orten mit diesem Merkmalskomplexen wird zugleich dokumentiert, dass in einer ländlichen Region wie dem Westlichen Meißnerland auch die im Rahmen des Stadtumbaus anzugehenden Herausforderungen in der Fläche liegen und nicht allein durch die Förderung der Kernstädte (zum Teil in erheblicher Entfernung zu den peripheren Ortsteilen liegend) zu bewältigen sind.

Darüber hinaus ergibt sich selbstverständlich auch in den kleinen, peripheren Ortsteilen ein erheblicher Handlungsbedarf. Hierfür erscheint das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“



in seiner derzeitigen Ausgestaltung jedoch weniger geeignet, weil es auf eine kleinräumige Verdichtung unterschiedlicher Impulsprojekte setzt, während gerade für die kleinen Ortsteile eher punktuelle, sich in der Fläche wiederholende Eingriffe notwendig erscheinen. Perspektivisch wäre eine entsprechende Anpassung der Fördermöglichkeiten im Rahmen des Stadtumbaus oder die Schaffung anderweitiger Förderoptionen wünschenswert.

Zunächst wird im folgenden jedoch als Option eines sechsten, gemeinsamen Stadtumbaugebiets die **Blücherkaserne** und ihre potenzielle Konversion zum interkommunalen Gewerbegebiet erläutert.

3.1 Stadtumbaugebiet Blücherkaserne – interkommunal

Ausgangssituation



Einfahrt der Blücherkaserne

Die Konversion des etwa 45 ha großen Kasernengeländes der Blücherkaserne am östlichen Rand der Kernstadt von Hessisch Lichtenau zu einem hochwertigen Industrie- bzw. Gewerbebestandort ist das zentrale interkommunale Projekt der KAG **Westliches Meißnerland**. Sie steht zugleich im Mittelpunkt einer Strategie zur gemeinschaftlichen Entwicklung und Vermarktung attraktiver Gewerbeflächen.

Im 2. Halbjahr 2007 wurden die Ergebnisse einer von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Werra-Meißner-Kreises sowie der BIMA beauftragten Studie zu Nachnutzungsperspektiven des Kasernengeländes vorgestellt, die als Grundlage für die weitere Diskussion der konkreten Nutzungsperspektiven dienen wird. Hierbei sind auch die angrenzend ausgewiesenen und bereits erschlossenen Gewerbeflächen der Stadt Hessisch Lichtenau zu berücksichtigen.

Im 2. Halbjahr 2007 wurden die Ergebnisse einer von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Werra-Meißner-Kreises sowie der BIMA beauftragten Studie zu Nachnutzungsperspektiven des Kasernengeländes vorgestellt, die als Grundlage für die weitere Diskussion der konkreten Nutzungsperspektiven dienen wird. Hierbei sind auch die angrenzend ausgewiesenen und bereits erschlossenen Gewerbeflächen der Stadt Hessisch Lichtenau zu berücksichtigen.

Im nördlichen Kasernenbereich befinden sich Gebäude, die nach der endgültigen Nutzungsaufgabe im Sommer 2008 aufgrund ihres vergleichsweise guten baulichen Zustands und der direkten Lage an der B 7 bereits für eine kurzfristige Nachnutzung in Frage kommen könnten (Standortverwaltung, Kleiderkammer). Über das konkrete Vorgehen und die Kompatibilität der beiden Szenarien (Gesamtentwicklung versus abschnittsweise Entwicklung) ist im Kontext der generellen Entwicklungsperspektiven für den Konversionsstandort zu entscheiden. Bei dieser Entscheidungsfindung wird der Stadtumbauprozess eine Schlüsselrolle einnehmen.

Aus baurechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass die Bewertung eines aufgegebenen Bundeswehrgeländes als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB oder als Außenbereich nach § 35 BauGB einer konkreten Einzelfallbetrachtung bedarf.¹⁰ Inwieweit bei gegebenem Außenbereichsstatus hieraus im Konfliktfall ein Anspruch auf Rückbau der baulichen Anlagen gegenüber dem Bund abgeleitet werden könnte, wäre bei Bedarf zu prüfen.

¹⁰ vgl. hierzu auch Manssen, Gerrit (2008): „Die planungsrechtliche Einordnung von Konversionsflächen“ in: Bau-recht 1, S. 31 - 35



Ziele

Die Konversion der Blücherkaserne zu einem attraktiven Industrie- und Gewerbestandort ist ein zentraler Handlungsansatz zur Sicherung von Beschäftigungsperspektiven im Westlichen Meißnerland. Beschäftigungsperspektiven wiederum sind entscheidende Voraussetzung dafür, dass Einwohner im Westlichen Meißnerland gehalten oder neu gewonnen werden können, Nachfragepotenzial für Wohnungen, Gebäude und Infrastruktur stabilisiert sowie soziale und kulturelle Netzwerke im Westlichen Meißnerland weiterentwickelt werden.

Mängel und Potenziale

Zum derzeitigen Stand erweist sich die noch fehlende Autobahnanbindung des Kasernengeländes und die somit geringe Nachfrage als zentrales Hindernis für einen zügigen Start des Konversionsprozesses. Hinzu kommt, dass die Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen einen hohen Kostenaufwand verursachen wird; die alternative (teilweise) Nachnutzung bestehender Gebäude setzt dagegen einen hohen Koordinierungs- und Abstimmungsaufwand unter Einbeziehung künftiger Nutzer bzw. Interessenten voraus.

Mit Fertigstellung der A 44 wird das Gelände der ehemaligen Blücherkaserne langfristig eine hohe Lagegunst unmittelbar am Autobahnanschluss aufweisen und aufgrund seiner Dimension auch die Ansiedlung von großflächigen Betrieben erlauben. Damit stellt das Gebiet eine sinnvolle Ergänzung zu den vorhandenen, eher kleinteilig strukturierten Gewerbeflächenangeboten dar.

Damit kann das Vorhaben als Leuchtturmprojekt der Bewältigung des Strukturwandels in der Region wirksam werden, der die Bedeutung interkommunaler Zusammenarbeit betont und Impulse für die weitere wirtschaftliche Entwicklung setzen kann. Zugleich kann mit dem Rückgriff auf bereits baulich genutzte Flächen die Ausdehnung von Siedlungsflächen zu Lasten des Landschaftsraums reduziert werden.

Die ab Sommer 2008 verfügbaren, aufgrund ihres Zustandes und ihrer Erschließung gut nachnutzbaren Gebäudekomplexe im Norden des Kasernengeländes sind als kurzfristig entwicklungsfähiges Potenzial zu bewerten.

Strategie

Als kurzfristige Strategie steht zunächst die Vorbereitung und Realisierung gewerblicher Nachnutzungen für den Gebäudekomplex Kleiderkammer/ Standortverwaltung im Norden des Kasernengeländes im Vordergrund.

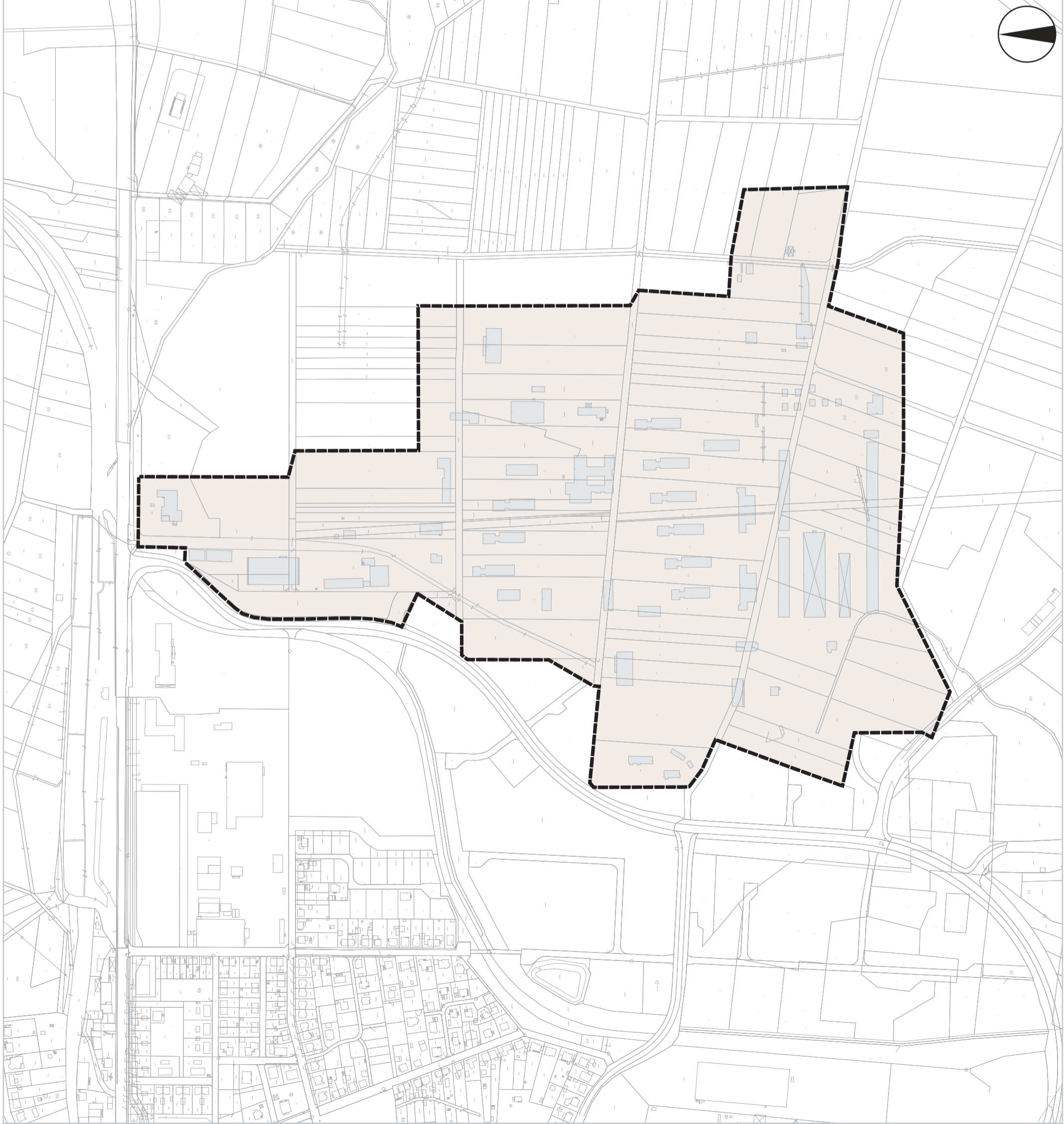
Parallel hierzu gilt es, die mittel- bis langfristig orientierte Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes insbesondere für großflächige Betriebe anzustoßen. Wichtiger erster Schritt hierfür ist die Aktivierung des Flächeneigentümers (Bund /BlmA) und die gemeinsame Entwicklung eines Finanzierungs- und Realisierungskonzepts für die Kasernenkonversion (einschließlich Ermittlung von Förderoptionen). Wie die Erfahrungen aus zahlreichen Projekten zeigen, ist eine Realisierung der Gewerbeflächen nur unter Beteiligung des jetzigen Eigentümers möglich.

Im Anschluss daran gilt es, ein marktorientiertes Angebotsprofil für den Gewerbestandort unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen Flächenpotenziale sowie der künftigen Auto-



bahnanbindung zu erarbeiten, bevor dann die Aufbereitung, Entwicklung und aktive Vermarktung der neuen Gewerbeflächen erfolgen kann.

Der formale Beschluss als Stadtumbaugebiet soll erst zum Zeitpunkt konkreter Entwicklungsperspektiven und in Verbindung mit einem zu benennendem Maßnahmenspektrum gefasst werden.



Legende

■ Gebäude



Vorgeschlagenes Stadtumbauegebiet

Ziele

kurzfristig:

Vorbereitung einer Nachnutzung für den Gebäudekomplex Kleiderkammer / Standortverwaltung

mittel- bis langfristig:

Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes insbesondere für großflächige Betriebe

Strategisches Vorgehen

- Aktivierung des Flächeneigentümers (Bund / BImA) und gemeinsame Entwicklung eines Finanzierungs- und Realisierungskonzepts für die Kasernenkonversion (einschließlich Ermittlung von Förderoptionen)
- Konkretisierung eines marktorientierten Angebotsprofils für den Gewerbebestandort unter Berücksichtigung der angrenzend vorhandenen Flächenpotenziale sowie der künftigen Autobahnanbindung
- Aufbereitung, Entwicklung und aktive Vermarktung

STADTUMBAU „WESTLICHES MEISSNERLAND“

**STADTUMBAUGEBIET
BLÜCHERKASERNE**

ENTWICKLUNGSPLAN

M 1 : 5.000

25. Januar 2008



akp_Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de



3.2 Stadtumbaugebiet Großalmerode – Kernstadt

Ausgangssituation

Die Kernstadt Großalmerode ist mit knapp 3.700 Einwohnern der viertgrößte Ort in der KAG. Von 1997 bis 2006 ist die Bevölkerungsanzahl nahezu kontinuierlich um insgesamt rund 10,6 % gesunken. Das Medianalter der Bevölkerung liegt mit 44,31 Jahren etwas über dem Durchschnitt der KAG-Region (43,9 Jahre). Dementsprechend unterscheidet sich die Altersstruktur der Kernstadt Großalmerode von den entsprechenden Durchschnittswerten aller KAG-Ortsteile. So liegt der Anteil der 0-14-jährigen (13,2 %) leicht unter sowie der Anteil der Über-64-jährigen (23,3 %) klar über den entsprechenden Werten auf KAG-Ebene (13,6 bzw. 21,8 %).

Die Kernstadt von Großalmerode stellt damit einen Ort dar, der einerseits angesichts Größe und Status innerhalb des Stadtgebiets eine besondere Rolle u.a. hinsichtlich der Versorgung der eigenen als auch der Bevölkerung anderer Stadteile einnimmt und ein gutes Potenzial zur Eigenentwicklung hat. Andererseits ergibt sich vor allem aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung, verbunden mit altersstrukturellen Verschiebungen zugunsten älterer Bevölkerungsgruppen, ein dringender Handlungsbedarf zur Stabilisierung und Weiterentwicklung vorhandener Strukturen.

Ziele

Ziel der Stadtumbaumaßnahme ist die Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion der Altstadt Großalmerode sowie die Stabilisierung und Aufwertung des Wohnumfeldes in der Innenstadt durch Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels.

Als Untersuchungsbereich wird hierbei ein Teil der Innenstadt definiert, die baustrukturell deutlich gegenüber den jüngeren Siedlungsgebieten an den nördlichen und südlichen Hängen abgegrenzt ist. Er umfasst ungefähr das Gebiet zwischen der heutigen Schule und dem ehemaligen Krankenhaus im Westen bis zur alten Schule (Rote Schule/Kindergarten und Schulplatz) im Osten; im Norden wird er überwiegend von der Kasseler Straße/ Marktplatz und im Süden von der Eisenbergstraße/Obere Scheidquelle begrenzt. Der mittlere Teil ist zur Zeit Sanierungsgebiet, so dass einige vorgeschlagene Maßnahmen auch in diesem Gebiet anzutreffen sind; eine langfristige Vereinheitlichung der Förderung wird angestrebt. Das vorgeschlagene Stadtumbaugebiet umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 13,9 ha.

Der Kern des Geschäftsbereiches zieht sich entlang der Straße Marktplatz und der westlich anschließenden Kasseler Straße, einzelne Geschäfte bestehen auch entlang der Straße nach Rommerode (L 3325: Großer Kirchrain/ Wilhelm-Speck-Platz/ In den Steinen). Neben einem Lebensmittel-Vollversorger am Marktplatz gibt es einen weiteren innerhalb des Stadtumbaugebietes an der L 3325, aber auch einen Discounter am westlichen Stadtrand (Weststraße) in etwa einem Kilometer Entfernung vom Ortszentrum, von den Ortsteilen des Gemeindegebietes abgewendet. Ebenfalls am Marktplatz befinden sich das Rathaus und das Tourismusbüro.



Marktplatz

Die Entwicklung des Stadtkerns mit seiner Hauptgeschäftsstraße wird durch die Kasseler Straße (B 451) geprägt, auf der seit 1990 etwa gut 5.000 Fahrzeuge am Tag, davon rund 320 Schwer-



lastfahrzeuge gezählt werden. Eine Verlagerung des Verkehrs auf eine Umgehungsstraße ist ohne massive Eingriffe nicht möglich.



Fachwerkgebäude in der Altstadt

Das Wohnen in der Altstadt ist durch eine häufig verdichtete Bebauung und Wohnungen in meist historischer Bausubstanz bestimmt. Hier sind in den Jahren der Einfachen Stadterneuerung und der bis heute andauernden Stadtsanierung erhebliche Aufwertungen und Substanzerhaltungen erzielt worden; dennoch sind einige Gebäude in keinem gutem Zustand oder sogar leer stehend. Die Gebäudenutzung der Innenstadt ist insgesamt deutlich durch den Bevölkerungsrückgang geprägt. Der Zustand zahlreicher Wohngebäude spiegelt das geringe Mietniveau wider, das durch ein Überangebot preiswerten Wohnraums im Stadtkern entstanden ist. Erkennbar

ungünstige Faktoren sind die teilweise sehr kleinen Grundstücke mit wenig privatem Freiraum, die sich aus der historischen Entwicklung als ländlichem Industriestandort erklären, sowie die enge Tallage, die die Belichtung der Grundstücke am Fuß des nordexponierten Hanges beeinträchtigen, und schließlich die oben genannte Belastung durch die Ortsdurchfahrt. Genauso sind aber auch Wohnungen mit ausgesprochen großzügigen Freiraumausstattungen, guten Belichtungen und ruhiger Lage festzustellen (v.a. Friedrich-Ebert-Straße/Bahnhofstraße).

Im Süden der Innenstadt schließt das Werksgelände eines Betriebes der Tongewinnung an, das teilweise betrieblich genutzt wird, teilweise ungenutzt ist.

Mängel und Potenziale

Die gravierenden Mängel sind:

- Leerstände mehrerer Läden in der Altstadt
- Zahlreiche Leerstände von Wohngebäuden im Stadtkern z.T. massiert
- Zahlreiche Gebäude mit Sanierungsbedarf im Stadtkern
- Gewerbebrache im südlichen Bereich
- Starker Durchgangsverkehr bei einem relativ engen Straßenquerschnitt und damit eine geringe Aufenthaltsqualität an der B 451 im Orts- und Geschäftszentrum

Strategie

Für die Umsetzung der Stadtumbauziele ist eine klare innergebietsliche und gesamtstädtische Strategie mit zwei Kernpunkten erforderlich:

- Entwicklung des Innenstadtbereiches für eine zielgruppenorientierte Wohnnutzung, bei der die Bedürfnisse junger Familien und Senioren im Vordergrund stehen; hiermit sollen zusätzlich kaufkraftstärkere und sozial stabilisierende Gruppen in den Stadtkern gezogen werden, die den Stadtkern frequentieren, um die Zentralität und Urbanität zu erhöhen; damit verbunden: Keine Außenentwicklung von Wohnbauflächen
- Maßnahmen zur Sicherung der Innenstadt als Versorgungs- und Einzelhandelsstandort; dabei sollen sowohl Verbesserungen der Aufenthaltsqualität an der Bundes- und Landesstraße angestrebt (langsamerer Verkehr, Schaffung von Orten zum Verweilen) als auch



ausreichende Flächen für größere Einzelhandelsgeschäfte entwickelt werden; damit verbunden: Keine Ansiedlung von Handelseinrichtungen außerhalb der Innenstadt, zumindest von innenstadtrelevanten Sortimenten

Maßnahmen

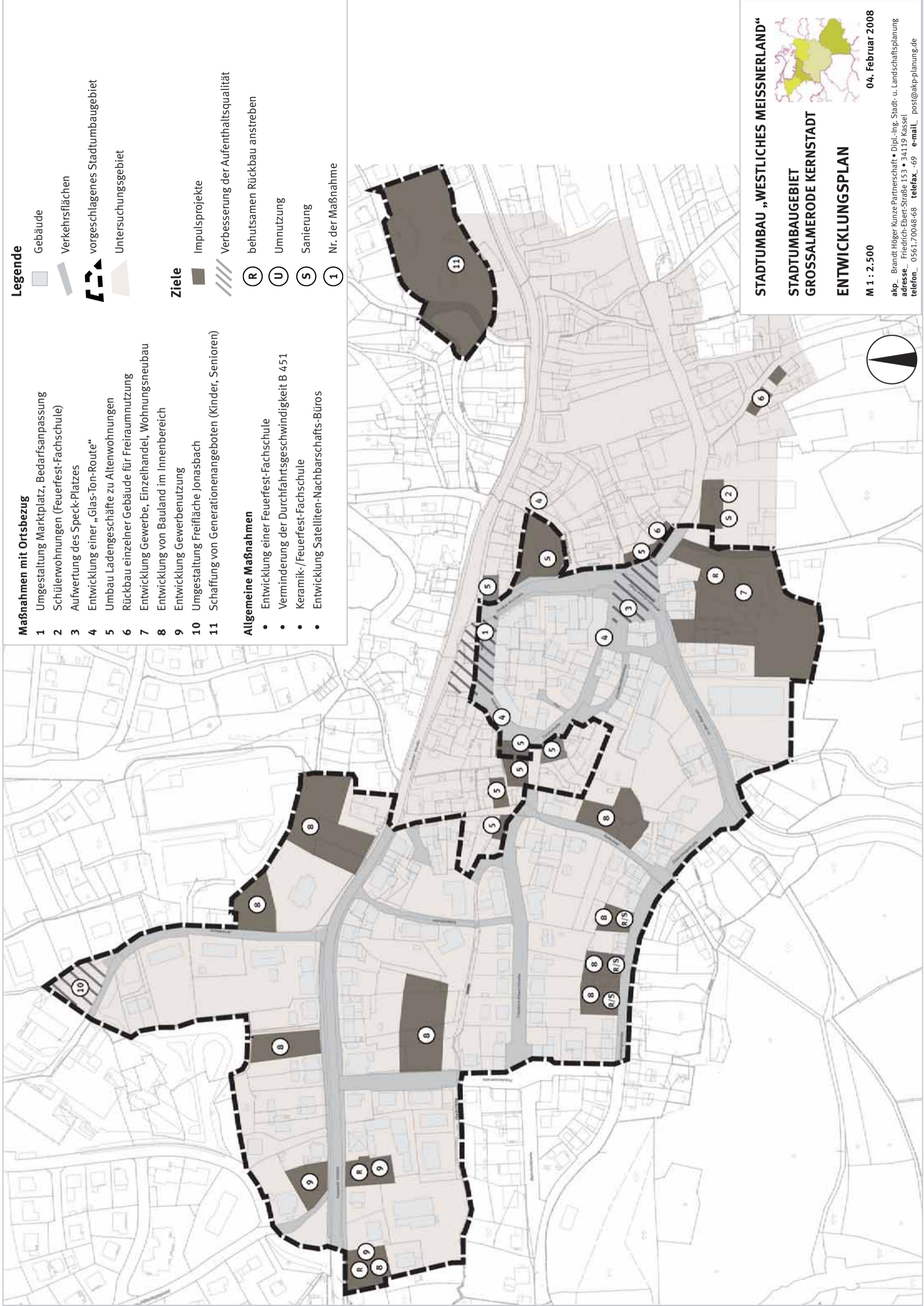
Auf der Grundlage dieser Vorgaben ergibt sich ein Bündel von Maßnahmen, die durch angepasste Förderung und Beratung (siehe Kapitel 2.5) umgesetzt werden sollen:

- Erschließung und Freimachen des Industriegeländes an der ehemaligen Epteröder Straße für weitere Nutzungen: Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe; Sanierung der Kulturdenkmale an der Oberen Scheidquelle für alternative Wohnformen (Schüler-, Studenten-, Seniorenwohnen) **(7)**
- Umbau von ehemaligen Läden zu barrierefreien Altenwohnungen im stadtkernnahen Bereich **(5)**
- Gestaltung des Marktplatzes: Sanierung des Gebäudes Marktplatz 4 (Weymar), Zusammenlegung der Erdgeschossflächen mit Haus 2 zu einem gastronomischen Betrieb (Eissalon, Café), Ermöglichung der Außengastronomie (Bau einer Abschirmung: Sockelmauer o.ä. zur Kasseler Straße) **(1)**
- Alternativ: Gestaltung eines Platzbereiches bei Rückbau, Herstellung eines Wasserlaufs, Bepflanzung, Abschirmung zur Kasseler Straße, Parkplätze **(1)**
- Umbau eines leer stehenden Gebäudes zu einer Keramik-/Feuerfest-Fachschule (z.B. Markt 10, ehem. Schänke), Errichtung von Schüler-Wohnungen (Obere Scheidquelle) **(2)**
- Einrichtung von Flächen für Nachbarschafts- oder Satellitenbüros (dezentrales Arbeitszentrum eines oder mehrerer Unternehmen außerhalb von Großalmerode, das Arbeitnehmer an mehreren Tagen nutzen können, ohne zu ihrem Betrieb zu pendeln)
- Rückbau einzelner sanierungsbedürftiger Gebäude unter der Voraussetzung, dass die freiwerdenden Flächen die Freiraumnutzung der Nachbargrundstücke nachhaltig aufwerten. **(R)**
- Entwicklung der Fläche des ehemaligen Krankenhauses an der Kasseler Straße als Erweiterungsfläche der angrenzenden Gewerbebetriebe (unter Vorbehalt der Zustimmung der Denkmalpflege zum Abriss des Gebäudes) **(9)**
- Erschließung von Wohnbauland im Bereich von Freiflächen im oberen Gelstertal, vor allem im Bereich der Friedensstraße, Bau von großzügigen, familiengerechten Wohnhäusern
- Erschließung von Wohnbauland durch Rückbau der Baracke Kasseler Straße 61
- Nutzung des Bereiches der alten Schule (Rote Schule), zur Zeit gemeinsam mit ergänzenden Pavillons als kommunaler Kindergarten genutzt, als Entwicklungsfläche für Generationenangebote: Verkleinerung der Kindergartenfläche, Errichtung von Seniorenwohnen, Familienzentrum oder Mehrgenerationenhaus. **(11)**
- Sanierung oder Rückbau von Wohnhäusern in der Eisenbergstraße
- Umgestaltung der Freifläche am Jonasbach/ Gesamtschule als Quartierstreiffunkt; Integration der Wege zwischen Wohngebieten, Stadt und Schule **(10)**
- Aufwertung des Wilhelm-Speck-Platzes als relativ ruhigem und zentralem Platzbereich,



Umgestaltung der Randbereiche einschließlich Sanierung der Stadtkirche, Öffnung des Töpfermarktes durch raumbildende Maßnahmen im Eingangsbereich Obere Scheidquelle, Schaffung eines Treffpunktes möglichst mit Bezug zum Ton **(3)**

- Entwicklung einer außenraumwirksamen „Glas-Ton-Achse“ durch die Innenstadt (Prisma-Denkmal an der Sparkasse, Tourismusbüro, Museum, Speck-Platz, Teich- und Gelsterstraße, Markt) **(4)**
- Erstellung eines Leerstandskatasters im Stadtumbaugebiet als Grundlage für die vorgeschlagenen Maßnahmen



Maßnahmen mit Ortsbezug

- 1 Umgestaltung Marktplatz, Bedarfsanpassung
- 2 Schülerwohnungen (Feuerfest-Fachschule)
- 3 Aufwertung des Speck-Platzes
- 4 Entwicklung einer „Glas-Ton-Route“
- 5 Umbau Ladengeschäfte zu Altenwohnungen
- 6 Rückbau einzelner Gebäude für Freiraumnutzung
- 7 Entwicklung Gewerbe, Einzelhandel, Wohnungsneubau
- 8 Entwicklung von Bauland im Innenbereich
- 9 Entwicklung Gewerbenutzung
- 10 Umgestaltung Freifläche Jonasbach
- 11 Schaffung von Generationenangeboten (Kinder, Senioren)

Allgemeine Maßnahmen

- Entwicklung einer Feuerfest-Fachschule
- Verminderung der Durchfahrtschwindigkeit B 451
- Keramik-/Feuerfest-Fachschule
- Entwicklung Satelliten-Nachbarschafts-Büros

Legende

- Gebäude
- Verkehrsflächen
- vorgeschlagenes Stadtbaugebiet
- Untersuchungsgebiet

Ziele

- Impulsprojekte
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- behutsamen Rückbau anstreben
- Umnutzung
- Sanierung
- Nr. der Maßnahme

STADTBAU „WESTLICHES MEISSNERLAND“



**STADTBUAUGEBIET
GROSSALMERODE KERNSTADT**

ENTWICKLUNGSPLAN

M 1 : 2.500

04. Februar 2008

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de





3.3 Stadtbaugebiet Helsa – Wickenrode

Ausgangssituation

Wickenrode stellt mit derzeit etwa 1.460 Einwohnern den dritt-größten Ortsteil der Gemeinde Helsa dar. Seit 1997 ist die Bevölkerungszahl um rund 3,6 % gesunken, zugleich weist Wickenrode eine vergleichsweise alte Bevölkerungsstruktur auf, die sich in einem überdurchschnittlichen Medianalter (45,1 Jahre gegenüber 43,9 Jahren im KAG-Gebiet), einem hohen Anteil Über-64-jähriger (27,1 % gegenüber 21,8 %) sowie einem vergleichsweise geringem Anteil 0-14-jähriger (11,8 % gegenüber 13,6 %) ausdrückt.



Dorfgemeinschaftshaus

Wickenrode steht somit stellvertretend für einen Ortstypus, der mit einer Einwohnergröße von über 1.000 Einwohnern noch ein vergleichsweise gutes Potenzial zur Eigenentwicklung wie auch zur Sicherung lokaler Infrastruktur bietet, aufgrund der demografischen Entwicklungslinien und vor allem der vorhandenen baulichen Strukturen jedoch einem wachsenden Anpassungsbedarf unterliegt.

Ziele

Ziel der Stadtbauumaßnahme im Ortsteil Wickenrode ist die Aufwertung des kommunalen Infrastrukturangebotes sowie die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität vor allem im historischen Ortskernbereich, um eine langfristig stabile Entwicklungsperspektive für Wickenrode zu sichern.

Das etwa 8,3 ha große Stadtbaugebiet erstreckt sich über eine Länge von etwa 700 Metern von der Einmündung der Straße Giesenberg in die Weinbergstraße im Norden des Ortes, den historischen Ortskern einschließend entlang der Ringenkuhler Straße Richtung Südosten bis zum Dorfgemeinschaftshaus.

Begrenzt wird das Gebiet im Norden von den beidseitigen Anliegern des Giesenbergs sowie den nördlichen Anliegern der Ortsdurchfahrt Berliner Straße bis zur gegenüberliegenden Einmündung der Buchbergstraße. Die westliche Begrenzung wird von den Parzellen der Gänsemarktbebauung, dem südöstlich verlaufenden Teilstück der Brückengassen sowie der Einmündung der Friedhofstraße in den Rosenweg gebildet. Die südliche Kante bilden der Rosenweg und die Hirschbergstraße sowie die rückwärtigen Parzellengrenzen der südlichen Anlieger der Ringenkuhler Straße einschließlich der Freifläche des Dorfgemeinschaftshauses. Die nordöstliche Begrenzung wird von den rückwärtigen Parzellengrenzen der Ringenkuhler Straße sowie im Bereich des alten Ortskernes von den östlichen Anliegerparzellen des Steinweges und den südlichen Anliegern der Berliner Straße bis zur gegenüberliegenden Einmündung des Giesenberges gebildet.



Freiraumsituation am Giesenberg



Das Zentrum des historischen Dorfkernes liegt südlich der Berliner Straße und wird von der Kirche und dem Kirchplatz geprägt. Nördlich der Berliner Straße wird der historische Siedlungsbe- reich durch die Bebauung entlang Ortsdurchfahrt sowie dem Giesenberg markiert. Kennzeich- nend für die Struktur dieses von Fachwerkgebäuden geprägten Bereiches sind zahlreiche kleine Erschließungsstraßen sowie eine eher kleinteilige Parzellierung. Das Angebot an wohnraum- nahen Freiflächen ist daher vor allem im Hinblick auf aktuelle und zukünftige Anforderungen verschiedener Zielgruppen verbesserungswürdig.

Ebenfalls Relevanz für den Stadtumbauprozess besitzen jüngere, weniger kleinteilig struktu- rierte Ortsbereiche östlich des Dorfkerns. So zeichnen sich im Bereich der Ringenkuhler Stra- ße anhand punktueller Leerstände erste Funktionsverluste ab. Ungenutzte Flächenpotenziale bieten darüber hinaus Möglichkeiten zur Belebung durch Nachverdichtung bzw. Steigerung der Wohnqualität durch bedarfsgerechte Gestaltung.

Mängel und Potenziale

Die erkennbaren Mängel sind:

- nicht mehr zeitgemäßer und verbesserungswürdiger Zustand des Dorfgemeinschaftshau- ses sowie der zugehörigen Freiflächen
- Nutzungseinschränkungen und bauliche Mängel in den derzeitigen Räumlichkeiten von Schützenverein und Jugendzentrum
- leer stehende Wohnhäuser an der Berliner Straße
- leer stehende Wohnhäuser im Ortskernbereich südlich der Berliner Straße und dem an- schließenden Bereich der Ringenkuhler Straße
- mittel- bis langfristig drohende Leerstände in Gebäuden, die bereits jetzt nur noch von ei- nem älteren Menschen bewohnt werden
- mangelnde Freiraumqualitäten im historischen Ortskernbereich
- mangelhafter Zustand historischer Erschließungswege und –straßen
- unzureichende Wahrnehmbarkeit der historischen Ortsmitte im Bereich der Berliner Straße
- fehlendes Lebensmittelnahversorgungsangebot im Ort

Diese Mängel bilden, gemeinsam mit anderen noch ausschöpfbaren Potenzialen, teilweise auch Entwicklungsansätze:

- Ausweitung und bedarfsgerechte Anpassung des kommunalen Infrastrukturangebots (DGH, Freiraumgestaltung)
- Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnangebote in leer stehenden Gebäuden
- Inwertsetzung der historischen Ortskernbereiche mit Verbesserung der wohnungsnahen Freiraum- und Erschließungssituation
- Erhöhung der Wahrnehmbarkeit der historischen Ortsmitte in Verbindung mit der Schaffung von Querungsmöglichkeiten im Bereich der Berliner Straße
- Schaffung eines Versorgungsangebotes im Ortskern



Strategie

Zur Umsetzung der Stadtbauziele bedarf es einer Handlungsstrategie, die sich auf folgende Kernpunkte konzentriert:

- Sanierung, Umnutzung und Umbau historischer Bausubstanz für zukünftige und zielgruppenspezifische Anforderungen
- Verbesserung der Freiraum- und Wohnsituation durch Anpassung, Sanierung und Rückbau sowie teilräumliche Neuorganisation der Erschließung
- generationengerechte Gestaltung öffentlicher Freiräume zur Stärkung von Aufenthaltsqualitäten
- Stärkung des Ortes als Wohnstandort durch Schaffung von Möglichkeiten zu städtebaulich integrierter Neubebauung

Maßnahmen

Auf der Grundlage dieser Vorgaben ergeben sich folgende Maßnahmen, die durch angepasste Förderung und Beratung (siehe Kapitel 2.5) umgesetzt werden sollen:

- Umbau und Erweiterung des Dorfgemeinschaftshauses zum lokalen Kultur- und Vereinszentrum: Das zweitälteste DGH Hessens ist den aktuellen Nutzungsanforderungen nicht mehr gewachsen. Ziel des Impulsprojekts ist die Schaffung zeitgemäßer barrierefreier Raumangebote in angemessener Ausstattung; zugleich sollen die Vereinsräume des Schützenvereins sowie des Jugendzentrums integriert werden. Angedacht ist auch, einen Beitrag zur ärztlichen Versorgung vor Ort zu leisten, indem Räumlichkeiten bereitgestellt werden, in denen Allgemeinmediziner z.B. aus Großalmerode oder dem Ortsteil Helsa stundenweise Sprechstunden anbieten können. Für die derzeitigen Räume des Jugendzentrums gibt es bereits Nachnutzungsinteressenten, zum Gebäude des Schützenvereins vgl. Maßnahme 3 **(1)**
- Freiflächengestaltung am DGH mit Prüfung ergänzender Bebauungsoptionen: Das DGH ist von einem relativ großen Freiflächenareal umgeben und beinhaltet u. a. einen Bolzplatz, für den aus derzeitiger Sicht (auch im Hinblick auf die östlich des DGH vorhandenen Sportanlagen) kein Bedarf besteht. Ziel ist es daher, durch eine Neugestaltung der Freiflächen generationengerechte Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und damit die Attraktivität des lokalen Kultur- und Vereinszentrums zu stärken. Angesichts der Größe des Areals soll zudem geprüft werden, inwieweit (auch im Zusammenhang mit der Maßnahme 3) im Westen der Fläche eine städtebaulich integrierte Bebauung zur Abrundung des Siedlungszusammenhangs in diesem Bereich sinnvoll sein kann. **(2)**
- Abriss des Vereinsgebäudes des Schützenvereins und Neunutzung der Flächen: Der Schützenverein nutzt derzeit das ehemalige Coop-Gebäude an der Ringenkuhler Straße westlich des DGH; dieses weist jedoch einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und stellt zudem aufgrund seiner Bauweise einen erheblichen Fremdkörper im Ortsbild dar. Mit Realisierung des lokalen Kultur- und Vereinszentrums (siehe Maßnahme 1) verbindet sich die Chance, das Gebäude abzureißen und die Fläche entweder als Grünfläche zu gestalten oder für eine städtebaulich integrierte Neubebauung zur Verfügung zu stellen. Hierbei ist die Einbeziehung sowohl eines südlich angrenzenden, derzeit zum Verkauf stehenden Gartengrundstücks (als künftiger Hausgarten) als auch von Teilflächen der östlich angrenzenden DGH-Freiflächen zu prüfen (siehe Maßnahme 2). **(3)**

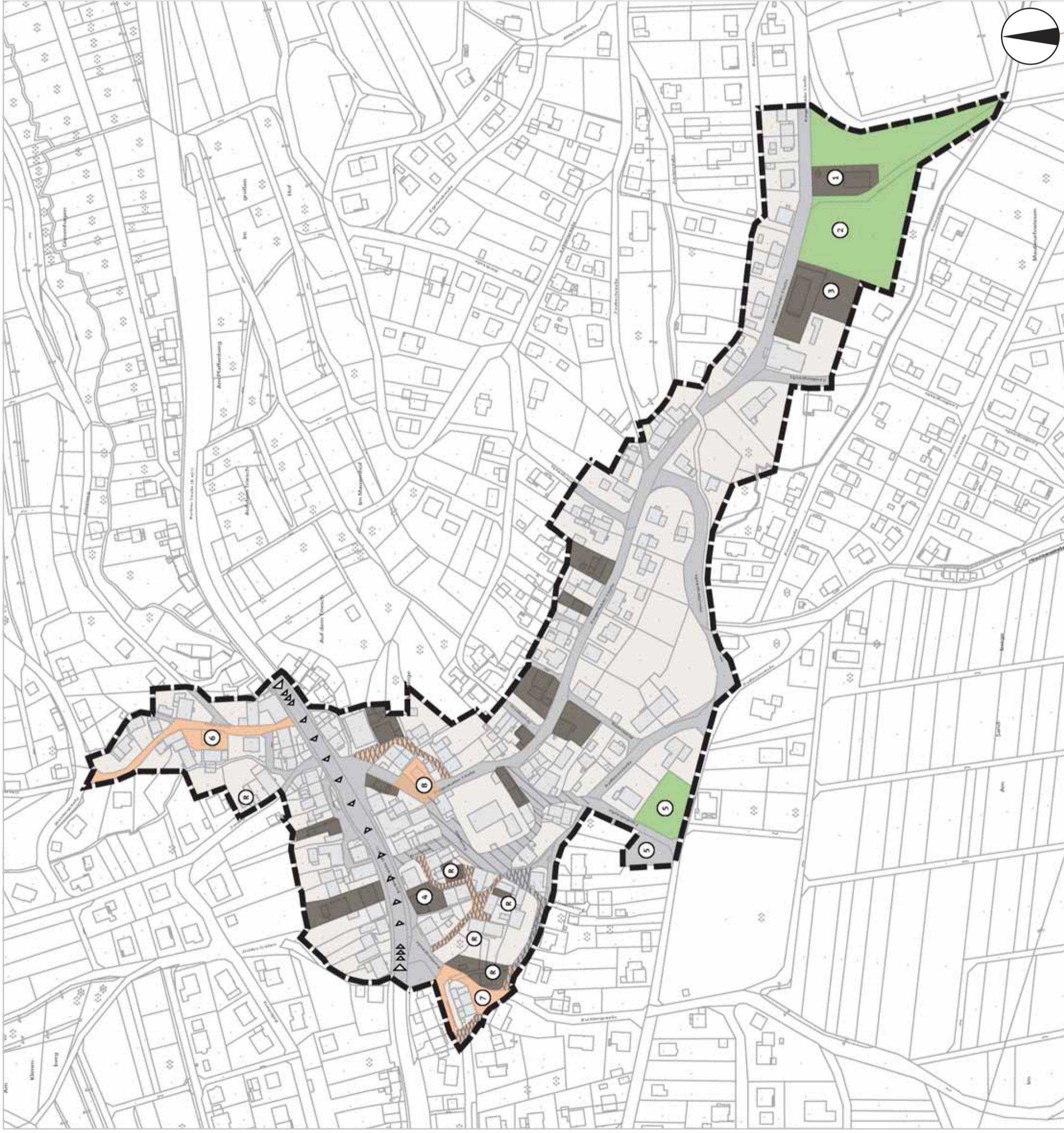


- Erwerb und Sanierung des Gebäudes Berliner Str. 502: Das stark sanierungsbedürftige, zum Verkauf stehende Fachwerkhaus ist in den städtebaulichen Zusammenhang der Eingangssituation des Ortskerns von Wickenrode eingebunden. Vorgesehen ist hier die Schaffung barrierefreier, altengerechter Wohnungsangebote in zentraler Ortskernlage. Für das Erdgeschoss soll zudem die Integration von Ladenflächen geprüft werden, um wieder ein Lebensmittelnahversorgungsangebot in Wickenrode zu etablieren. Hierfür soll die Kooperation mit Direktvermarktern aus dem Ort und der Region gesucht werden. **(4)**
- Funktionale und gestalterische Aufwertung von öffentlicher Grünfläche und Parkplatz am Friedhof: Nördlich des Friedhofs und westlich des Feuerwehrgerätehauses befindet sich (auf dem Gelände des alten Friedhofs) eine derzeit weitgehend ungestaltete öffentliche Grünfläche, die funktional und gestalterisch aufgewertet werden soll. Die hier zu schaffenden generationengerechten Aufenthaltsqualitäten können das Freiraumangebot des weitgehend dicht bebauten Ortskerns sinnvoll ergänzen und damit auch die Qualität des (fußläufig in zwei Minuten zu erreichenden) Ortskerns als Wohnstandort stärken. Der westlich an die Grünfläche angrenzende Friedhofsparkplatz soll zur Stärkung eines attraktiven Ortsbildes und einer angemessenen Ortsrandausbildung in das Gestaltungskonzept einbezogen werden. **(5)**
- Barrierereduzierte Neugestaltung des „Giesenbergs“ mit Schaffung von Aufenthaltsqualitäten: Nördlich des Ortskerns (und jenseits der Berliner Straße) befindet sich der Giesenberg mit einer noch weitgehend historisch gepflasterten Erschließungsstraße. Die vergleichsweise starke Steigung, der geringe Straßenquerschnitt und der bauliche Zustand erschweren jedoch erheblich die Nutzbarkeit dieser Straße, an der zudem in Kürze eine Gaststätte eröffnen und damit die Nutzerfrequenz erhöhen wird. Ziel des Impulsprojekts ist es, unter Bewahrung und Wiederherstellung der historischen Straßenbefestigung die Nutzungsqualität und Verkehrssicherheit zu steigern; durch die angestrebte Einbeziehung eines privaten Gartengrundstücks, das derzeit etwa in halber Höhe direkt an die Straße anschließt und von Erschließungswegen umgeben ist, kann eine dörfliche Platzsituation geschaffen werden, die (neben einer Ausweichstelle) auch attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner und Nutzer dieser Straße bietet und die Gestaltqualität des öffentlichen Straßenraums steigert. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme sollte auch eine verbesserte Querungsmöglichkeit der B 451 im Einmündungsbereich des Giesenbergs angestrebt werden, um die Verbindung zur Ortsmitte sicherer und attraktiver zu gestalten **(6)**
- Städtebauliche Neuordnung und –gestaltung im Bereich des „Gänsemarkts“: Der Gänsemarkt stellt eine dörfliche Platzsituation dar, die mittig durch zwei Gebäude mit Nebenanlagen (und nahezu ohne private Freiflächen) bebaut ist; zudem wird hier ein Abschnitt des Wedemannbachs offen geführt. Über den Gänsemarkt erfolgt auch die Verkehrserschließung größerer Siedlungsbereiche südwestlich und südöstlich des Ortskerns. Durch den Abriss eines am Rand befindlichen Garagengebäudes und der Einbeziehung weiterer Freiflächen in Randlage eröffnet sich die Möglichkeit, die Verkehrssituation zu verbessern, den vorhandenen Wohnhäuser mehr wohnungsbezogenen Freiraum zuzuordnen und ggf. durch eine neue Randbebauung die räumliche Begrenzung des Platzes stärker zu formulieren. Im angrenzenden Bereich des Ortskerns gilt es zudem, durch einen Rückbau nicht mehr benötigter, baufälliger Nebengebäude sowie die Oberflächengestaltung der kleinteiligen Wegeverbindungen Wohn- und Lebensqualitäten zu stärken. **(7)**
- Städtebauliche Neuordnung und Gestaltung im Einmündungsbereich Kirchplatz/ Ringenkuhler Straße: Die Ringenkuhler Straße stellt die zentrale Verbindung zur Erschließung der nordöstlichen Siedlungsbereiche von Wickenrode dar und führt durch den östlichen Ortskern. Mit der Neugestaltung des Einmündungsbereichs Kirchplatz/ Ringenkuhler Straße unter Einbeziehung eines hier angrenzenden, ehemals bebauten Grundstücks kann eine



Platzsituation geschaffen werden, die die Wahrnehmbarkeit der Ortsmitte stärkt und zur Verbesserung der öffentlichen Freiraumausstattung und -gestaltung im Ortskern beiträgt. Der angrenzend verlaufende Steinweg soll in die Neugestaltung einbezogen und auch als Fußwegeverbindung zwischen Ortsmitte und Giesenberg (siehe Maßnahme 6) gestärkt werden. **(8)**

- Erstellung eines Leerstandskatasters im Stadtbaugebiet als Grundlage für die vorgeschlagenen Maßnahmen



Legende

- Gebäude
- Verkehrsflächen
- vorgeschlagenes Stadumbaugebiet

Ziele

- Mögliche Impulsprojekte Sanierung / Umbau behutsamen Rückbau anstreben
- Generationengerechte Freiraumgestaltung
- Gestaltung prägender Dorfplätze und Wegeverbindungen
- Verkehrsberuhigte Bereiche mit Vorrang für Gestaltung und Aufenthaltsqualität
- Fußgängerbereiche mit zulässigem Anliegerverkehr
- Wahrnehmbarkeit der Ortsmitte und verbesserte Querungsmöglichkeiten
- Nr. der Maßnahme

Maßnahmen mit Ortsbezug

- 1** Umbau und Erweiterung des DGH zum lokalen Kultur- und Vereinszentrum
- 2** Freiflächengestaltung des DGH mit Prüfung ergänzender Bebauungsmöglichkeiten
- 3** Abriss des Schützenvereinsgebäudes und Neugestaltung als Grünfläche bzw. Aufbereitung als Baugrundstück
- 4** Sanierung des Gebäudes Berliner Straße 502 mit Schaffung altengerechter, barrierefreier Wohnungen und Ladenlokal für Nahversorgungsangebot
- 5** Funktionale und gestalterische Aufwertung von Parkplatz und öffentlicher Grünfläche am Friedhof
- 6** Barrierereduzierte Neugestaltung des „Giesenbergs“ mit Schaffung von Aufenthaltsqualitäten
- 7** Städtebauliche Neuordnung und -gestaltung im Bereich des „Gänsemarkts“
- 8** Städtebauliche Neuordnung und -gestaltung im Einmündungsbereich Kirchplatz / Ringenkuhler Str.

STADTUMBAU „WESTLICHES MEISSNERLAND“

**STADTUMBAUGEBIET
HELMS WICKENRODE**



ENTWICKLUNGSPLAN

M 1 : 2.500

18. Januar 2008

akp_Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de



3.4 Stadtbaugebiet Hessisch Lichtenau – Kernstadt

Ausgangssituation

Die Kernstadt Hessisch Lichtenau ist mit knapp 6.900 Einwohnern der größte Ort innerhalb der KAG-Region. Von 1997 bis 2006 ist die Bevölkerung um rund 4,2 % gesunken. Das Medianalter liegt mit 43,1 Jahren leicht unter dem Durchschnitt auf Ebene des KAG-Gebiets (43,9 %). Auch hinsichtlich der Altersstruktur ist die Bevölkerung der Kernstadt Hessisch Lichtenau etwas „jünger“ als auf Regionsebene. Während der Anteil der 0-14-jährigen mit 13,6 % dem Durchschnitt aller KAG-Orte entspricht, liegt der Anteil der Über-64-jährigen mit 20,8 % unter dem regionalen Durchschnittsanteil dieser Altersgruppe (21,8 %).

Trotz der vergleichsweise jungen Altersstruktur ist die Kernstadt Hessisch Lichtenau mit Bevölkerungsrückgang und demografischen Strukturveränderungen zugunsten älterer Bevölkerungsgruppen konfrontiert. Als Kernstadt und größter Ort in der KAG-Region hat Hessisch Lichtenau ein gutes Potenzial zur Eigenentwicklung sowie zur Versorgung kleinerer Orte. Vor diesem Hintergrund ergibt sich vor allem in der Innenstadt Handlungsbedarf zur Stabilisierung und Weiterentwicklung vorhandener Strukturen.



Wohnungsleerstand in der Kirchstraße

Ziele

Ziel der Stadtbauumaßnahme ist die Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion der Kernstadt Hessisch Lichtenau sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes der Altstadt durch Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels.

Das vorgeschlagene Stadtbaugebiet umfasst eine Fläche von etwa 14,1 ha und erstreckt sich entlang der Poststraße/Mühlweg zwischen der Biegen- und der Friedrichsbrücker Straße/Friedensstraße, umfasst von hier aus Richtung Süden die Altstadt bis zum Rathaus und verläuft dann bis zum Steinwegcenter/Heinrichstraße.

Der verdichtete Geschäftsbereich zieht sich entlang der Straßenzüge Landgrafenstraße (Altstadt einschließlich des nördlichen Abschnittes bis zur B 7/Leipziger Straße) sowie der gesamten Poststraße einschließlich dem östlichen Teil des Mühlweges; hinzu kommt das Steinwegcenter an der Heinrichstraße.



Ladenleerstände in der Kirchstraße

Damit erstreckt sich der Geschäftsbereich auf einer Gesamtlänge von etwa 750 Metern. Hierbei wird die Poststraße jeweils am östlichen und westlichen Ende von einem großflächigen Vollsortimenter abgeschlossen; der westliche Supermarkt liegt im Schnittpunkt mit der Landgrafenstraße, die die Altstadt als Haupteerschließung in Nordsüdrichtung durchzieht. Die Stadtverwaltung rahmt die Altstadt, allerdings außerhalb des historischen Kerns, mit ihren beiden Standorten an der Landgrafenstraße ein. Im Winkel dieser beiden Achsen hat sich das Steinwegcenter mit einem Vollsortimenter und einem Discounter etabliert. Ergänzt werden diese Standorte jeweils durch weitere Fachgeschäfte, Geldinstitute, Gastrono-



mie, Ärzte u.ä. Reine Wohngebäude finden sich nur vereinzelt.

Insgesamt ist eine Attraktivierung dieses Bereiches erforderlich, um die weitere Abwanderung von Angeboten in Stadtrandgebiete zu verhindern und möglichst sogar Neuansiedlungen zu bewirken. Eine weitere Ausdünnung kann die Innenstadt vermutlich nicht mehr verkraften, ohne dass die jetzige Struktur grundsätzlich aufgelöst wird.



Das Wohnen in der Altstadt ist geprägt durch eine verdichtete Bebauung und Wohnungen in meist historischer Bausubstanz. Hier sind in den Jahren der Stadtsanierung erhebliche Aufwertungen und Substanzerhaltungen erzielt worden, dennoch sind einige Gebäude (und teils räumlich massiert) noch nicht in guter Verfassung oder sogar leer stehend. Diese Urbanität – als wesentliche Qualität der Altstadt – ist teilweise gleichbedeutend mit einem Mangel an Freiraum und einer Nutzungsmischung, die auch Konflikte schafft.

Mängel und Potenziale

Die gravierenden Mängel sind:

- Leerstände verschiedener Läden in der Altstadt
- Mangelnde Anbindung des Steinwegcenters an Altstadt und Poststraße
- Disperse Parkflächen und unklare Führung des Parksuchverkehrs (ausgenommen im Südteil)
- Zahlreiche Leerstände von Wohngebäuden in der Altstadt, z.T. massiert
- Drohende Gewerbebrache am Nordende der Landgrafenstraße (Autohaus)



Diese Mängel bilden, gemeinsam mit anderen noch ausschöpfbaren Potenzialen, teilweise auch Entwicklungsansätze:

- Rasche Aktivierbarkeit größerer, barrierefreier oder -armer leer stehender Ladenflächen in der Altstadt
- Möglichkeiten zur Zusammenlegung von Wohngebäuden oder Rückbau einzelner Gebäude
- Unmittelbarer Straßenbahnanschluss der westlichen Innenstadt (Mühlweg und Altstadt)
- Inwertsetzung des ausgezeichneten historischen Stadtbildes

Strategie

Für die Umsetzung der Stadtbauziele ist eine klare innergebietliche und gesamtstädtische Strategie mit folgenden Kernpunkten erforderlich:

- Keine Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb des Geschäftsbereiches
- Konzentration der Läden und möglichst auch der privaten und öffentlichen Dienstleistungen in der Altstadt auf die Landgrafenstraße
- Stärkung des Wohnens in allen anderen Bereichen der Altstadt, Schaffung von zielgruppenspezifischen Angeboten

Maßnahmen

Auf der Grundlage dieser Vorgaben ergibt sich ein Bündel von Maßnahmen, die durch angepasste Förderung und Beratung (siehe Kapitel 2.5) umgesetzt werden sollen:

- Betonung von Straßen oder Plätzen, die eine intensive Wahrnehmung der Altstadt (Kirchturm, Fachwerkensemble, Stadtmauer) ermöglichen, als „Eingangstor“ z.B. Obertor, Heinrichstraße, Wallstraße, ergänzend: Turmbesteigungen (Inszenierung des Stadtbildes) **(2)**
- Umsetzung des Stadtmarketingkonzeptes, unter anderem Entwicklung eines Frau-Holle-Museums in einem Fachwerkgebäude im Altstadtbereich, z.B. Ratsgasse, Junkergasse, und Illumination des Obertorturmes
- Klare Wegweisung der Fußwegeverbindungen in der Innenstadt (Förderung des Raumerlebnisses der historischen Altstadt, Steigerung der Identität), Entwicklung und Verknüpfung einer Platzfolge (Brauhausplatz – Marktplatz – Untertor)
- weitere Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt, beispielsweise durch die Vergrößerung des Platzbereiches an der Kirche, um größerer Bereiche ohne Fahrzeuge zu erhalten und im Sommerhalbjahr mittags und abends weitere Außengastronomie zu ermöglichen; ggf. Verschmälerung oder Verkürzung des befahrbaren Bereiches in der Landgrafenstraße **(1)**
- Verbesserung der Außenbezüge des Volksbankgebäudes am Markt **(1)**
- Umbau von leer stehenden Ladenflächen in der Altstadt außerhalb der Landgrafenstraße und der Platzbereiche zu barrierefreien Wohnungen auf Grundlage eines Zonen-Konzeptes **(4)**



- Aktive Ansprache von Gewerbetreibenden im Randbereich zur Umsiedlung in die Altstadt (Videothek, Bioladen, Restaurants, Versicherungsbüros, Telekomläden, Floristen)
- Ermöglichung eines echten Parksuchverkehrs (Schaffung kurzer Schleifen entlang der Parkraumflächen) durch Änderung der Verkehrsführung in der Altstadt



- Entwicklung alternativer Nutzungskonzeption für Randgrundstücke der Altstadt (im Bereich Friedenstraße sowie im Bereich östlich des Parkplatzes Retteröder Straße) **(10)**
- Aufwertung der Einstieghaltestelle(n) der Tram/Straßenbahn durch Angebot mit Aufenthaltsqualität, unmittelbare und qualitativ hochwertige Anbindung der Haltestelle(n) an die Altstadt **(7)**
- Entwicklung weiterer Parkmöglichkeiten im Zentralbereich der Geschäftsstraßen (Desseler Straße, nördliche Landgrafenstraße) einschließlich guter fußläufiger Anbindung zu den Geschäftsbereichen **(13)**
- Sicherung von Anschlussflächen an Vollsortimenter und vergleichbare Magneten durch Ausübung des Vorkaufsrechtes, hierdurch Steuerungsmöglichkeiten von Parkverkehr und Verkaufsflächenerweiterung **(8)**
- Entwicklung einer Nutzungskonzeption für das Gelände Autohaus Kremers, Anbindung an die Poststraße **(9)**
- Eingrünung größerer Parkplatzflächen, z.B. Edeka-Vollsortimenter und -Getränkemarkt
- Direkte fußläufige Verbindung zwischen Poststraße und unterem Parkdeck Steinwegcenter (Getränkemarkt)
- Entwicklung einer langfristigen Konzeption für das Gelände und das Gebäude des Hotels Zur Lichten Aue (Schlüsselposition am Altstadtrand), eventuell Teilrückbau, Schaffung von zentralen Parkplätzen; gleichzeitig Schaffung eines Altstadt-hotels (z.B. im Block Schmiedegasse/Markt oder Junkerhof) **(11, 4)**



- Schaffung von Angeboten zum barrierefreien, betreuten Wohnen für Ältere durch gemeinsame vertikale Erschließung von mehreren Altstadtgebäuden (Blöcke beidseits der Schmiedgasse oder der Schulgasse, Junkerhof) **(4)**
- Entwicklung einer Konzeption für den Junkerhof, z.B. für betreutes und barrierefreies Wohnen, Frau Holle Museum oder Altstadthotel **(5)**
- Förderung spezifischer Wohnformen in der Innenstadt, z.B. Schülerwohnungen für die physiotherapeutische, Kranken- und Altenpflegeausbildung
- Förderung von Maßnahmen der Entdichtung der Blockinnenhöfe zur Verbesserung der Freiraumsituation für Wohnen und Gewerbe, sofern die städtebaulichen Dimensionen erhalten bleiben
- Einbau glatter, gestalterisch angepasster Oberflächenbeläge in der Altstadt zur Verbesserung der Begehbarkeit für Mobilitätseingeschränkte (Ältere, Behinderte, Personen mit Kinderwagen) **(6)**
- Öffentliche Nutzung der Fläche an der Stadtmauer/Hinter dem Hagen als Parkplatz und Grünfläche **(12)**
- Ergänzung des äußeren Weges entlang der Stadtmauer im Bereich des Junkerhofes, Ausweisung eines Rundweges um die Altstadt, langfristig: Schließung des Ringes
- Erweiterung des Rathauses **(15)**
- Erstellung eines Leerstandskatasters im Stadtumbaugebiet als Grundlage für die vorgeschlagenen Maßnahmen



Legende

- Gebäude
- Verkehrsflächen
- vorgeschlagenes Stadtbaugebiet
- Untersuchungsgebiet

Ziele

- Impulsprojekte
- Wegeverbindung schaffen
- behutsamen Rückbau anstreben
- Umnutzung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Nr. der Maßnahme

Maßnahmen mit Ortsbezug

- 1 Vergrößerung des Platzbereiches, Verbesserung Außenbezüge Volksbankgebäude
- 2 Betonung der Wahrnehmung der Altstadt
- 3 Frau-Holle-Museum in der Altstadt (Vorschläge)
- 4 barrierefreies, betreutes Wohnen (Vorschläge)
- 5 Neubaukonzeption Junkerhof
- 6 Einbau glatter Oberflächenbeläge
- 7 Aufwertung Tram-Halt, bessere Anbindung
- 8 Sicherung Anschlussflächen an Vollsortimeter
- 9 Entwicklung einer Nutzungskonzeption Autohaus
- 10 Entwicklung Nutzungskonzept (Freiraum / Bebauung)
- 11 langfristige Konzeption „Zur Lichten Aue“
- 12 Gestaltung Freiraumbereich (Parken und Grün)
- 13 Entwicklung weiterer zentraler Parkmöglichkeiten
- 14 Sanierung Stadtmauer
- 15 Erweiterung Rathaus

Allgemeine Maßnahmen

- Umsetzung Stadtmarketingkonzept
- Wegweisung Fußwege in der Altstadt
- Organisation Parksuchverkehr
- Umzug Gewerbetreibender in die Altstadt
- Umnutzung leerstehender Läden zu Altenwohnungen

STADTBAU „WESTLICHES MEISSERLAND“

**STADTBUAUGEBIET
HESSISCH LICHTENAU MITTE**



ENTWICKLUNGSPLAN

M 1 : 2.000

04. Februar 2008

akp_Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de



3.5 Stadtbaugebiet Kaufungen – Oberkaufungen

Ausgangssituation

Oberkaufungen bildet zusammen mit Niederkaufungen den zusammenhängenden Siedlungsbereich der Gemeinde Kaufungen am Rand des Oberzentrums Kassel. Der Ortsteil ist mit knapp 6.000 Einwohnern nach der Kernstadt Hessisch Lichtenau und Niederkaufungen der drittgrößte Ort in der KAG-Region. Seit 1997 ist die Bevölkerungszahl nur leicht um rund 1,1 % gesunken. Das Medianalter liegt mit 44,85 Jahren über dem Durchschnitt von 43,9 Jahren im KAG-Gebiet. Hinsichtlich der Altersstruktur bildet Kaufungen mit einem Anteil der 0-14-jährigen von 13,2 % sowie einem Anteil der Über-64-jährigen von 21,9 % in etwa den Durchschnitt der KAG-Region (13,6 bzw. 21,8 %) ab.

Oberkaufungen stellt somit einen Ort dar, der sich nicht zuletzt aufgrund seiner Lage im Verdichtungsraum Kassel durch eine annähernd konstante Bevölkerungszahl auszeichnet und angesichts seiner Größe ausreichend Potenzial zur Eigenentwicklung hat. Dennoch ergibt sich auch in diesem Ortsteil ungeachtet der vergleichsweise stabilen Entwicklung, angesichts anpassungsbedürftiger Gebäude und Freiflächen Handlungsbedarf vor dem Hintergrund des demografischen Wandels.

Ziele

Ziel der Stadtbauumaßnahme ist der Erhalt und die Stärkung des Oberkaufunger Ortskernes als attraktiver Wohnstandort mit entsprechenden Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten.

Das etwa 10,3 ha große Stadtbaugebiet erstreckt sich auf einer Länge von etwa 800 m zu beiden Seiten der Leipziger Straße im Bereich zwischen der Einmündung der Schulstraße bzw. der Sensensteinstraße im Nordwesten sowie der Lossebrücke bzw. der Siedlungskante im Südosten. Im Nordosten werden außerdem die ersten fünf östlichen Anliegerparzellen der Sensensteinstraße sowie deren rückwärtiger Bereich bis zur Losse mit einbezogen. Der rückwärtige Bereich der Leipziger Straße wird im Nordosten von der Losse begrenzt. Südwestlich der Leipziger Straße markieren die Jakobstraße, die Dorfstraße - sowie in einem Teilbereich deren südliche Anliegerparzellen -, die rückwärtigen Parzellenkanten der Anlieger der Leipziger Straße bzw. die östlichen Anlieger des Gebinger Weges die Grenze des Stadtbaugebiets.

Am nordwestlichen Rand des Gebiets befindet sich ein Lebensmittelstandort. Ebenfalls direkt an der Leipziger Straße gibt es in etwa auf Höhe des Bürgerhauses einen größeren Einzelhändler, dessen Sortiment Haushalts-, Spiel-, und Eisenwaren sowie Geschenkartikel und Elektrogeräte umfasst. Weitere Geschäfte sowie Arztpraxen entlang der Ortsdurchfahrtsstraße tragen zur Versorgung des Ortskernes bei.



Ortsdurchfahrt Leipziger Straße

In der Leipziger Straße überlagern sich die Funktionen des Hauptgeschäftsbereiches mit dem der Haupteinfahrungs- und Durchgangsstraße Oberkaufungen. Die Bebauung entlang der Leipziger Straße und in den angrenzenden Bereichen



Leipziger Straße 453 und 455

besteht größtenteils aus historischen Gebäuden in Fachwerkbauweise. Vor allem der Bereich südlich dieser Ortsdurchfahrtsstraße ist teilräumlich durch eine hohe bauliche Dichte gekennzeichnet und wird von mehreren kleinen Erschließungsstraßen und –wegen durchzogen, die ein dichtes Erschließungsnetz parallel und vertikal zur Leipziger Straße bilden. Der nördliche Bereich zwischen Leipziger Straße und Losse bzw. Hirtengasse zeichnet sich dagegen eher durch eine größere Parzellenstruktur aus, in dessen Zentrum sich der vergleichsweise große Komplex des Kaufunger Rat- und Bürgerhauses befindet. In diesem Bereich gibt es keine kleinteiligen Erschlie-

ßungswege, so dass die Losse, an der es nur abschnittsweise einen Fußweg gibt, von hier aus nicht zugänglich ist. Nordwestlich des Bürgerhauses zwischen Hirtengasse und Losse befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser, die sich in Privateigentum befinden und über Stichwege angebunden sind. Der Bereich zwischen Sensensteinstraße und Losse ist, anders als die Bebauung an der Leipziger Straße, von Gebäuden jüngerer Baujahre sowie einem großen Anteil unbebauter Flächen geprägt.

Aufgrund der kleinteiligen Erschließung und Parzellierung sowie der dichten Bebauung bestehen in einigen Teilbereichen Mängel an Freiräumen, was durch eine teilweise ungünstige Parksituation für PKW noch verstärkt wird. Darüber hinaus gibt es auch wenig bebaute Bereiche innerhalb des Stadtumbaugebietes, in denen Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen, um so zu einer erhöhten Belebung des Oberkaufunger Ortskernes beizutragen.

Insgesamt ist vor diesem Hintergrund in Teilbereichen eine Verbesserung des Wohnangebotes und Wohnumfeldes anzustreben, wobei auf die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen wie beispielsweise Familien oder Senioren/Singles eingegangen werden sollte.

Eng verknüpft mit der Stärkung des Gebiets als Wohnstandort ist die Sicherung und Stärkung der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion im Bereich des Oberkaufunger Ortskernes. Da der erwähnte Lebensmittelmarkt seinen Standort zukünftig verlagern wird, gilt es, in Zukunft die Nahversorgung im genannten Bereich möglicherweise durch ein zusätzliches Angebot zu gewährleisten.

Mängel und Potenziale

Die erkennbaren Mängel sind:

- Leer stehende Wohnhäuser vor allem an der Leipziger Straße
- Leerstände verschiedener Läden an der Leipziger Straße
- Mehrere potenzielle Leerstände in Ein-Personen-Häusern
- Punktuell mangelnde Freiraumqualitäten im rückwärtigen Bereich der Leipziger Straße
- Unzureichende fußläufige Verbindungsmöglichkeiten zur und an der Losse
- Relativ hohe Verkehrsbelastung der Leipziger Straße durch Durchgangsverkehr
- Parkraumnot und perspektivische Verlagerung des wichtigsten Lebensmittelversorgers
- Teilweise Sanierungsbedarf im Bereich der Mehrfamilienhäuser



Diese Mängel bilden, gemeinsam mit anderen noch ausschöpfbaren Potenzialen, teilweise auch Entwicklungsansätze:

- Inwertsetzung der historischen Ortskernbereiche mit Verbesserung der wohnungsnahen Freiraumsituation
- Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnangebote in leer stehenden Gebäuden
- Stärkere Integration der Losse in den Ortskern
- Sicherung und Stärkung des Dienstleistungs- und Versorgungsangebotes im Ortskern

Strategie

Zur Umsetzung der Stadtbauziele bedarf es einer Handlungsstrategie, die sich auf folgende Kernpunkte konzentriert:

- Umnutzung historischer Bausubstanz für zukünftige und zielgruppenspezifische Anforderungen
- Verbesserung der Freiraum- und Wohnsituation durch Anpassung, Sanierung und Rückbau
- Ergänzung des Erschließungsnetzes im Osten (Losseweg und Querbezüge zum Ortskern)
- Sicherung der Nahversorgung durch Nachnutzer im Bestand sowie Schaffung von neuen Versorgungsmöglichkeiten auf vorhandenen Flächenpotenzialen

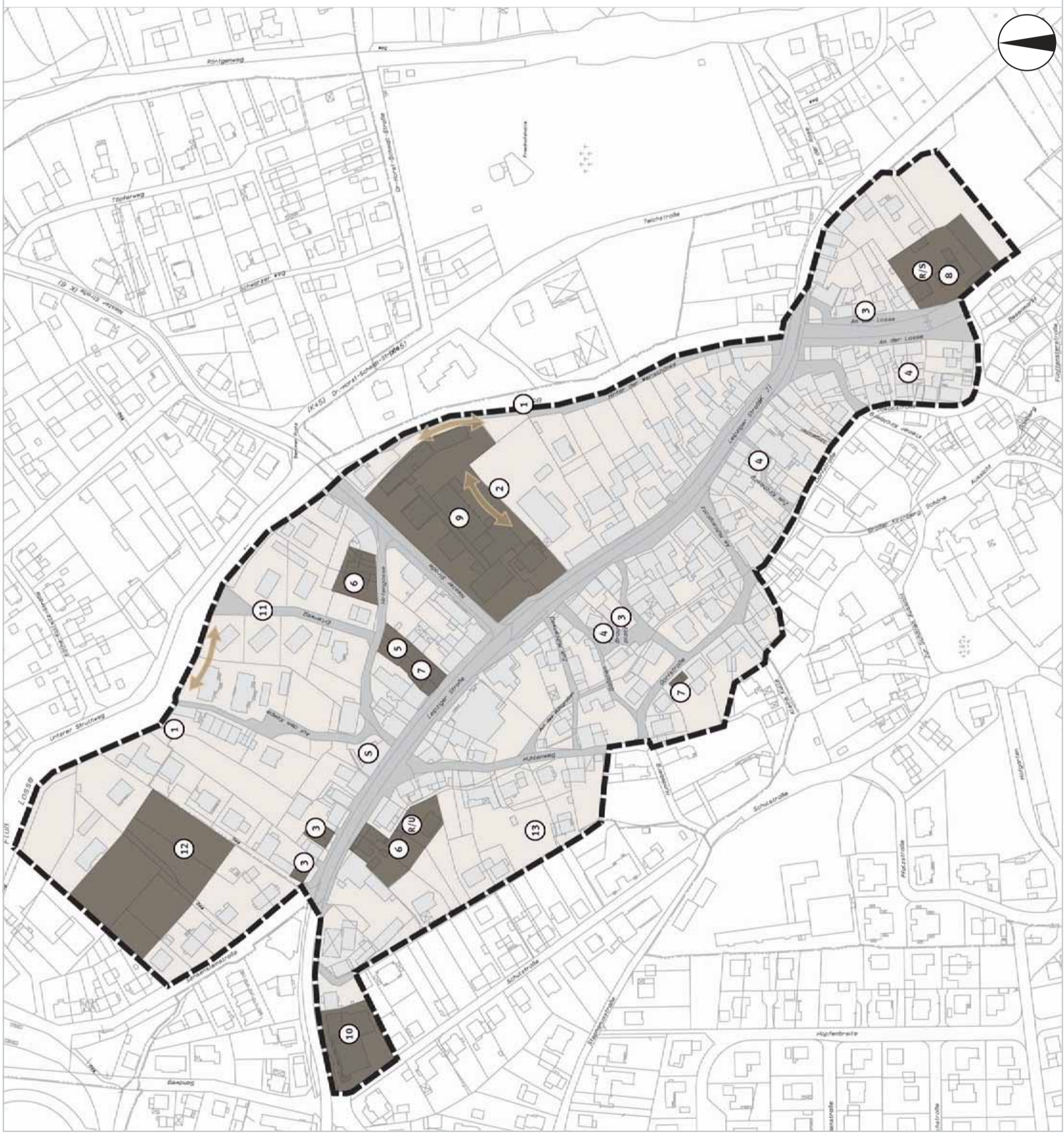
Maßnahmen

Auf der Grundlage dieser Vorgaben ergibt sich ein Bündel von Maßnahmen, die durch angepasste Förderung und Beratung (siehe Kapitel 2.5) umgesetzt werden sollen:

- Sicherung der Erschließung und Erhöhung der Freiraumqualität durch Rückbau rückwärtiger Gebäude (z.B. Leipziger Straße 453 u. 455) **(5)**
- Behebung bzw. Vermeidung von Leerständen z.B. durch Sanierung (Leipziger Straße, Am Brauplatz, An der Losse) **(3)**
- Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnangebote (z. T.) in historischer Bausubstanz
 - Betreutes Wohnen (Leipziger Straße 432, 434, 436 u. 440)/ Hirtengasse **(6)**
 - Single-Wohnen (in Mehrgenerationenhaus) (z.B. Leipziger Straße 453, 455; Scheune Dorfstraße 31) **(7)**
- Erhöhung des Freiraumanteils u. ggf. Neuordnung der Parksituation (Zum Kirchberg, Am Brauplatz, zwischen Jakobstraße und An der Losse) **(4)**
- Bedarfsgerechte Wohn- und Freiraumanpassung von Mehrfamilienhäusern am Erlenweg. **(11)**
- Nachverdichtung verbunden mit der Schaffung bedarfsgerechter Wohnangebote und einer fußläufigen Anbindung an den Ortskern im Bereich zwischen Gebinger Weg und Mühlenweg. **(13)**
- Entwicklung eines Fachwerkkompetenzzentrums



- Sicherung des Standortes Leipziger Straße/ Schulstraße als Einzelhandelsstandort **(10)**
- Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes im Bereich zwischen Sensensteinstraße und Losse **(12)**
- Sanierung des Bürgerhauskomplexes und bedarfsgerechte Anpassung an die künftige Altersstruktur, Schaffung von Stellplätzen im heutigen Bauhofbereich **(9)**
- Fortführung des Losseweges **(1)**
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung von der Leipziger Straße zur Losse im Bereich des Bürgerhauses **(2)**
- Installation von gestalterischen Hinweisen/ Infos zur touristischen Integration des Einzelhandels (z.B. als Ausstellungsort)



Legende

- Gebäude
- Verkehrsflächen
- Untersuchungsgebiet
- Ziele**
- Impulsprojekte
- behutsamen Rückbau anstreben
- Umnutzung
- Sanierung
- Wegeverbinding schaffen
- Nr. der Maßnahme

Maßnahmen mit Ortsbezug

- 1 Fortführung des Losseweges
- 2 Wegeverbinding schaffen
- 3 Vermeidung von Leerständen, Sanierung
- 4 Erhöhung des Freiraumanteils
- 5 Rückbau rückwärtiger Bebauung; Sicherung der Erschließung, Erhöhung des Freiraumanteils
- 6 Schaffung betreutes Wohnen
- 7 Schaffung von Single-Wohnungen/ Mehrgenerationen-Wohnen
- 8 Wohnbebauung
- 9 Sanierung und bedarfsgerechte Anpassung des Bürgerhauskomplexes
- 10 Sicherung des Einzelhandelsstandortes
- 11 Bedarfsgerechte Wohn- und Freiraumanpassung
- 12 Entwicklungsstandort großflächiger Einzelhandel
- 13 Nachverdichtung u. Schaffung einer fußläufigen Anbindung an den Ortskern

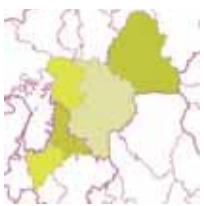
Allgemeine Maßnahmen

- Installation von gestalterischen Hinweisen/ Infos zur touristischen Integration des Einzelhandels

STADTUMBAU „WESTLICHES MEISSNERLAND“

STADTUMBAUGEBIET KAUFUNGEN-OBERKAUFUNGEN

ENTWICKLUNGSPLAN



M 1 : 2.500

18. Januar 2008

akp_Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de



3.6 Stadtbaugebiet Waldkappel – Bischhausen

Ausgangssituation

Bischhausen stellt mit derzeit etwa 1.100 Einwohnern den zweitgrößten Stadtteil der Stadt Waldkappel dar. Seit 1997 ist die Bevölkerungszahl um knapp 3 % gesunken, zugleich weist Bischhausen eine vergleichsweise alte Bevölkerungsstruktur auf, die sich in einem überdurchschnittlichen Medianalter (46,2 Jahre gegenüber 43,9 Jahren im KAG-Gebiet), einem hohen Anteil Über-64-jähriger (26,8 % gegenüber 21,8 %) sowie einem vergleichsweise geringem Anteil 0-14-jähriger (11,9 % gegenüber 13,6 %) ausdrückt.

Die im Norden des Stadtteils verlaufende B 7 bedingt eine günstige Verkehrsanbindung, stellt für die direkt angrenzenden Siedlungsgebiete des Stadtteils jedoch zugleich eine erhebliche Belastung dar. Der historische Ortskern Bischhausens liegt ca. 300 m südwestlich der Trasse der B 7 und ist von den verkehrsbedingten Immissionen nicht direkt betroffen; im Ortskern verläuft die Landesstraße 3459, die von der B 7 abzweigend nach Kirchhosbach und weiter zur B 27 führt.

Der Ortskern sowie die angrenzenden Bereiche einschließlich der Randbebauung entlang der L 3459 (Lehmkaute) sind von einer historisch gewachsenen, kleinteiligen, z.T. noch landwirtschaftlichen Baustruktur gekennzeichnet, die für die Entwicklung zeitgemäßer Wohn- und Nutzungsqualitäten eine besondere Herausforderung darstellt. Zugleich ist hier noch eine Grundausstattung an Infrastruktur vorhanden (Kirche, DGH, Kindergarten, Lebensmittel Einzelhandel und Metzgerei mit ergänzendem Lebensmittelangebot).



Fachwerkgebäude in der Lehmkaute

Bischhausen repräsentiert – ebenso wie Helsa-Wickenrode – einen Ortstypus, der mit einer Einwohnergröße von über 1.000 Einwohnern noch ein vergleichsweise gutes Potenzial zur Eigenentwicklung wie auch zur Sicherung lokaler Infrastruktur bietet, aufgrund der demografischen Entwicklungslinien und vor allem der vorhandenen baulichen Strukturen jedoch einem wachsenden Anpassungsbedarf unterliegt.

Die Abgrenzung des etwa 7,1 ha großen Stadtbaugebiets orientiert sich an den beschriebenen Strukturen und umfasst den eigentlichen Dorfkern rund um den Kirchplatz (eingefasst von Fitzgasse, Am Graben und Steinweg), das nördlich der L 3459 anschließende Areal (einschließlich der Bebauung im Osten der Mühlenstraße) sowie die Bebauung entlang der Lehmkaute im Südwesten des Ortsteils.

Ziele

Vorrangiges Ziel des Stadtbbaus in dem oben beschriebenen Gebiet ist es, die noch vorhandene Infrastruktur im Ortskern zu sichern und zu stärken sowie zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, um einer wachsenden Leerstandsproblematik entgegen zu wirken sowie eine lebendige Ortsmitte zu erhalten. Dabei gilt es, der Dynamik in der alterstrukturellen Entwicklung durch die Schaffung altengerechter wie auch familiengerechter Wohn- und Lebensbedingungen zu begegnen. Zudem sollen im Rahmen des Stadtbauprozesses auch konkrete neue Nutzungsperspektiven erschlossen werden.



Junkerhof

Der Stadtumbauprozess baut hierbei auf der durchgeführten Dorferneuerung (1990-1999)¹¹ auf, die durch Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Gebäuden sowie durch die Gestaltung öffentlicher Freiräume zur Attraktivität des Ortes beitragen konnte. Im Rahmen des Stadtumbaus gilt es nun, durch gezielte Impulse den strukturellen Umbau insbesondere im Ortskern anzustoßen, um generationengerechte Wohn- und Lebensqualitäten zu entwickeln.

Mängel und Potenziale

Die oben geschilderte Ausgangssituation kommt in folgenden Problemlagen zum Ausdruck:

- eine zunehmende Zahl von Leerständen, zum Teil in auch kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden im direkten Umfeld der Kirche
- eine kleinteilig gewachsene, zum Teil noch landwirtschaftlich geprägte Baustruktur, die die Realisierung zeitgemäßer Wohnqualitäten erschwert; insbesondere Nebengebäude befinden sich zum Teil auch in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und werfen die Frage nach Erhalt oder Rückbau auf
- funktionale Defizite, z.B. hinsichtlich des Stellplatzangebots im direkten Ortskern, der Raumstruktur und -nutzung im Kindergartengebäude sowie des Bedarfs an Infrastruktureinrichtungen für die Kirche
- Defizite im Bereich fußläufiger Verbindungen zwischen der Ortsmitte (mit Kirche, Kindergarten, DGH) und umliegenden Siedlungsbereichen
- ein derzeit geringes Nachfragepotenzial nach Nutzungsmöglichkeiten im Ortskernbereich (Wohnen, Gewerbe)

Mit diesen Mängeln verbinden sich jedoch auch Entwicklungspotenziale, die es im Rahmen des Stadtumbaus zu aktivieren und zu fördern gilt:

- un- oder untergenutzte Gebäude in zentraler, attraktiver Lage bieten Möglichkeitsräume für neue Nutzer und neue Nutzungen im Ortskern
- der punktuelle Abriss nicht mehr erhaltenswerter Gebäude kann als Chance genutzt werden, vorhandene Flächenbedarfe zu decken (z.B. ortskernnahe Stellplätze) oder Nutzungsqualitäten im Umfeld zu steigern (z.B. bessere Wohnqualität durch bessere Belichtung sowie eine Verbesserung der wohnungsnahen Freiraumausstattung)
- notwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen können genutzt werden, um alten- und/oder familiengerechte Wohnstandards zu schaffen und damit eine spezifische Nachfrage für die betreffenden Objekte zu generieren
- strukturelle Veränderungsimpulse, die Schaffung von Nutzungsqualitäten und neuen Nutzungsoptionen stärken die positive Außenwirkung Bischofsens und damit auch die Attraktivität des gesamten Ortsteils als Wohn- und Gewerbestandort

¹¹ Sanierung des ehemaligen Amtsgerichtsgebäudes bis 2002



Strategie

Zur Umsetzung der Stadtbauziele bedarf es einer Handlungsstrategie, die sich auf folgende Kernpunkte konzentriert:

- aktive Generierung von Nachnutzungsoptionen und potenziellen Nachnutzern für leer stehende oder von Leerstand bedrohte Gebäude
- Konzentration von Infrastruktureinrichtungen im Ortskern – ggf. auch zu Lasten peripherer Standortalternativen im Ortsgebiet
- Nutzung des Rückbaus nicht erhaltenswerter baulicher Anlagen zu Gunsten einer verbesserten Wohn- und Lebensqualität im direkten Umfeld
- explizite Entwicklung generationengerechter Nutzungsqualitäten bei allen Maßnahmen an Gebäuden, Freiflächen und im öffentlichen Raum

Maßnahmen

Auf der Grundlage dieser Vorgaben ergeben sich folgende Maßnahmen, die durch angepasste Förderung und Beratung (siehe Kapitel 2.5) umgesetzt werden sollen:

- Entwicklung von Nutzungsoptionen und bauliche Anpassung des Junkerhofs: Hierbei handelt es sich um ein repräsentatives Herrenhaus aus dem 16. Jahrhundert in direkter Nähe zur Kirche, das seit kurzem vollständig leer steht und vielfältige Nutzungsoptionen eröffnet, so z.B. zur Integration einer Tagungseinrichtung oder auch zur Entwicklung altengerechter, ggf. betreuter Wohnungsangebote. **(1)**
- Rückbau des Gebäudes Fitzgasse 3: Mit der Beseitigung dieses leer stehenden, stark sanierungsbedürftigen Gebäudes verbindet sich die Chance, ortskernnahe Stellplatzangebote in direkter Nähe zu einem den Kirchplatz nach Norden begrenzenden Gastronomiebetrieb zu gewinnen. **(2)**
- Schaffung ergänzender Einrichtungen für die Kirche: Vorgesehen ist die Einrichtung von Toiletten und einer Teeküche in einem Anbau an der Südfassade der Kirche; das Vorhaben ist bereits mit der Denkmalpflege abgestimmt. **(3)**
- Bauliche Umstrukturierung und teilweise Neunutzung des Kindergartengebäudes: Dieses Gebäude wurde bis zur Einrichtung des DGH im alten Amtsgericht (im Zuge der Dorferneuerung) auch als Gemeinschaftseinrichtung genutzt; denkbar ist auch eine Nutzung von Gebäudeteilen zu gewerblichen Zwecken. **(4)**
- Aktivierung von Nachnutzungen ortsbildprägender Gebäude im Ortskern (Am Kirchplatz 2 (Altes Gefängnis, Mühlenstraße 6): Neben der aktiven Suche nach potenziellen Nutzern gilt es hier auch Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsqualitäten (barrierereduziert, alten-, familiengerecht) oder zur Erweiterung des potenziellen Nutzungsspektrums (z.B. für gewerbliche Zwecke) zu prüfen und ggf. zu fördern. Darüber hinaus ist auch für weitere leer stehende Wohngebäude sowie einen Ladenleerstand eine baldige Nachnutzung anzustreben. **(5)**
- Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Steinweg, Fitzgasse, Mühlenstraße, Am Kirchplatz: Mit dieser Maßnahme verbindet sich nicht nur die Absicht, die Wahrnehmbarkeit der Ortsmitte zu stärken, sondern auch das Ziel, die fußläufige Anbindung der nördlich der L 3459 gelegenen Grundstücke an die Ortsmitte zu verbessern bzw. verkehrssicherer zu gestalten. **(6)**



- Verbesserung der Fußwegequalität entlang der Lehmkaute: Notwendige Ergänzung zur angestrebten Schaffung alten- und familiengerechter Wohnqualitäten entlang der Lehmkaute ist eine verbesserte fußläufige Anbindung an die Ortsmitte und den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen; daher sind die Gehwegabschnitte mit unzureichenden Breiten zu reduzieren. Neben der Aktivierung angrenzender privater Freiflächen kommt hierfür punktuell auch ein Abriss un- oder untergenutzter Bausubstanz in Frage, sofern ein solcher Abriss auch aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht vertretbar ist. **(7)**
- Exemplarische Anpassung landwirtschaftlich geprägter Bausubstanz an aktuelle Wohnqualitäten durch Umbau, Rückbau und Neuordnung: Ziel ist hierbei die Stärkung des Ortskerns von Bischhausen als generationengerechter Wohnstandort, der eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum sichert und damit auch die Infrastrukturauslastung gewährleistet.
- Erstellung eines Leerstandskatasters im Stadtumbaugebiet als Grundlage für die vorgeschlagenen Maßnahmen

Aus städtebaulicher Sicht finden sich innerhalb des Stadtumbaugebiets zahlreiche mögliche Grundstücke bzw. Gebäudekomplexe für ein solches Vorgehen. Es ist beabsichtigt, in Abstimmung mit interessierten Eigentümern ein konkretes Impulsprojekt auszuwählen und eine solche Maßnahme modellhaft durchzuführen, um die Erfahrungen auch für weitere interessierte Grundstückseigentümer nutzbar zu machen.



Legende

- Gebäude
- Verkehrsflächen
- vorgeschlagenes Stadtbaugebiet
- Untersuchungsgebiet

Ziele

- Impulsprojekte
- Verbesserung des Stellplatzangebotes im Ortskern
- behutsamen Rückbau anstreben
- Gestaltung der Verkehrsflächen
- Verbesserung der Fußwegeführung

Nr. der Maßnahme

Maßnahmen mit Ortsbezug

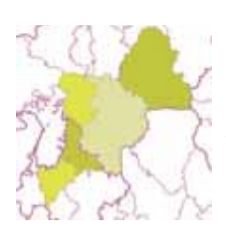
- 1 Junkerhof: Entwicklung von Nutzungsoptionen und bauliche Anpassung (→ Tagungseinrichtung, altengerechtes Wohnen)
- 2 Rückbau des Gebäudes Fitzgasse 3 und Schaffung ortskernnaher Stellplatzangebote
- 3 Schaffung ergänzender Infrastrukturangebote an der Kirche (Toilettenanlage, Teeküche)
- 4 Bauliche Umstrukturierung und teilweise Neunutzung des Kindergartengebäudes
- 5 Aktivierung von Nachnutzungen ortsbildprägender Gebäude im Ortskern (Mühlenstraße, Altes Gefängnis)
- 6 Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Steinweg, Fitzgasse, Mühlenstraße, Am Kirchplatz mit Verbesserung der Querungsmöglichkeiten
- 7 Verbesserung der Fußwegequalität durch sektoralen Ausbau

... Exemplarische Anpassung landwirtschaftlich geprägter Bausubstanz an aktuelle Wohnqualitäten (Umbau, Rückbau, Neuordnung)
 → *Auswahl des Impulsprojekts erfolgt noch in Abstimmung mit interessierten Eigentümern*

STADTUMBAU „WESTLICHES MEISSNERLAND“

**STADTUMBAUGEBIET
WALDKAPPEL-BISCHHAUSEN**

ENTWICKLUNGSPLAN



M 1 : 2.500 06. Februar 2008

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- u. Landschaftsplanung
 adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel
 telefon_ 0561.70048-68 telefax_ -69 e-mail_ post@akp-planung.de





4 Maßnahmen und Prioritäten

In den folgenden Tabellen sind alle nach derzeitigem Stand geplanten Maßnahmen zusammengestellt und mit ergänzenden Informationen hinterlegt. Hierbei handelt es sich um:

- eine **zeitliche und inhaltliche Prioritätensetzung** (Differenziert wird hierbei auf der Zeitschiene zwischen Projekten, für die aufgrund ihrer Bedeutung und ihrer kurzfristigen Umsetzbarkeit bereits in 2008 erster Fördermittelbedarf angemeldet wird, und solchen Projekten, die ab dem Jahr 2009 initiiert werden sollen. Eine weitere Ausdifferenzierung der Zeitplanung erfolgt laufend im Zuge der Fortschreibung des IHK. Inhaltlich werden die Maßnahmen jeweils einer von drei Prioritätsstufen (I, II, III; I ist dabei die höchste Priorität) zugeordnet, wobei auch diese Zuordnungen im Verlauf des Stadtumbauprozesses den aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungen geprüft und ggf. aktualisiert werden)
- die Zuordnung zu einem **Handlungsfeld** (vgl. Kapitel 2.1) und damit die Einordnung in den inhaltlichen Bezugsrahmen des Integrierten Handlungskonzepts
- die Benennung einer Abfolge sinnvoller **Projektabschnitte** (soweit zum jetzigen Zeitpunkt schon absehbar)
- die Benennung zentraler **Akteure** für die Projektplanung und Realisierung
- in Frage kommende Finanzierungsinstrumente und **Förderprogramme**
- im Falle einer Stadtumbauförderung die **Art der zu fördernden Maßnahme** (Ordnungsmaßnahmen i. S. d. § 147 BauGB, Baumaßnahmen i. S. d. § 148 BauGB, Vergütung für Beauftragte)
- eine **Kostenschätzung** für Projekte mit Fördermittelanmeldung ab 2008 (bei mehrjähriger Projektlaufzeit: Kostenanteil für 2008)

In Kapitel 4.1 werden zunächst die auf interkommunaler Ebene geplanten Maßnahmen erfasst, im Anschluss folgen die in den einzelnen Kommunen der KAG beabsichtigten Maßnahmen.

Die **Nummerierung** und damit die **Reihenfolge** der Maßnahmen entspricht der Darstellung im jeweiligen Entwicklungsplan aus dem Teil 3. Sie beinhaltet keine Gewichtung; diese erfolgt durch die Prioritäten in den Spalten 3 und 4.



4.1 Liste interkommunaler Maßnahmen

Die **Nummerierung** und damit die **Reihenfolge** der Maßnahmen beinhaltet keine Gewichtung; diese erfolgt durch die Prioritäten in den Spalten 3 und 4.

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittelanmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungsschwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/Förderprogramme	Förderungsbe reich (Stadtbau- förderung)	Kosten- schätzung (für Anmel- dung in 2008)
		2008	2009 ff						
IK 1	Konversion der Blücher- kaserne zum interkommun- alen Gewerbegebiet	I	I	Sicherung von Beschäftigungs- perspektiven	Vorbereitung Nachnut- zung StOV Aktivierung Flächeneigentümer Vermarktungskonzept Aufbereitung	Bund /BlmA, KAG, Stadt Hessisch Lichtenau, WiFö Werra-Meißner- Kreis	Konversionsmittel, Stadtbau	Vergütung für Beauftragte, Ordnungs- maßnahmen	10.000 €
IK 2	Touristische Entwicklung Liegenschaft am Meißner (Meißnerland-Hof)		II	Sicherung von Beschäftigungs- perspektiven	Konzept Trägersuche Realisierung	Werra-Meißner- Kreis, Regional- verein, KAG, Stadt Hessisch Lichte- nau	LEADER, ELER / Tou- rismus (Stadtbau- management)	Vergütung für Beauftragte	
IK 3	Sicherung des Mobilitäts- angebots in Kombination mit mobilen Versorgungs- strukturen	I	I	Infrastruktur/ Mobilität	Konzept Einbindung von Akteu- ren	KAG, NVV, Nahver- kehr Werra-Meiß- ner; ggf. Telnet	Stadtbau- management	Vergütung für Beauftragte	10.000 €
IK 4	Touristische Kooperatio- nen Meißner/Lossetal	I	I	Sicherung von Beschäftigungs- perspektiven	Konzept Umsetzung	Touristische Ar- beitsgemeinschaft (TAG), KAG	Stadtbau- management	Vergütung für Beauftragte	10.000 €
IK5	Ausbau moderner Tele- kommunikationsnetze (DSL)		II	Infrastruktur/ Mobilität	Analyse von Bedarf und technischen Möglich- keiten Versorgungsplanung	KAG, potenzielle Anbieter/ Betrei- ber, Bürgerge- meinschaften	Stadtbau- management	Vergütung für Beauftragte	



4. Maßnahmen und Prioritäten

4.1 Liste interkommunale Maßnahmen

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs- schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe- reich (Stadtumbau- förderung)	Kosten- schätzung (für Anmel- dung in 2008)
		2008	2009 ff						
IK 6	Gebäudebörse im Internet		II	Siedlungsstrukturen / Wohnungsbestände	Konzept Objektsuche und -bewertung, Beratung	KAG, Landkreise, Gebäudeeigentümer, ggf. Immobilien- und Kreditwirtschaft	Stadtumbau	Vergütung für Beauftragte	
IK 7	Interkommunale Neuorganisation von Infrastrukturleistungen	I	I	Infrastruktur/ Mobilität	Bedarfsanalyse Konzept Umsetzung	KAG, ggf. angrenzende Kommunen	Hess. Innenministerium, Stadtumbau- management	Vergütung für Beauftragte	10.000 €
IK 8	Fachwerkkompetenz-zentrum		III	Siedlungsstrukturen / Wohnungsbestände	Konzept Trägersuche Einbindung von Objekten	KAG, Landkreis KS, Gebäudeeigentümer, Kaufinteressenten	Stadtumbau- management, ELER	Vergütung für Beauftragte	
IK 9	Bildungseinrichtung und Vernetzung Feuerfestindustrie (s.a. Großalmerode)		II	Sicherung von Beschäftigungsperspektiven	Aktivierung von Akteuren, Konzept, Trägersuche	KAG, Betriebe, Bildungseinrichtungen, HWK/ IHK	ESF, (Stadtumbau)	Vergütung für Beauftragte, (Baumaßnahme)	
IK 10	Entwicklung neuer Träger-schaftskonzepte für DGHs / Gemeinschaftsräume	I	I	Infrastruktur/ Mobilität	Moderierter Diskussionsprozess, Konzeption	KAG, einzelne Kommunen, Ver- eine, potenzielle Träger	Stadtumbau- management	Vergütung für Beauftragte	
IK 11	Interkommunales Konzept zur Weiterentwicklung des Kinder- und Jugendpflegeangebots		III	Infrastruktur/ Mobilität	Konzept	KAG	Stadtumbau- management	Vergütung für Beauftragte	



Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs- schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe- reich (Stadtumbau- förderung)	Kosten- schätzung (für Anmel- dung in 2008)
		2008	2009 ff						
IK 12	Einrichtung eines Stadtumbaufonds		II	Siedlungsstruk- turen/ Woh- nungsbestände	Konzept	KAG, lokale Ban- ken/ Sparkassen, Unternehmen	Stadtumbau- management,	Vergütung für Beauftragte Baumaßnahmen	
IK 13	Interkommunaler Entwick- lungsplan Wohnen		II	Siedlungsstruk- turen / Woh- nungsbestände	Konzept Fortanschreibungen	KAG, institutionel- le Wohnungsei- gentümer, lokale Vertreter Woh- nungs-/ Immobili- enwirtschaft	Stadtumbau	Vergütung für Beauftragte	
IK 14	Interkommunales Büche- reiangebot, Medienver- bund	I	I	Infrastruktur/ Mobilität	Machbarkeitsstudie	KAG	Stadtumbau- management	Vergütung für Beauftragte	10.000 €
IK 15	Erstellung eines Leer- standskatasters in den 5 kommunalen Stadtum- baubereichen	I		Siedlungsstruk- turen/ Woh- nungsbestände	Bestandsaufnahme	Kommunen, ggf. Eigentümer	Stadtumbau- management	Vergütung für Beauftragte	



4.2 Liste kommunaler Maßnahmen: Großalmerode

Die **Nummerierung** und damit die **Reihenfolge** der Maßnahmen entspricht der Darstellung im Entwicklungsplan (Teil 3). Sie beinhaltet keine Gewichtung; diese erfolgt durch die Prioritäten in den Spalten 3 und 4.

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel-anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs-schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe-reich (Stadtumbau-förderung)	Kosten-schätzung (für Anmel-dung in 2008)	
		2008	2009 ff							
Maßnahmen im Stadtumbaugebiet Großalmerode – Kernstadt										
GA 1	Umgestaltung Markt-platz, Bedarfsanpassung		I	Sicherung Be-schäftigungsperspektiven/ Infra-struktur/ Sied-lungsstrukturen	Neuordnungskonzept Realisierung	Stadt Eigentümer Einzelhandel	Stadtumbau, Sanierung	Ordnungs-maßnahme Baumaßnahme		
GA 2	Verminderung Verkehrs-geschwindigkeit		II	Infrastruktur/ Siedlungsstruk-turen	Prüfung Planung Umsetzung	Stadt ASV Einzelhandel	GVFG			
GA 3	Aufwertung des Speck-Platzes		III	Infrastruktur/ Siedlungsstruk-turen	Rahmenplan Planung Umsetzung	Stadt Eigentümer Gewerbe ASV	Stadtumbau, Sanierung	Baumaßnahme		
GA 4	Entwicklung einer „Glas-Ton-Route“		II	Infrastruktur	Konzept Sponsorsuche Umsetzung	Stadt Museumsverein	LEADER, subsidiär: Stadtum-bau	Baumaßnahme		
GA 5	Umbau von leer stehen-den Ladengeschäften zu Altenwohnungen		I	Siedlungsstruktu-ren/ Wohnungsbe-stände	Bedarfsprüfung und Konzept Umsetzung	Stadt, Eigentümer, inter-essierte Dritte	Stadtumbau, Sanierung	Baumaßnahme	250.000 € (Bedarfsprü-fung, Planung, zwei Wohnun-gen)	
GA 6	Rückbau einzelner Gebäude für Freiraum-nutzung		III	Siedlungsstruktu-ren/ Wohnungsbe-stände	Eigentümerge-spräche Konzepte/Entwürfe Umsetzungen	Stadt Eigentümer Bewohner	Stadtumbau	Ordnungs-maßnahme		



Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel-anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungsschwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/Förderprogramme	Förderungsbe-reich (Stadtumbau-förderung)	Kosten-schätzung (für Anmel-dung in 2008)
		2008	2009 ff						
GA 7	Entwicklung Gewerbe, Einzelhandel, Wohnungsneubau (Erschließung der Fläche VGT/Fastner)	I	I	Sicherung Beschäftigungsperspektiven/Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Eigentümerge-spräch Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Eigentümer	Stadtumbau	Ordnungs-maßnahme (Baumaßnah-me)	50.000 € (Planungs-leistungen)
GA 7a	Sanierung von Wohngebäuden		II	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Eigentümerge-spräch Prüfung Marktfähigkeit Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Eigentümer Bewohner	Stadtumbau, Sanierung	Baumaßnahme	
GA 8	Entwicklung von Bauland im Innenbereich (Erschließung, Rückbau)		II	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Eigentümerge-spräche Konzepte/Entwürfe Angebot/Verkauf	Stadt Eigentümer	Stadtumbau	Ordnungs-maßnahme	
GA 9	Entwicklung Gewerbenutzung (ehem. Kran-kenhaus)		I	Sicherung Beschäftigungsperspektiven/ Siedlungsstrukturen	Eigentümerge-spräche Rückbau, Aufbereitung	Stadt Eigentümer Nachbarschaft	Stadtumbau	Ordnungs-maßnahme	
GA 10	Umgestaltung Freifläche Jonasbach		II	Infrastruktur/ Siedlungsstrukturen	Rahmenplan Planung Umsetzung	Stadt Landkreis	Stadtumbau	Baumaßnahme	
GA 11	Schaffung von Generationenangeboten, Rote Schule (Kinder, Senioren)		I	Infrastruktur	Bedarfsprüfung und Konzept Klärung Trägerschaft Bauplanung Umsetzung	Stadt potenzielle Träger	Stadtumbau	Baumaßnahme	



4. Maßnahmen und Prioritäten

4.2 Liste interkommunale Maßnahmen: Großalmerode

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel-anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs-schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe-reich (Stadtumbau-förderung)	Kosten-schätzung (für Anmel-dung in 2008)	
		2008	2009 ff							
GA 12	Feuerfest-Fachschule, Schülerwohnungen		I	Sicherung Be-schäftigungsperspektiven/ Infra-struktur/ Woh-nungsbestände	Eigentümerge-spräch Bedarfsprüfung Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Gewerbebetrie-be Eigentümer	ESF, Sanierung	Baumaßnah-men		
GA 13	Entwicklung von Satellitenbüros		I	Sicherung Be-schäftigungsperspektiven/ Infra-struktur/ Mo-bilität/ Siedlungs-strukturen	Bedarfsprüfung Firmengespräche Betriebl. Konzept Eigentümerge-spräche Planung Umsetzung	Stadt Arbeitnehmer Firmen Eigentümer	ESF, Stadtumbau	Vergütung für Beauftragte (Management) Baumaßnahme		
Maßnahmen außerhalb des Stadtumbaugebiets										
GA 14	Konzept zur strategischen Wohnnutzung in Laudenbach		I	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Eigentümerge-spräche Konzepte/Entwürfe Angebot/Verkauf	Stadt Eigentümer	Stadtumbau-management	Vergütung für Beauftragte		
GA 15	Schaffung eines Nahversorgungangebotes in Trubenhausen		II	Sicherung Be-schäftigungsperspektiven/ Infra-struktur/ Siedlungsstrukturen	Bedarfsprüfung und Konzept Klärung Trägerschaft Bauplanung Umsetzung	Stadt mögliche Träger	LEADER, subsidiär: Stadtumbau	Vergütung Bau-maßnahme		
GA 16	Konzept / Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der alten Mühle in Trubenhausen		II	Siedlungsstrukturen	Bestandsprüfung ggf. Konzept Klärung Trägerschaft Bauplanung Umsetzung	Stadt Eigentümer Denkmalpflege	LEADER, subsidiär: Stadtumbau	Vergütung Bau-maßnahme		



4.3 Liste kommunaler Maßnahmen: Helsa

Die **Nummerierung** und damit die **Reihenfolge** der Maßnahmen entspricht der Darstellung im Entwicklungsplan (Teil 3). Sie beinhaltet keine Gewichtung; diese erfolgt durch die Prioritäten in den Spalten 3 und 4.

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittelanmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungsschwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/Förderprogramme	Förderbereich (Stadtumbauförderung)	Kostenschätzung (für Anmeldeung in 2008)	
		2008	2009 ff							
Maßnahmen im Stadtumbaugebiet Helsa – Wickenrode										
HA 1	Umbau und Erweiterung des DGH zum lokalen Kultur- und Vereinszentrum	I	I	Infrastruktur	Machbarkeitsstudie Objektplanung Realisierung	Gemeinde, örtliche Vereine	ggf. Investitionspakt ggf. ELER subsidiär: Stadtumbau	Baumaßnahme	Planungskosten + 1. Abschnitt der Baumaßnahme 200.000 €	
HA 2	Freiächchengestaltung des DGH mit Prüfung ergänzender Bebauungsmöglichkeiten		II	Siedlungsstrukturen	Konzept Objektplanung Realisierung	Gemeinde, örtliche Vereine	ggf. ELER, subsidiär: Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme		
HA 3	Rückbau des Schützenvereinsgebäudes und Neugestaltung als Grünfläche bzw. Aufbereitung als Baugrundstück		I	Siedlungsstrukturen	Neuordnungskonzept Realisierung	Gemeinde, Schützenverein	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme		
HA 4	Sanierung des Gebäudes Berliner Str. 502 mit Schaffung altgerechter, barrierefreier Wohnungen und Ladenlokal für Nahversorgungsangebot		I	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände/ Infrastruktur	Laden-Konzept incl. Betriebsuche, Objektplanung, Realisierung	Gemeinde, regionale Nahversorger/ Direktvermarkter	ggf. ELER Stadtumbau; ggf. Wohnungsbauförderung	Baumaßnahme		



4. Maßnahmen und Prioritäten

4.3 Liste interkommunale Maßnahmen: Helsa

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel-anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs-schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe-reich (Stadtumbau-förderung)	Kosten-schät-zung (für Anmeldung in 2008)	
		2008	2009 ff							
HA 5	Funktionale und gestalterische Aufwertung von Parkplatz und öffentlicher Grünfläche am Friedhof		II	Siedlungsstrukturen/ Infrastruktur	Objektplanung Realisierung	Gemeinde	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme		
HA 6	Barrierereduzierte Neugestaltung des „Giesenberg“ mit Schaffung von Aufenthaltsqualitäten		III	Siedlungsstrukturen	Objektplanung Realisierung	Gemeinde	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme		
HA 7	Städtebauliche Neuordnung und -gestaltung im Bereich des „Gänsemarkts“		III	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Konzept Objektplanung Realisierung	Gemeinde, Grundstückseigentümer	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme		
HA 8	Städtebauliche Neuordnung und -gestaltung Einmündungsbereich Kirchplatz/ Ringenkuhler Str.		III	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Konzept Objektplanung Realisierung	Gemeinde	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme		
Maßnahmen außerhalb des Stadtumbaugebiets										
HA 9	Koordination/ Neuorganisation des Raumangebots für Vereinsaktivitäten (OT Helsa)	I	I	Infrastruktur	Projektmanagement	Gemeinde	Stadtumbau-management	Vergütung für Beauftragte	5.000 €	
HA 10	Konzept und Beratung zur Neugestaltung innerörtlicher Freiräume mit Schaffung von Aufenthaltsqualitäten (OT Helsa)		II	Siedlungsstrukturen	Projektmanagement	Gemeinde, Grundstückseigentümer	Stadtumbau-management	Vergütung für Beauftragte		



Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs- schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogram- me	Förderungsbe- reich (Stadtumbau- förderung)	Kosten-schät- zung (für Anmeldung in 2008)
		2008	2009 ff						
HA 11	Konzept Barrierefreie Ge- staltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der Ver- kehrssituation (Ortskern Eschenstruth)		II	Siedlungsstruk- turen	Projektmanagement	Gemeinde, Grund- stückseigentümer	Stadtumbau- management	Vergütung für Beauftragte	



4. Maßnahmen und Prioritäten

4.4 Liste interkommunale Maßnahmen: Hessisch Lichtenau

4.4 Liste kommunaler Maßnahmen: Hessisch Lichtenau

Die **Nummerierung** und damit die **Reihenfolge** der Maßnahmen entspricht der Darstellung im Entwicklungsplan (Teil 3). Sie beinhaltet keine Gewichtung; diese erfolgt durch die Prioritäten in den Spalten 3 und 4.

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs-schwer- punkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe- reich (Stadtumbau- förderung)	Kosten- schätzung (für An- meldung in 2008)
		2008	2009 ff						
Maßnahmen im Stadtumbaugebiet Hessisch Lichtenau Kernstadt									
HL 1	Erweiterung des Fußgängerbereiches am Markt/Kirche		I	Siedlungsstrukturen	Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Anlieger	Stadtumbau	Ordnungsmaß- nahme	
HL 1a	Verbesserung Außenbezügliche Volksbankgebäude		II	Siedlungsstrukturen	Eigentümergegespräch Konzept Umsetzung	Stadt Eigentümer	Stadtumbau	Ordnungs- maßnahme	
HL 2	Betonung der Wahrnehmung der Altstadt		III	Infrastruktur/ Siedlungsstrukturen	Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt	(Stadtumbau) Eigenmittel	(Vergütung für Beauftragte)	
HL 2a	Umsetzung Stadtmarketingkonzept		I	Sicherung Beschäftigungsperspektiven/ Infrastruktur/ Siedlungsstrukturen	Weiterentwicklung Konzepte Entwürfe Umsetzung	Stadt	(Stadtumbau) Eigenmittel	(Vergütung für Beauftragte)	
HL 2b	Wegweisung Fußwege in der Altstadt		III	Infrastruktur/ Mobilität	Konzepte Umsetzung	Stadt Eigentümer Bewohner	LEADER+, Regionale Entwicklung; subsidiär: Stadtumbau	(Vergütung für Beauftragte)	
HL 3	Frau-Holle-Museum in der Altstadt		I	Sicherung Beschäftigungsperspektiven/ Infrastruktur/ Siedlungsstrukturen	Eigentümergegespräch Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Eigentümer Bewohner	LEADER+, Regionale Entwicklung; subsidiär: Stadtumbau	Baumaßnahme	



Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs-schwer- punkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe- reich (Stadtumbau- förderung)	Kosten- schätzung (für An- meldung in 2008)
		2008	2009 ff						
HL 4	barrierefreies, betreutes Wohnen in der Innenstadt		II	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Eigentümerge-spräche Bedarfsprüfung Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Eigentü- mer/ Investoren	Modernisierung/ Stadtumbau	Baumaßnahme	
HL 5	Neubaukonzeption Junker- hof		I	Sicherung Beschäfti- gungsperspektiven/ Infrastruktur/Siedlungs- strukturen/ Wohnungsbe- stände	Eigentümerge-spräch Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Eigentümer Investoren	Sozialministeri- um/ soziale Woh- nungsbauförde- rung/ Stadtumbau	Baumaßnahme	
HL 6	Einbau glatter Oberflä- chenbeläge		III	Infrastruktur/Mobilität	Entwürfe Umsetzung	Stadt	Stadtumbau	Ordnungsmaß- nahme	
HL 7	Aufwertung Tram-Halt, bes- sere Anbindung		II	Infrastruktur/Mobilität	Eigentümerge-spräch Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Anlieger	GVFG		
HL 8	Sicherung Anschlussflä- chen Steinwegcenter		II	Sicherung Beschäfti- gungsperspektiven/ Infrastruktur/ Siedlungs- strukturen	Eigentümerge-spräch Ankauf Umsetzung	Stadt Anlieger	ohne (Stadtumbauma- nagement)	(Vergütung für Beauftragte)	
HL 9	Entwicklung einer Nut- zungskonzeption Autohaus Kremers		II	Sicherung Beschäftigungs- perspektiven/ Infrastruk- tur/ Siedlungsstrukturen	Eigentümerge-spräch Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Eigentümer	Regionale Entwick- lung/ Wirtschaft, ESF, Stadtumbau (Stadtumbauma- nagement)	Baumaßnah- men (Vergütung für Beauftragte)	
HL 10	Entwicklung einer Nut- zungskonzeption für Frei- flächen am Altstadtrand		II	Siedlungsstrukturen / Wohnungsbestände	Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt, Ei- gentümer	Stadtumbau	Vergütung Ord- nungsmaßnah- men	



4. Maßnahmen und Prioritäten

4.4 Liste interkommunale Maßnahmen: Hessisch Lichtenau

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs-schwer- punkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe- reich (Stadtumbau- förderung)	Kosten- schätzung (für An- meldung in 2008)
		2008	2009 ff						
HL 11	Konzeption für Gelände und Gebäude „Zur Lichten Aue“		I	Sicherung Beschäftigungs- perspektiven/ Infrastruk- tur/ Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Eigentümergegespräch Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Eigentümer	Stadtumbau	Ordnungs- maßnahme Baumaßnahme	
HL 12	Gestaltung Freiraumbe- reich (Parken und Grün) „Hinter dem Hagen“	I		Infrastruktur/ Siedlungs- strukturen	Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt	Stadtumbau	Ordnungs- maßnahme	70.000 € (Planung, Bau)
HL 13	Entwicklung zentraler Park- möglichkeiten im Bereich Desseler Straße		II	Infrastruktur/Mobilität	Konzept Umsetzung	Stadt Eigentümer	Stadtumbau	Ordnungs-maß- nahme	
HL 14	Sanierung Stadtmauer		II	Siedlungsstrukturen	Umsetzung	Stadt Eigentümer Bewohner	ohne		
HL 15	Erweiterung Rathaus		III	Infrastruktur	Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Eigentümer Bewohner	ohne		
HL 16	Neuorganisation Parksuchverkehr		II	Infrastruktur/Mobilität	Konzepte/Entwürfe Verkehrsgutachten Umsetzung	Stadt Eigentümer Bewohner	ohne	(Vergütung für Beauftragte)	
HL 17	Umzug Gewerbetreibender in die Altstadt		I	Siedlungsstrukturen/ Infrastruktur	Konzept Herrichtung von Ange- boten	Stadt Eigentümer Gewerbe- treibende	Stadtumbauma- nagement	(Vergütung für Beauftragte)	



Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs-schwer- punkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe- reich (Stadtbau- förderung)	Kosten- schätzung (für An- meldung in 2008)
		2008	2009 ff						
HL 18	Umnutzung leer stehender Läden zu Altenwohnungen	I		Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Zonenkonzept, Eigentü- mergespräche Bedarfsprüfung Konzepte/ Entwürfe Umsetzung	Stadt Eigentümer	Stadtbau- management, Stadt- umbau	Baumaßnahme	250.000 € (Bedarf- sprüfung, Planung, zwei Woh- nungen)
HL 19	Konzept zur Attraktivitäts- steigerung des Wochen- marktes in der Innenstadt		II	Sicherung Beschäfti- gungsperspektiven /In- frastruktur	Anbietersgespräch Konzepte/ Entwürfe Umsetzung	Stadt Anbieter	(Stadtbau- management)	(Vergütung für Beauftragte)	
HL 20	Entwicklung Altstadt- hotel		II	Sicherung Beschäfti- gungsperspektiven/ Siedlungsstruktur	Bedarfsprüfung Eigentümersgespräche Konzepte/ Entwürfe Umsetzung	Investoren Stadt	Stadtbau	Ordnungs- maßnahmen, Baumaßnah- men	
Maßnahmen außerhalb des Stadtbaugebiets									
HL 21	Fröhlich und Wolff		II	Siedlungsstrukturen / Wohnungsbestände	Eigentümersgespräch Konzepte/Entwürfe Umsetzung	Stadt Eigentümer Bewohner Denkmal- pflege	Stadtbau	Baumaßnahme	



4.5 Liste kommunaler Maßnahmen: Kaufungen

Die **Nummerierung** und damit die **Reihenfolge** der Maßnahmen entspricht der Darstellung im Entwicklungsplan (Teil 3). Sie beinhaltet keine Gewichtung; diese erfolgt durch die Prioritäten in den Spalten 3 und 4.

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittelanmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungsschwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/Förderprogramme	Förderbereich (Stadtumbauförderung)	Kostenschätzung (für Anmeldung in 2008)
		2008	2009 ff						
Maßnahmen im Stadtumbaugebiet Kaufungen-Oberkaufungen									
KA 1	Fortführung des Losseweges am Bauhof und Rathaus, Erweiterung Parkplätze		I	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Verlagerung des Bauhofes Freiraumkonzept Realisierung	Gemeinde	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme	
KA 2	Fortsetzung Losseweg unterhalb Niester Straße		III	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Freiraumkonzept Realisierung	Gemeinde	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme	
KA 3	Vermeidung von Leerständen, Sanierung von Einzelgebäuden		II	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Konzept Objektplanung Realisierung	Eigentümer	Wohnungsbaudemisierung, Stadtumbau	Baumaßnahmen	
KA 4	Erhöhung des Freiraumanteils in dicht bebauten Bereichen		II	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Freiraumkonzept Realisierung	Gemeinde, Grundstückseigentümer Nachbarschaft	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme	
KA 5	Rückbau rückwärtiger Bebauung Leipziger Straße Nr. 453/455, Erschließung, Erhöhung des Freiraumanteils		II	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Konzept Objektplanung Realisierung	Eigentümer	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme	



Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs- schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogramme	Förderungsbe- reich (Stadtumbau- förderung)	Kosten- schätzung (für Anmel- dung in 2008)
		2008	2009 ff						
KA 6a	Schaffung betreuten Wohnens an der Hirtengasse	laufend		Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Realisierung	Eigentümer Investor			ohne
KA 6b	Schaffung betreuten Wohnens an der Leipziger Str. 434 (Lullus Bierstube)		I	Sicherung Beschäftigungsperspektiven/ Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Gespräche Eigentümer Konzept Trägersuche Objektplanung Realisierung	Gemeinde, Eigentümer, Projektträger	Stadtumbau, Sozialministerium	Ordnungsmaßnahme Baumaßnahme	
KA 7	Schaffung von Single-Wohnungen/ Mehrgenerationen-Wohnen an der Leipziger Straße Nr. 453/455		II	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Konzept Trägersuche Objektplanung Realisierung	Gemeinde, Eigentümer, Projektträger	Wohnungsbaumoderisierung, Stadtumbau	Baumaßnahme	
KA 8	Sanierung Hofreite Hubenthal und Erweiterung durch Wohnbebauung		II	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Konzept Objektplanung Realisierung	Eigentümer, Gemeinde	Wohnungsbaumoderisierung, Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme Baumaßnahme	
KA 9	Sanierung und bedarfsgerechte Anpassung des Bürgerhauskomplexes	I	I	Infrastruktur/ Mobilität	Realisierung	Gemeinde	ggf. Investitionspakt ggf. ELER subsidiär: Stadtumbau	Baumaßnahme	2008: 0,4 Mio (Planung) 2009 ff: 2,7 Mio. €
KA 10	Sicherung des Einzelhandelsstandortes Ecke Schulstraße		I	Infrastruktur/ Mobilität	Betreiberuche Realisierung	Gemeinde Eigentümer	ggf. Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme	
KA 11	Bedarfsgerechte Wohn- und Freiraumanpassung (Erlenweg)		III	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Konzept Realisierung	Eigentümer	Stadtumbau, Wohnungsbaumodell	Ordnungsmaßnahme, Baumaßnahme	



4. Maßnahmen und Prioritäten

4.5 Liste interkommunale Maßnahmen: Kaufungen

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittelanmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungsschwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/Förderprogramme	Förderungsbe reich (Stadtumbau-förderung)	Kosten-schätzung (für Anmel-dung in 2008)
		2008	2009 ff						
KA 12	Entwicklungsstandort großflächiger Einzelhandel (Sensensteiner Str.)		II	Infrastruktur/ Mobilität	Gespräche Eigentü- mer, Bauleitplanung Betreibersuche Realisierung	Gemeinde, Ein- zelhändler	ohne		
KA 13	Ortskernnahe Nachverdich- tung und Schaffung einer fußläufigen Anbindung an den Ortskern (Gebinger Weg)		III	Siedlungsstruk- turen/ Woh- nungsbestände	Konzept Realisierung	Gemeinde, Grundstücksei- gentümer	(Stadtumbau bei Impulscharakter)	Ordnungsmaß- nahme Baumaßnahme	



4.6 Liste kommunaler Maßnahmen: Waldkappel

Die **Nummerierung** und damit die **Reihenfolge** der Maßnahmen entspricht der Darstellung im Entwicklungsplan (Teil 3). Sie beinhaltet keine Gewichtung; diese erfolgt durch die Prioritäten in den Spalten 3 und 4.

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs- schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogram- me	Förderungsbereich (Stadtbau- förderung)	Kosten-schät- zung (für Anmeldung in 2008)
		2008	2009 ff						
Maßnahmen im Stadtbaugebiet Waldkappel-Bischhausen									
WK 1	Junkerhof: Entwicklung von Nutzungsoptionen und bauliche Anpassung (Tagungseinrichtung, altes gerechtes Wohnen)	I	I	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände/ Infrastruktur	Machbarkeitsstudie Trägersuche Objektplanung Realisierung	Stadt, Eigentümer, Träger	Stadtbau ggf. Wohnungsbauförderung	Baumaßnahme	70.000 € Konzeptstudie
WK 2	Rückbau des Gebäudes Fitzgasse 3 und Schaffung ortsnaher Stellplatzangebote	I		Siedlungsstrukturen/ Infrastruktur	Objektplanung Realisierung	Stadt, Eigentümer	Stadtbau	Ordnungsmaßnahme	Abriss, Flächenaufbereitung und Neugestaltung 150.000 €
WK 3	Schaffung ergänzender Infrastrukturangebote an der Kirche (Toilettenanlage, Teeküche)		II	Infrastruktur	Objektplanung Realisierung	Kirche, Stadt, Denkmalbehörde	Stadtbau	Baumaßnahme	
WK 4	Bauliche Umstrukturierung und teilweise Neunutzung des Kindergartengebäudes		II	Infrastruktur/ Sicherung von Beschäftigungsperspektiven	Umbaukonzept, Suche nach gewerblichen Nutzern, Realisierung	Stadt	Stadtbau	Baumaßnahme	



4. Maßnahmen und Prioritäten

4.6 Liste interkommunale Maßnahmen: Waldkappel

Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs- schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogram- me	Förderungsbereich (Stadtumbau- förderung)	Kosten-schät- zung (für Anmeldung in 2008)
		2008	2009 ff						
WK 5	Aktivierung von Nachnutzungen ortsbildprägender Gebäude im Ortskern (Mühlenstraße, Altes Gefängnis)		I	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Aktive Nachnutzungs-suche, bei Bedarf: Konzepte baulicher Anpassung und Realisierung	Stadt, Eigentümer	Stadtumbau-management; ggf. Stadtumbau (bei baulichen Konzepten/ Maßnahmen) ggf. Wohnungsbauförderung	Vergütung für Beauftragte; ggf. Baumaßnahme	
WK 6	Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Steinweg, Fitzgasse, Mühlenstraße, Am Kirchplatz mit Verbesserung der Querungsmöglichkeiten		III	Siedlungsstrukturen	Objektplanung Realisierung	Stadt, Anlieger	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme	
WK 7	Verbesserung der Fußwegequalität durch sektoralen Ausbau		III	Siedlungsstrukturen	Konzept Objektplanung Realisierung	Stadt, Grundstückseigentümer	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme	
WK 8	Exemplarische Anpassung landwirtschaftlich geprägter Bausubstanz an aktuelle Wohnqualitäten (Umbau, Rückbau, Neuordnung) → Auswahl des Impulsprojekts erfolgt noch in Abstimmung mit interessierten Eigentümern		I	Siedlungsstrukturen/ Wohnungsbestände	Konzept Objektplanung Realisierung	Stadt, Grundstückseigentümer	Stadtumbau	Ordnungsmaßnahme Baumaßnahme	



Lfd. Nr.	Maßnahme	Fördermittel- anmeldung und Priorität (I/II/III)		Handlungs- schwerpunkte	Projektabschnitte	Zentrale Akteure	Finanzierung/ Förderprogram- me	Förderungsbereich (Stadtbau- förderung)	Kosten-schät- zung (für Anmeldung in 2008)
		2008	2009 ff						
Maßnahmen außerhalb des Stadtbaugebiets									
WK 9	Stärkung des Nahver- sorgungsangebots im Ortskern (Kernstadt): Integration Lebensmittel- nahversorger, Initiierung Wochenmarktangebot	I	I	Siedlungsstruk- turen/ Infra- struktur	Projektmanagement	Stadt, (potenziel- le) Anbieter	Stadtbau- management	Vergütung für Beauftragte	5.000 €
WK 10	Konzeptentwicklung für den Tourismus – und Nah- erholungskomplex Frei- bad/ Campingplatz sowie für Ferienwohnungen in Gebäudeleerständen		II	Siedlungsstruk- turen/ Infra- struktur	Projektmanagement	Stadt, Gebäude- eigentümer	Stadtbau- management	Vergütung für Beauftragte	



4. Maßnahmen und Prioritäten

4.6 Liste interkommunale Maßnahmen: Waldkappel