



## Erläuterungen und Ergänzungen zum vorgelegten Kommunalen Entwicklungskonzept der Gemeinde Guxhagen (28.3.2023)

### Zu Teil 2: Bestandsaufnahme

#### Kap 2.3 - Innenentwicklung

##### Innenentwicklungspotenziale

Die Mustertabelle „Innenentwicklungspotenziale“ wurde nicht in der entworfenen Form in das Konzept übernommen. Stattdessen wurden die Einzelelemente aufgegriffen und in Teiltabellen sowie textlichen Darstellungen behandelt. Die Mustertabelle fasst aus Sicht der Bearbeiter des Entwicklungskonzeptes Kategorien zusammen,

- für die nicht einheitliche Datengrundlagen/Informationen vorliegen bzw. teilweise keine flächendeckend differenzierten Daten verfügbar sind
- die sehr unterschiedliche Werte (Anzahl, Prozent, Jahr, ha) kombinieren.

Die einzelnen Kategorien waren insofern übersichtlicher und aussagekräftiger separat zu betrachten und darzustellen.

Das Thema „Baulücken“ (insgesamt 34) wurde textlich erläutert. Zu den unterschiedlichen Leerstandskategorien wurde darauf hingewiesen, dass die vorhandene Nachfrage regelmäßig zu einem schnellen **Wiederverkauf von Leerstandsgebäuden** geführt hat und die aktuelle „Momentaufnahme“ nur insgesamt 6 Leerstände ergab.

Eine Analyse und Bewertung des „**Potenziellen Leerstands**“ hat vor diesem Hintergrund bislang nicht stattgefunden. Eine entsprechende Datenbasis müsste daher erst noch erarbeitet werden. Laut Einschätzung der Gemeinde und der Ortsvorsteher existieren aber auf absehbare Zeit keine Bereiche, in denen sich eine Konzentration hochaltriger Alleinlebender/Paare abzeichnet. Es wird davon ausgegangen, dass auch in den kommenden Jahren entstehender Leerstand nur von kurzfristiger Dauer sein wird.

Hinsichtlich der Nicht-Wohngebäude ist ebenfalls nur eine qualitative Aussage möglich bzgl. aktuell sinnvoll. Es existieren Hinweise auf einzelne, theoretisch umnutzbare Gebäude. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass eine differenzierte, statistische Erfassung des Leerstands bzw. potenziellen Leerstands von Nicht-Wohngebäuden nicht bzw. nicht ohne Einverständnis und Einbindung der Eigentümer durchführbar ist. Während Wohngebäude (anhand der Meldedaten unmittelbar nachweisbar) entweder bewohnt oder nicht bewohnt sind, müsste für die Nicht-Wohngebäude jeweils vor Ort geprüft/erfragt werden, ob/wie Neben-/Wirtschaftsgebäude noch genutzt werden bzw. inwieweit eine Aufgabe der (Rest-)Nutzung geplant / zu erwarten ist. Insofern wird angestrebt, Informationsveranstaltungen bzw. Beratungsangebote bereitzustellen, um die Bereitschaft zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale zu fördern.

##### Innenentwicklungsstrategie

Im vorgelegten Konzept wurde darauf hingewiesen, dass

- für die Gemeinde Guxhagen ein **Baulückenkataster** vorliegt, aber kein kontinuierlich gepflegtes Leerstandskataster



- der z.T. entstehende **Leerstand** bislang aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen großenteils **nur kurzfristig** blieb
- sich die vorhandenen 34 Baulücken **vollständig in Privatbesitz befinden**, wodurch die Kommune keinen direkten Einfluss auf die Entwicklung der Flächen besitzt
- die Verkaufsbereitschaft abgefragt wurde
- die **Bebauung in den Kernbereichen** der Guxhagener Ortsteile ist mit Ausnahme von Albshausen **bereits sehr dicht** ist und ggf. existierende rückwärtige Bereiche nicht oder nur in Ausnahmen zu erschließen sind

in den jüngeren Baugebieten in einigen Teilbereichen großzügig geschnittene Grundstücke existieren, auf denen eine Nachverdichtung denkbar wäre, die Gemeinde aber keinen direkten Einfluss habe (Privatbesitz) und daher zukünftig ausschließlich **Informationsveranstaltungen** in Frage kommen.

#### **Fazit/Ansatz:**

Die Gemeinde Guxhagen beobachtet stetig die Situation und die Entwicklung. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage (*Hintergrund: gute Arbeitsbedingungen, Kinderversorgung und Anbindung an Kassel*) musste im Bereich „Leerstand“ bislang nicht aktiv eingreifen. Im Bereich „Baulücken, Nachverdichtung“ sieht die Gemeinde aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Privateigentümer vorläufig nur die Möglichkeit, Informationsveranstaltungen bzw. Beratungsangebote bereitzustellen. Dies soll im Zuge der Dorfentwicklung organisiert werden (siehe u.a. Maßnahme 1.2).

#### **Siedlungsentwicklungsplanung**

Im Kapitel 2.3.3 wurde die Ausgangssituation auf S. 24 (unter Bezug auf die vorausgegangenen Analysen) zusammengefasst. Dabei fanden ausdrücklich auch die erfassten demografischen Strukturen und Entwicklungen Berücksichtigung.

Im Anschluss wurden dann vor dem Hintergrund des Fehlens aktueller Prognosedaten und Rahmensetzungen aus der Regionalplanung (Regionalplan in Neuaufstellung) eigene Bewertungen und Einschätzungen formuliert.

Es wurde hergeleitet, dass für Guxhagen von einem **Zuwanderungsdruck** auszugehen ist, der sowohl die Ausnutzung vorhandener Potenziale erfordert wie auch die **Ausweisung neuer Wohnbauflächen**.

Die **Entwicklungsplanung** der Gemeinde Guxhagen sieht entsprechend vor,

- die Nutzung verfügbarer Bauplätze/Baulücken, die Wiedernutzung von Leerständen sowie die Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnzwecken aktiv zu unterstützen und zu begleiten (vgl. 2.3.2 Innenentwicklungsstrategie),
- weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zu schaffen; hierzu wurden Flächenpotenziale (speziell auch Arrondierungsflächen) identifiziert, die (jeweils) vor dem Hintergrund der Nachfrageentwicklung in den kommenden Jahren sukzessive in Anspruch genommen werden könnten.



### **Ergänzende Information zum Baugebiet Gänsegarten III**

Zu diesem Baugebiet ist bisher der Aufstellungsbeschluss erfolgt. Vorgesehen sind ca. 22 Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser und 2 Flächen für Mehrfamilienhäuser. In dem anschließenden Mischgebiet ist Fläche für etwa 4 mittelständige Betriebe eingeplant und auch Wohnbebauung möglich.

In der Textlichen Darstellung des Aufstellungsbeschlusses ist auch nochmal deutlich dargestellt, „Nach wie vor besteht ein hoher Bedarf an eigengenutztem Wohnraum sowie an Mietwohnungen.“

### **Kap. 2.4 - Örtliche Infrastruktur**

Die örtliche Infrastruktur wird in Kapitel 2.4 umfassend beschrieben. Eine differenzierte Darstellung von Nutzung und Auslastung ist auf die multifunktional genutzten Gemeinschaftseinrichtungen beschränkt, da nur hierfür hinreichend detaillierte Angaben vorlagen.

Mit Blick auf mögliche Maßnahmen der Dorfentwicklung werden die erkennbaren Defizite bzw. Anforderungen zu den Infrastruktureinrichtungen benannt („roter Faden“). Zu nennen sind hier z.B.

- Bürgersaal: Energetische Sanierung, Funktionserweiterung
- Verbesserung der Nutzbarkeit der Grillhütte Grebenau
- Erarbeitung eines Spielplatzkonzeptes
- Erweiterung des Kinderspielbereiches im Freibad, Guxhagen
- Toiletten an der Kilians-Kapelle, Büchenwerra
- Kindertagenerweiterung (U3- Betreuungsangebote)
- Raumbedarfe: Ärztehaus, Räumlichkeiten für Tagespflege/-mütter, Räume für das Gemeindearchiv.

Zum aktuellen Kita-Angebot sind (ergänzend zum Konzept) noch folgende Angaben zu machen:

- Kita Träumeland: Eröffnung September 1972, 5 Gruppen davon 4 altersübergreifende Gruppen (2 - 6 Jahre) und 1 Krippengruppe; Betriebserlaubnis für 112 Kinder
- Kita Sonnenwiese: Eröffnung September 1994, 4 Gruppen davon 3 altersübergreifende Gruppen und eine Krippengruppe; Betriebserlaubnis für 87 Kinder
- Kita Kleine Grashüpfer: Eröffnung August 2018, 4 Gruppen davon 3 altersübergreifende Gruppen und eine Krippengruppe; Betriebserlaubnis für 87 Kinder.
- Zusätzlich gibt es ein Waldangebot. Der Bereich Waldkindergarten wird abwechselnd von allen 3 Einrichtungen genutzt. Es handelt sich um ein attraktives Angebot, welches einen zusätzlichen Anreiz für junge Familien darstellt.

Als weitere ergänzende Informationen zur örtlichen Infrastruktur sind anzuführen:

- Das alleinstehende Jugendhaus existiert seit 2018 mit einer Nutzung von etwa 5 Tagen pro Woche (angeleitet durch eine Jugendpflegerin); das Angebot wird ergänzt durch Jugendräume in Wollrode und Ellenberg.
- Freibad: durchgängige Öffnung von ca. Mitte Mai bis Anfang/Mitte September
- Die Grillhütten werden durch die Vereine betrieben/vermietet; hier liegen keine Statistiken zur Auslastung vor.



## Zu Teil 6: Finanzlage und Engagement der Kommune

Es ist erklärtes politisches Ziel der Gemeinde Guxhagen, in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen zu werden, um die Innenentwicklung in den Ortsteilen voranzutreiben und sie mittelfristig den gesellschaftlichen und demografischen Veränderungen anzupassen.

Auch wenn der Haushaltsplan für das Jahr 2023 einschl. der dazugehörigen Finanzplanung noch keine Mittel für spezielle Maßnahmen in diesen Bereichen vorsieht, steht einer notwendigen erforderlichen Mittelbereitstellung im Falle einer Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm nichts im Weg. Gerade vor dem Hintergrund der doch *guten finanziellen* Ausstattung der Gemeinde Guxhagen und einer vorzunehmenden Priorisierung anstehender kommunaler Maßnahmen wird es gelingen, erforderliche Mittel zur Verfügung zu stellen.

Es ist geplant, kurzfristig nach Anerkennung als Förderschwerpunkt einen Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan aufzustellen, der sich an den verfügbaren Haushaltsmitteln orientiert. Die Abgrenzung von Fördergebieten ist mit den vorliegenden Kartendarstellungen gut vorbereitet. Ebenso bestehen bereits Vorüberlegungen bzgl. der Einrichtung einer Steuerungsgruppe, so dass alle Voraussetzungen für einen zügigen Einstieg in die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen gegeben sind.