



Siedlungsentwicklungskonzept 2020Plus

für die Gemeinde

Kaufungen

Beschlossen durch die Gemeindevertretung
der Gemeinde Kaufungen am 15.07.2015

Stand: 15.07.2015

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
1. Ist – Situation	4
1.1 Regionalplanerische Einordnung	5
1.2 Bevölkerungssituation und Einwohnerstruktur:	5
1.3 Siedlungsflächen.....	9
1.4 Barrierefreier Wohnraum	12
1.5 Historische Bausubstanz: Fachwerkgebäude	12
2. Kritik der Ist-Situation	12
2.1 Grundsätze zukünftiger Siedlungspolitik	12
2.2 Nachverdichtung und Arrondierung als Mittel zukünftiger Siedlungspolitik	14
2.3 Formen der Bebauung	15
2.4 Flächenpotenziale.....	15
3. Ziele	16
4. Maßnahmen.....	17
Anlagenverzeichnis	18

Einleitung

In 2012 und 2013 befasste sich die Planungskommission im Auftrag der Gemeindevertretung in insgesamt 9 Sitzungen mit dem Thema „Siedlungsentwicklung“. Die damaligen Ergebnisse sollten zusammengefasst und verschriftlicht werden, sobald Klarheit über die Trassenführung der A 44 besteht. Seit Mai 2014 liegt der Sichtvermerk des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zum Trassenvorschlag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung vor. Dieser Trassenvorschlag ist seitdem transparent und seit Dezember 2014 Gegenstand des Gemeinsamen Dialoges A44 / VKE 11 zwischen Ministerium, Hessen Mobil, den betroffenen Kommunen Kaufungen, Helsa, Niestetal, Lohfelden, dem Landkreis Kassel und der Stadt Kassel sowie Vertretern/Vertreterinnen von Verbänden und Initiativen. Ziel ist „die Menschen im Kasseler Osten und im Lossetal bestmöglichst vor Verkehrsbelastungen und Immissionen zu schützen und die berechtigten Forderungen der Anrainer ernst zu nehmen,“ durch eine „mit den Menschen der Region und dem Baulastträger ... fachlich sinnvolle, abgestimmte planerische Lösung...“, um hierdurch vorhabenbedingte Beeinträchtigungen zu begrenzen und damit eine größtmögliche Akzeptanz in der Bevölkerung zu erzielen“ (A 44 VKE 11, Leitlinien der Zusammenarbeit für den gemeinsamen Dialog, Stand: 27.02.2015, Gemeinsamer Dialog Lenkungsgruppe).

Dieses Siedlungsentwicklungskonzept versteht sich als ein Teilkonzept der gemeindlichen Gesamtentwicklungsplanung und bezieht sich auf die Zeit nach 2020. Bis 2020 ist die Wohnbebauung um den Kreisel das Zentrum der Siedlungsentwicklung in Kaufungen.

Die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes zur Weiterentwicklung des Kaufunger Siedlungsbestandes einschließlich der Nachverdichtungspotenziale und der moderaten Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist erforderlich geworden durch konkretisierte Entwicklungsvorstellungen zu bestimmten Flächen innerhalb der Gemeinde, einem anhaltend starken Siedlungsdruck, der eine genauere Untersuchung des Siedlungsflächenpotenzials erforderlich macht, und aufgrund der übergeordneten verkehrlichen Folgen der Wiedervereinigung Deutschlands, die mit den Ausbauplänen der A 44 auf die Gemeindesituation direkte Auswirkungen haben. Die schon mit der ersten Gesamtentwicklungsplanung in 1988 angestoßene Straßenbahnverlängerung von Kassel ist bis nach Hessisch Lichtenau als regionale verkehrliche Veränderung inzwischen realisiert.

Insbesondere ist ein Entwicklungskonzept notwendig, da die Gemeinde seit ca. 10 Jahren kaum mehr über eigene Flächen für die Siedlungserweiterung verfügt. Die verbliebenen größeren Flächen an der Theodor-Heuss-Straße sowie der heutige Festplatz mit insgesamt ca. 3,5 ha werden gerade als Baugebiete entwickelt. Die Erschließung privater Flächen, die seit 2004 bis heute durchaus noch stattgefunden hat, wurde fortlaufend unterstützt, die Potenziale werden hier jedoch zukünftig deutlich geringer sein.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Markt für Häuser und Wohnungen im Bestand sehr gut funktioniert. Es sind nahezu keine Leerstände zu verzeichnen. Der Eigentumsübergang – und damit auch der Generationenwechsel in den Siedlungen - vollzieht sich zügig und mit hoher Frequenz (siehe Gutachterausschuss für Immobilienwerte, Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Kassel, Jahre 2011 bis 2014). Vor diesem Hintergrund war zu klären, welche Ziele mit der

zukünftigen Siedlungsentwicklung verfolgt werden.

Die Grundfragen zur räumlichen Entwicklungsaufgabe:

1. Wie wird und soll sich die Bevölkerung nach Menge, Struktur und Ansprüchen entwickeln und welche Richtung soll bei eventuell mehreren möglichen Wegen in Kaufungen eingeschlagen werden?
2. Wie wird die vorhandene Siedlungs- und Infrastruktur den zu erwartenden Ansprüchen in Kaufungen gerecht?
3. Welche Impulse und Maßnahmen struktureller, städtebaulicher und freiraumsichernder Art braucht Kaufungen?
4. Wie kann die Siedlungsentwicklung so gestaltet werden, dass der Eigentumsübergang im Siedlungsbestand gesichert ist und die bestehenden Siedlungen bewohnt und belebt bleiben und gleichzeitig für Neubauinteressierte ein angemessenes Angebot zur Verfügung steht?

Seit jeher werden in Kaufungen die Entwicklungen unter dem Aspekt einer verträglichen, den ökologischen wie den ökonomischen Interessen verpflichteten Gesamtentwicklungsplanung gesehen. In Zukunft gilt es die Ressourcen und die entstehenden Nutzungskonflikte so abzuwägen, dass eine nachhaltige zukunftsorientierte Entwicklung möglich bleibt.

1. Ist – Situation

Bei der Erhebung der Ist-Situation wurde methodisch so vorgegangen, dass zunächst eine Einordnung in die übergeordneten und die Gestaltungsmöglichkeiten in Kaufungen beeinflussenden bzw. reglementierenden Planungen erfolgt (Kap. 1.1 Regionalplanerische Einordnung).

Dem folgt eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung und –struktur. Dabei werden vorhandene externe Studien, Berichte, Statistiken usw. miteinander verglichen und um Daten aus der Einwohnermeldestatistik ergänzt. Dies wird dann detaillierter auf die Siedlungsstruktur bezogen, um eine lokal verortete Prognose über den möglichen Verlauf des Generationenwechsels im Bestand zu erhalten. Dazu wurde anhand der Einwohnermeldestatistiken ortsteil- und straßenbezogen die jeweilige Anzahl der Anwohner von 66-80 Jahren sowie über 80 Jahren ermittelt. In einer Visualisierung wurden diejenigen Straßen, in denen mehr als 10 Anwohner dieser Altersgruppen wohnen, farbig dargestellt (Kap. 1.2 Bevölkerungssituation und Einwohnerstruktur).

Nach einer Darstellung der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahrzehnte und insbesondere der letzten 10-15 Jahre wurden potenzielle Siedlungserweiterungsflächen betrachtet. Dazu wurden mögliche Flächen identifiziert. Der Identifizierung lagen folgende Ausschlussgründe für die Ersterhebung von Flächen zugrunde: Waldgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Überschwemmungsgebiete. Die danach identifizierten Flächen wurden im nächsten Schritt detaillierter beschrieben und bewertet (Kap. 1.3 Siedlungsflächen).

Die Bauformen im Bestand wurden nicht intensiver betrachten. Ein besonderes Augenmerk erhielten allerdings der barrierefreie Wohnungsbau angesichts der Altersentwicklung der Wohnbevölkerung und der Fachwerkbau als die historische und für das Ortsbild entscheidend prägende Bauform (Kap. 1.4 Barrierefreier Wohnraum und 1.5 Historische Bausubstanz: Fachwerkgebäude).

1.1 Regionalplanerische Einordnung

Nach der regionalplanerischen Einordnung und den übergeordneten Fachplanungen liegt die Gemeinde im Verdichtungsraum Kassel, der von der Abgrenzung her als identisch mit den Grenzen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) definiert wird. Im „Regionalplan Nordhessen 2009, S. 27“ (Anlage 1) ist die Gemeinde im Verdichtungsraum als Grundzentrum eingestuft worden. Grundzentren sind dabei gekennzeichnet als „Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs. Grundversorgungsbereiche umfassen in der Regel 15.000 Einwohner (im ländlichen Raum nicht unter 10.000 Einwohner). Funktionsprägende Einrichtungen/Angebote sind: Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), alle Bildungsgänge der Mittelstufe, öffentliche Bibliothek, Bürgerhaus oder vergleichbare Einrichtung, ärztliche Grundversorgung, ambulante Pflegedienstversorgung, Sportstätten des gemeindlichen Bedarfs, Haltepunkte im ÖPNV, Gemeindeverwaltung“. (S. 30).

Das „Siedlungsrahmenkonzept 2015 (SRK)“ des ZRK (Anlage 2) weist im „Statusbericht 2012 zum Siedlungsrahmenkonzept 2015, fortgeschriebene Flächendarstellung des SRK-Beschlusses vom 15.03.2006“ für Kaufungen noch aktuelle nicht verortete Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen von ca. 2 ha aus. Das früher geplante und im SRK noch verzeichnete Wohngebiet „Alte Hütte“ wird inzwischen von der Gemeinde nicht mehr zur Bebauung angestrebt und wird in den nicht verorteten Flächenpool zurückgeführt. Das SRK soll neu aufgelegt werden. Daher werden seit 2012 keine Statusberichte mehr erstellt.

1.2 Bevölkerungssituation und Einwohnerstruktur:

Die Bevölkerungszahlen in Kaufungen waren bis zum Krieg relativ gleichbleibend. Sie haben erst nach dem Krieg stetig zugenommen. Diese Steigerung war auf den Zuzug von Flüchtlingen und Vertriebenen sowie andere Kriegsfolgen zurückzuführen. Später brachte die Stadtflucht der sechziger und siebziger Jahre viele Neubürger nach Kaufungen. Dieser relativ starken Bevölkerungszunahme ging der Wandel vom Bauerndorf zu einer Wohnsitzgemeinde am Rande Kassels einher. In den achtziger und neunziger Jahren schließlich gründeten viele junge Menschen in Kaufungen ihre Familie.

Die Planungskommission der Gemeinde Kaufungen hat sich insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Demografischen Wandels mit der aktuellen Bevölkerungsstruktur und ihrer Entwicklung befasst. Dabei konnte folgendes festgestellt werden:

Die Gemeinde Kaufungen verfügte am 31.12.2013 über 12.480 Einwohner (Hessisches Statistisches Landesamt, Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 31. Dezember 2013, Vorläufige Fortschreibungsergebnisse Basis Zensus 09. Mai 2011, Anlage 3). Die höchste Einwohnerzahl der Gemeinde war 2006 erreicht mit 12.823 Einwohnern (Hessisches Statistisches Landesamt, Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 31. Dezember 2006, Anlage 4). Von da ab war bis 2012 (12.447 Einwohner, Anlage 5) ein jährlicher ein Rückgang von ca. 63 Einwohnern, insgesamt 376 Einwohnern, zu verzeichnen. Ein Teil des Verlustes ist auch auf die Bereinigungen durch den Zensus 2011 zurückzuführen. Im Jahr 2013 fand hingegen erstmals wieder ein Bevölkerungszuwachs um 33 Personen statt.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde zwischen 2002 und 2013 betrug (Hessisches Statistisches Landesamt):

Jahr	Einwohner	Anmerkungen
2002	12.729	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2003	12.705	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2004	12.789	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2005	12.760	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2006	12.823	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2007	12.806	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2008	12.666	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2009	12.621	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2010	12.594	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2011	12.534	Fortschreibung auf der Basis der Volkszählung 1987
2012	12.447	Vorläufige Fortschreibungsergebnisse Basis Zensus 09. Mai 2011
2013	12.480	Vorläufige Fortschreibungsergebnisse Basis Zensus 09. Mai 2011

Das sind im Durchschnitt dieses Zeitraums 12.663 Einwohner.

Die Altersstruktur der Bevölkerung 2012 (siehe Anlage 6) weist folgende Merkmale auf: ca. 5,4 % der Einwohner sind über 80 Jahre alt. Ca. 22,3 % sind zwischen 60 und 80 Jahren alt. Der Anteil der 40- bis 60-jährigen liegt bei 33 % und der 20- bis 40-jährigen bei ca. 20 %. Rund 19 % der Einwohner sind unter 20 Jahre alt. Die einwohnerstärksten Jahrgänge sind die Jahrgänge 1964, 1965 und 1967 (in dieser Reihenfolge). Der kleinste der jüngeren Jahrgänge ist der Jahrgang 2011. Kleiner als dieser sind lediglich die Jahrgänge der über 79-jährigen. Für die jüngeren Jahrgänge gilt grundsätzlich dass, sie seit 1999 kontinuierlich kleiner werden. Sie sind zwischen 2000 und 2011 durchschnittlich 106 Personen stark. Seit 2007 liegt die Einwohnerzahl je Jahrgang in der Regel bei ca. 95.

Im Ortsteilvergleich ist festzustellen, dass die Ortsteile Oberkaufungen und Niederkaufungen in etwa gleich groß sind. In der Altersstruktur unterscheiden sie sich jedoch in der Weise, dass der Ortsteil Oberkaufungen einen höheren Anteil älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger aufweist als der Ortsteil Niederkaufungen. Während in Oberkaufungen 23 % der Bürgerinnen und Bürger über 65 Jahre alt sind, sind es in Niederkaufungen ca. 19 %. Und 6 % über 80-jähriger Mitbürgerinnen und Mitbürger in Oberkaufungen stehen 5 % in Niederkaufungen gegenüber. Der Ortsteil Niederkaufungen profitiert hier bei der Altersstruktur offenbar von den Neubaugebieten zwischen den alten Ortslagen. Dies gilt wohl auch für den kleinsten Ortsteil Papierfabrik, der die deutlich jüngste Altersstruktur aufweist. Hier sind 11,5 % der Einwohner über 65 Jahre alt und ca. 3 % über 80 Jahre alt.

Die Entwicklung der Bevölkerung und der Altersstruktur stellt sich nach unterschiedlichen Quellen jeweils etwas anders dar. Der Trend ist jedoch überall vergleichbar.

So geht die Bertelsmann-Studie von 2006 (siehe Anlage 7) davon aus, dass die Einwohnerzahl Kaufungens bis 2020 um ca. 0,5 % steigt. Der Anteil der 60- bis 79-jährigen soll um 5 % steigen auf 24,6 % und der Anteil der über 80-jährigen soll um 3,3 % steigen auf 7,9 %. Das Durchschnittsalter, das 2005 bei 42,4 Jahren lag, soll auf 47,4 Jahre ansteigen.

Die „Datenbank zum demografischen Wandel in den hessischen Gemeinden“ der Hessenagentur weist im Datenblatt für Kaufungen mit Stand Oktober 2011 aus (siehe Anlage 8), dass die Bevölkerung Kaufungens bis 2020 um 3 % gegenüber 2010 zurückgeht. Bis 2030 soll sie um weitere ca. 3 % sinken und dann noch 11.800 Einwohner betragen. Das Durchschnittsalter der Bürgerinnen und Bürger steigt danach von 43,7 Jahren in 2009 auf 47 Jahre in 2020 und auf 49,6 Jahre in 2030. Das hier für 2020 prognostizierte Durchschnittsalter ist also mit der Prognose aus dem Bericht der Bertelsmannstiftung von 2005 vergleichbar. Die Altersstruktur für Kaufungen wird in der Datenbank zum demografischen Wandel mit einem Anteil der 60- bis 80-jährigen von 21,3 % im Jahre 2009 angegeben. Sowie einem Anteil von 5,2 % für die über 80-jährigen. Diese Werte entsprechen in etwa dem heutigen Ist-Stand. In der Altersstrukturentwicklung bis 2030 wird in der Datenbank von einer Zunahme des Anteils der 60- bis 80-jährigen Mitbürger auf 30,8 % (plus 9,5 %) und einer Zunahme des Anteils der über 80-jährigen auf 9,6 % (plus 4,4 %) ausgegangen.

Im integrierten Handlungskonzept der kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) Westliches Meißnerland von 2008 (siehe Anlage 9) wird davon ausgegangen, dass der Anteil der Bürgerinnen und Bürger über 65 Jahren im Jahr 2022 ca. 24 % der Gesamtbevölkerung beträgt gegenüber 19 % in 2007. Der Anteil der über 80-jährigen soll 2022 6,4 % betragen gegenüber 4,8 % in 2007.

Da die Festlegung neuer Entwicklungsflächen ins Verhältnis gesetzt werden muss zu potenziell frei werdenden Bestandsgebäuden, wurde in 2012 in der Planungskommission die Bevölkerungsstruktur auch nach Alter und Siedlungsbeständen betrachtet.

In Oberkaufungen weisen insbesondere folgende Siedlungsbereiche eine höhere Anzahl von Bürgern ab 66 Jahren auf: Alte Hütte, Dr.-Horst-Schmidt-Straße und angrenzende, das große Siedlungsgebiet zwischen Leipziger Straße und B7 sowie Ernst-Abbe-Straße und Schulstraße.



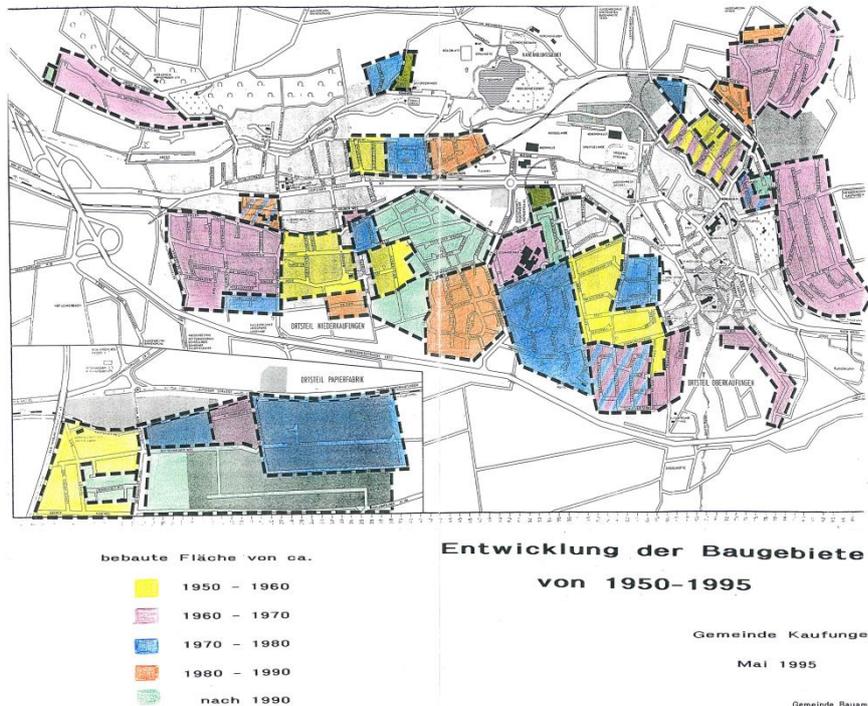
In Niederkaufungen ist es der große Bereich entlang der Langen Straße in nördlicher und vor allem südlicher Richtung. (Vgl. Anlagen 10-11.)



Die beiden Altdorffachwerkkerne in Oberkaufungen und Niederkaufungen weisen im Vergleich zu den 60er- und 70er-Jahre-Siedlungen eine eher jüngere Bevölkerungsstruktur auf. Dies ist der Erfolg der Fachwerkförderung der letzten Jahrzehnte. Der Handlungsbedarf scheint hier nicht so groß zu sein, was sich mit den Ergebnissen aus dem Arbeitskreis Fachwerk deckt.

1.3 Siedlungsflächen

Der Anteil der bebauten Flächen am Gemeindegebiet (2.613 ha) beträgt insgesamt ca. 395 ha, das sind ca. 15 %. Viele, aber nicht alle Siedlungsgebiete sind über Bebauungspläne geregelt (siehe Anlage 12 „Übersicht über die Bebauungspläne der Gemeinde Kaufungen“, Stand 18.07.2014).



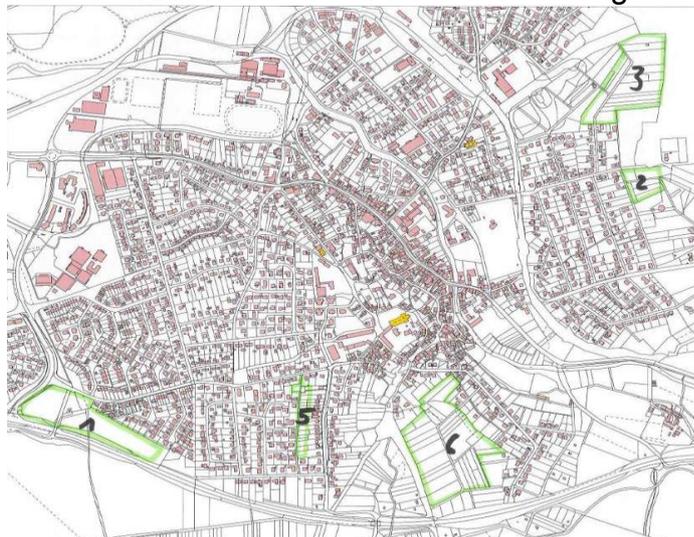
(Vgl. Anlage 13 zur Entwicklung der Siedlungsflächen.)

Den größten Zuwachs an Siedlungsflächen hat es zwischen 1950 und 1970 gegeben. In diesem Zeitraum vergrößerte sich die Siedlungsfläche von 80 auf 237 ha also um ca. 200 %. Die Neubaufächenentwicklung ist bis in die Neunzigerjahre hinein erkennbar. Es werden bis dahin mehr Wohnungen in Neubaugebieten als in den bestehenden Ortslagen gebaut. In den Jahren seit ca. 2004 wurden bis 2000 oder früher begonnene Baugebiete abgeschlossen. Bei den wenigen neuen Flächen, die seitdem erschlossen wurden, handelt es sich um Maßnahmen der Nachverdichtung, die bei der Siedlungsentwicklung immer größere Bedeutung gewinnt. Dabei sind die in den vergangenen 10 Jahren durchgeführten Maßnahmen vielfach private Erschließungen, die durch die Gemeinde mit einer entsprechenden Bauleitplanung ermöglicht wurden.

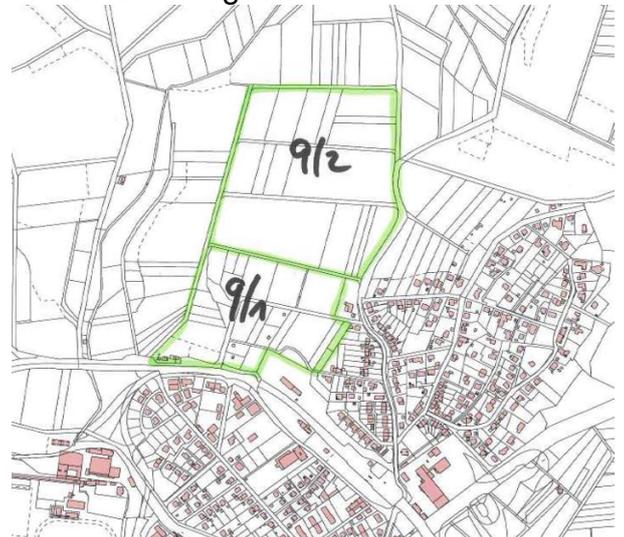
Jahr	Baugebiet/	Straße	Bauplätze neu
2004 - 2013	Auwiesen	Am Weißen Berg	12
2004 - 2013	Hinter d.n. Kirchhof	Hinter d.n. Kirchhof	8
	Auf der Struth A	Gustav-Mahler-Weg	3
		Franz-Schubert-Weg	3
		Johannes-Brahms-Weg	4
		Struthweg	3
2006 - 2013	Auf der Struth B	Clara-Schumann-Weg	21
	Innerortslage	Drosselweg	5
2008	Fichtenweg	Fichtenweg	5
2013	Vor dem Gelinde	Alexander-Fleming-Weg	9
2005 - 2014	Alte Ziegelei	Alte Ziegelei	26
2013	Hopfenbreite	Neisseweg	1
2013-2014	Am Sandwege	Am Stadion/Leipziger Straße	5
2013-2014	Rehheckenweg	Am Sonnenberg	1
2013-2014	Innerortslage NK	Ahornweg/Kasseler Straße	1
2013-2014	Innerortslage NK	Erngässchen	2
2013-2014	Innerortslage OK	Schwarzer Weg	1
2013-2016	Bebauung Kreisel	Theodor-Heuss-Straße	N.N.
2013-2016	Bebauung Kreisel	Festplatz	N.N.
2014-2015	Südl. DRK-Klinik		N.N

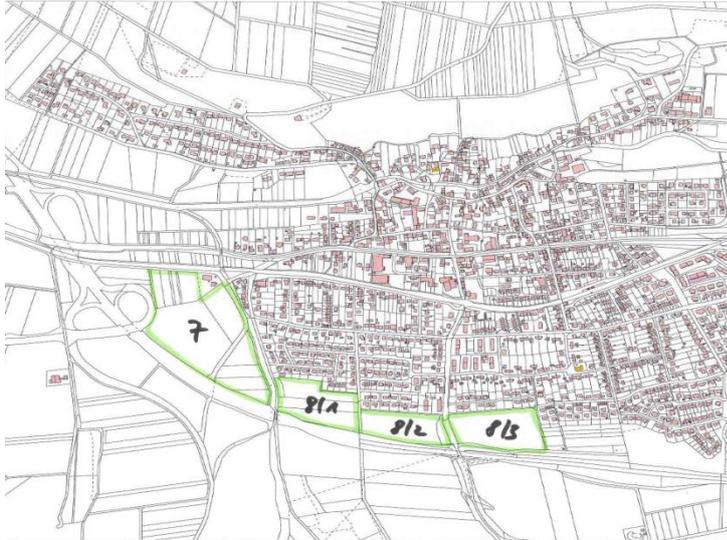
(Vgl. Anlage 14 „Schaffung neuer Baugebiete und Bauplätze innerhalb der Ortslagen“ vom 04.04.2014.)

Die Planungskommission der Gemeinde Kaufungen hat sich prospektiv mit der weiteren Siedlungsentwicklung befasst. Es wurden potentielle Flächen eruiert und differenziert betrachtet. Dies ist im Einzelnen in der Anlage 15 „Betrachtung von Flächenressourcen zur Baulandentwicklung“ vom 10.10.2012 dargestellt.



Ortsteil Oberkaufungen





Ortsteil Niederkaufungen

Im Ergebnis kann folgendes festgehalten werden:

- a. Das Gebiet 5 „Neißeweg“ (ca. 7.000 qm) eignet sich als klassische Nachverdichtung, ist allerdings durchgehend in privaten Händen. Hier wäre die Erschließungsbereitschaft der Eigentümer noch einmal abzufragen, nachdem die Abfragen in der Vergangenheit negativ ausgingen.
- b. Sofort verfügbar, allerdings überwiegend nicht in Gemeindebesitz, ist Fläche 2 „Unter der Klinik“ (ca. 11.600 qm). Sie kann durch das DRK als Eigentümer der Mehrheit der Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind geschaffen.
- c. Die Flächen 1 „Pommernstraße“ (ca. 31.000 qm), 7 „Neuer Hof“ (ca. 78.000 qm) sowie 8 „Setzebach“, „Am Rosengarten“ und „Unter der Höhe“ (gesamt ca. 77.000 qm) eignen sich gut als Arrondierungsflächen. Der infrastrukturelle Anschluss ist weitgehend unproblematisch, die Gebiete als Siedlungsgebiete bewährt. Die Flächen sind teilweise im Gemeindeeigentum. Die Nutzung ist möglich bei einer abgerückten Trassenführung der A44 bzw. der Einhausungslösung und Rückstufung der B7.
- d. Die Fläche 6 „Auf der Wiebelsburg“ (ca. 56.000 qm) ist ebenfalls Arrondierungsfläche. Die Erschließung ist möglich bei einer abgerückten Trassenführung der A44 bzw. der Einhausungslösung und Rückstufung der B7. Die Auswirkungen eines großen Wohngebietes auf die vorgelagerte und zum Altdorf gehörende Infrastruktur (Zubringerstraßen, Abwassernetz) sind zu beachten und gegebenenfalls sind technische Maßnahmen einzuplanen. Eine Erschließung über die rückgestufte B7 ist ebenfalls möglich.
- e. Die Flächen 3 „Triftstraße“ (ca. 33.500 qm) und 9 „Stolläcker“ (ca. 122.000 qm) sind ehemaliges Bergbaugelände, was bei einer eventuellen Erschließung berücksichtigt werden muss (Baugrunduntersuchungen, Grundstückswert etc., siehe auch Anlagen 16 – 17). Weiterhin sind in beiden Fällen artenschutzrechtliche Gutachten erforderlich.

1.4 Barrierefreier Wohnraum

Am 24.11.2011 gab es in Kaufungen 159 barrierefreie Wohnungen (damals teilweise noch in Planung und inzwischen fertig gestellt, siehe Anlage 18 „Barrierefreier Wohnraum in Kaufungen“).

1.5 Historische Bausubstanz: Fachwerkgebäude

Die prägende Bauform für die alten Ortslagen von Kaufungen ist der Fachwerkbau. 80 % und mehr der Gebäude in diesen Bereichen sind Fachwerkgebäude. Insgesamt gibt es in Kaufungen mehr als 600 Objekte, die im Fachwerkbaustil errichtet sind (vgl. G.Iske, H. Klose, R. Passarge, Die Dorferneuerung in Kaufungen, in: 1000 Jahre Kaufungen, Arbeit, Alltag, Zusammenleben, Hrsg. Gemeindevorstand der Gemeinde Kaufungen und Sparkassenstiftung Landkreis Kassel-Kultur, Kaufungen 2011). Es besteht weitgehender Ensembleschutz und viele Objekte stehen unter Denkmalschutz.

Die Erhaltung dieser historischen Bausubstanz ist ein wesentlicher Gegenstand und ein wichtiges Ziel der Siedlungs- und Dorferneuerungspolitik der Gemeinde seit den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Das unverwechselbare Kaufunger Ortsbild ist insbesondere den Maßnahmen zur Erhaltung dieser Gebäude und der Gestaltung der ausgedehnten Altdorfbereiche zu verdanken. Dabei ging es stets darum, die Fachwerkgebäude so zu modernisieren, dass sie modernen Wohnansprüchen genügen beziehungsweise zumindest so angenähert werden, dass sie für Wohninteressierte attraktiv sind und bleiben.

Wesentliche Elemente der Erhaltungsbemühungen sind:

- Die grundsätzliche Gleichberechtigung der Altdörfer und der neuen Baugebiete bei der Siedlungspolitik und Siedlungsförderung durch die Gemeinde.
- Die konzeptionell und stilistisch stimmige Gestaltung der gesamten Altdorfbereiche passend zu der historischen Bausubstanz. Dazu gehören insbesondere
 - die Oberflächengestaltung der Straßen durch Pflasterungen,
 - die gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen für Fußgänger und Fahrzeugverkehr u.a. durch den Verzicht auf Bordsteine,
 - die zum historischen Ambiente passende Straßenbeleuchtung sowie
 - die Wiederherstellung beziehungsweise Gestaltung alter Dorfplätze.
- Die Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen durch zinslose Darlehen aus dem Kaufunger Sondervermögen.

2. Kritik der Ist-Situation

2.1 Grundsätze zukünftiger Siedlungspolitik

Die Bevölkerungsentwicklung Kaufungens bewegt sich laut den Prognosen bis 2020 zwischen einem Zuwachs von 0,5% und einem Rückgang von 3%. Beide Werte werden durch die bisherige Entwicklung nicht belegt. Die Einwohnerzahl Kaufungens ist zwar gegenüber dem Höchststand von 2006 bis 2012 leicht gesunken, 2013 wieder etwas angestiegen und insgesamt als stabil anzusehen (Rückgang im 10-Jahres-Zeitraum 2003 – 2013 = -0,18%, vgl. Gutachterausschuss, Immobilienmarktbericht für den Bereich des Landkreises Kassel 2015, S. 20). Dennoch steigt das Durchschnittsalter bis 2020 voraussichtlich von ca. 43 Jahren auf ca. 47 - 48 Jahre. Bei der Zahl der Kinder wird durch Geburten und Zuzug ebenfalls von einer relativen Konstanz ausgegangen, was die Neuanmeldungen in den

Kindertagesstätten und Grundschulen alljährlich nahelegen (vgl. auch Konzept für eine zukunftsfähige Kinderbetreuung in der Gemeinde Kaufungen, Kap. 1.2, S. 7). Die Jahrgangsstärken sind ab dem Jahrgang 2007 zwar mit ca. 95 unter 100 Kindern, auf diesem Niveau aber konstant. Insofern werden bisher keine Konsequenzen für die gemeindliche Infrastruktur erwartet in der Weise, dass der Bedarf an Schulräumen und der Bedarf an Kindergartenplätzen absinken wird. Aber es ist ein kontinuierlich abnehmender Trend seit 1999 festzustellen. Eine steigende Nachfrage nach barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnungen ist hingegen durchaus zu beobachten und muss bei der Gestaltung von Neubauf Flächen berücksichtigt werden.

Die Attraktivität Kaufungens als Wohnort, die sich aus seiner Lage, der hervorragenden Infrastruktur mit einer sehr guten verkehrlichen Anbindung, zu der insbesondere die Straßenbahn von Kassel bis Hessisch Lichtenau und die damit verbundene gute Erreichbarkeit der Gemeinde durch verschiedene Verkehrsmittel zählen sowie dem Angebot öffentlicher Leistungen ergibt, wird auch in Zukunft bestehen bleiben. Städtebaulich tragen die Ergebnisse der umfangreichen Dorferneuerungsmaßnahmen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen der letzten Jahrzehnte zu einer erhöhten Attraktivität bei. Weiterhin leistet die Infrastruktur in den Bereichen Kultur, Soziales, Bildung und Kinderbetreuung einen großen Beitrag.

Die daraus resultierende anhaltende Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten soll abgedeckt werden. Aus landschaftsökologischen und ökonomischen Gründen muss zukünftig wieder eine Abnahme des Flächenverbrauchs, d.h. eine Zunahme der Einwohnerdichte pro Hektar angestrebt werden. Die Gemeinde Kaufungen strebt eine Stabilisierung ihrer Bevölkerungszahlen bei ca. 12.800 bis 13.000 Einwohnern an. Das wird als moderate Siedlungspolitik verstanden und soll zur dauerhaften Auslastung der Infrastruktur bzw. Infrastruktureinrichtungen und zur Sicherung von deren Finanzierung dienen. Eine expansive Bevölkerungsentwicklung mit einer Bevölkerungszahl deutlich über 13.000 hinaus wird nicht angestrebt.

Diese Standortvorteile und die Gesamtbetrachtung der Ist-Situation der Bevölkerungszahl und -struktur sowie der Prognosen bis 2020 bzw. 2030 zeigen einen Bedarf an der Ausweisung neuer Wohngebiete. Damit soll dem potenziellen Rückgang der Bevölkerungszahl und dem Ansteigen des Durchschnittsalters der Bevölkerung entgegen gewirkt werden, was auch unter finanziellen Gesichtspunkten im Hinblick auf die Stabilisierung der Schlüsselzuweisungen und Einkommenssteueranteile als zwei der wichtigen Einnahmequellen der Gemeinde geboten ist. Die Folgen eines kontinuierlichen Bevölkerungsrückganges wären darüber hinaus eine geringere Auslastung der gemeindlichen Infrastruktur, die dennoch nahezu vollständig erhalten werden muss (wenn überhaupt ist nur ein vereinzelter gradueller Rückbau möglich). Der damit gleichbleibende (ungünstigstenfalls sogar steigende) Unterhaltungsaufwand würde sich dann auf weniger Einwohner verteilen und den/die Einzelne/n mehr belasten.

Gleichzeitig ist es angesichts der demografischen Veränderungen notwendig, auch den Siedlungsbestand zu sichern und Leerständen entgegen zu wirken. Denn die Analysen haben gezeigt, dass in den nächsten 20 Jahren mit verstärktem Freiwerden von Bestandsgebäuden zu rechnen ist. Die in den fünfziger und sechziger Jahren erschlossenen Baugebiete, die einen sehr großen Anteil an den Siedlungsflächen ausmachen, gelangen aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wieder auf den Wohnungsmarkt. Da diese Häuser einen günstigen Wohnungszuschnitt besitzen

und attraktive Grundstücke haben, werden sie für junge Familien interessant. Auf diese Art und Weise verjüngen sich diese Baugebiete nach und nach. Die Ausweisung neuer Baugebiete tritt hierzu tendenziell in Konkurrenz. Einerseits werden weniger Neubürger ein Bestandsgebäude erwerben, da viele dann lieber neu bauen werden. Andererseits bauen in Neubaugebieten nicht nur zuziehende Bürger, sondern auch Nachkommen aus dem Ort, die unter anderen Voraussetzungen gegebenenfalls das elterliche Haus als Erbe genutzt hätten. Kaufungen ist beim Übergangsmanagement bisher erfolgreich (siehe oben) und hat gute Eigentumsübergangszahlen bei den Bestandsgebäuden. Das soll erhalten und ein gesundes Mittelmaß zwischen Neubau und Sanierung gefunden werden. Denn das Übergangsmanagement kann dem leicht rückläufigen Trend der Bevölkerungszahl insgesamt und der jüngeren Jahrgänge insbesondere allein offenkundig nicht entgegen wirken.

Ein besonderes Augenmerk gilt den Altdorfbereichen in Ober- und Niederkaufungen. Sie sind die prägenden Elemente des Kaufunger Ortsbildes. Die erfolgreiche Politik der Gleichberechtigung der Altdörfer mit den anderen und mit neuen Baugebieten soll beibehalten werden. Die Maßnahmen zur Erhaltung, fortlaufenden Sanierung und behutsamen Modernisierung der historischen Bausubstanz, die passende und stilvolle Gestaltung der Altdorfbereiche insgesamt (inklusive Verkehrsräumen, Plätzen, Beleuchtung, Grünordnung usw.) sowie die Förderung durch die Gemeinde mit zinslosen Darlehen sollen fortgesetzt werden.

Die zukünftige Siedlungspolitik soll aus den vorgenannten Gründen auf 2 Säulen beruhen:

- „Förderung des Generationenwechsels im Siedlungsbestand“ und
- „Moderate Ausweisung neuer Baugebiete“.

2.2 Nachverdichtung und Arrondierung als Mittel zukünftiger Siedlungspolitik

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird eine Siedlungsentwicklungsplanung angestrebt, die vorrangig mit Umnutzungen, Nachverdichtungen und Flächenarrondierungen arbeitet.

Neue Wohnbauflächen sind nicht grundsätzlich neu in Anspruch zu nehmende Flächen. Es werden solche Flächen einer Wohnnutzung zugeführt, die bereits anderweitig baulich genutzt waren (Umnutzung) oder die unbebaut innerhalb des Siedlungskörpers liegen und somit grundsätzlich erschlossen sind (Nachverdichtung). Umnutzungsflächen sind (wieder) mit verträglichen Nutzungen zu belegen. Dazu gehört auch die Förderung der Umnutzung von Scheunen in den alten Ortskernen. Eine bauliche Nachverdichtung ist in den Ortslagen auf vorhandenen großen Grundstücken grundsätzlich möglich durch Teilung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich (2. Reihe). Aufgrund der besonderen Lage und Erschließungsproblematik (keine Zufahrtsmöglichkeit zum hinteren Grundstücksteil) bauen hier vorrangig Familienmitglieder der Grundstückseigentümer. Nur dort, wo eine rückwärtige öffentliche Erschließung verwirklicht werden kann, ist auch eine Baumaßnahme durch fremde Neubürger möglich. Ein solches Nachverdichtungspotenzial befindet sich vor allem im Bereich Neißeweg (siehe oben).

Die Maßnahmen der Nachverdichtung bzw. Umnutzung werden durch Arrondierungen an den bestehenden Siedlungsgrenzen ergänzt, die bedarfsweise erschlossen werden können.

2.3 Formen der Bebauung

Um weiterhin eine gute Mischung unterschiedlicher sozialer Schichten, Alters- und Interessensgruppen in der Bevölkerung erhalten zu können, sind alle Wohnformen vom Einzelhaus bis zum Geschosswohnungsbau in einem ausgewogenen Verhältnis vorzusehen. Angesichts der altersmäßigen Entwicklung der Bevölkerung ist insbesondere der Bau barrierefreien Wohnraums zu fördern. Denn dies ermöglicht älteren Mitbürgerinnen und Mitbürgern, innerhalb des Gemeinwesens und unter Bewahrung ihrer sozialen Bezüge, vielfach zu groß gewordene Häuser zu verkaufen, die dann wieder jungen Familien zum Kauf zur Verfügung stehen. Insofern fördert auch der Bau barrierefreier Wohnungen den Generationenwechsel im Siedlungsbestand.

Aufgrund der verschiedenen Bautätigkeiten werden in Kaufungen alle möglichen Wohnformen vom Fachwerkhaus im Ortskern über neue Einzelhäuser und Hausgruppen bis hin zu Geschosswohnungsbauten nebeneinander existieren und für eine gesunde soziale und altersmäßige Mischung sorgen. Qualitätseinbußen, wie sie durch den städtisch wirkenden Geschosswohnungsbau befürchtet werden könnten, werden damit nicht einhergehen. Das liegt daran, dass bei Planung und Gestaltung der Gebiete sehr viel Wert auf Qualität gelegt wurde und wird. Die Nachverdichtung bringt den in die Jahre gekommenen Siedlungen neuen Schwung in Bezug auf Nachbarschaft und Gemeinschaftssinn und sichert so ihren längerfristigen Fortbestand.

2.4 Flächenpotenziale

Grundsätzlich sind alle unter 1.3 genannten Flächen als potenzielle Siedlungserweiterungsflächen in Betracht zu ziehen. Keine der Flächen ist unproblematisch. Die Flächen nach Punkt a und b sind in Privatbesitz und der Steuerung durch die Gemeinde entzogen. Die Flächen nach Punkt e sind aufwendig zu erschließen, wären deutliche Eingriffe in den Landschaftsraum und die realen Nutzungsmöglichkeiten sind ungewiss (Bergbau, Artenschutz etc.). Die Fläche 3 unter Punkt e ist zudem aufgrund der abgelegenen Lage und der Hanglage unter demografischen Gesichtspunkten wenig geeignet.

Die Flächen unter Punkt c und d sind die Flächen, die tatsächlich realistisch entwickelt werden können und bilden damit bedeutende Zukunftspotenziale für die Gemeinde. Sie sind von den Flächenpotenzialen her ausreichend für die nächsten Jahrzehnte. Die Erschließung ist abhängig von der Planung und der Trassenführung der A 44. Dies muss daher bei der Trassenplanung berücksichtigt werden. Durch die aktuelle Planung einer abgerückten Trassenführung der A44 und die daraus folgende Rückstufung der B7 wird die Erschließung möglich. Bei einer ortsnäheren Trassenführung müssten die Lärmschutzmaßnahmen so gestaltet werden bis hin zur Einhausung, dass die Erschließungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

Vor diesem Hintergrund sind die Flächen nach Punkt c und d als Vorzugsflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung anzusehen. Die Flächen 1 (bereits in Gemeindebesitz), 7 und 8 sollen zuerst entwickelt werden. Von der Fläche 6 kann zunächst ein kleinerer Teil infrastrukturell verträglich als Arrondierung entwickelt werden.

Die Wohnbauflächen in Papierfabrik sind im Wesentlichen vollständig bebaut. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen sind hier

keine neuen Wohnbauflächen vorgesehen. Die noch verfügbaren Flächen werden für die Entwicklung des Gewerbestandortes Papierfabrik genutzt.

3. Ziele

Aus der Ist-Situation (1.) und ihrer kritischen Analyse (2.) ergeben sich für die Siedlungsentwicklung folgende Ziele, die handlungsleitend für die Siedlungsplanung sind:

1. Kaufungen bleibt eine lebenswerte Gemeinde für alle Generationen.
2. Die zukünftige Siedlungspolitik beruht auf 2 Säulen:
 - a. „Förderung des Generationenwechsels im Siedlungsbestand“ und
 - b. „Moderate Ausweisung neuer Baugebiete“.
3. Für den Wohnungsneubau haben Nachverdichtungen und Flächenarrondierungen Vorrang.
4. Die für die festgelegte Siedlungsentwicklung notwendigen Flächen werden gesichert (Baulandbevorratung).
5. Der individuelle Charakter der Gemeinde wird erhalten und weiter entwickelt.
6. Die Siedlungskörper sind in die Umgebung unter Berücksichtigung von Landschaft und Natur eingebunden.
7. Bei Neubaumaßnahmen wird barrierefreie Bauweise angestrebt.
8. Die regional typische Bausubstanz wird unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten und verbessert, auch durch eine sinnvolle neue Nutzung bzw. Umnutzung.
9. Die Straßenwege und Plätze werden weiterhin zur Verbesserung des Ortsbildes gestaltet; ihre zentralen Funktionen werden gestärkt und Verkehrsbelastungen wo möglich minimiert.
10. Der Wohn- und Freizeitwert, die Freiraumqualität und Versorgung werden erhalten und punktuell verbessert.
11. Der Ausbau generationsübergreifender und integrativer Angebote wird angestrebt.
12. Die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien wird gestärkt.
13. Die Gebäude und Einrichtungen für den Gemeinbedarf und für Dienstleistung werden erhalten und verbessert.
14. Gemeinschaftliche Lebens- und Wohnformen sind Bestandteil Kaufungen.

4. Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Beschreibung	Zeitraum	Erledigt
1	Neißeweg	Das Gebiet 5 „Neißeweg“ (ca. 7.000 qm) eignet sich als klassische Nachverdichtung, ist allerdings durchgehend in privaten Händen. Hier soll durch die Verwaltung die Erschließungsbereitschaft der Eigentümer noch einmal abgefragt werden, nachdem dies in der Vergangenheit nicht erfolgreich war.	2016	
2	Baulandbevorratung	Nutzung von Gelegenheiten zum Landankauf insbesondere auf den Flächen: <ul style="list-style-type: none"> • 6 „Auf der Wiebelsburg“ • 7 „Neuer Hof“ • 8 „Setzebach“, „Am Rosengarten“ und „Unter der Höhe“ 	2016 bis 2020	
3	Siedlungsrahmenkonzept des Zweckverbandes Raum Kassel	Anmeldung der Flächenpotenziale der Gemeinde zur Neufassung des SRK beim ZRK.	Nach Beschluss des SEK durch die Gemeindevertretung	
4	Fachwerkberatung, Fachwerkkompetenz	Fortführung und Erweiterung der Beratung der Fachwerkhausbesitzer/innen durch Bauamt, Arbeitskreis Fachwerk, externe Beratung. Fortlaufende Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz. Weiterentwicklung des Arbeitskreises Fachwerk zu einem Verein. Unterstützung des Vereins beim Aufbau einer Anlaufstelle zur Beratung und Unterstützung von Fachwerkhausbesitzenden bzw. Kaufinteressierten. Eine sinnvolle Unterstützung könnte z.B. beim Ankauf und der denkmalgerechten und ökologischen Sanierung eines denkmalgeschützten Fachwerkhauses als best practice Beispiel erfolgen. Aufbau eines Lagers für historische Baumaterialien in Trägerschaft des Vereins zum Verkauf derselben und als Tauschbörse. Fortsetzung der finanziellen Förderung durch zinslose Darlehen.	Fortlaufend. Vereinsgründung ab 2016 ff.	

Anlagenverzeichnis

Anlage Nr.	Titel
1	Regionalplan Nordhessen 2009, S. 27 und 30
2	Zweckverband Raum Kassel, Siedlungsrahmenkonzept 2015 (SRK), Statusbericht 2012, fortgeschriebene Flächendarstellung des SRK-Beschlusses vom 15.03.2006, Stand: November 2012
3	Hessisches Statistisches Landesamt Die Bevölkerung hessischer Gemeinden am 31.12.2013
4	Hessisches Statistisches Landesamt Die Bevölkerung hessischer Gemeinden am 31.12.2006
5	Hessisches Statistisches Landesamt Die Bevölkerung hessischer Gemeinden am 31.12.2012
6	Einwohnerstruktur Altersstufen, Stand 01.01.2012
7	Bertelsmann-Stiftung, Demographiebericht, Daten – Prognosen, Kaufungen
8	Datenbank zum demografischen Wandel in den hessischen Gemeinden, Datenblatt für Kaufungen, Stand: Okt. 2011
9	Integriertes Handlungskonzept – Bestandsaufnahme und Analyse der KAG Westliches Meißnerland, März 2008
10	Bevölkerung 66 – 80 Jahre, Ortsteile Oberkaufungen, Niederkaufungen, Papierfabrik, Stand: 31.05.2013
11	Bevölkerung über 80 Jahre, Ortsteile Oberkaufungen, Niederkaufungen, Papierfabrik, Stand: 31.05.2013
12	Übersicht über die Bebauungspläne der Gemeinde Kaufungen, Stand: 18.Juli 2012
13	Übersicht der Siedlungsentwicklung in Kaufungen seit 1950, Stand Juni 1995
14	Schaffung neuer Baugebiete und Bauplätze innerhalb der Ortslagen, Stand 04.04.2014
15	Betrachtung der Flächenressourcen zur Baulandbevorratung
16	Bergbaugebiet Stolläcker
17	Bergbaugebiete Stolläcker und Triftstraße
18	Barrierefreier Wohnraum in Kaufungen, Stand 24.10.2011