

# GUT FÜR GUDENSBERG...

**G**EDANKEN... WEIL WIR INTERESSE AN UNSEREM UMFELD HABEN.

**E**NTWICKLUNG... MUSS SEIN, WEIL STILLSTAND UNS NICHT WEITER BRINGT.

**M**ITEINANDER... WEIL NIEMAND FÜR SICH BEHAUPTEN KANN, AN ALLES ZU DENKEN.

**E**NGAGIERT... FÜR EIN GEMEINSAMES ZIEL.

**I**NFORMATION... IST NOTWENDIG UM PROZESSE VERSTÄNDLICH ZU GESTALTEN.

**N**AHBAR... UM DIE INTERESSEN EINER GEMEINSCHAFT ZU ERKENNEN.

**S**ICHERHEIT... SCHAFFT VERTRAUEN.

**A**NREGUNGEN... ÜBER DIE ES SICH LOHNT NACHZUDENKEN.

**M**UT... BRAUCHT MAN IN SCHWIERIGEN SITUATIONEN.

## Aus der Forschungsinitiative Zukunft Bau zitiert:

..... „Menschen engagieren sich, wenn sie sich mit ihrer Stadt identifizieren, wenn ihre Interessen, Anliegen und Aktivitäten ernst genommen werden und wenn sie diese in der Stadtpolitik und im Stadtbild umgesetzt finden. Es ist daher wichtig dass die Bürger der Stadt auf Verwaltungseben entsprechende Partner finde, die ihre Ideen und Vorschläge aufgreifen. In Einzelfällen ist auch ein Umdenken im Selbstverständnis einer Stadtverwaltung notwendig.“

Erst wenn sie sich als Koordinator, Kommunikator und Entscheider versteht wird eine fruchtbare Zusammenarbeit zwischen Bürgerschaft und Stadtverwaltung entstehen, welche den Prozess der Stadtentwicklung kontinuierlich und nachhaltig betreibt.“

Quelle: Fraunhofer IRB.Verlag

Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus.

# **Agenda**

- Innenstadt
- Planung eines Neubaugebietes in W3
- Planung Neubaugebiet W4,  
mit Kindergarten und Multifunktionsraum
- Situation Steinzeitsiedlung
- Weitere Potentialflächen für den  
Ausbau des Gewerbegebietes

# Agenda

- **Innenstadt**
- Planung eines Neubaugebietes in W3
- Planung Neubaugebiet W4,  
mit Kindergarten und Multifunktionsraum
- Situation Steinzeitsiedlung
- Weitere Potentialflächen für den  
Ausbau des Gewerbegebietes

## Innenstadt

Die Innenstadt von Gudensberg braucht dringend innovative Lösungen. Das Bestreben Altsubstanz zu nutzen sollte im Vordergrund stehen. Eine weitere Erschließung von Neubaugebieten würde die Aufgabe von historischer Bausubstanz weiter unterstützen. Die Attraktivität des Ortskerns muss im Fokus liegen. Die Stadt muss lebendig gehalten werden, die Parkplatzsituation gelöst werden, Geruchsbelästigungen abgestellt werden. Der Trading-Down-Effekt muss aufgehalten werden. Das Außenbild unserer Stadt verändert sich und passt nicht zu den Bürgern.

- Unserer Kleinstadt droht die Degradierung zur Schlafstadt! Welche Stadtentwicklungskonzepte gibt es? Weiß man wohin man sich entwickeln möchte?
- Strebt man die eigene Entwicklung eigenständig voran? oder lässt man sich ausschließlich von Anfragen lenken?
- Welche Verkaufsbetriebe mit Strahlkraft sind als Ankerbetriebe in unserer Stadt angesiedelt? Welche Kundenströme möchte man erzeugen?
- Kleinstädte die den Kern der Stadt beleben wollen haben keine Aufstellung für Bebauungspläne für den Wohnungsbau außerhalb der Kernstadt zugelassen. Kennt man solche Konzepte? Sie waren sehr erfolgreich.
- Warum gründet man kein „Zonenmodell“ für unterschiedliche „Tarifierungsgebiete nach Kennzifferermittlung (Betriebskosten pro Einwohner) um das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu machen (=Hansestadt Stendal)?
- Gibt es ein Leerstandmanagement durch Zwischennutzung? Arbeitet man mit Zwischennutzungsagenturen (Berechnung von (Betriebskosten bei Zwischennutzung, Miete wenn überhaupt nur in reduzierter Form gezahlt)
- Hat man einen Bedarfskatalog erstellt, der die Erwartungen von Bürgern und Besuchern an das Zentrum der Innenstadt wiederspiegelt?
- Kulturveranstaltungen mit unterstützt von Ehrenamtlichen beleben unsere Stadt. Hat man ein echtes Stadtmarketingkonzept? (Damit ist nicht ein Veranstaltungsprogramm gemeint...)
- Die Stadt benötigt dringend ein Konzept für unterschiedliche Altersklassen. Jugendliche finden wenig Möglichkeiten für Freizeitgestaltung; die sind aber wichtig, um die Identifikation mit der Stadt zu stärken.
- Konzepte für die Generation+ z.B. fehlen oder sind nicht bekannt
- Das Schließen von Baulücken muss im Vordergrund stehen.
- Der Wiederaufbau von zerstörten Gebäuden thematisiert werden.
- Die Innenstadtbelebung mit weiteren Konzepten bereichert werden...
- Wann beginnt die Beteiligung der Bürger? Nachhaltig und ernst gemeint....? Als Projektplan...Agendaprozess...?

# Agenda

- Innenstadt
- **Planung eines Neubaugebietes in W3**
- Planung Neubaugebiet W4,  
mit Kindergarten und Multifunktionsraum
- Situation Steinzeitsiedlung
- Weitere Potentialflächen für den  
Ausbau des Gewerbegebietes

# Planung Neubaugebiet W3

Hier soll ein bei Spaziergängern und Erholungssuchenden sehr beliebter Bereich zum Neubaugebiet werden. Grundsätzlich ist nachzuvollziehen, das die Stadt der Anfrage nach Bauplätzen nachkommen möchte. Das schnelle Wachstum der Stadt birgt jedoch auch Risiken, die bei allem Verständnis für das Bestreben nach Weiterentwicklung der Stadt bedacht werden müssen. Das Plangebiet W3 befindet sich „in der guten Stube“ von Gudensberg. Hier trifft man sich zum Sonntagsspaziergang, hier joggen Sportbegeisterte, hier lernen Kinder Fahrrad fahren, die Menschen erfreuen sich an der Naturbelassenheit, die dieses Gebiet im Dreieck Obervorschütz/Maden/Gudensberg so besonders macht.

- Das Lebensraumpotenzial für Brutvögel (Feldlerche, den hier brütenden roten Milan, Rebhühner, Falken, Fledermäuse, etc.) wird weiter verringert.
- Das private Engagement von Bürgern im Bereich Naturschutz (Schaffung von Brut- und Nistplätzen, Schaffen von Wasserstellen/Insektenhotels) würde missachtet oder sogar zerstört.
- Die Landschaft wird durch die jetzige Planung zersiedelt und an ein als schutzwürdig angesehener Bereich gebaut. (geplantes Baugebiet grenzt direkt an ein nach § 30 geschütztes Biotop und an nach §10 Naturschutzgesetz bestehende Hügel mit Halbtrockenrasen.) Wie kann man eine solch einzigartige Landschaft bebauen wollen?
- Warum wertet man ein solches Gebiet nicht durch entsprechende Naturschutzmaßnahmen (Vorschlag RP) als Naherholungsgebiet und Ausgleichsfläche auf?
- Auch die Regionalkonferenz hat die Empfehlung ausgegeben, alternative Flächen zur Bebauung zu suchen. Finden solche Empfehlungen keine Berücksichtigung?
- Die Berücksichtigung der Verkehrssituation ist hier dringlich gefordert,-Die Belange des Verkehrs müssen verstärkt planerisch berücksichtigt werden.
- Die Landesstrasse 3220 zwischen Maden und Gudensberg unterliegt schon heute einem unzumutbar hohen Verkehrsaufkommen und birgt erhebliche Unfallgefahren. Eine weitere Einfahrt in ein nun entstehendes Neubaugebiet würde diese Situation verschärfen.
- Eine Zufahrtstraßenführung über eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche macht diese Planung sicherlich sehr einzigartig. Auch das Wissen um Einzelinteressen kann dem Bürger da nur schwerlich die hier angestrebte Lösung nahe bringen.

Die Vereinbarkeit von Bürgerinteressen und städteplanerischen Maßnahmen ist eine Herausforderung. Die einzelnen Interessen von Bauinteressenten stehen hier nicht im Verhältnis zum Flächenverbrauch und dem damit verbundenen Schwund von Naherholungsfläche der ortsansässigen Gudensberger Bürger. Hier geht es um Gemeinwohl!

# Agenda

- Innenstadt
- Planung eines Neubaugebietes in W3
- **Planung Neubaugebiet W4,  
mit Kindergarten und Multifunktionsraum**
- Situation Steinzeitsiedlung
- Weitere Potentialflächen für den  
Ausbau des Gewerbegebietes

# Planung Neubaugebiet W4, mit Kindergarten und Multifunktionsraum

Die derzeitige Planung eines Kindergartens mit Multifunktionsraum teilt die Einwohner Madens in zwei Lager. Es gibt starke Vereinsinteressen, die dort sehr nachhaltig vertreten werden und mit Engagement für eine Errichtung eines Multifunktionsraumes am Kindergarten werben. Stimmen, die gegen eine solche multifunktionale Einrichtung sind, gibt es ebenso. Die Bebauung der vorhandenen Fläche und der Bau der Kita mit multifunktionalem Charakter wirft Fragen auf. Der offene Umgang mit Fragestellungen ist in jedem Veränderungsprozess ein wichtiger Prozessschritt:

- Warum fordert man hier eine Entweder/Oder Situation?
- Warum kein Wiederbeleben des Dorfmittelpunktes mit Sanierung des alten DGH's?
- Warum können hier nicht die Fördermittel aus dem Programm „Aktive Kernbereiche“ genutzt werden?
- Warum immer „neu bauen“ und nicht alte Bausubstanz nutzen?
- Wie hoch sind die planerischen Erfahrungswerte (Kita/MFR) der kombinierten Nutzung? Gibt es überhaupt welche?
- Wie steht der Kindergartenbeirat dazu? Wurde er gehört?
- Kann ein Kindergarten und ein Raum, der für Feierlichkeiten und damit z.B. dem Ausschank von Alkohol genutzt wird, überhaupt kombiniert werden?
- Warum wurde keine Bushaltebucht in der Planung berücksichtigt? Auch hinsichtlich der Anbindung des Neubaugebietes an die Grundschule in Obervorschütz?
- Wurden in der Planung ausreichend Parkplätze berücksichtigt?
- Wie sicher ist die Zusage von Hessen Mobil bzgl. der Verlegung der Einfahrt?
- Welche verkehrsberuhigenden Maßnahmen innerhalb des Neubaugebietes (Am Hängerborn, Dammweg) werden getroffen?
- Welche Zeitfenster sind für die Vereine zur Nutzung vorgesehen? Welche Zeitfenster für Feierlichkeiten? Wird die Erwartungshaltung der Bürger (Ruhezeiten in der Woche und am Wochenende) bei der Nutzung berücksichtigt?
- Warum kein weiteres Kooperationsmodell Grundschule Obervorschütz/Kindergarten? Kindern wird damit ein Übergang vom Kindergarten zum Schulalltag erheblich erleichtert.
- Hat man darüber mit der Schule gesprochen? Die kritische Raumsituation in der Schule hat der Bürgermeister bei seiner Vorstellung beschrieben. Sie ist also bekannt. Warum sucht man hier nicht ernsthaft nach Lösungen?

Wenn man Bürgern die Aussicht auf einen multifunktionalen Raum in Aussicht stellt, ist das grundsätzlich lobenswert. Mit dem derzeitigen Planungsvorhaben nimmt man jedoch im gleichen Zug an anderer Stelle ein genutztes und beliebtes DGH weg.

# Agenda

- Innenstadt
- Planung eines Neubaugebietes in W3
- Planung Neubaugebiet W4,  
mit Kindergarten und Multifunktionsraum
- **Situation Steinzeitsiedlung**
- Weitere Potentialflächen für den  
Ausbau des Gewerbegebietes

# Situation Steinzeitsiedlung

Die Planung vom Bau von Sozialwohnungen am Rande des letzten Bauabschnitts in der Steinzeitsiedlung auf den Freiflächen WA 2A und FG des Bebauungsplans 67d führt zur Besorgnis und zu offenen Fragen der Anwohner. Die Idee des Unternehmens GBI AG sieht vor 80 Sozialwohnungen, aufgeteilt in vier Häuser mit je 20 Wohnungen, im Baugebiet zu implementieren.

## Wohnwert

- Vier neue Gebäude würden gemeinsam mit den vier Gebäuden der VR-Bank eine Trennung zum Naturerholungsgebiet bewirken
- Das Siedlungsbild wird durch die extrem verdichtete Bauweise stark leiden
- Auch die Verbindung zu den Häusern in der Bresslauer Straße (Luftlinie unter 300m) führt zu einem unschönen Stadtbild
- Ein Mietpreis von 6,50 €/m<sup>2</sup> für sozialen Wohnraum steht in Konkurrenz mit den benachbarten Neubauten der VR-Bank mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 7 €/m<sup>2</sup>

## Infrastruktur

- Die aktuelle Berechnung der Verkehrsführung für 500 Wohneinheiten ist schon heute falsch.  
Die weitere verdichtete Bauweise würde die Situation noch mehr verschlechtern.
- Es kann nicht sicher gestellt werden, dass vorgesehene Parkflächen auch genutzt werden

## Soziale Ballung

- Die Sozialwohnungen für einen Mietpreis von 6,50 €/m<sup>2</sup> sind zu teuer für Geringverdiener mit Wohnberechtigungsschein und ziehen eher Bevölkerungsgruppen an, die wirtschaftlich noch schlechter aufgestellt sind, da diese die Wohnungen bezahlt bekommen würden
- Eine konzentrierte Bebauung führt zur Ballung von gesellschaftlichen Sozialgefügen in beide Richtungen, dies führt zu Konflikten und erhöht das Risiko von Auseinandersetzungen
- Wann fängt Ballung an? Ist Ballung da, kann diese nicht rückgängig gemacht werden...
- Bis wie viel Wohneinheiten kann soziale Integration gewährleistet werden? Sind es 80, 40, 20 oder ist es für dieses Wohngebiet sogar schon zu spät?

## Informationspolitik

- Erklärungen über sozialen Wohnungsbaubedarf sind zwar plausibel, aber nicht gänzlich nachvollziehbar und transparent. Worauf beruhen also die Zahlen, sind es Annahmen? Die 72 ausgelieferten Wohneinheiten, sind noch bewohnt.
- Warum wird innerhalb kürzester Zeit versucht dieses Projekt durchzuführen, anstatt kleiner anzufangen und die Entwicklung zu beobachten?
- Sind die Wohnungen in der Anzahl jetzt benötigt oder perspektivisch?
- Kaufinteressenten wurden verbal auf andere Planungen hingewiesen, dies führt unfreiwillig zum Vertrauensbruch, egal wie die „Schuldfrage“ geklärt werden könnte...

# Agenda

- Innenstadt
- Planung eines Neubaugebietes in W3
- Planung Neubaugebiet W4,  
mit Kindergarten und Multifunktionsraum
- Situation Steinzeitsiedlung
- Weitere Potentialflächen für den  
Ausbau des Gewerbegebietes

## Weitere Potentialflächen für den Ausbau des Gewerbegebietes

Durch die Ansiedlung von verkehrsmehrendem Gewerbe hat sich die Verkehrssituation in und um Gudensberg stark verändert. Die historische Stadtansicht hat sich nachhaltig gewandelt. Große Hallen prägen das Stadtbild.

- Die Belange des Verkehrs müssen dringend Beachtung finden. Wie sieht das Konzept aus?
- Wie geht man mit verkehrsmehrendem Gewerbe um. Die Landesstraße 3220 ist schon heute in dem Teilbereich Mladen-Gudensberg ein kritischer Verkehrsbereich.
- Gibt es Verkehrsmessungen? Gerade im Hinblick Ausweisung Neubaugebiet; notwendige weiterer Abzweig aus 3220 in W3?
- Welche planerische Ausrichtung erhält das erweiterte Industriegebiet?
- Welche Industriebereiche möchte man ansiedeln?
- Wie ist die zeitliche Planung zur Umsetzung beplant?
- Gibt es aktive Bewerbung von „gewünschtem“ Anbieterpotential?
- Gibt es eine Broschüre, die auf die Attraktivität Gudensbergs für Gewerbetreibende aufmerksam macht?
- Mit welchen Kennzahlen arbeitet man um eine Gewerbe als attraktiv zu bewerten?
- Prüft man: wie attraktiv ist der Gewerbetreibende als Arbeitgeber.... ?
- Werden Fachmessen besucht, um Kontakt zum „gewünschten“ Gewerbe zu erhalten?
- Welche Arbeitsplätze werden angesiedelt?
- Steht die Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze im Verhältnis zur versiegelten Fläche?
- Wie einladend wirkt die Stadt auf mögliche Besucher, mit Blick von der A49 oder der Blick von der Obernburg?

## **Schlussbemerkung**

Es gibt keinen Veränderungsprozess ohne Ängste, Sorgen, Diskussionen. Das gehört dazu. Bitte nehmt diese Sorgen Eurer Bürger und Wähler ernst. Ein herzliches Dankeschön geht an alle, die sich dieser Herausforderung stellen und den Prozess mit offener Kommunikation und Kritikfähigkeit unterstützen...

**„Lerne vom Gestern, lebe heute, vertraue auf morgen.  
Das wichtigste ist, nicht aufzuhören, zu fragen.“**

*„Albert Einstein“*