

# Entwicklungskonzept Nordshausen



STADT  KASSEL  
documenta-Stadt

BAS

PLANUNGSBÜRO  
pwf

PLF



Kassel, im April 2010

Auftraggeber:



**documenta - Stadt**

Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz  
- Stadtplanung -  
Rathaus der Stadt Kassel  
Obere Königstraße 8  
34117 Kassel

Bearbeitung:

Arbeitsgemeinschaft



Büro für Architektur und Stadtplanung  
Querallee 43  
34119 Kassel



Planungsbüro für Landschafts- und Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39  
34119 Kassel



Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum  
Querallee 43  
34119 Kassel

# Inhaltsverzeichnis

	Vorbemerkung zu dieser Arbeit	5
	Perspektive für Nordshausen	6
<b>1</b>	<b>Der Stadtteil Nordshausen</b>	<b>7</b>
1.1	Einführung	7
1.2	Qualitäten und Mängel	18
1.3	Das Leitbild für Nordshausen	22
<b>2</b>	<b>Leitbild Siedlung</b>	<b>23</b>
2.1	Ortsbild und Bebauung	23
2.2	Baulandpotenziale im Bestand	24
2.3	Entwicklungsbereiche am Ortsrand	25
2.4	Nördlicher Ortsrand	25
2.5	Entwicklungsprognose Nordshausen	26
<b>3</b>	<b>Leitbild Landschaft und Freiraum</b>	<b>27</b>
3.1	Grünstrukturen Nordshausen	27
3.2	Grüne Inseln im Ortskern	28
3.3	Gewässer in der Ortslage Nordshausen	29
3.4	Naturschutz	29
3.5	Entwicklung am nördlichen Ortsrand	30
<b>4</b>	<b>Leitbild Verkehr</b>	<b>31</b>
4.1	Straßen	31
4.2	Wege	32
<b>5</b>	<b>Handlungsfelder für Nordshausen</b>	<b>33</b>
5.1	Entwicklungsbereiche	33
5.2	Siedlungsentwicklung	40
<b>6</b>	<b>Umsetzung</b>	<b>42</b>
6.1	Akteure und Möglichkeiten	42
6.2	Finanzierung	43
	<b>Literatur und Quellen</b>	<b>44</b>

**Verzeichnis der Kartendarstellungen DIN A3**

Leitbild Nordshausen - Planungsvorgaben	(Maßstab 1 : 5.000)
Leitbild Nordshausen - Landschaft und Freiraum	(Maßstab 1 : 5.000)
Leitbild Nordshausen - Handlungsfelder und Entwicklungsbereiche	(Maßstab 1 : 5.000)
Leitbild Nordshausen - Siedlungsentwicklung	(Maßstab 1 : 5.000)

## Vorbemerkung zu dieser Arbeit

Die Stadt hat zu Beginn des Jahres 2008 die 'Entwicklungsplanung Nordshausen' eingeleitet. Die Entwicklungsplanung umfasst:

- ein den Stadtteil insgesamt umfassendes 'Entwicklungskonzept Nordshausen', das die „Städtebauliche Entwicklungsplanung Nordshausen“ aus dem Jahr 1980 fort-schreibt,
- einen Rahmenplan für den nördlichen Ortsrand, mit dem in den nächsten Jahren eine umfangreichere Wohngebietsentwicklung im Stadtteil einleitet werden soll.

Für eine integrierte Erarbeitung dieser beiden städtebaulichen Planungskonzepte hat die Stadt (Amt Stadtplanung und Bauaufsicht) im März 2008 eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft aus drei Kasseler Planungsbüros beauftragt:

- Planungsbüro für Landschafts- und Städtebauarchitektur (pwf),
- Büro für Architektur und Stadtplanung (BAS),
- Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum (PLF).

Vorliegend wird das 'Entwicklungskonzept Nordshausen' dokumentiert.

Grundlage für die Entwicklungsplanung Nordshausen sind umfangreiche Bestandsaufnahmen zur Situation des Stadtteils. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahmen sind in einem gesonder-ten Band 'Grundlagen zur Entwicklungsplanung Nordshausen' (März 2009) dokumentiert, der der Verwaltung und dem Ortsbeirat als ergänzende Arbeitsgrundlage vorliegt. Berücksichtigt wurden vorliegende frühere und aktuelle Planungskonzepte, übergeordnete Planungen und fachtechnische Gutachten, die vorhandenen Bauleitpläne und die an der Universität 2007 entstandene studentische Arbeit: 'Rahmenplan Kassel-Nordshausen'. Ein wesentlicher Be-standteil der Erhebungen waren umfangreiche örtliche Begehungen, von denen zwei ge-meinsam mit dem Ortsbeirat stattfanden.

Das Entwicklungskonzept ist im Dialog mit der Öffentlichkeit, mit Bürgerinnen und Bürgern und dem Ortsbeirat entstanden. Neben der öffentlichen Diskussion haben Gespräche auf verschie-denen Ebenen mit unmittelbar beteiligten Institutionen, Vereinen und Personen stattgefunden. Die wesentlichen öffentlichen Verfahrenstermine waren:

- Nov. 2006: Erstinformation im Ortsbeirat über die Entwicklungsabsicht der Stadt
- März 2008: Einleitung der Entwicklungsplanung / Information im Ortsbeirat
- April 2008: Zwei Stadtteilrundgänge mit Ortsbeirat und Bürgerinnen und Bürgern
- Feb. 2009: Vorstellung des ersten Entwurfsstands der Entwicklungsplanung im Ortsbeirat
- Feb. 2009: Bürgerinformation zur Entwicklungsplanung im Bürgerhaus Nordshausen
- April 2009: Beschluss Ortsbeirat zum Entwurfsstand der Entwicklungsplanung

Die im Verfahren vorgebrachten Belange und der ausführliche Beschluss des Ortsbeirates zum ersten Entwurfsstand wurden geprüft und nach Möglichkeit in das nun abschließend vorliegende 'Entwicklungskonzept Nordshausen' aufgenommen. Die aufgrund unterschiedlicher Interessens-lagen formulierten Stellungnahmen und Anregungen, Wünsche und Erwartungen können dabei nicht alle ihren Niederschlag in diesem Entwicklungskonzept finden.

## Perspektive für Nordshausen

Das vorliegende 'Entwicklungskonzept Nordshausen' dokumentiert das für den Stadtteil erarbeitete Leitbild der Ortsentwicklung und die daraus abgeleiteten Handlungsfelder. Das Entwicklungskonzept soll der Verwaltung, den politischen Entscheidungsträgern und dem Ortsteil als gemeinsame Handlungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung Nordshausens in den nächsten mindestens 10 – 15 Jahren dienen.

Wichtiges Entwicklungsziel für Nordshausen ist die Stärkung des Ortskerns mit seiner historischen Gebäudesubstanz und seiner städtebaulich-räumlichen Struktur. Besondere Bedeutung kommt dabei neben der Ortsmitte der Klosteranlage mit ihrem Umfeld zu. Durch frühzeitige integrierte Handlungsansätze sollen Qualitäten gesichert und Mängel beseitigt werden, um vorausschauend die Stabilität des Stadtteils zu erhalten. Angesichts der privaten Eigentumsstruktur in der Ortslage liegt hier die Zukunftsperspektive in einem gemeinsamen Handeln des Stadtteils, der Eigentümer und der Stadt. Auf breiter Basis vom Stadtteil getragene Projektinitiativen können dabei als Anstoß für weitergehende Aktivitäten wirksam werden.

Wichtiges Entwicklungsziel für Nordshausen ist auch die Wohnbaulandentwicklung am nördlichen Ortsrand. Nordshausen ist in den nächsten Jahren ein wichtiger Siedlungsschwerpunkt für die Stadt Kassel. Vor allem junge Familien, die aus der Stadt heraus in städtische Randlagen streben, sollen hier über einen längeren Zeitraum hinweg Bauplätze finden. Die Entwicklung ist entsprechend schrittweise vorgesehen und soll jeweils durch einzelne Bebauungspläne vorbereitet werden. Zur Klärung übergreifender Fragen und zur Sicherung zusammenhängender Qualitäten ist zeitgleich zum Entwicklungskonzept der 'Rahmenplan nördlicher Ortsrand' in Arbeit. Dieser wird eigenständig dokumentiert und zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Im Stadtteil und im Ortsbeirat wird der räumliche Umfang der langfristig geplanten Entwicklung bisher überwiegend abgelehnt. Dem steht die Prognose der Stadtplanung entgegen, dass diese Entwicklung neben ihrer gesamtstädtischen Bedeutung auch einen wichtigen Beitrag zur Stärkung und Stabilisierung des Stadtteils leistet. Die im vorliegenden Entwicklungskonzept formulierten Ziele und Anforderungen für Nordshausen sind auch Grundlage der Rahmenplanung. Der Rahmenplan benennt die Entwicklungsschritte und die räumlichen Grenzen der geplanten Entwicklung am nördlichen Ortsrand. Die heutige aus dem Ort heraus vorgesehene Entwicklung ist dabei mit früheren Planungen (mit dem Charakter eines eigenständigen Stadtteils neben der Ortslage) nicht vergleichbar.

Die auf breiter Basis erarbeitete Entwicklungsplanung für Nordshausen integriert Planungsansätze aus verschiedenen Disziplinen zu einem Entwicklungskonzept, welches geeignet ist, die städtebauliche Zukunft Nordshausens nachhaltig und positiv zu gestalten.



# 1 Der Stadtteil Nordshausen

## 1.1 Einführung

Nordshausen ist ein besonderer Stadtteil in Kassel. Der in seiner Einwohnerzahl mit Abstand kleinste Stadtteil gehört mit seinen sozialen Kenndaten zu den beiden Stadtteilen mit den besten sozialen Kenndaten. Im Übergang von einem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Dorf zu einem an der Peripherie gelegenen Stadtteil einer großen Stadt hat sich in Nordshausen viel von den ländlich geprägten Qualitäten erhalten.

Nordshausen liegt im Südwesten der Stadt Kassel. Während der Stadtteil nach Osten mit Oberzwehren einen gemeinsamen Siedlungsraum bildet, werden die übrigen Ortsränder durch Landschaftsräume begrenzt, die zu dem eigenständig wirkenden dörflichen Charakter des Stadtteils beitragen. Nach Norden grenzt die 'Dönche' als großer zusammenhängender Landschaftsraum an, im Süden und Westen unter anderem der Heisebach-Grünzug und die Hanglagen am Fuß des Baunsbergs.



Luftbild – im Westen: Ortsrand Brasselsberg, im Osten: Oberzwehren

(Quelle: google earth)

## Geschichte

Die Gründung des Dorfes Nordshausen wird in das 11. Jahrhundert datiert, der Ort zählt damit zu den jüngeren Dorfgründungen im Kasseler Becken. Nordshausen entstand als Straßendorf an der Verbindung von Kassel nach Korbach. Dabei hat die Topografie dafür gesorgt, dass die Korbacher Straße nicht geradlinig durch den Stadtteil verläuft, sondern sich - teilweise entlang der historisch vorhandenen Bachläufe (Nordshäuser Mühlbach) - durch die Ortslage 'schlängelt'.





Bestimmend für das Ortsbild ist der historische Ortskern aus Straßendorf, angrenzender Klosteranlage und Mühle am Ortsrand. Historisch war die Siedlung mit einem Grüngürtel aus Gärten, Obst- und Klosterwiesen umgeben.

Im 13. Jahrhundert erhielt Nordshausen mit der Gründung des Klosters am Rande des Dorfes einen bis heute prägenden wichtigen Identifikationspunkt, der auch für die Stadt insgesamt eine hohen kulturgeschichtliche Bedeutung hat: die erhalten gebliebene Klosterkirche ist heute das älteste Kirchenbauwerk in Kassel.

Räumlich war Nordshausen bis zum Ende des 19. Jahrhunderts durch die zum Siedlungsbereich gehörende Gartenzone begrenzt, von der Reste sowohl am Ortsrand als auch im Kernbereich bis heute erhalten sind. Noch im Jahr 1890 hatte Nordshausen erst 75 Häuser und 518 Einwohner. In den Folgejahren begann eine erste kleinräumige Siedlungsentwicklung im Einflussbereich der Stadtentwicklung Kassels, 1903 wurde die Bahnlinie eröffnet und 1936 folgte die Eingemeindung nach Kassel.





Luftbild 1928 von Süden

(Quelle: Kulturdenkmäler in Hessen - Stadt Kassel III, 2008, S.239)

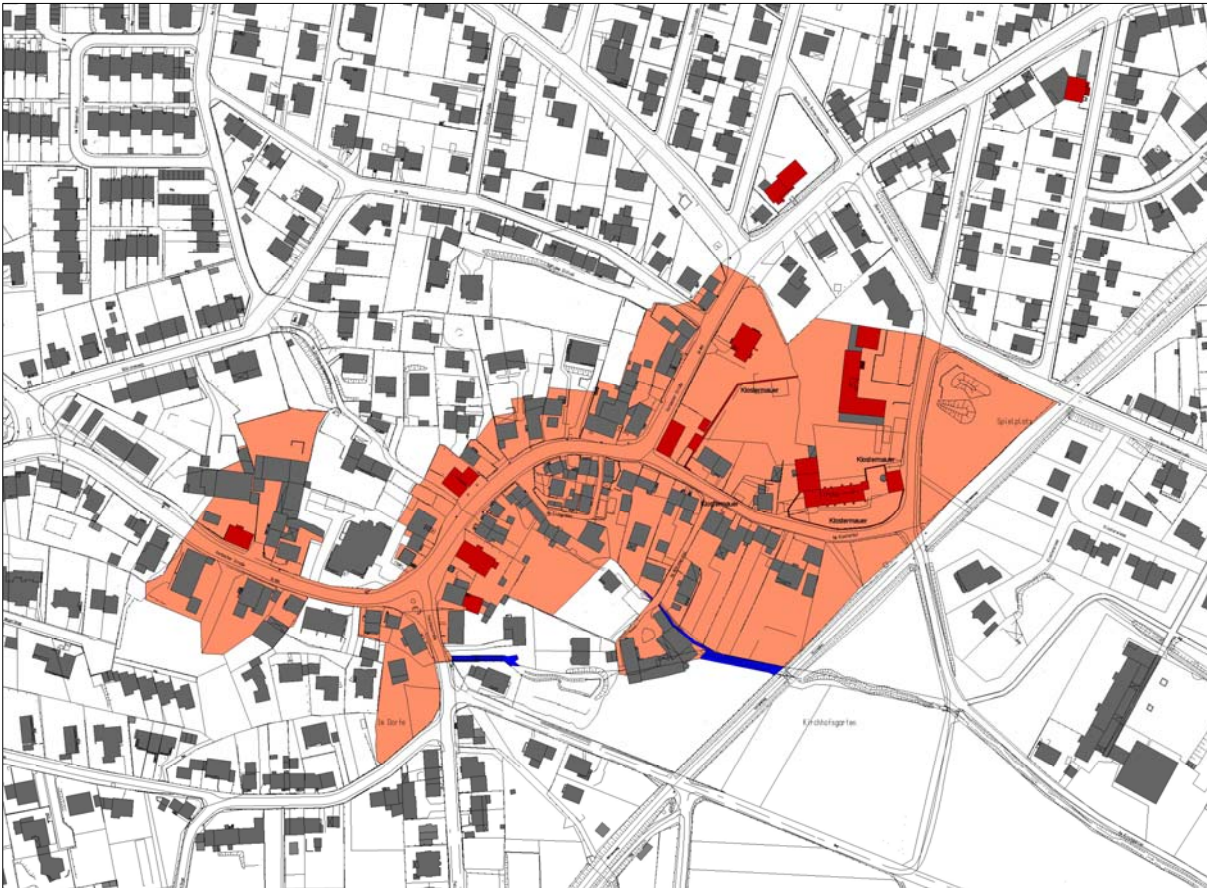
### Ortsbild und Denkmalschutz

Die städtebauliche Situation in der Ortsmitte ist geprägt von der historisch vorgegebenen Kleinteiligkeit des ehemaligen Dorfes. Auch heute sind noch einige Scheunen im Ortsbild vorhanden. Hier befinden sich nur wenige Störfaktoren bezogen auf die ortstypische Maßstäblichkeit der Bebauung. Die überwiegende Anzahl der Gebäude sind ein- und zweigeschossig, nur wenige Ausnahmen drei- oder viergeschossig. Es fällt allerdings auf, dass einige der historischen Gebäude im Ortskern ein unansehnliches Erscheinungsbild bieten oder Modernisierungs- und Sanierungsbedarf aufweisen. In den älteren Seitenstraßen befinden sich viele Gebäude aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und vom Beginn des 20. Jahrhunderts.



Ortsentwicklung Ende des 19. Jh.s im Bereich Hinter der Pforte und Stützstraße

Erst die großflächigen Erweiterungen der Nachkriegszeit haben Nordshausen zu dem Stadtteil in der heutigen Größe anwachsen lassen. Diese Gebiete sind überwiegend als reine Wohngebiete gewachsen und prägen das heutige Nordshausen als Wohnstandort. Nordshausen wird in einem überdurchschnittlich hohen Anteil durch Ein- und Zwei-Familienhäuser geprägt. Mehrparteien-Häuser als Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen) sind hier die Ausnahme. Heute gibt es in Nordshausen knapp 600 Wohngebäude und etwas über 1.000 Wohnungen.



Einzeldenkmale und denkmalgeschützte Gesamtanlagen im Ortskern Nordshausen

Das historische Straßendorf mit dem angrenzenden Klosterbezirk und der Mühle am Ortsrand spiegelt sich auch in den Denkmalschutz-Ausweisungen für Nordshausen wieder. Die historische Ortslage ist in insgesamt vier Teilbereichen nahezu vollständig als denkmalgeschützte Gesamtanlage gesichert (nach § 2 (2) Nr.1 HDSchG).

Zusätzlich zu den Gesamtanlagen sind in Nordshausen insgesamt zehn Einzelgebäude und Gebäudegruppen als besonders schützenswerte Einzeldenkmale nach § 2 (1) HDSchG ausgewiesen. Neben den herausragenden mittelalterlich und dörflich geprägten Gebäuden im Ortskern sind hier auch markante Gebäude der gründerzeitlichen Stadtentwicklungsphase erfasst:

- Klosterhof / Klosterkirche, inkl. Klostermauern und Pfarramt
- Am Klosterhof 1 (Hofanlage, 2. Hälfte 18. Jh.)
- Am Klosterhof 7 (Klosterflügel, heute Wohnhaus)
- Am Klosterhof 9 (Kirche, Steinhaus, Reste der Klostermauer)
- Am Klosterhof 15 (Hofanlage, überwiegend 19. Jh.)
- Am unteren Krümmershof 2 (Hofanlage, spätes 18. Jh.)
- Korbacher Straße 171 (Bahnhof, um 1903)
- Korbacher Straße 216 (Kindertagesstätte, ehem. Schulhaus, Anfang 20. Jh.)
- Korbacher Straße 235 (Bürgerhaus, ehem. Schulhaus, Ende 19. Jh.)



- Wallensteinstraße 2 (Wohnhaus, um 1910)

### **Infrastruktur / Wirtschaft**

Nordshausen ist in erster Linie ein Wohnstandort, der durch seine geringe Größe nur über ein sehr eingeschränktes eigenes Versorgungs- und Infrastrukturangebot verfügt. Wichtige ergänzende Angebote sind unmittelbar angrenzend im benachbarten Stadtteil Oberzwehren vorhanden. Im Ortskern befinden sich heute vor allem noch zentrale öffentliche Funktionen, wie Kindertagesstätte, Pfarrhaus, Bürgerhaus, Feuerwehr, Friedhof und das Gemeinde- und Kulturzentrum der Klosterkirche. In Grenzgebiet zu Oberzwehren kommen - quasi zwischen den beiden Stadtteilen angesiedelt – die Grundschule Brückenhof/Nordshausen, ein Jugendzentrum und das Hallenbad Süd hinzu.

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen in Nordshausen hat sich in den vergangenen Jahren stetig ausgedünnt und ist heute als schwierig zu bezeichnen. Die Grundversorgung ist im Bereich der Ortsmitte - vorwiegend entlang der Korbacher Straße - heute auf einen Bäcker, einen Frisör, eine Apotheke und eine Bankfiliale beschränkt. Als Lebensmittelangebot steht ein Naturkostladen zur Verfügung. Das nächstgelegene Angebot für Waren des täglichen Bedarfs ist das Nahversorgungszentrum in Oberzwehren mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Discounter an der Brückenhofstraße / Ecke Korbacher Straße am Ortseingang von Nordshausen. Sowohl beim Naturkostladen als auch beim Bäcker ist davon auszugehen, dass diese ihre Existenz durch einen über Nordshausen hinausgehenden Einzugsbereich sichern.

Im Sport/Freizeitbereich ist mit den großen Sportanlagen am nordöstlichen Ortsrand (Sport- und Kulturhalle, zwei Fußballfelder, Tennisplätze) eine gute Ausstattung vorhanden. Mit den Angeboten des SV Nordshausen werden auch die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Stadtteile erreicht. Während aus dem Stadtteil Oberzwehren vorwiegend 'Fußballnachwuchs' nach Nordshausen kommt, nutzen Bürger und Bürgerinnen des Stadtteils Brasselsberg eher das Tennisplatzangebot. Insgesamt wird das soziale und kulturelle Leben Nordshausens stark durch das Engagement der örtlichen Vereine geprägt, die z.B. auch einen Grillplatz mit Hütte am westlichen Ortseingang unterhalten oder sich für den Erhalt der Klosteranlage engagieren und Konzerte und andere Kulturveranstaltungen in der Klosterkirche organisieren.

Mangelhaft ist das gastronomische Angebot in Nordshausen. Ein vor allem im Sommer attraktives griechisches Restaurant mit Biergarten am Döncherand, eine Pizzeria und ein Cafe im Ortskern sind hier neben den Vereinsaktivitäten die einzigen Angebote. Es fällt auf, dass trotz des dörflichen Bildes des Ortskerns und der hier verlaufenden Durchgangsstraße ein klassisches Speiserestaurant im Ort fehlt.

In Nordshausen befinden sich nur einige wenige handwerklich-gewerbliche Betriebe, Schwerpunkt ist dabei der Garten- und Landschaftsbau. Ausnahme ist der zum Stadtteil zugehörige Standort des ehemaligen Betonwerkes an der Brückenhofstraße, der von seinem Eigentümer in den letzten Jahren als Gewerbepark entwickelt wird. Dieser Standort wird stadträumlich allerdings als Bestandteil des Stadtteils Oberzwehren wahrgenommen.

Trotz des hohen Anteil älterer Menschen im Stadtteil gibt es hier keine besonderen Senioreneinrichtungen oder Altenwohn-Angebote.

Die im Gebäudebestand das Ortsbild mitprägende Landwirtschaft ist auch in Nordshausen nur noch durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe vertreten.

## Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Nordshausen ist mit seinen knapp über 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern Kassels mit Abstand kleinster Stadtteil. Die beiden in der Einwohnerzahl nächstgelegenen Stadtteile haben jeweils eine um mehr als 1.500 Personen größere Bevölkerungszahl (Unterneustadt und Jungfernkopf). Seit den 1980er Jahren hat Nordshausen eine in etwa gleiche Bevölkerungszahl - korrespondierend mit der ebenfalls eher gleichbleibenden Bevölkerungszahl der Gesamtstadt in den letzten 20 Jahren. Nach einer Hochphase um 1980 mit über 2.200 Einwohnern liegt die Zahl im Stadtteil heute knapp über 2.000.

Einwohnerinnen und Einwohner Nordshausen	31.12.2009:	2.063
--	-------------	-------

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik)

Mit seiner Altersverteilung ist Nordshausen ein Spiegel der Kasseler Gesamtsituation. In den letzten 20 Jahren ist eine deutliche Zunahme des Anteils älterer Menschen (von 13 % auf 20 %) festzustellen. Eine vertiefende Betrachtung des Anteils älterer Menschen zeigt, dass der Anteil älterer Senioren in Nordshausen geringer ist als im Kasseler Durchschnitt. Dies dürfte die Tatsache widerspiegeln, dass es in Nordshausen keine besonderen Seniorenwohnangebote gibt.

Senioren	Nordshausen	Stadt Kassel
Altersgruppe ab 65 Jahre	20,0 %	20,2 %
Altersgruppe ab 75 Jahre	7,9 %	9,6 %
Altersgruppe ab 80 Jahre	4,3 %	6,0 %

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik und eigene Berechnung 2008)

Als weiteres signifikantes Merkmal für die Struktur Nordshausens lässt sich die Haushaltsgröße heranziehen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt in Nordshausen 2,14 Personen/Haushalt, für das Stadtgebiet insgesamt liegt dieser Wert bei 1,88 Personen/Haushalt. Vor allem bei der Zahl der Ein-Personenhaushalte ist der Unterschied gravierend. Während im Gesamtdurchschnitt fast jeder 2. Haushalt von nur einer Person gebildet wird, ist dies in Nordshausen nur jeder 3. Haushalt. Folgerichtig sind die Mehrpersonenhaushalte in Nordshausen mit größeren Anteilen in der Statistik vertreten als in der Gesamtstadt.

Haushaltsgröße	Nordshausen	Stadt Kassel
1 Personen-Haushalte	34,9 %	48,7 %
3 und mehr Personen-Haushalte	34,2 %	23,8 %

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik, Stand 31.12.2007)

Die familiär geprägte Haushaltsstruktur spiegelt sich sowohl im Wohnungsbestand als auch im Familienstand der Nordshäuser Bevölkerung wieder. In Nordshausen finden wir überwiegend Ein- und Zwei-Familienhäuser und der Anteil verheirateter Menschen liegt in Nordshausen mit knapp 50 % deutlich über dem Kasseler Durchschnitt von 40,6 %.

Die sich in einer langen Wohndauer ausdrückende Wohnzufriedenheit ist in Nordshausen erkennbar hoch, ein Viertel der Bevölkerung (25,1 %) lebt hier bereits seit mindestens 25 Jahren – der Vergleichswert für Kassel liegt bei 15,2 %.



Nordshausen ist in seiner Sozialstruktur ein stabiler und wohlhabender Stadtteil. In Kassel ist Nordshausen – nach Brasselsberg – der Stadtteil mit der niedrigsten Arbeitslosenquote und dem geringsten Anteil von Sozialleistungsempfängern.

Für Nordshausen kann zudem von einer hohen Wohneigentumsquote ausgegangen werden.

Armut	Nordshausen	Stadt Kassel
Arbeitslosenquote	5,6 %	15,7 %
Empfänger von Sozialleistungen (SGB II) / Quote	3,5 %	14,7 %

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik, 2007)

Gleichzeitig ist Nordshausen aber auch ein Stadtteil mit einer geringen ethnischen Vielfalt. Der Anteil ausländischer Mitbürger ist hier mit 3,9 % am niedrigsten in Kassel – gemeinsam mit dem Stadtteil Jungfernkopf (3,8 %).

Ausländische Bevölkerung	Nordshausen	Stadt Kassel
nichtdeutsche Bevölkerung (Anteil)	3,9 %	13,2 %

(Quelle: Stadt Kassel, Personal- und Organisationsamt, Fachstelle Statistik, 2007)

## Straßen und Verkehr

Die von Ost nach West zentral durch Nordshausen verlaufende Korbacher Straße ist die überörtliche Erschließungsstraße des Stadtteils. Als Bundesstraße (B 520) mit Verbindungsfunktion zwischen Kassel und der Autobahn A 44 ist sie zugleich eine deutliche Belastungsquelle für den Ort, vor allem mit ihrem Schwerverkehrsanteil. Dabei spielt eine Rolle, dass in der engen dörflichen Ortslage die Straße mit ihrem gewundenem Straßenverlauf auch eine vergleichsweise geringe Verkehrsmenge als Störfaktor wahrgenommen wird. In der zentralen Ortslage ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festgelegt.

Eine aktuell für die Entwicklungsplanung im Juni/Juli 2009 durchgeführte Verkehrszählung ergibt für den Ortskern (Bereich zwischen Felchenstraße und Hohefeldstraße) eine Tagesbelastung von etwa 5.700 Kraftfahrzeugen, der LKW/Bus-Anteil beträgt 5 % (Knotenstromzählung Korbacher Straße, Büro PGN, Kassel August 2009).

Der historisch entwickelte Verlauf der Korbacher Straße bringt einige typische Konfliktpunkte innerhalb der Ortslage mit sich, wie insbesondere unübersichtliche Bereiche und fehlende gesicherte Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Die Lösung dieser Problempunkte im Sinne einer integrierten Stadtraumgestaltung hat auch im Bewusstsein der Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Neben ihrer Belastungswirkung ist die Korbacher Straße durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu einem Autobahnanschluss aber auch ein positiver Standortfaktor für Nordshausen.

Von der Korbacher Straße zweigt am westlichen Ortsrand die Hohefeldstraße als Verbindung zum Stadtteil Brasselsberg ab (Kreisstraße K 30). Im Osten sind die Bornwiesenstraße im Ortskern und die Brückenhofstraße am Ortsrand die Verbindungen nach Oberzwehren. Ansonsten stellt die Korbacher Straße die Hauptverbindung nach Niedierzwehren und in die Innenstadt dar.

Die übrigen Straßen in Nordshausen sind Orts- und Wohnstraßen, die am Ortsrand in landwirtschaftliche Wege münden.

Nordshausen ist durch die Buslinie 12 in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden. Ein direkter Anschluss an das Straßenbahnnetz ist nicht gegeben, die Buslinie 12 bindet den Ort aber auf kurzem Weg an die Straßenbahnlinien 2, 4 und 6 im angrenzenden Stadtteil Oberzwehren an. Die Haltestelle 'Schulzentrum Brückenhof' ist aus dem östlichen Nordshausen auch zu Fuß erreichbar.

## Freiraum und Umwelt

Die Qualität Nordshausens als Wohnstandort liegt auch in der Tatsache begründet, dass der Stadtteil im Süden, Westen und Norden unmittelbar in einen zusammenhängenden offenen Landschaftsraum eingebettet ist. Dieser ist überwiegend als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die nördlich an Nordshausen angrenzende ca. 270 ha große Dönche ist ein bedeutender stadtnaher Erholungsbereich für Kassel, der mit ihrer vielfältig gegliederten und naturnahen Landschaft eine herausragende Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz hat und einen wichtigen klimatischen Austauschraum darstellt. Die Kernzone der Dönche ist Naturschutzgebiet, ebenso wie das Feuchtbiotop Heisebach im Südosten des Stadtteils.

Die Hangbereiche von Habichtswald und Baunsberg sowie die Dönche sind wichtige Kaltluftentstehungsbereiche an den Ortsrändern von Nordshausen. Aus dem Kaltluftentstehungsgebiet Dönche bestehen in nord-südlicher Richtung abfließende Frischluftleitströmungen zur Ortslage.



Blick von der documenta urbana über die Dönche auf Nordshausen

Im Ortskern von Nordshausen finden sich entsprechend der Besiedlungsgeschichte im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Bauernhöfe hofnah gelegene Wiesen mit Obstbäumen, die z. T. über 70 Jahre alt sind. Diese Relikte einer ehemaligen bäuerlichen Produktion sind - wo noch vorhanden – prägender Bestandteil des Ortteiles und des Ortsbildes. Sie haben eine wichtige Funktion als kleinteilige und wertvolle Lebensräume für die Fauna, die auf derartige Kulturstandorte angewiesen ist, sind aber durch nachlassende Pflege und andere Nutzungsinteressen in ihrem Bestand gefährdet. Typische Vegetation der Bauerngärten ist heute nur noch sporadisch und andeutungsweise anzutreffen. Stattdessen dominieren die Rasenflächen heutiger Gärten, die mit Ziersträuchern und Koniferen bepflanzt sind. Eine für den Stadtteil auch in ihrer sozialen Funktion wichtige Grünfläche ist der Friedhof an der Straße Grubenrain.

Besondere und prägende Solitäräume sind innerhalb der Ortslage Nordshausen relativ wenig vorhanden. Dies hängt mit der z. T. engen historisch gewachsenen Baustruktur entlang der zentralen Erschließungsachse der Korbacher Straße zusammen. Ein besonders prägender Einzelbaum ist die ca. 300 Jahre alte Dorflinde im Bereich des Dorfplatzes an der Korbacher Straße. Im Bereich der alten Klosterkirche sind große Solitäräume (Ahorn) vorhanden, die aus Pflanzungen der 1950er und 1960er Jahre stammen.

Größere, zusammenhängende Baum-/ Strauchstrukturen befinden sich überwiegend an den Ortsrändern und deren Übergängen in die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Insbesondere der nördliche Ortsrandbereich mit der Dönche weist mosaikartig verteilte Feldgehölze, flächige Gehölzbestände und Streuobstwiesen auf, die gleichzeitig wichtige Orientierungs- und Identifikationspunkte in der Landschaft darstellen. Heckenartige Bestände sind in der Regel als schmale, lineare Vegetationsflächen entlang der Wirtschaftswege oder in Randflächen wie Böschungen vorhanden. Hier finden sich teilweise sehr artenreich ausgeprägte Bestände von Schlehe, Hundsrose, Holunder, Himbeere, Brombeere, Weißdorn und Hartriegel.

Am nördlichen Ortsrand sind größere Flächenbestände einer ehemaligen Baumschulproduktion vorhanden. Der dichte Bewuchs ist gezeichnet durch dicht gewachsene, instabile Laubbaum-Bestände wie Birke, Ahorn, Robinie und Weide.

Auf einer Bodenaufschüttung neben dem Sportplatz hat sich in den vergangenen Jahren über die Abfolge der Pionier- und Sukzessionsstadien eine vielfältige, heimische und artenreiche Vegetation mit Biotopcharakter etabliert.

Der südöstliche Ortsrand Nordshausens mit der Klosteranlage wird traditionell als Grünland bewirtschaftet. Diese vom Nordshäuser Mühlbach, dem Heisebach und dem Nordshäuser Mühlbach (Seitenarm) durchflossenen Flächen sind als Auenstandort mit hohem Grundwasserstand für eine ackerbauliche Nutzung eher ungeeignet

Nordshausen ist von einer Anzahl von Bächen und periodisch wasserführenden Gräben (Vorflutern) durchzogen, die innerhalb der Ortslage kanalisiert sind. Charakteristische, gewässerbegleitende Vegetationsstrukturen sind auf die offenen, technisch unverbauten Fließstrecken begrenzt. Die Bedeutung der Gewässer für Nordshausen reicht in die frühe Siedlungsgeschichte der ausgehenden Jungsteinzeit zurück. Das Vorhandensein von Bächen und Quellen an den Siedlungsstandorten war eine wesentliche Bedingung der bäuerlichen Produktion. Mit der gezielten Nutzung der Bäche durch Kanäle und Seitengräben konnte die Wasserkraft später für den Betrieb z. B. von Kornmühlen genutzt werden (Beispiel Nordshäuser Mühlbach, Nordshäuser Mühlbach Seitenarm). Diese historischen Mühlgräben sind heute innerhalb der Ortslage größtenteils verrohrt und überbaut.

Außerhalb der Ortslage weist insbesondere der Nordshäuser Mühlbach am östlichen Ortsrand zusammenhängende, typische bachbegleitende Gehölz- und Baumbestände mit Eschen, Erlen und Bruchweiden auf.

Die Gewässer am nördlichen Ortsrand von Nordshausen sind in erster Linie periodisch Wasser führende Gräben mit Vorfluterfunktion. Diese Gräben befinden sich überwiegend in einem naturfernen Zustand, das heißt sie sind begradigt, technisch ausgebaut und in Teilstrecken verrohrt.

Aufgrund des überwiegend geringen Versiegelungsgrades ist im derzeitigen Flächenbestand das Rückhaltepotenzial hoch.

Der Übergang zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum Dönche verläuft ‚fließend‘, die vorhandenen Wohngebietsstraßen des Ortes münden an den Endpunkten in Feld- und Wirtschaftswege, die als Spazierwege das Erlebnis der offenen Landschaft als Erholungsraum ermöglichen.



Sichtbeziehung zum VW-Werk



Blick auf die documenta urbana

Aufgrund der topographischen Exposition und der zum Habichtswald aufsteigenden Höhenlage ergeben sich in Nordshausen insbesondere am Dönche-Rand und am westlichen Ortsrand besondere Aussichtspunkte und Blickbeziehungen sowohl in den Landschaftsraum als auch umgekehrt in die Strukturen des Siedlungsraumes.



In den Randbereichen des Siedlungsraums von Nordshausen sind mehrere große Spielplätze angeordnet. Positiver Effekt ist hierbei, dass neben der Spielplatzausstattung auch die Übergangszone zur Landschaft von den Kindern in die Nutzung einbezogen werden kann. Die Spielplätze Felchenstraße und Klosterhof versorgen insbesondere den Siedlungsraum südöstlich der Korbacher Straße für Kinder bis 6 Jahren. Im Siedlungsbereich nordwestlich der Korbacher Straße liegt der vor allem für ältere Kinder geeignete Spielplatz Dornländerweg/Gänseweide. Insbesondere für Kleinkinder (bis 6 Jahre) sollten in diesem Bereich aber wohnungsnah Spielräume bei der zukünftigen Entwicklung verstärkt berücksichtigt werden. Ergänzend fehlen insgesamt in Nordshausen frei nutzbare Ballspiel- und Bolzgelegenheiten für ältere Kinder und Jugendliche.

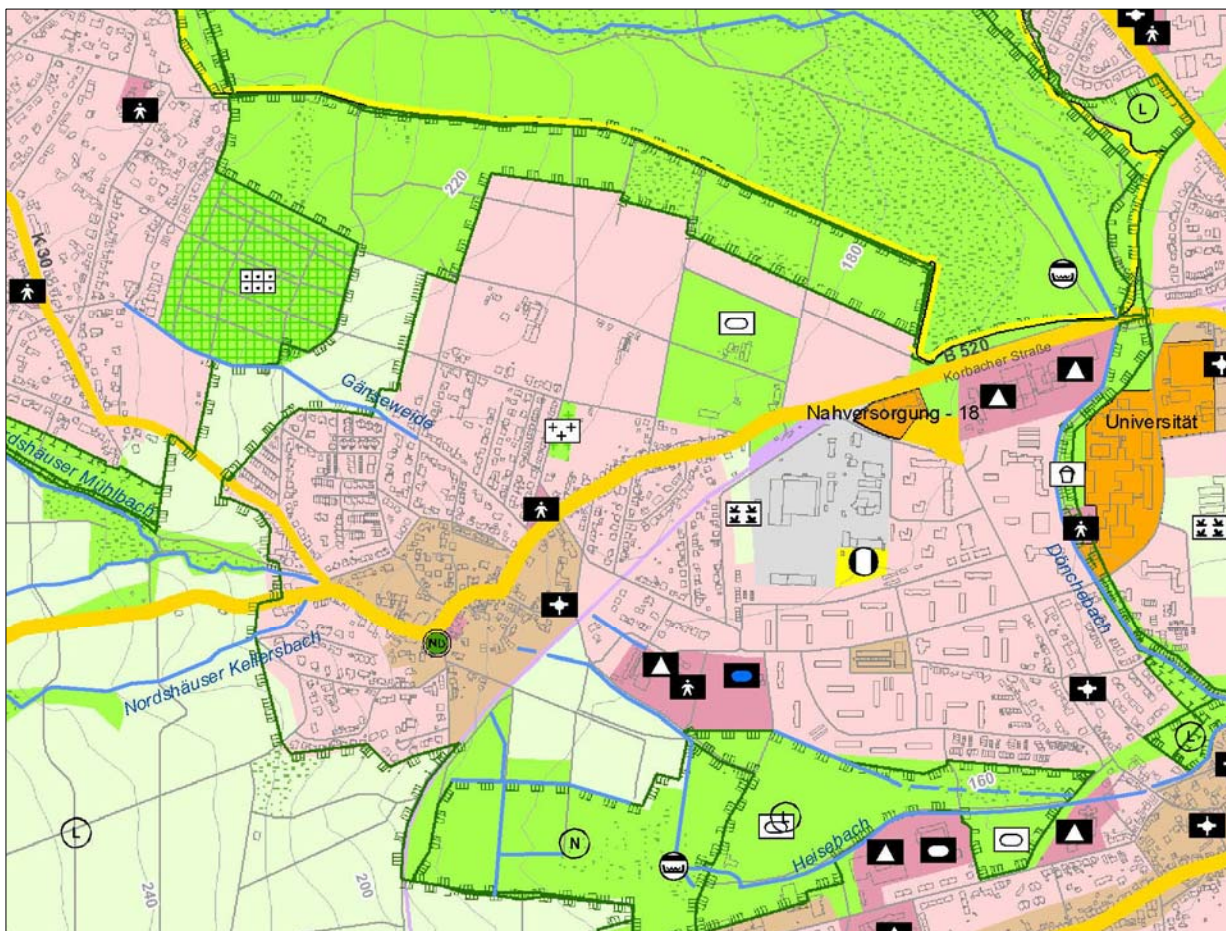
## Flächennutzungsplan

Der im August 2008 von der Verbandsversammlung des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) beschlossene Flächennutzungsplan 2007 ist planerische Grundlage für die Beurteilung möglicher Baulandpotenziale in der aktuellen Entwicklungsplanung. Der FNP 2007 ist mit der Bekanntmachung vom 08. August 2009 in Kraft getreten.

Die Flächennutzungsplan-Darstellung unterstreicht, dass der Stadtteil Nordshausen in erster Linie Wohnstandort ist. Neben einem auf die Ortsmitte reduzierten Kernbereich als gemischte Baufläche wird das Siedlungsgebiet fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

Klosterkirche, Bürgerhaus und Kindertagesstätte sind als Gemeinbedarfsstandorte dargestellt, Friedhof und Sportplatz als Grünflächen, die Dorflinde ist als Naturdenkmal eingetragen.

Flächennutzungsplan 2007 (ZRK), Ausschnitt





Im Südosten ist der unbebaute Ortsrand bis zum Bahngleis als gemischte Baufläche dargestellt. Im Südwesten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII/25 'Korbacher Straße, Felchenstraße, Wegelänge' zwei bisher unbebaute Ortsrandflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Zum einen ist dies eine Bauzeile am oberen Kuppenrand der Straße Wegelänge (im Bebauungsplan: Baufläche). Zum anderen das Eckgrundstück Korbacher Straße/Wegelänge (im Bebauungsplan: landwirtschaftliche Fläche).

Ebenfalls als Wohnbauentwicklungsfläche ist eine größere Fläche an der Hohefeldstraße am Ortsrand von Brasselsberg - die aber dem Stadtteil Nordshausen zugehört - dargestellt (ca. 2,4 ha). Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Gut erkennbar ist hier die Siedlungszäsur im Westen zwischen der Ortslage Nordshausen und dem Ortsrand Brasselsberg, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist (Flächen für die Landwirtschaft).

Am nördlichen Ortsrand von Nordshausen weist der Flächennutzungsplan (FNP) eine umfangreiche, 24 ha große Fläche für die Siedlungsentwicklung aus. (Der für eine Wohnentwicklung real nutzbare Flächenanteil wird allerdings nach Berücksichtigung aller Belange deutlich kleiner ausfallen.) Ein Großteil dieser Flächen befindet sich bereits in kommunalem Eigentum. Nordshausen ist im FNP zusammen mit Wolfsanger einer von zwei Schwerpunktbereichen für die Wohnbaulandentwicklung in Kassel.

Die Stadt wird begleitend zur Entwicklung in Nordshausen auch Flächen in anderen Stadtteilen zur Entwicklung bringen. Sie legt dabei starkes Gewicht auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Ziel ist ein im Stadtgebiet verteiltes Angebot mit unterschiedlichen Standortqualitäten, wobei im übrigen Stadtgebiet aber in der Regel nur kleinflächige Angebote geschaffen werden können. Wolfsanger und Nordshausen sind daher für Kassel als Baulandangebote insbesondere für junge Familien in den nächsten mindestens 10 – 15 Jahren von zentraler Bedeutung.

Vor dem Hintergrund der demografischen Prognosen bietet eine schrittweise Flächenerschließung die Gewähr für eine nachfrageabhängige räumliche und zeitliche Umsetzung. Auch bei zurückgehender Gesamtbevölkerung in Kassel bleibt die Nachfragegruppe junger Familien mit Baulandwunsch vorhanden, wobei mit sinkenden jährlichen Bedarfszahlen gerechnet werden kann. Ein wichtiger Anteil dieser Nachfragegruppe soll in den nächsten Jahren in Nordshausen Bauland finden – der Stadtteil wird vor allem in seiner Sozialstruktur und in seinem Vereinsleben von diesem Zuzug profitieren.

Die Abgrenzung der zulässigen Siedlungsfläche im FNP ist unter Berücksichtigung der Landschafts- und Umweltbelange in diesem Bereich erfolgt und stellt eine deutliche Flächenreduzierung gegenüber früheren Entwicklungsvorstellungen der Stadt an diesem Standort dar. Die heutige Flächenabgrenzung ist Grundlage für eine den örtlichen Belangen entsprechende Siedlungsentwicklung in Nordshausen.

### **Bestehende Bebauungspläne**

Im Gebiet von Nordshausen sind fünf Bebauungspläne zur Regelung der Siedlungsentwicklung rechtsverbindlich, die z.T. noch aus den 70-er Jahren stammen. Die Bebauungspläne wurden im Rahmen der aktuellen Entwicklungsplanung ausgewertet und sind in die fachliche Bewertung der Bebaubarkeit von Baulücken und Erweiterungsflächen im Stadtteil eingeflossen.

Für den Bebauungsplan VIII/25 „Korbacher Straße, Felchenstraße, Wegelänge“ (13.10.1972) hat die Stadt ein Aktualisierungsverfahren eingeleitet. Dieses ist bis zur Vorlage des Entwicklungskonzeptes ausgesetzt, um die daraus resultierenden Empfehlungen berücksichtigen zu können.

## 1.2 Qualitäten und Mängel

Ausgehend von den umfangreichen Bestandserhebungen zum Stadtteil Nordshausen lassen sich als Basis für das zukünftige städtebauliche Leitbild wesentliche Qualitäten, aber auch Mängel in der städtebaulichen Situation des Stadtteils benennen.

### Funktionale Qualität

Nordshausen ist in erster Linie Wohnstandort. Das überwiegende Angebot an Wohnungen befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, vielfach in attraktiver Lage und mit hohem Eigentumsanteil. Städtebauliche Störfaktoren und Gemengelage gibt es kaum.

Im zentralen innerörtlichen Bereich befindet sich mit dem Dorfgemeinschaftshaus auch ein Mittelpunkt für das soziale Leben im Stadtteil. Besondere Standortvorteile sind die Nähe zu den umgebenden Landschaftsräumen sowie die gute Erreichbarkeit, allerdings vor allem für den motorisierten Individualverkehr.

Die großflächigen Sportanlagen und die verschiedenen Angebote des SV Nordshausen ergänzen den hohen Freizeitwert. Die vorhandenen Kinderspielplätze befinden sich in attraktiven Ortsrandlagen und ermöglichen den Kontakt und das Einbeziehen des jeweils angrenzenden Landschaftsraumes.

### Städtebauliche Qualität

Ausgehend von der denkmalgeschützten Gesamtanlage hat sich Nordshausen in überschaubaren Schritten entwickelt. So haben sich Quartiere gebildet, die in sich weitgehend homogene bauliche Strukturen aufweisen.

Auch die sich durch den Ortskern windende Korbacher Straße stellt im Vergleich zu Ortsdurchfahrten in anderen Stadtteilen und Orten aufgrund der spannenden Raumabfolge im Ortskern durchaus eine städtebauliche Qualität dar.

Innerhalb der Ortslage gibt es einige interessante Fußwegverbindungen (z.B. Am unteren Krümmershof, Verbindung zw. Korbacher Straße und Wegelänge), die verschiedene Innenbereiche erschließen und erlebbar machen. Sie sind zudem wichtige Ergänzungen im innerörtlichen Fußwegenetz.



Ensemble mit hohem Identifikationswert: Klosterkirche und Gemeindehaus

### Bauliche Qualität

Nordshausen verfügt vor allem im Ortskern über historisch wertvolle Bausubstanz, die zum Teil in ihrem Erhaltungszustand noch Entwicklungspotenzial birgt.

Mit der Klosterkirchen-Anlage befindet sich ein besonderes 'Juwel' im Ort. Identitätsstiftende Bedeutung könnten darüber hinaus das kleinteilig bebaute Ensemble am Eichgraben haben sowie die wenigen noch erhaltenen Scheunengebäude (z.B. Wegelänge 1 und 15, Felchenstraße 4) als bauliche Relikte der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung.

Nordshausen verfügt zudem über einen hohen Anteil an (freistehenden) Einfamilienhäusern - immer noch die beliebteste Wohnform. Große Teile der Wohnbausubstanz stammen aus der Nachkriegszeit bzw. in einer 'zweiten Welle' aus der Zeit nach 1970 und können aufgrund der homogenen Baustrukturen der einzelnen Quartiere als solide beschrieben werden (ohne Handlungsbedarf).

### Freiraumplanerische Qualität

Die fast rundum an den Ort angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bieten eine hohe landschaftliche Vielfalt (z.B. die offene Landschaft der Dönche, der topografisch bewegte Pangesgraben, das Naturschutzgebiet Heisebach-Aue) und stellen dadurch insgesamt einen nicht nur im Vergleich aller Kasseler Stadtteile außergewöhnlich hohen Freizeitwert dar.



Zugang zum Pangesgraben mit dem Nordshäuser Mühlbach



südlicher Ortsrand  
Ansicht Mühlenensemble

Nordshausen verfügt daneben auch über eine Anzahl unbebauter Flächen im Innern, die z.T. in ihrer historischen Form und ursprünglichen Bewirtschaftungsweise als Wiese mit Obstbaumbestand wesentlich zum dörflichen Flair beitragen.

Eine besondere historische und räumliche Qualität hat der südöstliche Ortsrandbereich, der als letzter Bestandteil des historischen Garten- und Obstbaumgürtels am Dorfrand bis heute erhalten ist. Dieser unbebaute Siedlungsrand bietet sowohl den Blick auf den historischen Mühlenstandort 'vor dem Dorf' als auch auf die Klosterkirche und –anlage am Ortsrand.

Den vielen Qualitäten des Stadtteil stehen aber auch Mängel und Defizite gegenüber, die es für eine positive Ortsentwicklung nach Möglichkeit zu reduzieren gilt:

### **Funktionale Mängel**

Der Verlust von Zentralität ist ein Problem für die Ortsmitte. Ein gesellschaftlich verändertes Einkaufsverhalten und die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am Ortsrand zwischen Nordshausen und Oberzwehren haben neben der geringen Bevölkerungszahl des Stadtteils zum Ausdünnen des Versorgungsangebots im Ortskern geführt.

Wichtige soziale Einrichtungen, wie die Grundschule, befinden sich heute außerhalb des historischen Kerns von Nordshausen.

Gemengelage mit dem Potenzial für Nutzungs- und Nachbarschaftskonflikte sind dort entstanden, wo die Siedlungsstruktur an die 'ausgelagerten' Nutzungen herangewachsen ist (Garten- und Landschaftsbaubetriebe, Sportanlagen).

Im Innern der Ortslage fehlen wohnungsnah Freiräume für das Kinderspiel.

### **Städtebauliche und straßenräumliche Mängel**

Vor allem die als Bundesstraße klassifizierte Korbacher Straße mit ihrem Lkw-Anteil führt mit ihrem Ausbauzustand und ihrer Verkehrsbelastung neben der Lärmbelastung zu einer sich nachteilig auswirkenden trennenden Wirkung und zu mangelnder Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte. Hinzu kommen Probleme für Fußgänger und Radfahrer, deren Belange mit der vom Kfz-Verkehr bestimmten Straßenraumgestaltung nicht zufriedenstellend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere die Kreuzungsbereiche und Querungssituationen.

Im Zusammenhang mit der Korbacher Straße sind besonders auch die unzureichend gestalteten Eingangssituationen am östlichen und westlichen Ortseingang zu nennen.



Dorfplatz mit Linde

Die Gestaltung der Ortsmitte mit der Dorflinde als 'Straßenrandsituation' bleibt hinter den Möglichkeiten der dort vorhandenen städtebaulichen Situation zurück und wird einem attraktiven Dorfplatz nicht gerecht.

Auch einzelne andere Straßenräume (z.B. Gänseweide) genügen ausschließlich rein verkehrlichen Gesichtspunkten (Kfz-Verkehr) und verfügen über wenig Aufenthaltsqualität.

An einzelnen Punkten fehlen innerhalb der Ortslage fußläufige Verbindungen (z.B. zwischen Pfarrhaus und Klosterkirche)



### Bauliche Mängel

Die historische Baustruktur im Ortskern bietet nur wenige Entwicklungsmöglichkeiten für die Anpassung an heutige Bedürfnisse. Dies gilt für die kleinteiligen Wohngebäude und die Gebäude mit früherer landwirtschaftlicher Nutzung (Scheunen) gleichermaßen - ein Scheunenausbau kann mit erheblichen Kosten verbunden sein. Die erhaltenswerten und (eigentlich) stadtbildprägenden Gebäude befinden sich zum Teil in einem schlechten Erhaltungszustand und können so keine positive stadtgestalterische Wirkung entfalten. Neben dem Klosterkirchenensemble fehlen damit weitere architektonische 'Höhepunkte' im Ortskern.

Innerhalb der historischen Ortslage fügen sich zudem einige Gebäude aufgrund der Kubatur, der Dachform und/oder der verwendeten Materialien nicht in das erhaltenswerte Ensemble ein.



Situation an der Korbacher Straße

### Freiraumplanerische Mängel

Die in vielen Bereichen unbefriedigende Gestaltung der öffentlichen Räume (z.B. Dorfplatz) und der an die öffentlichen Räume angrenzenden privaten Freiflächen führt dazu, dass vorhandene Qualitäten nicht wahrgenommen werden (z.B. Umfeld Mühle).

Auch die im Ortskern vorhandenen Wasserläufe sind derzeit kaum wahrnehmbar. Sie sind überwiegend verrohrt und daher im Ortsbild nicht mehr präsent.

Es fehlt die Möglichkeit zur fußläufigen Ortsumrundung, obwohl die attraktiven umgebenden Landschaftsräume diese Möglichkeit nahe legen.

## Wertung

Nordshausen ist mit seinem stadträumlich eigenständigen dörflichen Charakter ein besonderer Stadtteil in Kassel. Die am Rand gelegene Klosterkirchen-Anlage ist nicht nur Identifikationspunkt für die Bevölkerung sondern auch ein für die Gesamtstadt bedeutsames Kulturdenkmal. Ein Dutzend Scheunengebäude und ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen sowie die dörflichen Altbauten prägen das Bild des Ortskerns und sind gleichzeitig das Risiko-Potenzial für eine zunehmende Leerstandsentwicklung. Zusätzlich wird der Ortskern durch die Verkehrsmengen auf der Korbacher Straße erkennbar belastet. Mit der kurvenreichen Führung des Straßenverlaufs entsteht jedoch auch eine städtebaulich interessante Abfolge von Teilräumen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Umfang und Schwere der vorhandenen städtebaulichen Mängel noch begrenzt und überschaubar sind. Von klassischen städtebaulichen Missständen kann in Nordshausen bisher nicht gesprochen werden. Es ist daher Ziel der vorliegenden Entwicklungsplanung, die vorhandenen Qualitäten zu stärken und Mängel zu beseitigen, um eine Negativentwicklung zu verhindern.

Eine Betrachtung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur weist für Nordshausen positive Daten aus. Nordshausen gehört bezogen auf die Merkmale Arbeitslosigkeit und Armut zu den beiden am besten gestellten Stadtteilen Kassels. Der Stadtteil hat einen hohen Anteil privater Hauseigentümer, einen hohen Anteil an Mehrpersonenhaushalten und Familien sowie eine breite Altersverteilung, wobei der Anteil älterer Menschen über dem Kasseler Durchschnitt liegt.

Auffällig ist die geringe Gesamtzahl der Einwohnerinnen und Einwohner des Stadtteils. Nordshausen ist mit deutlichem Abstand der zahlenmäßig kleinste Stadtteil Kassels. Für eine breitere eigenständige Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur im Ortskern ist die Bevölkerungszahl längst erkennbar zu klein.

### 1.3 Das Leitbild für Nordshausen

Aus den Stärken des Stadtteils lässt sich für Nordshausen ein übergeordnetes Leitbild ableiten, das Grundlage sein soll für das Entwicklungskonzept und nachfolgende städtebauliche Planungen:

Nordshausen ist der dörfliche Wohnstadtteil im Grünen.

Ausgehend von diesem Leitbild werden nachfolgend in den Themenfeldern 'Siedlung', 'Freiraum und Umwelt' und 'Verkehr' Ziele und inhaltliche Schwerpunkte für die Stadtteilentwicklung benannt, die in konkrete Handlungsfelder zur Umsetzung münden.

Das städtebauliche Leitbild für Nordshausen folgt dem Ziel, die ermittelten Qualitäten des heutigen Ortes zu stärken und vorhandenen Defiziten entgegenzuwirken. Mit einer schrittweisen 'Reparatur' der erfassten Mängel bietet die städtebauliche Struktur des Stadtteiles die Grundlage für eine stabile und nachhaltige Ortsentwicklung.

Mit der am nördlichen Ortsrand von Nordshausen geplanten Siedlungserweiterung steht der Stadtteil in den nächsten Jahren vor einem größeren Entwicklungsprozess. Das städtebauliche Leitbild benennt auch den für diese Veränderung des Stadtteils maßgeblichen Rahmen und die sich daraus ergebenden Anforderungen.

## 2 Leitbild Siedlung

### 2.1 Ortsbild und Bebauung

Die vorhandenen Qualitäten des dörflichen, durch kleinteilige Bebauung geprägten Ortsbildes sollen gesichert und gestärkt werden - auch im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung im Ort. Vorhandene dörfliche (landwirtschaftliche) Nutzungen sollen in ihrem Bestand geschützt werden.

Der historische Ortskern und der Klosterbereich sind das städtebauliche Zentrum und der Identitätskern Nordshausens (vgl. Lageplan Kap. 1.1, S. 8).

Die im Ort als Kulturdenkmal erfassten historisch wertvollen Gebäude und die als Denkmal-Gesamtanlagen erfassten Bereiche des Ortes sind im Rahmen der Ortsentwicklung besonders zu sichern und zu stärken (vgl. Kap. 1.1, S.10).

Potenziale für eine bauliche Innenentwicklung sollen in einem ortsverträglichen Rahmen mobilisiert werden. Zur Schaffung zusätzlicher Wohn- und Infrastrukturangebote im Ort sollen der Umbau bestehender Gebäude (insbesondere Leerstände und Scheunen) und die Bebauung von Baulücken aktiviert werden.

Neubauten sollen sich in Größe und Maßstab an den vorhandenen historischen Baustrukturen des Ortes orientieren und in ihrer Gestaltung das Ortsbild stärken. Nutzungskonzepte müssen ortsverträglich sein.

Nordshausen soll in seiner Funktion als Wohnstandort gestärkt werden. Dies beinhaltet sowohl eine Aktivierung vorhandener Potenziale im Ort als auch die Entwicklung am Ortsrand, um attraktiven Wohnraum vor allem für junge Familien zu schaffen und um eine zukunftsfähigere Einwohnerzahl für den Stadtteil zu erreichen.

Die Neubauentwicklung am Ortsrand soll durch eine Rahmenplanung so vorbereitet werden, dass der dörflich-kleinteilige Charakter Nordshausens gewahrt bleibt und die Entwicklung in enger Verbindung mit dem bestehenden Ort erfolgt. Die Neubauentwicklung soll mit städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität erfolgen.

Die Versorgungsinfrastruktur (täglicher Bedarf) von Nordshausen hat sich in der Vergangenheit schwerpunktmäßig von der Ortsmitte an den Ortsrand entwickelt. Im Ortskern ist neben der Bäckerei-Konditorei (mit Café) nur noch ein kleinerer Naturkostladen verblieben. Es ist zu hoffen, dass die noch vorhandenen Versorgungsangebote ihre Standortbedingungen durch eine zukünftig wachsende Einwohnerzahl stabilisieren können und so insgesamt zum Erhalt einer lebendigen Mitte beitragen. Der Lebensmittelmarkt am östlichen Ortseingang wird sicherlich von der direkten Vergrößerung seines Einzugsgebietes profitieren ohne dass sich hieraus notwendige bauliche Veränderungen direkt ableiten ließen.

Ein wesentlicher Faktor für die Stärkung des historischen Ortskerns ist die von einem Förderverein angestrebte Einrichtung eines Kultur- und Sozialzentrums in der Klosteranlage. Ein zusätzlich vom Förderverein propagiertes Senioren- und Sozialprojekt wäre eine weitere wertvolle Stärkung der Ortsmitte, weswegen ein aus städtebaulicher Sicht geeigneter Standort in zentraler Lage vorzuziehen ist. Ortsverträgliche Projekte insbesondere zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und der Ortsteilversorgung sollen im Rahmen der städtebaulichen Planungsmöglichkeiten unterstützt werden.

Insgesamt kann sowohl mit dem Zuwachs an jungen Familien als auch mit den geplanten Sozial- und Seniorenangeboten auf den allgemeinen Trend einer älter werdenden Wohnbevölkerung in Nordshausen reagiert werden.

## 2.2 Baulandpotenziale im Bestand

Mit der Aktivierung von Baulücken und Leerstandsgebäuden soll die Entwicklung des Ortskerns gestärkt werden. Durch die Kommunikation mit Grundstücks- und Gebäudeeigentümern soll die Bereitschaft zu einer Mobilisierung von Flächen und Gebäuden gestärkt werden. Ergänzend denkbar ist eine Information über Standorte und Objekte auf einer Stadtteil-Internetseite als gemeinsamer Informationsbasis. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Flächen und Gebäude ausnahmslos privaten Eigentümern gehören.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen im Jahr 2008 wurden Leerstands-Gebäude im Ortskern erfasst sowie alle potenziellen Baulücken im Stadtteil ermittelt und bewertet.

Dabei wurden folgende Gebäudepotenziale ermittelt:

- 7 leerstehende Wohn- und Hauptgebäude,
- 13 Scheunengebäude und
- 2 Grundstücke mit städtebaulichen Mängeln.

Das Umnutzungs-Potenzial im Bestand umfasst damit insgesamt 22 Objekte und Standorte. Zu berücksichtigen ist, dass nicht alle Gebäude tatsächlich mobilisierbar sind, da zumindest ein Teil der Scheunen auch zukünftig als Nebenflächen oder Garagen genutzt werden wird. Ein Altbau- oder Scheunenumbau ist für Eigentümer und Käufer zudem mit einem erhöhten planerischen und finanziellen Aufwand verbunden.

Gleichzeitig ist zu bedenken, dass im Zuge der Altersentwicklung in den nächsten Jahren weitere Gebäude auf den Markt kommen werden. Zumindest bei älteren Gebäuden im Ortskern besteht dabei ohne Modernisierungs- und Investitionsbereitschaft der Eigentümer ein erhöhtes Vermarktungs- und damit Leerstandsrisiko.

Zusätzlich sind in Nordshausen:

- 31 unbebaute Grundstücke vorhanden.
- 5 dieser Grundstücke werden offensichtlich als Hausgärten oder Außenfläche genutzt und stehen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.
- 11 Grundstücke werden planerisch als wertvolle Freiflächen im Innenbereich charakterisiert, eine Bebauung ist aber grundsätzlich zulässig.
- 15 Grundstücke können als tatsächliche Baulücken eingestuft werden können.

Es fällt auf, dass nicht alle unbebauten Grundstücke im Stadtteil tatsächlich als Baulücken einzustufen sind. Ein Teil der Parzellen wird offenkundig als Hausgärten genutzt. Andere Flächen erhöhen die Wohn- und Lebensqualität im verdichteten, verkehrsbelasteten Ortskern, so dass hier von planerischer Seite ein Erhalt als Freiflächen empfohlen wird.

Wenn es gelingt, im Zeitraum der nächsten 10 – 15 Jahre, die Hälfte der Baulücken (13 von 26) und ein Viertel der Gebäude (6 von 22) als Wohnstandorte aktivieren, kann daraus je nach Größe der Wohnungen ein Wohnungszuwachs von etwa 40 – 80 Wohnungen resultieren. Der Effekt für den Wohnungsmarkt hängt dabei von den individuellen Entscheidungen der Eigentümer ab.

Die Innenentwicklung sollte daher nicht quantitativ betrachtet werden, sondern unter qualitativen Aspekten. Auch bei einem geringen Wohnungszuwachs lohnt sich ein Engagement im Hinblick auf die erreichbare städtebauliche und funktionale Stärkung des Ortskerns. Dies gilt insbesondere für die Flächen, die Impuls gebend für die innerörtliche Entwicklung Nordshausens wirken können, wie der Standort Felchenstraße 2 – 10 im Ortskern, das Klosterumfeld und der Mühlenstandort.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Potenzial im Bestand insgesamt begrenzt ist, auch wenn eine Vielzahl an Möglichkeiten aufgezeigt wurde.



Die beratende Unterstützung von verkaufswilligen Eigentümern bei der Verwertung ihrer Wohngebäude scheint noch der leichteste Weg. Bezogen auf die Scheunensubstanz ist ein deutlich höherer Aufwand erforderlich, wenn durch Scheunenumbau Wohnraum entstehen soll. Im Einzelfall wären hier mit den Eigentümern zusammen Machbarkeitsstudien zu erstellen, mit denen eine Umnutzung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten untersucht wird. Sinnvoll wäre eine staatliche Förderung dieser notwendigen Leistung bei Objekten, deren langfristiger Erhalt aus städtebaulicher und stadthistorischer Sicht von öffentlichem Interesse ist. Ohne gezielte Maßnahmen wird dieses Potenzial nicht zu mobilisieren sein.

Auch die untersuchten Freiflächen im Innern bieten in der Summe keine großen Verdichtungsmöglichkeiten, wenn die Qualitäten der dörflich geprägten Struktur nicht gefährdet werden sollen.

### 2.3 Entwicklungsbereiche am Ortsrand

Für das Entwicklungskonzept wurden alle Ortsrandlagen nach städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekten auf ihre Bebaubarkeit geprüft.

Im Ergebnis kommen an den südlichen Ortsrändern aufgrund der vorhandenen Freiraum- und Städtebau-Qualitäten nur zwei kleinere Abrundungsflächen für 1 – 2 Gebäude in Frage (siehe Kap. 5.2 Siedlungsentwicklung, S.40):

- Das Eckgrundstück an der westlichen Ortseinfahrt Korbacherstraße / Wegelänge.
- Ein rückwärtiges Grundstück an der Felchenstraße (Umfeld Mühle).

In beiden Fällen sind durch Bebauungsplan die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen an Begrünung und Ortsrandgestaltung festzulegen.

Die weiteren untersuchten Standorte im Südosten (Bereich Kloster/Mühle/Bahn) und im Südwesten (Kuppenbereich Wegelänge) sind für eine städtebauliche Entwicklung nicht geeignet. Im Bahnbereich ergibt sich das neben den landschaftlichen Belangen aus der vorhandenen Lärmbelastung. Im Kuppenbereich Wegelänge sind die landschaftlichen Belange ausschlaggebend (Vgl. Kap. 3.1 Grünstrukturen Nordshausen, S. 27).

Am westlichen Ortsrand soll an der Hohefeldstraße die Baulücke am westlichen Ortsrand (etwa 4 Bauplätze) geschlossen werden. Hier sollen ergänzend in einem Entwicklungskonzept Rahmenbedingungen für die Ortsrandabrundung und Freiraumgestaltung im gemeinsamen Grenzbereich der beiden Stadtteile Nordshausen und Brasselsberg festgelegt werden. Damit sollen frühzeitig die Eckpunkte für den Siedlungsabschluss und die Ortsrandgestaltung (z.B. Wegeführungen und Begrünung) unter Berücksichtigung der zwischen den Ortsteilen verlaufenden Grünverbindung bestimmt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die hier angesprochenen Bauflächen als Siedlungsflächen dar. Für die nicht zur Bebauung geeigneten beiden Flächenbereiche wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes empfohlen, um die derzeit vorhandene Darstellung von Siedlungsflächen durch landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen zu ersetzen.

### 2.4 Nördlicher Ortsrand

Das wesentliche Potenzial für eine zukünftige Siedlungsentwicklung in Nordshausen ist der nördliche Ortsrand im Übergangsbereich zur Dönchelandschaft.

Eine Wohnentwicklung in diesem Bereich hat für Kassel eine gesamtstädtische Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt in den nächsten mindestens 10 – 15 Jahren (vgl. Kap. Flächennutzungsplan, S. 16). Die Entwicklung ist aber auch für Nordshausen wichtig durch den Zuzug junger Familien und den sich ergebenden Bevölkerungszuwachs. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt hier in weiten Teilen Flächeneigentümerin ist und damit für eine zügige Entwicklung und für moderate Baulandpreise sorgen kann.

Die Entwicklung soll in einem mehrjährigen Prozess schrittweise mit einzelnen Bebauungsplänen auf der Basis der konkreten Nachfrageentwicklung durchgeführt werden. Damit ist ein ortsverträglicher Ablauf im prozessbegleitenden Dialog mit dem Stadtteil gewährleistet. Die bauliche Entwicklung ist überwiegend in offener kleinteiliger Einzelhausbebauung vorgesehen, die Entwicklungsschritte sollen vom Ortsrand aus erfolgen.

Um trotz der einzeln vorgesehenen Entwicklungsschritte für den nördlichen Ortsrand eine zusammenhängende hochwertige Städtebau-, Freiraum- und Erschließungsqualität zu gewährleisten, wird zur Einleitung der Entwicklung ein übergreifender Rahmenplan auf der Flächenbasis des Flächennutzungsplanes erstellt. Dabei sind in besonderem Maße die Belange des Sportvereins Nordshausen zu berücksichtigen (insbesondere der Lärmschutz), eine ortsverträgliche Verkehrserschließung zu gewährleisten und das in diesem Entwicklungskonzept angesprochene Leitbild der Grünverbindungen umzusetzen. Auf der Ebene des Rahmenplans muss zudem die Frage des Infrastruktur-Bedarfs, insbesondere im Sozialbereich (Kita, Schule) geklärt werden.

Der parallel zum Entwicklungskonzept erarbeitete Rahmenplan basiert auf den in diesem Entwicklungskonzept benannten Leitzielen. Er wird nach derzeitigem Arbeitsstand ein Wohnflächenangebot von ca. 12 – 14 Hektar umfassen. Damit sind etwa 260 – 280 Wohnungen zu erwarten und ein Bevölkerungszuwachs von ca. 800 – 850 Einwohnerinnen und Einwohnern. Aufgrund der vorgegebenen Baustruktur am nördlichen Ortsrand (mit einem hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern) ist von einem hohen Anteil von Familien mit Kindern auszugehen.

Art und Umfang der Veränderung berücksichtigen in ihrem Ausmaß die strukturellen Belange des Stadtteils und respektieren dessen überschaubare räumliche und soziale Struktur. Die Größenordnung liegt zwischen den früheren städtischen Entwicklungszielen (650 Wohnungen im Wohnungsbauprogramm Kassel 2000) und den im Stadtteil formulierten Wünschen, auf die Entwicklung in Teilen zu verzichten.

## 2.5 Entwicklungsprognose Nordshausen

Mit diesem Entwicklungskonzept ergibt sich für Nordshausen aus den städtebaulichen Potenzialen der Innenentwicklung (ca. 40 – 80 Wohnungen), an den übrigen Ortsrändern (ca. 10 Wohnungen) und am nördlichen Ortsrand (ca. 260 - 280 Wohnungen) ein Zuwachspotenzial von insgesamt etwa 300 – 370 Wohnungen und damit ein möglicher Bevölkerungszuwachs von maximal 900 – 1.100 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Ausgehend von der heutigen Zahl von 2.063 Einwohnern ist damit für das Prognosejahr 2025 eine Bevölkerungszahl im Stadtteil Nordshausen von etwa 2.963 – 3.163 Einwohnerinnen und Einwohnern denkbar, wobei der Entwicklungsprozess auch langsamer verlaufen kann. Diese Zahlen decken sich mit der bereits 1980 in der ‚Städtebaulichen Entwicklungsplanung Nordshausen‘ als verträglich benannte Einwohnerzahl von etwa 3.000 Menschen. Sie entsprechen zudem dem Beschluss des Ortsbeirats vom 05.09.2008, der einen Bevölkerungszuwachs von ca. 1.000 Einwohnern als Maximum benennt.

In der Bewertung der Einwohnerprognose ist zu berücksichtigen, dass Nordshausen kein isoliert gelegenes Dorf ist. Seine heutige und die zukünftige Bevölkerung ist mit ihren Arbeits-, Sozial-, Freizeit- und Kulturbezügen ein Bestandteil der Gesamtstadt Kassel. Die perspektivisch mögliche Größenordnung ist für Nordshausen verträglich und sinnvoll. Sie stärkt die Sozialstruktur des Stadtteils durch einen Zuzug junger Familien, stabilisiert die vorhandene Infrastruktur und vergrößert das lokale Handlungspotenzial im Stadtteil. Nordshausen wird in der Summe deutlich von der mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept eingeschlagenen Entwicklung profitieren.

### 3 Leitbild Landschaft und Freiraum



Die Freiraumstrukturen des Stadtteils sind Leitbild für die Entwicklung von Nordshausen

#### 3.1 Grünstrukturen Nordshausen

Der Stadtteil Nordshausen ist durch seine grünen Ortsränder gekennzeichnet. Zusätzlich sind im Ortskern Reste der historischen Gartenstruktur am früheren Rand des Ortskernes erhalten sowie weiterer Freiflächen, die radial um den Ortskern vorhanden sind ('Inselgrün').

Im Rahmen der zukünftigen Ortsentwicklung sollen hochwertige Gartenzonen und Freiraumbereiche am Ortsrand erhalten und gesichert werden. Ergänzend sollen 'grüne Inseln' im Kernbereich des Ortes in der weiteren Ortsentwicklung besonders berücksichtigt werden. Der Friedhof soll als Grünfläche in seiner heutigen Größe dauerhaft erhalten bleiben.

Vor allem die qualitätvollen südlichen Ortsränder sollen als Freiraumzonen und hochwertige Grenzbereiche des Siedlungsraumes erhalten bleiben.

Am südöstlichen Ortsrand kommen das Umfeld um die Klosteranlage und die Mühle hinzu. In diesem Abschnitt verfügt Nordshausen noch weitgehend unverändert über die historische Randstruktur, die es als besonderen Freiraum zu erhalten gilt. Für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Wegeverbindungen sollen diesen Bereich erlebbar machen. Insbesondere für die optische Wahrnehmung der kultur-historisch überaus bedeutsamen Klosteranlage muss das südliche Ortsrandvorfeld – das heißt die traditionelle Wiesen- und Weidefläche - als 'Freier Blick' auf die Klosterkirche erhalten bleiben.

Auch die Architektur / Fassade des Kirchturmes ist zurzeit durch die dichte Vorpflanzung aus den 1960iger Jahren optisch eingeschränkt. Durch entsprechende fachgerechte baupflegerische Eingriffe könnte hierbei eine wesentliche und nachhaltige Verbesserung erreicht werden, die der Bedeutung der Klosterkirche für Nordshausen und darüber hinaus angemessen erscheint.

Im Südwesten soll die bis an die Straße Wegelänge heranreichende Kuppe nicht (wie bisher vorgesehen) mit einer Gebäudezeile bebaut werden, da die heutige bauliche und topografische Situation hier einen hervorragend gestalteten Ortsrand bietet. Eine auf den Kuppenrand aufgesetzte Bebauung ist hier sowohl städtebaulich als auch landschaftsräumlich störend.

Am westlichen Ortsrand soll im Übergangsbereich zum Ortsteil Brasselsberg eine grüne nord-südliche Landschaftsverbindung gesichert werden.

Die Qualität des grünen Umfelds von Nordshausen soll durch zusätzliche Wegeverbindungen am Ortsrand besser nutzbar gemacht werden. Nordshausen hat ein über die Einwohner der Stadtteils hinausgehendes Freizeitpotenzial für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt.

### 3.2 Grüne Inseln im Ortskern

Als Relikte der historischen Gartenzone bilden die noch im Kernbereich vorhandenen Freiflächen das Ausgangsmotiv für die Sicherung einer den Ortskern umspannenden Kette einzelner Grünflächen ('Inselgrün').



'Grüne Inseln' erinnern an die historische Ortsentwicklung und sichern Freiraumqualitäten im Ortskern

Alle diese Grünflächen befinden sich in privatem Besitz. Sie sollen im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung besonders berücksichtigt werden, da sie einen hohen Wert für die Wohnqualität des Ortskerns haben. Für die einzelnen Flächen sind jeweils eigene Konzepte mit individuellen - dem Standort entsprechenden - Nutzungen zu entwickeln. Soweit möglich sollen diese Flächen in Abstimmung mit den Eigentümern als private Garten- und Freiflächen erhalten bleiben. Auch



ohne intensive Gartenpflege können dabei auch kleinere gestalterische Maßnahmen (z.B. das Nachpflanzen von Obstbäumen) zur Stärkung der Idee als Ganzes beitragen.

Die Lösungen sind aufgrund der Eigentumsituation vor allem von der Bereitschaft der Grundbesitzer zur Zusammenarbeit abhängig. In Ausnahmefällen wäre im Hinblick auf die Entwicklung einer zentral im Siedlungsraum gelegenen öffentlichen Grünfläche als Aufenthaltsinsel im Ortskern auch ein Erwerb durch die Stadt Kassel zu prüfen.

Da im nordwestlichen Ortskernbereich ein Defizit an wohnnahen öffentlichen Kinderspielflächen festzustellen ist, kann hier auch ein kleiner nachbarverträglicher Spielbereich in Frage kommen. Erforderlich für eine öffentliche Nutzung ist die Anbindung an eine vorhandene oder zu schaffende öffentliche Wegeverbindung. Diese Voraussetzungen sind vor allem 'Auf dem Stützel' gegeben. Sie wären aber auch in Verbindung mit der beabsichtigten Entwicklung des erweiterten Klosterbereiches zwischen Kirche und Korbacher Straße herstellbar.

### 3.3 Gewässer in der Ortslage Nordshausen

Die wenigen erhalten gebliebenen offenen Fließstrecken innerhalb der Ortslage sollen als sichtbare Elemente des historischen Ortsbildes und Relikte der früheren Wassernutzung im Ort erhalten bleiben.

Die mit der Projektarbeit der Uni Kassel vorgeschlagene Öffnung des Baches für den innerörtlichen Bereich der Korbacher Straße (2007) sollte im Zusammenhang mit einem integrierten Konzept für die Aufwertung der Ortsmitte auf ihre Machbarkeit und Finanzierbarkeit hin überprüft werden.

Durch das Aufstellen entsprechender Beschriftungs- bzw. Hinweistafeln könnte zumindest ein Hinweis über die kulturgeschichtliche Bedeutung dieser Gewässer vermittelt werden.

Die Gewässer am nördlichen Ortsrand von Nordshausen sind in erster Linie periodisch Wasser führende Gräben mit Vorfluterfunktion. Sie befinden sich überwiegend in einem naturfernen Zustand und sind daher weniger wegen des naturschutzfachlichen Wertes, sondern vielmehr wegen ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten und in die zukünftige Siedlungsentwicklung zu integrieren.

### 3.4 Naturschutz

Aus den in diesem Entwicklungskonzept für die innerörtliche Entwicklung Nordshausens benannten Leitideen und Handlungsfeldern sind keine wesentlichen Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht zu erwarten. Das Potenzial der baulichen Innenentwicklung liegt in der Bestandsveränderung sowie einer Entwicklung von Baulücken. Bei der konkreten Planung baulicher Maßnahmen sind aber auch im Bestand naturschutzfachliche Belange, insbesondere der Artenschutz, frühzeitig einzubeziehen.

Das Konzept zur Offenhaltung einzelner Freiflächen um die historische Ortslage als 'Inselgrün' trägt zum Bestandsschutz bei. Im Einzelfall lässt sich vielleicht eine Vernetzung von Teilräumen herstellen.

Mit der Entwicklung am nördlichen Ortsrand werden umfangreiche Veränderungen einhergehen, die in den für diesen Prozess erforderlichen eigenen Planungsverfahren zu prüfen sind. Dabei sind neben den klimatischen und landschaftsplanerischen Aspekten auch die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zu bewerten.

### 3.5 Entwicklung am nördlichen Ortsrand

Die hohe Freiraumqualität Nordshausens muss auch für die Ortsrandentwicklung im Norden ein wesentlicher Ausgangspunkt der Planung sein. Grundlage für die weitere Entwicklung ist nicht mehr allein der Grundsatz eines 'Wachstums von innen nach außen' mit einem sich ständig weiter in die Landschaft schiebenden Ortsrand, sondern gleichzeitig das Prinzip 'Der Landschaftsraum gibt die Grenzen des Wachstums vor und dringt von außen in die bebaute Ortslage ein'.

Aus diesem Blickwechsel ergibt sich die Forderung, am nördlichen Ortsrand Landschaft und Siedlung eng miteinander zu verflechten. Dabei geht es auch um die vorhandene Ortslage, die durch grüne Verbindungen direkt mit dem Freiraum der Dönche verbunden bleiben soll.

Zudem sind Bahnen der in nord-südlicher Richtung abfließenden Frischluftleitströmungen aus dem Kaltluftentstehungsgebiet Dönche als wichtige 'Korridore' im Rahmen der Siedlungs- und Strukturkonzeption zu erhalten.



Durch die Einbeziehung der Freiraumpotenziale ergibt sich ein Blickwechsel weg von der ausschließlich auf Siedlungsflächen beschränkten städtebaulichen Entwicklungsperspektive



## 4 Leitbild Verkehr

### 4.1 Straßen

Die Korbacher Straße ist die zentrale Verkehrsverbindung in Nordshausen – und wird dies auch in Zukunft bleiben. Sie hat als Bundesstraße eine überregionale Verkehrsfunktion, durchzieht als Ortsdurchfahrt aber gleichzeitig den gesamten historischen Ortskern. Hätte die Korbacher Straße eine geringere Verkehrsbelastung, wäre sie mit ihrer gewundenen Straßenführung in der engen dörflichen Ortslage einer der stadträumlich schönsten Straßen Kassels. Für die Korbacher Straße soll daher zur Entlastung von Teilen des Durchgangsverkehrs die Möglichkeit einer Abstufung von der Bundesstraße zur Kreisstraße geprüft werden. Damit soll insbesondere der Schwerverkehr erreicht und umgeleitet werden.

Mit ihren engen Straßenräumen (zum Teil unter 10 m Breite) bietet die Korbacher Straße nur wenige Spielräume für bauliche Umgestaltungen. Dennoch soll in einem Planungsprozess nach Möglichkeiten für eine bessere städtebauliche Integration dieser Hauptstraße gesucht werden. Die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte hängt in hohem Maße von der stadträumlichen Qualität der dominierenden Korbacher Straße ab. Schwerpunktthemen für die planerische Arbeit sind der engere Ortskernbereich, gestalterische Verbesserungen an einzelnen Knotenpunkten / Kreuzungsbereichen und Querungsstellen sowie die Neugestaltung der Eingangssituationen im Osten und Westen. Ziel ist eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Die angrenzenden privaten Seitenflächen sind - mindestens im Bereich der historischen Ortslage - in die Planung einzubeziehen.

Bei der Konzeptentwicklung ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des stadtgestalterischen Ansatzes dieser Maßnahmen eine Fördermöglichkeit nach GVFG eher unwahrscheinlich ist (allerdings ist zu prüfen, ob förderrelevante Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr erreicht werden können.)

Im Zuge der Rahmenplanung für den nördlichen Ortsrand sind die verkehrlichen Auswirkungen frühzeitig zu prüfen und im Rahmen eines Erschließungskonzeptes geeignete Maßnahmen zu entwickeln, die insgesamt eine ortsverträgliche Lösung gewährleisten.

Insbesondere für die Straße 'Gänseweide' soll begleitend zur Ortsrandentwicklung geprüft werden, ob hier in Verbindung mit einer möglichen Verkehrszunahme punktuelle gestalterische Aufwertungen (z. B. einzelne Baumpflanzungen, Materialwechsel ...) zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und hinsichtlich der Verkehrssicherheit sinnvoll (und nach leitungstechnischer Überprüfung möglich) sind.



Straßenzug Gänseweide

## 4.2 Wege

Weitere Handlungsschwerpunkte ergeben sich auf der Ebene der Fuß- und Radverkehrsplanung.

Ziel ist es, vorhandene städtebauliche Qualitäten sicht- und erlebbar zu machen durch neue Netzschlüsse im Innern und Aufwertung bestehender Verbindungen. Dies gilt im Ortskern insbesondere für folgende Bereiche:

- Bereich zw. Pfarrhaus und Klosterkirche
- Umfeld Mühle
- Auf dem Stützel
- Am unteren Krümmershof
- entlang der Bahnlinie



Der Weg 'Am unteren Krümmershof' stellt heute bereits eine wichtige - aber in Teilabschnitten unattraktive - Verbindung dar.

Am Ortsrand soll die fußläufige Erschließung des landschaftlichen Umfeldes über das bestehende Wegesystem (von der Mitte nach außen führend) hinaus mit einem durchgehenden 'Ortsrand-Fußweg' (als Ringweg) ergänzt werden. Die vorhandenen Teilabschnitte (wie z.B. im Bereich von Klosterkirche und Mühle, Wegelänge) sind auf ihre Attraktivität (Wegeführung, Blickbeziehungen, Oberflächen, Ausstattung) hin zu überprüfen und zu vervollständigen. Dies kann schrittweise in Abhängigkeit von der Flächenverfügbarkeit und der finanziellen Mittel erfolgen. Mögliche Konflikte mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung sind zu berücksichtigen.

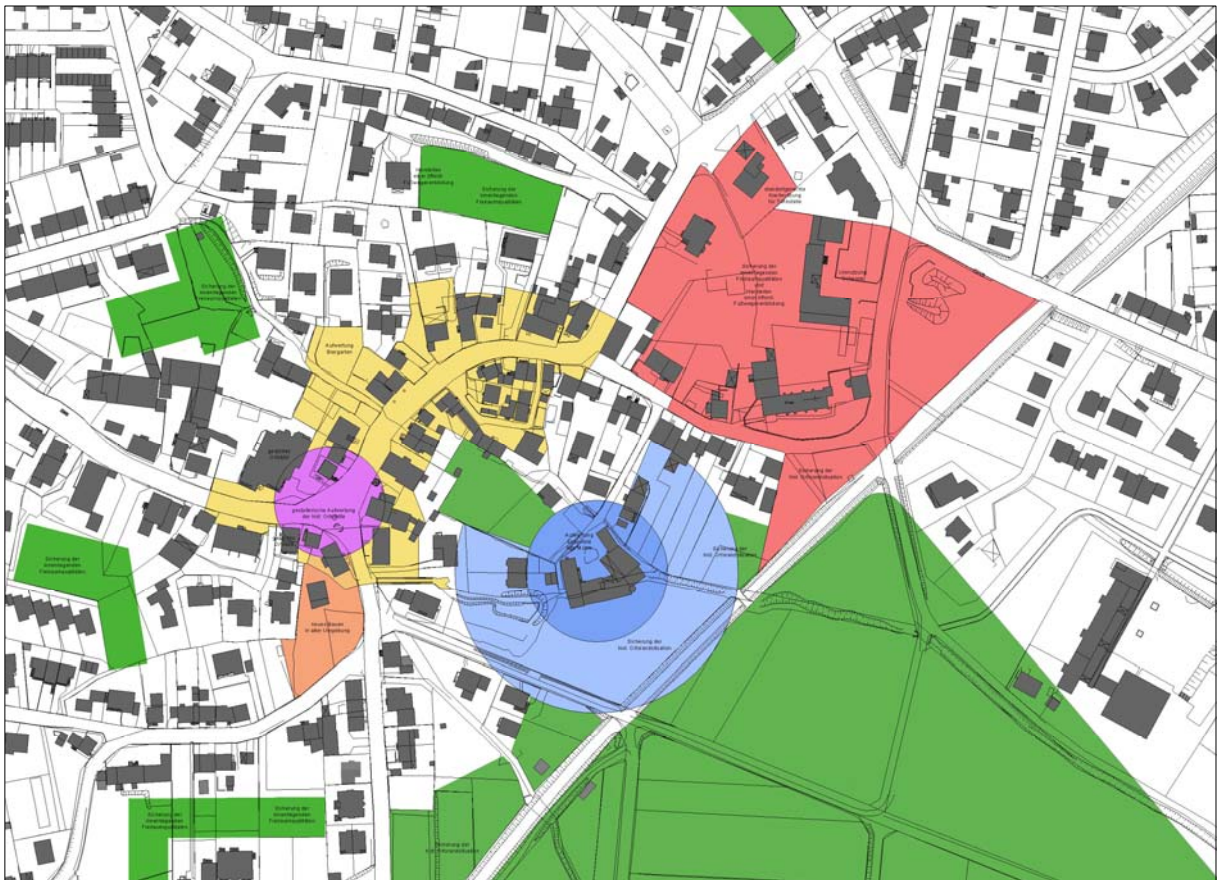
Bei der zukünftigen Planung am nördlichen Ortsrand sollen die Durchlässigkeit der neuen Wohnquartiere in die Landschaft sowie eine weitere Verdichtung des Wegenetzes in Richtung Ortsmitte als wichtige Planungsbestandteile einbezogen werden.



## 5 Handlungsfelder für Nordshausen

Die aus dem Leitbild abgeleiteten Handlungsfelder zielen darauf ab, die erkannten städtebaulichen Mängel zu reduzieren und die vorhandenen Qualitäten zu erhalten und zu stärken. Durch die Definition von Handlungskonzepten für einzelne Teilbereiche können überschaubare Umsetzungsschritte eingeleitet werden, wobei die Handlungsfelder auch ineinander greifen.

Der Schwerpunkt liegt auf den Flächen und Objekten, die für den Identifikationswert von Nordshausen eine besondere Bedeutung haben. Die meisten Handlungsansätze dienen entsprechend der Gestaltung der Ortsmitte, in der sich Problemlagen und städtebauliche Qualitäten überlagern. In seiner Bedeutung für eine positive Zukunftsentwicklung Nordshausens darf aber auch der Bevölkerungszuwachs durch die geplante Wohnbaulanderweiterung am Ortsrand nicht unterschätzt werden.



Schwerpunktbereich der Handlungsfelder ist der Ortskern

### 5.1 Entwicklungsbereiche

Die folgende Liste der Entwicklungsbereiche umfasst die Projektvorschläge, die der Stärkung der vorhandenen Ortslage dienen.

Als 'notwendige Akteure' werden projektbezogen die Handlungsträger benannt, die für eine konkrete Realisierung erforderlich sind. Fast alle Projekte setzen die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern der Gebäude und Grundstücke und deren aktive Mitwirkungsbereitschaft voraus.

In jedem Fall sind auch die lokalen Akteure und der Ortsbeirat zentrale Partner für die Projektentwicklung, sie werden daher nachfolgend nicht erneut einzeln aufgeführt.

**Entwicklungskonzept Klosterkirche und Umfeld**Ortskern +  
Ortsrandnotwendige Akteure: Stadt, Förderverein, ev. Kirche, private Eigentümer  
Einbeziehung Uni denkbar

Für den Klosterbereich und sein Umfeld sollen in einem übergreifenden städtebaulichen Konzept grundlegende Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung formuliert werden:

- Weiterentwicklung und Sanierung der baulichen Substanz der Klosteranlage,
- Nutzungskonzept mit Ausbau des Gemeindehauses (siehe folgender Punkt),
- Sicherung des grünen Vorfeldes der Klosteranlage (Ortsrand / Klosterwiese / Sichtbezüge),
- Freihalten einer 'grünen Mitte' mit Nutzungs- und Gestaltungskonzept,
- innere Wegeverbindung von der Korbacher Straße zur Klosterkirche.

Die Klosteranlage und ihr Umfeld sollen damit als zentraler Identifikationskern Nordshausens und als bedeutender stadthistorischer Kulturstandort in Kassel gestärkt werden.

Die Konzeptentwicklung soll den gesamten Quartiersblock bis zur Korbacher Straße sowie die verschiedenen Freiflächen bis zur Bahnlinie umfassen.



hintere Ansicht der Klosterkirche

**Sozial- und Kulturzentrum Kloster**

Ortskern

notwendige Akteure: Projektträger/Investor, ev. Kirche, Förderverein,  
(benachbarte private Eigentümer)

Die historische Klosteranlage soll durch bauliche Maßnahmen und ein erweitertes Nutzungskonzept aktiviert und gestärkt werden. Das Konzept des Fördervereins umfasst:

- Ausbau des Gemeindehauses zum Sozial- und Kulturzentrum (mit Anbau),
- Einrichtung eines kleinen gastronomischen Angebots (Klosterschänke)
- Wiederbelebung des ehemaligen Kreuzgangs und einer Brunnenanlage
- Gestaltung eines Klostergartens im Bereich der ehemaligen Klosterklausur

Dem modernisierungsbedürftigen Gemeindehaus – in den 50er Jahren am Standort der früheren Zehntscheune des Klosters errichtet – droht ohne neues Nutzungskonzept die Schließung. Das Angebot des Zentrums ist dabei nicht auf Nordshausen beschränkt zu sehen, sondern soll insbesondere in den Nachbarstadtteil Oberzwehren ausstrahlen. Neben Raum für kulturelle und soziale Projekte soll hier auch ein Raumangebot für private Veranstaltungen und Familienfeiern entstehen, wobei der Nutzungsschwerpunkt im Bereich sozial ausgerichteter Projekte geplant ist.

Die Aktivierung der Klosteranlage als Kulturzentrum ist ein Schlüsselprojekt in Nordshausen, setzt für seine Realisierung aber einen handlungswilligen Projektträger und in Teilen eine Mitwirkungsbereitschaft benachbarter Eigentümer voraus.

Als wichtiges ergänzendes Projekt strebt der Trägerverein ein Seniorenwohnprojekt an, nach Möglichkeit in enger räumlicher Nähe zur Klosteranlage (vgl. 'Projekt Seniorenwohnen').

**Konzept Ortsmitte**

Ortskern

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer, potenzielle Käufer  
(Einbeziehung Uni denkbar)

Innerhalb des Ortskerns soll für den engeren Bereich der Ortsmitte in einem gemeinsam getragenen Planungs- und Kommunikationsprozess in Abstimmung mit den Eigentümern ein Konzept zur baulichen und räumlichen Aufwertung im Bestand erarbeitet werden, um den zentralen Bereich des Ortes und das Wohnen im Ortskern zu stärken.

Der empfohlene Bereich umfasst den Abschnitt der Korbacher Straße zwischen dem Kreuzungspunkt 'Am Klosterhof' (Korbacher Straße 224) und den Gebäuden Korbacher Straße 244 / 247-249. Dieser historisch bedeutsame Bereich (überwiegend Teil der Denkmal-Gesamtanlage) ist durch den geschwungenen Verlauf der Korbacher Straße städtebaulich geprägt und bietet aufgrund von Leerstand bauliche Ansatzpunkte für eine gestalterische und funktionale Verbesserung. Zudem bündeln sich hier verschiedene Handlungsfelder.

Voraussetzung für ein solches - schwerpunktmäßig auf die Bausubstanz abzielendes - Aufwertungskonzept ist die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer, die im Rahmen eines solchen Planungsverfahrens gezielt angesprochen werden sollen.

Ergänzend sind die Möglichkeiten für eine gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Korbacher Straße zu prüfen. Im Rahmen des Konzeptes sollte auch geprüft werden, ob sich im Ortskern das Potenzial für die Ansiedlung eines attraktiven gastronomischen Angebots bietet.

**Gestaltung Dorfplatz**

Ortskern

notwendige Akteure: Stadt  
Einbeziehung Uni denkbar

Eine Maßnahme 'Gestaltung Dorfplatz' kann als Impulsprojekt für eine verbesserte städtebauliche Integration der Korbacher Straße insgesamt sowie für die Entwicklung der angrenzenden Grundstücke (u.a. Felchenstraße 2) wirksam werden. Die bisherige Reduzierung auf eine Straßenrandsituation soll durch eine Planung für den gesamten Kreuzungsbereich Korbacher Straße / Felchenstraße (einschließlich der Vorflächen Ärztehaus Korbacher Str. 245, Bürgerhaus und Feuerwehr) verbessert werden.

Die Linde ist als Symbol für die Ortsmitte und als zentrales Gestaltungselement zu erhalten.

**Grundstücksentwicklung Felchenstraße 2/4**

Ortskern

notwendige Akteure: private Eigentümer, potenzielle Käufer, Stadt  
Einbeziehung Uni denkbar

Für das stadträumlich zentral am Dorfplatz gelegene Areal mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> Fläche ist ein städtebaulich verträgliches Nutzungs- und Baukonzept erforderlich. Das Nutzungskonzept soll dabei einen Beitrag zur Stärkung des Ortskerns und zur Verbesserung der Infrastruktur leisten. Bezogen auf das Baukonzept ist ein Erhalt des stadtraumprägenden Wohngebäudes (Felchenstraße 2) - gegebenenfalls auch des Scheunengebäudes – zu prüfen. Beide Gebäude unterliegen nicht dem 'Einzeldenkmalstatus' nach § 2 (1) HDSchG. Die Fläche befindet sich jedoch insgesamt innerhalb des als Gesamtanlage nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen Bereiches.

Der Standort kommt aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Größe für seniorenerechte Wohnungen in Verbindung mit ergänzenden sozialen Angeboten in Frage.

Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Integration bezogen auf die Kubatur neuer Baukörper (Höhe und Volumen) sichergestellt wird.

**Projekt Seniorenwohnen**

Ortskern

notwendige Akteure: Projekträger/Investor, Förderverein,  
private Eigentümer, (Stadt)  
Einbeziehung Uni denkbar

Der 'Förderverein Kultur- und Sozialzentrum Klosterkirche Nordshausen e.V.' setzt sich für die Entwicklung eines Seniorenwohnprojektes in Nordshausen ein. Ein solches Projekt ist ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des Ortskerns, muss sich städtebaulich aber in den Maßstab des Ortes einpassen. Es soll nach dem Konzept des Fördervereins neben seniorengerechten Wohnungen ergänzende soziale, medizinische und therapeutische Angebote und eine Gemeinde-Pflegestation enthalten. Denkbare Standorte in Nordshausen sind:

- die Hofanlage nördlich angrenzend an das Klostergelände (in privater Nutzung),
- die Tankstellenbrache Korbacher Str. 213 A in Klostersnähe (Betriebsstandort),
- die Hofbrache Felchenstraße 2 im Ortszentrum,
- die Mühlenanlage (in privater Nutzung).

Für eine Realisierung sind ein Projekträger und Investor erforderlich sowie die Entwicklungs- und Verkaufsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer.

Um eine Projektentwicklung zu befördern, können im Vorfeld Standortkonzepte erstellt werden.

**Standortkonzept Mühle und Mühenumfeld**Ortskern +  
Ortsrand

notwendige Akteure: private Eigentümer, potenzielle Käufer, Stadt  
Einbeziehung Uni denkbar

Erforderlich ist vor allem ein bauliches Konzept in Abstimmung mit dem Eigentümer zur Erhaltung und Aufwertung des städtebaulich interessanten und für Nordshausen aus historischer Sicht bedeutsamen Ensembles, um die Anlage aus ihrem bisher etwas stiefmütterlichen Dasein zu befreien. In dieses Gestaltungskonzept ist der Mühlbach mit einzubeziehen. Darüber hinaus sind die umliegenden Freiflächen als Bestandteil der historischen Ortsrandsituation zu sichern. Ergänzend sollen neue Fußwegeverbindungen hergestellt und eine mögliche Erschließung von der südlich angrenzenden Straße geprüft werden.

Der Standort soll – auch aufgrund der eingeschränkten Erschließung – vorrangig zum Wohnen genutzt werden, das bauliche Volumen ist dabei auch für ein Seniorenwohnprojekt geeignet.

Zur Sicherung der unterschiedlichen Belange soll für den gesamten Bereich der Mühle und des Mühenumfeldes bei entsprechender Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

**Sicherung einzelner Grünflächen im Ortskern**

Ortskern

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer  
Einbeziehung Uni denkbar

Im Ortskern sollen einzelne Grünflächen als innerörtliche Freiräume im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung besonders berücksichtigt werden. Diese 'grünen Erinnerunginseln' sind sichtbare Reste des Grüngürtels am früheren Ortsrand von Nordshausen und haben heute eine wichtige Freiraumqualität im Ort. Soweit möglich sollen diese Flächen in Abstimmung mit den Eigentümern als private Garten- und Freiflächen erhalten bleiben.

Ergänzend soll geprüft werden, ob für eine oder mehrere dieser Flächen auch eine öffentliche Nutzung in Frage kommt (z.B. Auf dem Stützel), denkbar ist z.B. eine Verbesserung des Spielplatzangebots im Innenbereich. Zur Konkretisierung des Themas ist eine Freiraumstudie mit Nutzungs- und Zielaussagen unter Einbeziehung der Eigentümerinteressen denkbar.

Sind Nachverdichtungen auf den als 'grüne Inseln' definierten Flächen nicht vermeidbar, sollte durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen eine kleinteilige in der Grundfläche begrenzte Bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil sichergestellt und damit eine Mindestqualität innerörtlicher Freiräume weiterhin gewährleistet werden.



**Maßnahmen Korbacher Straße**Ortskern +  
Ortslage

notwendige Akteure: Stadt, z.T. private Eigentümer  
Einbeziehung Uni denkbar

Für die Korbacher Straße besteht als zentralem Konfliktthema im Stadtteil Handlungsbedarf sowohl im Hinblick auf die Verkehrsbelastung als auch in gestalterischer Hinsicht.

Es soll geprüft werden, ob es Möglichkeiten für eine Reduzierung der vorhandenen Belastung gibt, insbesondere im Hinblick auf den Schwerverkehr. In diesem Zusammenhang soll auch der Status als Bundesstraße überprüft werden.

Begleitend soll ein Konzept zur besseren städtebaulichen Integration dieser innerörtlichen Hauptverkehrsstraße entwickelt werden mit folgenden Schwerpunktbereichen:

- Gestaltung der Ortsmitte (im Rahmen eines straßenräumlichen und städtebaulichen Gesamtkonzeptes, vgl. 'Konzept Ortsmitte'),
- Gestaltung der Ortseingangssituationen,
- Gestaltung der innerörtlichen Knotenpunkte,
- Gestaltung der straßenbegleitenden privaten Freiräume.

Das Gestaltungskonzept für die Korbacher Straße muss über die reine Straßenplanung hinaus komplexe Lösungsansätze im Sinne einer integrierten Planung auch für angrenzende hochbauliche Optionen berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die beiden Ortseingangssituationen.



Korbacher Straße / Ecke Hohefeldstraße'  
westlicher Ortseingang

Korbacher Straße  
östlicher Ortseingang

Der Kreuzungsbereich Korbacher Straße / Hohefeldstraße / Bühlichenweg hat als westliche Ortseinfahrt, Zugangsbereich zum Grünzug ‚Pangesgraben‘ und kleiner Platzbereich mit Maibaumstandort besondere Bedeutung für den Ort. Er soll in seiner Aufenthaltsqualität und nach Möglichkeit auch in seiner städtebaulichen Randsituation (Garagenhof) aufgewertet werden.

**Verbesserung und Ergänzung Fußwegenetz im Innern**Ortskern +  
Ortslage

notwendige Akteure: Stadt, z.T. private Eigentümer

Durch neue Netzschlüsse im Innern und eine Aufwertung vorhandener Wegeverbindungen soll die Nutzungsqualität des Ortskerns für den Fuß- und Radverkehr weiter verbessert werden. Die innerörtlichen Wege machen die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten sichtbar und erlebbar.

Für die folgenden Verbindungen sind Konzepte zur Wegeführung sowie zur Sicherung und Aufwertung erforderlich:

- neue Verbindungen im Bereich zwischen Pfarrhaus und Klosterkirche,
- neue Verbindungen im Umfeld der Mühle,
- neue Verbindung zwischen Auf dem Stützel und Korbacher Straße,
- vorhandener Verbindungsweg Am unteren Krümmershof,
- vorhandener Verbindungsweg Korbacher Straße – Wegelänge (private Verbindung),
- neue Verbindung In den Steinern – Stichstraße Gänseweide.

**Rundweg am Ortsrand**

Ortsrand

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer  
Einbeziehung Uni denkbar

Die vorhandenen Wege am Ortsrand sollen durch neue Verbindungen zu einem geschlossenen Rundweg um die Ortslage Nordshausen herum ergänzt werden.

Für die folgenden Abschnitte sind Konzepte zur Wegeführung / Ausstattung erforderlich:

- entlang der Bahnlinie im Südosten und am südlichen Ortsrand (über den Mühlgraben),
- zwischen Wegelänge und Hohefeldstraße (über den Pangesgraben),
- hinter der Reihenhausbauung am Dornländerweg,
- im Zusammenhang mit der nördlichen Ortsranderweiterung.

**Gestalterische Aufwertung der Straße 'Gänseweide'**

Ortslage

notwendige Akteure: Stadt

Für die Straße 'Gänseweide' soll begleitend zur Ortsrandentwicklung geprüft werden, ob hier in Verbindung mit einer möglichen Verkehrszunahme punktuelle gestalterische Aufwertungen (z. B. einzelne Baumpflanzungen, Materialwechsel ...) zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Seitenflächen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer - insbesondere Kinder - sinnvoll sind.

**Innerörtliche Kinderspielbereiche**

Ortslage

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer, potenzielle Käufer  
Einbeziehung Uni denkbar

Es wird empfohlen, zusätzliche innerörtliche Angebote für Kinderspiel zu schaffen. Dies kann in einigen Fällen im Rahmen der Konzeption für die innerörtlichen Grünflächen berücksichtigt werden.

---

**Leerstandskataster / Leestandsmanagement**

Ortskern

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer  
(Einbeziehung Uni für Bestandsaufnahmen denkbar)

---

Um zunehmendem Leerstand entgegen zu wirken und einen konkreten Überblick über die tatsächliche Leerstandssituation zu erhalten, wird der Aufbau eines Leerstandskatasters empfohlen. In enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern soll das Kataster Aussagen zur Gebäudegröße, zum Zustand, zur Nutzungseignung und zum Handlungs- und Verkaufsinteresse der Eigentümer bündeln. In die Erfassung ist sinnvollerweise auch den Scheunenbestand mit einzubeziehen.

Das Kataster kann damit sowohl der Stadt als auch potenziellen Interessenten erste Informationen zu leer stehenden Gebäuden liefern.

Das Kataster bedarf der personellen Kontinuität in Aufbau und laufender Datenpflege und ist damit ein eher aufwändiges Projekt.

Ergänzend ist zu prüfen, wieweit für einzelne Gebäude konkretere Bestandsaufnahmen und Testentwürfe sinnvoll sind. Hier kann möglicherweise die Universität Kassel einbezogen werden. Für belastbare Entwürfe, z.B. zur Entwicklung einzelner Scheunen und Hofanlagen, sollten Architekten beauftragt werden.

Als Testlauf kann das Kataster zunächst beschränkt auf den vorgeschlagenen Bereich 'Ortsmitte' erarbeitet werden.

---

**Baulückenkataster**

Ortslage

notwendige Akteure: Stadt, private Eigentümer

---

Um die in der Ortslage vorhandenen Baulücken verstärkt zu mobilisieren, soll die Einrichtung eines Baulückenkatasters geprüft werden, das über das Internet nutzbar ist. Der Stadtteil Nordshausen könnte auf der Grundlage der in den Bestandserhebungen für das vorliegende Entwicklungskonzept erfassten Baulücken ein Testprojekt für die Stadt Kassel sein.

Das Kataster soll – mit Zustimmung der Eigentümer - die tatsächlich für eine bauliche Entwicklung verfügbaren Baulücken und deren wesentliche städtebauliche Kenndaten enthalten.

Wie beim Leerstandskataster gilt auch für das Baulückenkataster, dass es sich um ein aufwändiges Projekt handelt, das nur realisiert werden kann, wenn eine klare personelle Zuständigkeit und kontinuierlicher Datenpflege gewährleistet werden kann.

Es soll geprüft werden, ob das beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) im Aufbau befindliche Kataster eine geeignete Grundlage für eine Zusammenarbeit bietet. Das Kataster ist über die Internetseite: ,[www.zrk-kassel.de](http://www.zrk-kassel.de)' einsehbar und beinhaltet derzeit die Flächen der Stadt Baunatal.

## 5.2 Siedlungsentwicklung

Neben den Handlungsvorschlägen zur Stärkung der vorhandenen Ortslage ist für Nordshausen die zukünftige Siedlungsentwicklung von Bedeutung.

---

### Entwicklungskonzept Westlicher Ortsrand

---

Am westlichen Ortsrand im Bereich Hohefeldstraße soll ein Entwicklungskonzept zur Klärung und Abstimmung der sich hier überlagernden unterschiedlichen Entwicklungsinteressen erarbeitet werden:

- landschaftsräumliche Belange (Sicherung der Grünverbindung zwischen den Ortsteilen Nordshausen und Brasselsberg, Landschaftsschutzgebiet, Wegeführung am Ortsrand),
- städtebauliche Belange (Wohnbaulandentwicklung, Ortsrandgestaltung)
- Eigentümerbelange (Nutzungs- und Entwicklungsinteressen),

Im Rahmen des Konzeptes soll insbesondere die Frage einer Ortsrandbegrünung und einer möglichen Fußwegeführung abgestimmt werden.

Der bereits in der Vergangenheit diskutierte und im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grundstücksbereich 'Stockäcker' am Ortsrand Brasselsberg ist dabei weiterhin für eine Wohnentwicklung vorgesehen, ebenso wie die Baulücke an der Südseite der Hohefeldstraße in Nordshausen.

---

### Sonstige Ortsrandentwicklung

---

- Eckgrundstück Korbacher Straße / Wegelänge:

Das bisher im Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Grundstück soll zur Abrundung des Ortsrandes als Baugrundstück ausgewiesen werden. Im rückwärtigen Bereich ist dabei ein breiter Grünzug am Kellersbach zu sichern. Städtebaulich ist zu berücksichtigen, dass dieser Bauplatz zukünftig das Erscheinungsbild des Ortseingangs prägt.

- Bereich Wegelänge / Landschaftskuppe am südwestlichen Ortsrand:

Auf der hier an die Straße Wegelänge heranreichenden Landschaftskuppe ist derzeit im Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 eine einzeilige Wohnbebauung vorgesehen. Es wird empfohlen, auf diese Baugrundstücke in topografisch schwieriger Lage und aus landschaftsplanerischer Sicht sensibler Situation zu verzichten und den heutigen landschaftsverträglichen geschlossenen Ortsrand zu erhalten. Die Bebauung würde unverhältnismäßig in den bisher unberührten Landschaftsraum der Kuppe eingreifen. Angesichts der Baulandpotenziale, die am nördlichen Ortsrand und teilweise auch am westlichen Ortsrand im Bereich Hohefeldstraße entwickelt werden sollen, besteht keine inhaltliche Notwendigkeit mehr für diesen schädlichen Ortsrand-Eingriff. Da die Fläche aber im Bebauungsplan als Bauland festgesetzt ist, bedarf diese Frage einer vertiefenden Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen.

- Bereich Felchenstraße / Mühle:

An dem von der Felchenstraße abzweigenden Weg können gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung südlich des Weges ein bis zwei ergänzende Wohnbaugrundstücke am Ortsrand ausgewiesen werden. Eine weitergehende Bebauung ist hier ausgeschlossen, um die Ortsrandstruktur und die Grünflächen im Umfeld des Mühlenstandortes zu erhalten und um Lärmbelastungen durch die Bahn zu vermeiden. Die Ausweisung der Baugrundstücke soll zur verbindlichen Absicherung der Lärmschutzbelange im Rahmen des für das Mühlenumfeld vorgesehenen Bebauungsplanes erfolgen.



---

### **Rahmenplan Nördlicher Ortsrand**

---

Der nördliche Ortsrand ist Standort für eine größere Siedlungsentwicklung zur Schaffung von Wohnbauland. Die Entwicklung soll durch einen Rahmenplan vorbereitet werden, der die grundlegenden Fragen zur Lage und Größe zukünftiger Bauflächen und Freiflächen, zur baulichen Struktur, zur verkehrlichen Erschließung und zu möglichen Entwicklungsschritten klärt. Dabei sind die möglichen Konflikte zwischen bestehenden Nutzungen und geplanter Entwicklung (Sport, Gewerbe/Gartenbau, Gastronomie/Biergarten) zu berücksichtigen.

Der Verknüpfung der bestehenden Ortslage mit dem Landschaftsraum der Dönche durch Grünverbindungen kommt in der Planung besondere Bedeutung zu.

Die Erarbeitung des Rahmenplanes wurde parallel zur Bearbeitung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes eingeleitet.

---

### **Standortkonzept SV Nordshausen**

---

Als Bestandteil der Rahmenplanung für den nördlichen Ortsrand soll frühzeitig ein Standortkonzept für den SV Nordshausen abgestimmt werden, das insbesondere die Fragen des Stellplatzbedarfs, möglicher Erweiterungsflächen und ergänzend sinnvoller Maßnahmen in Abstimmung mit der im Umfeld geplanten Flächenentwicklung klärt.

Bestehende Konflikte (Lärm) aufgrund der Nähe zu vorhandener Wohnbebauung sind zu berücksichtigen.

## 6 Umsetzung

### 6.1 Akteure und Möglichkeiten

Das vorliegende Entwicklungskonzept bietet eine Grundlage für Prioritätensetzungen und sinnvolle städtebauliche Aktivitäten im Stadtteil. Es ist ein vorbereitendes und strukturierendes Konzept, das sowohl den Bürgerinnen und Bürgern Nordshausens als auch der kommunalen Politik und der Verwaltung als gemeinsame abgestimmte Handlungsgrundlage zur Verfügung steht.

Maßgeblich für die Realisierung von Projekten in Nordshausen wird auch in Zukunft in erster Linie das Engagement der Bürgerinnen und Bürger in ihrem Stadtteil sein. Wie bisher, wird dabei auch weiterhin dem Ortsbeirat sowie den örtlichen Vereinen und Initiativen eine wichtige Rolle zukommen. Und es darf nicht übersehen werden, dass es in erster Linie die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäude und Grundstücke im Ort sind, die über bauliche Maßnahmen im Ortskern entscheiden.

Es ist Aufgabe der Verwaltung, diesen Prozess im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu unterstützen und aktiv zu begleiten.

Als weiterführende Schritte kommen z.B. die beiden Planungsprojekte 'Konzept Ortsmitte' und 'Entwicklungskonzept Klosterkirche und Umfeld' in Frage. Beide Projekte können als wirksame Handlungsgrundlage nur in einem gemeinschaftlichen Prozess von Akteuren im Stadtteil, berührten Eigentümern, interessierten Bürgerinnen und Bürgern und der Stadt als wirksame Handlungsgrundlage erarbeitet werden. Als Struktur denkbar ist hier z.B. ein vom Ortsbeirat organisatorisch getragener und von der Stadt fachlich begleiteter moderierter Planungsprozess.

Aus einem solchen Impulsprozess können bei entsprechendem Interesse der Akteure langfristig im Stadtteil wirksame projektbezogene Arbeitszusammenschlüsse (z.B. eine Stadtteilgruppe Ortskern oder ein Runder Tisch Klosterumfeld) entstehen. Denkbar ist auch ein projektübergreifendes, breit aufgestelltes lokales Bündnis für eine aktive Stadtteilentwicklung (Stadtteilinitiative o. ä.).

Projektbezogen kann das Handlungspotenzial durch eine Zusammenarbeit mit Akteuren benachbarter Stadtteile gestärkt werden. Eine solche Zusammenarbeit kann auch positiv auf die Ausrichtung und inhaltliche Profilierung von Projekten wirken. Auch wenn eine Zusammenarbeit mit dem Stadtteil Oberzwehren aufgrund der großen Unterschiede Ansätze für Spannungen bieten kann, sind damit zugleich deutliche Chancen für einen fruchtbaren sozialen und interkulturellen Austausch verbunden.

Das bereits gezeigte positive Engagement der Universität Kassel (Fachbereich 6 - Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung) bietet den Ansatzpunkt für eine mögliche weitere Mitwirkung. Für viele der benannten Handlungsfelder sind Beiträge der Hochschule zur Ideenentwicklung und Projektvorbereitung denkbar.

## 6.2 Finanzierung

Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept werden verschiedene Handlungsfelder beschrieben, es ist aber selbst kein Maßnahmenkonzept mit Finanzierungsplanung.

Für Nordshausen ist auf absehbare Sicht eine Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm (z.B. Stadtsanierung, Stadtumbau, Soziale Stadt) nicht zu erwarten, da die städtebaulichen und sozialen Problemlagen hierfür zu gering sind. Im Vergleich der Kasseler Stadtteile ist es notwendig, die Schwerpunkte für umfassende städtebauliche Fördermaßnahmen in den deutlich benachteiligten Stadtteilen zu setzen.

Auch das Förderprogramm 'Dorferneuerung' kommt in einem absehbaren Zeitraum nicht in Frage. Sind inzwischen vielfach Dörfer in Nordhessen von Versorgung und Nahverkehr weitgehend abgeschnitten und sozial und städtebaulich in ihrer Existenz bedroht, so ist Nordshausen in die Stadt Kassel integriert und verfügt über eine stabile Sozialstruktur.

Unabhängig von der Frage, ob sich auf der Basis des vorliegenden Entwicklungskonzeptes und daraus resultierender weiterer Schritte möglicherweise mittelfristig eine andere Förderbewertung ergeben kann, muss auf der jetzigen Ebene von einer Einzelfallbetrachtung ausgegangen werden.

Die Handlungsperspektive für Nordshausen liegt in der Vorbereitung und Entwicklung konkreter einzelner Projekte. Für diese sind im Einzelfall auf Projektebene die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zu prüfen. Neben städtebaulichen und verkehrlichen Möglichkeiten (z.B. städtebaulicher Denkmalschutz, GVFG-Mittel) sind hier auch Fördermöglichkeiten aus anderen Bereichen denkbar (z.B. Sozialprogramme, Sportförderung).

Für die weiteren städtebauliche Aktivitäten in Nordshausen sind politische Projekt- und Maßnahmenentscheidungen erforderlich, die mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept vorbereitet, aber nicht vorweg genommen werden können.

# Literatur und Quellen

Arge BAS pwf PLF:  
Rahmenplan Nördlicher Ortsrand Nordshausen  
Entwurf, Stand Herbst 2008

Hedewig, Roland  
Das Landschafts –und Naturschutzgebiet Dönche  
In: Naturschutz und Landschaftspflege in Kassel, Heft Nr.5  
Untere Naturschutzbehörde Stadt Kassel, 1988

Magistrat der Stadt Kassel, Dezernat für städtebauliche Entwicklung:  
Zur Diskussion: Städtebauliche Entwicklungsplanung Nordshausen  
Kassel, 1980

Mohammadkhanlo, Mina u.a.:  
Rahmenplanung Kassel-Nordshausen, Reader  
Projektarbeit Sommersemester 2007, Betreuung: Uni.-Prof. Dipl.-Ing. Christel Drey  
Universität Kassel, FB 06 Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung (FG Städtebau)  
Kassel, 2007

Planungsgruppe Nord PGN:  
Entwicklungsplanung Nordshausen - Schalltechnische Untersuchung am Sportplatz  
Ergänzung  
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und Bauaufsicht,  
Kassel, Juni 2008

Planungsgruppe Nord PGN:  
Schalltechnische Untersuchung für die Entwicklungsflächen VIII Wo 03 Ortsrand Nordshausen und VIII Wo  
10 Ortskern Nordshausen,  
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und Bauaufsicht,  
Kassel, November 2007

SPD-Ortsverein Kassel-Nordshausen:  
Eck- und Orientierungsdaten zur Weiterentwicklung des Stadtteils Nordshausen,  
Kassel, April 2008

Stadt Kassel, Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen:  
Wohnungsmarktbericht 2007,  
Kassel, 2007

Warlich-Schenk, Brigitte:  
Kulturdenkmäler in Hessen - Stadt Kassel III  
(Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland),  
Hrsg.: Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Wiesbaden 2008

Zweckverband Raum Kassel:  
Flächennutzungsplan 2007 – Begründung  
Entwurf Juni 2008