

Grundlagen zur Entwicklungsplanung Nordshausen

Stand: 18. März 2009



Arbeitsgemeinschaft



documenta-Stadt

Auftraggeber:



documenta - Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung Bauaufsicht
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	5
Zu den Bestandsaufnahmen	6
1. Bestandserhebung und Analyse	7
1.1 Geschichte	7
1.2 Ortsbild	9
1.3 Denkmalschutz	11
1.4 Leerstand und Entwicklung im Bestand	17
1.5 Baulücken und Freiflächen	18
1.6 Straßen und Verkehr	19
1.7 Infrastruktur / Wirtschaft	20
1.8 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	21
1.9 Fazit	23
2. Freiraum und Umweltbelange	25
2.1 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet 'Dönche'	25
2.2 Vegetationsbestand – Ortslage Nordshausen	26
2.3 Gewässer / Regenrückhaltung	27
2.4 Klimaökologische Wertigkeit	28
2.5 Blickbeziehungen / Naherholung	29
2.6 Spielräume	30
2.7 Fazit	30
3. Planerische Vorgaben	31
3.1 Rahmenpläne	31
3.2 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	31
3.3 Fazit	33
4. Entwicklungspotenziale am Ortsrand	34
4.1 Entwicklungsprogramm Wohnbauland 2005	34
4.2 Schalltechnische Untersuchung	35
4.3 Entwicklungsflächen am Ortsrand	35
4.4 Fazit	36
Anhang 1: Leerstand und Entwicklung im Bestand	37
Anhang 2: Baulücken und Freiflächen	41
Anhang 3: Entwicklungsflächen am Ortsrand	46
Literatur und Quellen	49

Verzeichnis der Kartendarstellungen DIN A3

Luftbild	(Maßstab 1 : 5.000)
Denkmalwerte	(Maßstab 1 : 5.000)
Infrastruktur und Versorgung	(Maßstab 1 : 5.000)
Bodenqualität	(Maßstab 1 : 5.000)
Landschaftsstrukturen	(Maßstab 1 : 5.000)
Schutzgebiete NSG/LSG	(Maßstab 1 : 5.000)
Klima	(Maßstab 1 : 5.000)
Bebauungspläne	(Maßstab 1 : 5.000)
kommunales Eigentum	(Maßstab 1 : 5.000)

Die vorgenannten Karten liegen als gesonderte Dokumentation vor.

Vorbemerkung

Die Stadt hat zu Beginn des Jahres 2008 die 'Entwicklungsplanung Nordshausen' eingeleitet mit den beiden Zielen:

- für den Stadtteil übergreifend ein 'Entwicklungskonzept Nordshausen' zu erarbeiten und damit die 'Städtebauliche Entwicklungsplanung Nordshausen' aus dem Jahr 1980 fortzuschreiben,
- mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes für den nördlichen Ortsrand von Nordshausen in den nächsten Jahren eine umfangreichere Wohngebietsentwicklung im Stadtteil einzuleiten.

Benötigt wird ein Zielkonzept für den Stadtteil Nordshausen, an dem sich die Positionierung der Stadt bei zukünftigen entwicklungspolitischen Weichenstellungen und Maßnahmen ausrichtet. Um auf der politischen Ebene die richtigen Weichenstellungen vornehmen zu können, bedarf es einer aktuellen und fundierten Zielkonzeption und Entscheidungsgrundlage, die einen integrierenden Ansatz aufweist, das heißt unterschiedliche Sektoren, Politikfelder und Akteure miteinander verknüpft.

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

Ein solches strategisches Entwicklungskonzept für Nordshausen ist zum einen Zielkonzept und mittel- bis langfristiger Orientierungsrahmen für die Ortsentwicklung, in dem eine Zukunftsperspektive für den Stadtteil aufgezeigt wird. Zum anderen werden auf dieser Grundlage für einzelne inhaltliche Bereiche Handlungsanleitungen herausgearbeitet und durch pragmatische Maßnahmenvorschläge zur Umsetzung konkretisiert.

Für eine integrierte Erarbeitung dieser beiden Leistungsbausteine hat die Stadt Kassel – Amt Stadtplanung und Bauaufsicht – im Frühjahr 2008 eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft - bestehend aus dem Planungsbüro für Landschafts- und Städtebauarchitektur (pwf), dem Büro für Architektur und Stadtplanung (BAS) und der Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum (PLF) - beauftragt. Alle drei Planungsbüros sind in Kassel ansässig.

Der vorliegende Band 'Grundlagen zur Entwicklungsplanung Nordshausen' dokumentiert die sowohl dem Entwicklungskonzept für den Stadtteil insgesamt als auch der Rahmenplanung für den nördlichen Ortsrand zugrunde liegenden wesentlichen Ergebnisse der Bestandsaufnahmen.

Das 'Entwicklungskonzept Nordshausen' und der 'Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen' werden eigenständig dokumentiert und den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der hier dokumentierte Grundlagen-Band ist eine ergänzende Arbeitsgrundlage und Materialsammlung für die Verwaltung.

Zu den Bestandsaufnahmen

Grundlage für die Entwicklungsplanung Nordshausen sind umfangreiche Bestandsaufnahmen zur Situation des Stadtteils. Berücksichtigt werden vorliegende frühere und aktuelle Planungskonzepte, übergeordnete Planungen und fachtechnische Gutachten sowie die vorhandenen Bauleitpläne.

Ein wesentlicher Bestandteil der Erhebungen sind umfangreiche örtliche Begehungen, in deren Rahmen sowohl sämtliche unbebauten Grundstücke als auch die erkennbaren Leerstände im Stadtteil ermittelt wurden. Die Ergebnisse werden in diesem Grundlagenband dokumentiert.

Darüber hinaus wird die Weiterentwicklung des Stadtteils im Dialog mit der Öffentlichkeit, mit Bürgerinnen und Bürgern und dem Ortsbeirat erarbeitet. Unmittelbar nach der Auftragsvergabe hat die Stadt im März 2008 im Ortsbeirat die Arbeitsziele der Entwicklungsplanung und die beteiligten Akteure aus den beauftragten Planungsbüros vorgestellt. Im April fanden in Zusammenarbeit mit dem Ortsbeirat zwei Stadtteilrundgänge statt. Der erste Rundgang hatte seinen Schwerpunkt im Ortskern, der zweite am nördlichen Ortsrand.

Neben der öffentlichen Diskussion haben informelle Gespräche auf verschiedenen Ebenen mit unmittelbar beteiligten Institutionen, Vereinen und Personen stattgefunden. Gespräche in größerer Runde wurden mit Vertretern des 'Fördervereins Kultur- und Sozialzentrum Klosterkirche Nordshausen e.V.' und des 'Sportvereins 1890 Kassel-Nordshausen e.V.' geführt.

Mit dem Garten- und Landschaftsbaubetrieb Schöpf konnten - vor dem Hintergrund des bereits auch jetzt schon bestehenden Störpotenzials - Rahmenbedingungen (Standortverträglichkeit, Verlagerungsmöglichkeit) für die Ortsrandentwicklung geklärt werden.

1. Bestandserhebung und Analyse

Der Stadtteil Nordshausen liegt im Südwesten der Stadt Kassel zwischen den beiden Stadtteilen Oberzwehren im Osten und Brasselsberg im Westen. Vor allem in nördlicher und südlicher Richtung wird der Stadtteil durch große zusammenhängende Landschaftsräume eingefasst: im Norden die 'Dönche' (als ortsbezirksfreies Gebiet), im Süden u.a. der Heisebach-Grünzug und die ansteigenden Hänge zum Baunsberg.

Während Nordshausen nach Osten mit Oberzwehren einen gemeinsamen Siedlungsraum bildet, werden die übrigen Ortsränder durch Landschaftsräume begrenzt, die zu einem eigenständigen, dörflichen Charakter des Stadtteils beitragen. Prägend für das dörfliche Ortsbild sind der historische Ortskern mit der sich durch den Ort windenden Korbacher Straße und die markante Klosterkirche mit ihrem Umfeld.



Luftbild (Quelle: google earth)

Der Stadtteil erreicht mit den Landschaftsflächen südlich des Ortes eine Flächenausdehnung von 2,44 qkm und umfasst damit etwa 2 % des Kasseler Stadtgebietes. Die Einwohnerzahl erreicht mit rund 2.100 Personen etwa 1 % der Kasseler Gesamtbevölkerung. Nordshausen ist der Stadtteil mit der mit Abstand geringsten Bevölkerungszahl in Kassel.

1.1 Geschichte

Nordshausen gehört zu den wenigen Orten im heutigen Stadtgebiet, an denen Spuren der ersten hier in der Altsteinzeit lebenden Menschen gefunden wurden. Die Entstehung der heutigen Siedlung wird dagegen den jüngeren Dorfgründungen im Kasseler Talbecken zugerechnet und in das 11. Jahrhundert datiert. Nordshausen entsteht als Straßendorf an der Verbindung von

Kassel nach Korbach, der heutigen Korbacher Straße. Die den Auen von Dönche und Heisebach ausweichende Landstraße führt von Oberzwehren über die heutige Brückenhofstraße nach Nordshausen und von dort den steilen Hang hinauf zum Sattel des Baunsbergs. Dabei hat die Topografie dafür gesorgt, dass die Straße nicht geradlinig durch den Ort verläuft, sondern sich teilweise entlang der historisch vorhandenen Bachläufe (Nordshäuser Mühlbach) - durch die Ortslage 'schlängelt'.

Im 13. Jahrhundert wurde am Rande des Dorfes das Kloster Nordshausen als Zisterzienserinnen-Kloster St. Maria gegründet. Die Klosterkirche ist als ältestes Kirchenbauwerk Kassels heute nicht nur für Nordshausen ein wichtiger Identifikationspunkt, sondern hat auch für die Gesamtstadt einen hohen kulturgeschichtlichen Wert. Von der im Jahr 1526 aufgegebenen Klosteranlage sind heute neben der Kirche noch ein Rest des Kreuzgangs, Teile der Klosterummauerung, der Standort des spätgotischen Fruchthauses und Teile der Klosterwiesen vorhanden.



Historisches Straßendorf mit Klosterbereich und Mühle am südöstlichen Ortsrand



Dorf- und Gartenzone bilden den Ort bis zum Ende des 19. Jahrhunderts



erste Siedlungserweiterungen ab ca. 1900 mit externen Nutzungen (Gärtnereien) am Rand



Wachstum bis zu den heutigen Rändern externe Nutzungen sind 'eingeholt' und erweitert

Das Straßendorf Nordshausen blieb in seiner räumlichen Abgrenzung einschließlich einer den Ortsrand prägenden Gartenzone bis zum Ende des 19. Jahrhunderts nahezu unverändert erhalten. Erst mit den Jahren um 1900 verließ die bauliche Entwicklung in größerem Umfang diese ersten Grenzen, Reste der früheren Gartenzone am ursprünglichen Ortsrand blieben aber bis heute erhalten. Noch im Jahr 1890 hatte Nordshausen erst 75 Häuser und 518 Einwohner.

Weitere wichtige Daten der Stadtteilentwicklung sind die Eröffnung der Bahnstrecke Wilhelmshöhe - Elgershausen im Jahr 1903 und die Vollendung der Strecke bis Naumburg im folgenden Jahr. Im Jahr 1936 wurde Nordshausen gemeinsam mit anderen Umlandgemeinden in die Stadt Kassel eingemeindet.

Ein wesentlicher Bestandteil des Ortes und des Ortsbildes ist der 1890 gegründete Sportverein mit seinem Vereinsgelände am nördlichen Ortsrand. Wichtige Daten der baulichen Entwicklung sind hier die Einweihung der aus einem ehemaligen Militärcasino bestehenden vereinseigenen Sporthalle im Jahr 1954 und die 1990/91 vorgenommene Erweiterung der Anlage um einen Rasenplatz mit Umkleidegebäude. Seit diesem Zeitpunkt findet sich am nördlichen Ortsrand ein rund 9 m hoher und 130 m langer Erdwall aus dem Bodenaushub. In jüngster Zeit haben die Vereinsmitglieder in Eigenleistung ein attraktives neues Vereinsheim auf dem Gelände errichtet.

1.2 Ortsbild

Die städtebauliche Situation in der Ortsmitte ist geprägt von der historisch vorgegebenen Kleinteiligkeit. 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.



Korbacher Straße 247 und 249



Korbacher Straße im Bereich Dorfplatz

Vor allem entlang der Korbacher Straße und im Bereich 'Am Eichgraben' (z.B. Eichgraben 4 datiert auf 1745, Korbacher Straße 240 auf 1867, Scheune Am Krümmershof 2 auf 1773) prägt ein hoher Anteil von Fachwerkgebäuden das abwechslungsreiche kleinteilige Erscheinungsbild des historischen Dorfes.



Am Eichgraben



Am Unteren Krümmershof



Teichhofstraße

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, die bereits in massiver Bauweise erstellt wurden (z.B. Hinter der Pforte, Auf dem Stützel, Stützstraße nördlich der Korbacher Straße und Wallensteinstraße, Steinhofstraße, Felchenstraße, Wegelänge südlich der Korbacher Straße).



Ortsentwicklung Ende des 19. Jhdts. im Bereich Hinter der Pforte, Stützstraße

Gebäude mit rein landwirtschaftlichen Funktionen befinden sich bis zu dieser Zeit ausschließlich innerhalb der noch engen Siedlungsgrenze. Auch heute sind noch einige Scheunen im Ortsbild vorhanden.

Erst die großflächigen Erweiterungen der Nachkriegszeit haben Nordshausen zu dem Stadtteil in der heutigen Größe anwachsen lassen (z.B. Wohngebiete Am Krümmershof, Im Feldbach, Gänseweide, Teichhofstraße, Grubenrain, Wegelänge).

Den kompakten und in sich geschlossenen Reihenhaushäusern stehen dabei die großzügigen und weniger dicht bebauten Grundstücke freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber - die gestalterisch einheitliche und homogene Baustruktur auf der einen Seite und die breite Palette des Individualgeschmacks auf der anderen Seite. 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 Zweifamilienhäuser geprägt. Mehrparteien-Häuser als Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen) sind hier lediglich die Ausnahme.

Wohngebäude und Wohnungen

Stand 31.12.1999	Nordshausen		Stadt Kassel	
	absolut	Verhältnis	absolut	Verhältnis
Anzahl Wohngebäude	580		28.875	
Wohnungen	1.060	1,8 W/Geb.	100.510	3,5 W/Geb.

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

Auch wenn die Zahlen aus dem Jahr 1999 stammen, ist anzunehmen, dass sich bis heute in diesem Punkt keine großen Veränderungen ergeben haben.

1.3 Denkmalschutz

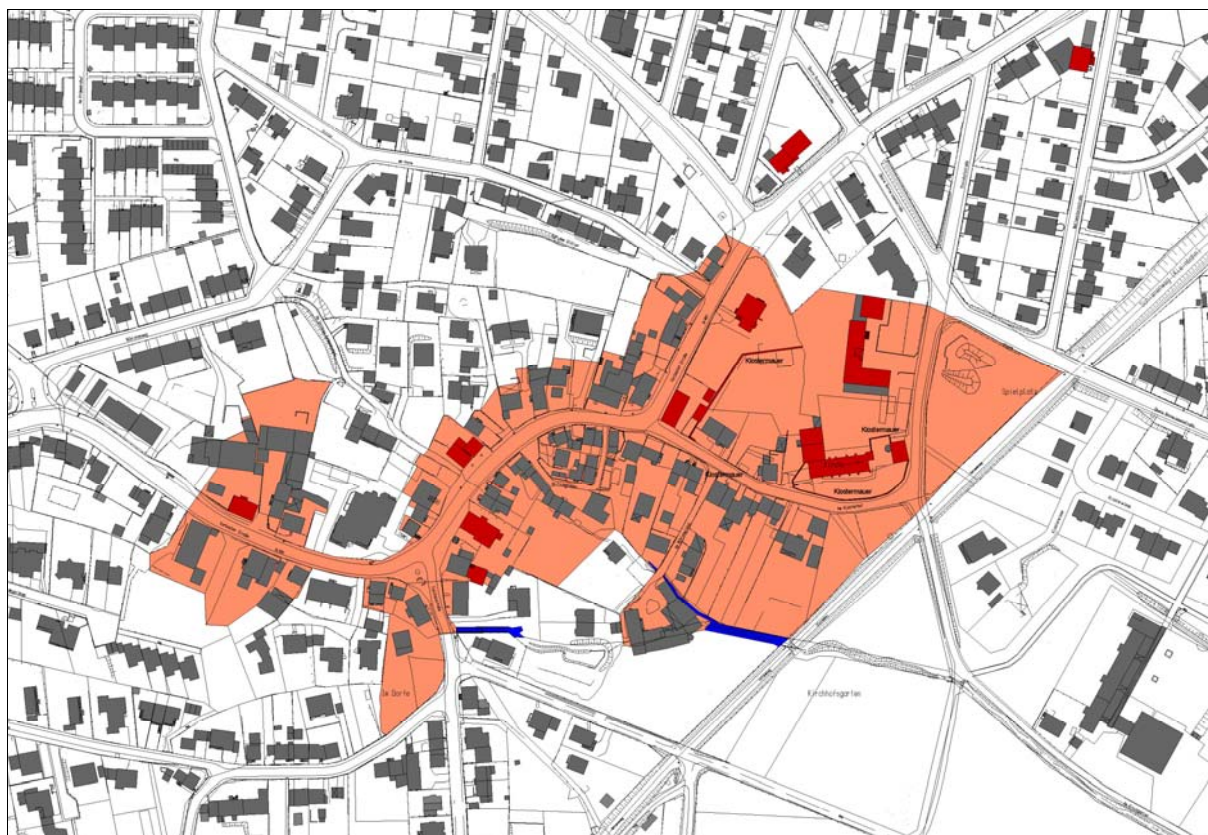
Die folgenden Aussagen zum Denkmalschutz sind weitgehend dem Entwurf zur Denkmaltopografie Stadt Kassel III entnommen (Stand Mai 2008).

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

- Bereich ehemaliges Kloster mit Kirche
- Bereich 'Eichgraben' mit Kleinbauern- und Tagelöhnerhäusern
- Bereich 'Korbacher Straße', der Alt-Nordshausen den Charakter eines lang gezogenen Straßendorfes verleiht
- am Südrand liegt noch das große Anwesen der ehemaligen Mühle am weitgehend verrohrten Nordshäuser Bach

Abgrenzung der Gesamtanlage nach Straßennamen und Hausnummern:

- Am Eichgraben 1 - 13 und 2 - 12
- Am Klosterhof 1 - 15 und 2 - 14
- Am Mühlenwinkel 1, 2, 3
- Am unteren Krümmershof 2
- Felchenstraße 2 und 3
- Hinter der Pforte 2 und 4 (hier nur das Scheunengebäude)
- Korbacher Straße 218 - 230, 236 - 242, 215 - 245, 249 - 251a, 248 - 252



Einzeldenkmale und denkmalgeschützte Gesamtanlagen im Stadtteil Nordshausen

Kern des Dorfes ist das Areal des im Zuge der Reformation aufgehobenen Klosters rund um die Kirche. Die verbliebenen Gebäude und Mauerreste stellen die ältesten baulichen Relikte Nordshausens dar und bilden eine eigene denkmalpflegerische Sachgesamtheit (Am Klosterhof 7-13)

am östlichen Ortsrand. Zum Brückenhof hin, begrenzt nur durch die Trasse der Naumburger Kleinbahn, wird das ehemalige Klosterareal seit alters her nicht durch Gebäude gerahmt, sondern ist von Gärten und Freiflächen umgeben.

Das Ortsbild wird bestimmt durch eine große Zahl (klein-)bäuerlicher Fachwerkgebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Datiert sind Am Eichgraben 4 (1745) Korbacher Straße 240 (1867) und die Scheune von Am unteren Krümmershof 2 (1773). Der größere Teil dieser Häuser ist verputzt oder verkleidet. Bei Freilegung des Balkenwerks wären bei älteren Fachwerkhäusern positive Bereicherungen des Ortsbildes zu erwarten, so bei Korbacher Straße 226, 230 oder 250, alle vermutlich noch dem 18. Jahrhundert entstammend. Älteres Sichtfachwerk mit dezenten, in das Balkenwerk geschnitzten Zierformen zeigen die Häuser Korbacher Straße 222 und 252 sowie Am unteren Krümmershof 2, aber dies sind Ausnahmen. Es herrschen zweigeschossige, bescheidene Bauformen vor, bei kleineren Bauernstellen und Nebenerwerbshöfen mit den Ställen und Scheunen unter einem Dach mit dem Wohnteil (Felchenstraße 2 und 3, Am Klosterhof 3). Am dichtesten und am kleinteiligsten ist die Bebauung des ringförmig verlaufenden Eichgrabens. Mit Ausnahme von Am Eichgraben 7 gibt es dort nur winzige Grundstücke, die ursprünglich zu einer aufgeteilten größeren Hofreite gehörten.

An der Korbacher Straße liegen die wenigen größeren Hofanlagen (Nr. 250, 252); der größte, der 'Steinsche Hof' allerdings befindet sich neben der Kirche auf dem ehemaligen Klosterareal (Am Klosterhof 15).

Ortsbildprägend ist vor allem Korbacher Straße 252, dessen Ostgiebel dem in der Nachbarschaft durch zwei unmaßstäbliche städtische Neubauten in seinem dörflichen Charakter beeinträchtigten Straßenzug Halt und Abschluss gibt. Weitere in ähnlicher Weise ortsbildprägende Bauten sind (von Westen nach Osten):

Korbacher Straße 243, Felchenstraße 2 und 3, Am unteren Krümmershof 2, Korbacher Straße 230 und Am Klosterhof 1.

Zwei bemerkenswerte Bauten in der Korbacher Straße stammen vom Anfang des 20. Jahrhunderts, das Pfarrhaus (Nr. 215) und die alte Schule (Nr. 235). Das großvolumige Pfarrhaus repräsentiert einen Gartenstadttypus, wie er ähnlich – in kleineren Dimensionen – am nahen Braselsberg gebaut wurde. Das Schulhaus ist ein späthistoristischer Klinkerbau, dessen unscheinbarer Vorgänger aus der Zeit um 1840 sich auf dem gleichen Grundstück erhalten hat.

Der Platz um die sicherlich zwei Jahrhunderte alte Dorflinde an der Einmündung der Felchenstraße in die Korbacher Straße wurde 1986 zur 50-Jahrfeier der Eingemeindung umgestaltet. Bei Felchenstraße 3 ist auf wenigen Metern der Nordshäuser Bach in seinem Lauf in Richtung auf die in ihrem historischen Gebäudebestand zwar vorhandene, aber von Modernisierungsbemühungen geprägte Mühle (Am Mühlenwinkel 3) zu sehen.

Alt-Nordshausen zeigt trotz städtischer Neubauten wie Korbacher Straße 244 und 247 noch eine dörfliche Struktur, deren Kern als denkmalpflegerische Gesamtanlage aus geschichtlichen Gründen schützens- und erhaltenswert ist.

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)
- Am Klosterhof 7 (Klosterflügel, heute Wohnhaus)
- Am Klosterhof 9 (Kirche, Steinhaus, Reste der Klostermauer)
- Am Klosterhof 15 (Hofanlage)
- Am unteren Krümmershof 2
- Korbacher Straße 171 (Bahnhof)
- Korbacher Straße 216 (Kindertagesstätte)
- Korbacher Straße 235 (Bürgerhaus)
- Wallensteinstraße 2

- Am Klosterhof 1
Gem. Nordsh., Fl. 5, Flst. 189/31

Hofanlage in ortsbildprägender Ecklage zur Korbacher Straße. Wohnhaus: zweigeschossiger Fachwerk-Rähmbau aus der zweiten Hälfte des 18. Jh., schmuckloses Gefüge mit 3/4-Streben und Halsriegeln. Kulturdenkmal aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen.

Bruchsteinsockel. Zwerchhaus auf der Hofseite, Haustür Mitte 19. Jh. In dieser Zeit Erweiterung des Hauses nach Norden, EG teilweise massiv erneuert, Ladeneinbau. Parallel zum Wohnhaus frei stehender Stall, EG Backstein, OG schmuckloses Fachwerk. Eingeschossiger Schuppen, teils Fachwerk. Stall und Schuppen stehen mit ihren Rückwänden auf der Ummauerung des Klosters, die im vorderen Bereich des Grundstücks (zu Nr.3 hin) noch in einer Höhe von ca. 4 m erhalten blieb. Hoffläche mit Granit gepflastert, zwei alte Sandsteinzaunpfosten an der Korbacher Straße.

- Am Klosterhof 7-13 – Sachgesamtheit Kloster Nordshausen
Gem. Nordsh., Flur 5, Flurstücke 56/02 (Kirche), 38/4 (Nr.7), 33/12 (Nr.13), Freiflächen 100/1, 100/2, 100/4, 100/4, 100/5, 38/5, 42/2, 99/6, Mauerzüge: auf der Grenze zwischen 176/39 und 32/1, zwischen 189/31 und 223/39 sowie an der Grenze von 224/40, 41/3 zur Straße und entlang der Freiflächen des Kirchgrundstücks

Das Zisterzienserinnen-Kloster St. Maria wurde spätestens 1257 durch Adalbert von Wallenstein gegründet und 1527 aufgehoben. Die Sachgesamtheit Kloster Nordshausen umfasst die Kirche, ein Wohnhaus mit dem Rest des Kreuzgangs (Nr.7), die ehem. Zehntscheune (Nr.13), die Reste der Klosterummauerung und sieben Grabmale in der Kirche und auf dem ehem. Kirchhof.

- Ehem. Klosterkirche, heute evangelische Pfarrkirche

Fünfjochige Saalkirche mit geradem Schluss; der gleichbreite geduckte Westturm auf querrrechteckigem Grundriss. An eine kleine romanische, erstmals 1207 genannte Kapelle wurde noch vor der Klostergründung, angeblich 1247, der Westturm angefügt. Die Kapelle wurde in frühgotischer Zeit für den Einbau einer Nonnenempore etwas erhöht und in der 2. Hälfte des 14. Jh. durch einen höheren östlichen Anbau auf die jetzige Größe erweitert. Um 1467 (Jahreszahl an einem Fenster) brachte man auch den älteren Westteil auf die Höhe des Ostbaus und wölbte ihn ein. Südportal 1497. Die Herstellung von Staffelgiebel und Dachreiter des Turms sowie die Wiederherstellung des Sakristeidachs erfolgte 1905 nach Entwurf von Hermann Gerhardt. Das Innere erfuhr bis 1958 eine Restaurierung (Datierung im Chor, Bauleitung vermutlich Architekt Willy Schatt).

Außenbau

Westturm aus beigen Sandsteinquadern. Am Obergeschoss zweiteilige Schallarkaden mit frühgotischem Plattenmaßwerk und kleinen Rosetten an den Bogenkanten. Einschiffiges Langhaus mit geradem Schluss aus Bruchstein (der Chorraum architektonisch nicht besonders gekennzeichnet). Im unteren Teil der beiden Westjoche Mauerreste der romanischen Kapelle aus der Zeit vor der Klostergründung (vermauerte Fenster).

Die Strebepfeiler hier in frühgotischer Zeit vorgesetzt, aus dieser Zeit auch die heute vermauerten schlanken spitzbogigen Fenster über dem romanischen Mauerwerk. Am 2. Strebepfeiler östlich des Eingangs in Augenhöhe ein Relief mit einer Kreuzigungsszene. Die hoch eingesetzten jetzigen Maßwerkfenster zur ehemaligen Nonnenempore sowie die Ostteile spätgotisch, nach Süden und Osten ebenfalls mit Maßwerkfenstern. Nach Norden zum Kreuzgang hin vermauerte Tür im 2.Joch von Osten, darüber Kragsteine. An der Nordostecke des Chores findet sich die spätgotische Sakristei.

Innen

In der Turmhalle kuppeliges Kreuzgewölbe über einer figürlichen und drei ornamentierten Konsolen in Bodenhöhe; niedriger Spitzbogen zum Schiff. Der Chorraum um zwei Stufen erhöht, sonst aber architektonisch nicht vom Langhaus geschieden. Die ursprünglich frühgotischen Gewölbe im Westteil des Langhauses saßen tiefer als die heutigen, in der 2. Hälfte des 14. Jh. eingezogenen Gewölbe auf schlanken Wanddiensten, deren Konsolen mit kleinen Reliefdarstellungen

geschmückt sind. An den beiden östlichen Schlusssteinen Christuskopf und Muttergottes, an dem mittlerem eine Rosette. Von der ehem. Nonnenempore nur die Konsolensteine für die Balkenaufgabe erhalten. Untergeschoss der Sakristei mit Kreuzrippengewölbe, Schlussstein mit Blütenmotiv. Gewände der Sakristeitür und der Lavabonische mit Dreipasssturz.

Ausstattung

Rundes Taufbecken mit flachen kreisförmigen Blenden, 13. Jh. (Sockel neu). In der Turmhalle achteckiger Taufstein, 16.Jh. Kanzel 19.Jh. Drei figürliche Grabsteine: 15./16.Jh. im Chor (stark verwittert) und von 1548 (für Friedrich von Dref) und 1581 (für den Pfarrer Johannes Magnus) in der zu einem schlichten Kriegsofmal gestalteten Turmhalle. Neogotisches Chorfenster mit Kreuzigungsgruppe; darunter ein kleiner Rest der spätgotischen Originalverglasung. Orgel von Werner Bosch, 1958.

- Am Klosterhof 7 – Ehem. Klosterflügel

Von der ehemals nördlich anschließenden Klausur blieb der stark verbaute Westflügel des Kreuzganghofes (Wohngebäude bzw. Dormitorium) in Teilen erhalten. In diesem unscheinbaren zweigeschossigen Wohnhaus unter Putz (zu Holtmeyers Zeiten in Teilen Fachwerk) wurden neben Innenwänden auch ein Stück der unverputzten Ostwand des Kreuzgangflügels weiterverwendet. In der Ostwand haben sich neben drei vermauerten Spitzbogenportalen und einem ebenfalls vermauerten jüngeren Rundbogenportal auch zwei Fenstergewände mit Ansätzen einer Kreuzstockteilung erhalten. Im Obergeschoss befand sich ein (aus der Zeit nach der Säkularisierung) stammender Aborterker, dessen zwei Kragsteine aus der Wand ragen.

Die als Garten genutzte Fläche des vermutlich in Rücksicht auf vorhandene Gebäude im Norden nicht rechtwinklig angelegten Kreuzgangs und weiterer Nebengebäude gehört heute zu Am Klosterhof 15.

- Am Klosterhof 13 - Ehem. Zehntscheune

Östlich vor der Kirche steht die ehem. Zehntscheune mit drei steinernen Untergeschossen und vier Speicherböden im Fachwerkaufsatz, der durch Luken und Zwerchhäuser (Ladeerker) gekennzeichnet war.

Im Zweiten Weltkrieg brannte das Gebäude aus und wurde ab 1958 als evangelisches Gemeindehaus wieder hergerichtet. Bei dieser Gelegenheit wurde ein moderner Treppenturm in Werksteinoptik angefügt und das verputzte, massiv gemauerte Obergeschoss aufgesetzt. Architekt des 1961 abgeschlossenen Umbaus war Willy Schatt. In den unverputzten Untergeschossen aus Bruchstein mit den Eckquadern aus Tuffstein sind mehrere vermauerte Wandöffnungen für Fenster und einen Kellerzugang zu erkennen.

- Klostermauer

Die Ummauerung des Klosterbezirks ist noch zwischen den Grundstücken Am Klosterhof 1 und 3 sowie zwischen dem Pfarrhaus Korbacher Straße 215 und Am Klosterhof 7 bzw. 15 zu sehen. Die Basalt-Bruchsteinmauer ist bei Am Klosterhof 3 noch etwa 4 m hoch. Die Mauer setzt sich, dann deutlich niedriger, nach Norden fort. Die straßenseitige Stützmauer des Gartens von Am Klosterhof 5 könnte aufgrund der Ähnlichkeit von Material und Bauweise eine Fortsetzung der Klostermauer sein. Der ehemalige Friedhof südlich vor der Kirche wird durch eine niedrige Bruchsteinmauer zur Straße hin eingefriedet, auch dies könnte zumindest im Verlauf ein Relikt der Klostermauer sein.

- Vier Grabmale südlich vor der Kirche

Ein 1834 für einen Oekonomen namens Stein von seinem Sohn, dem Major Franz Stein errichtetes Sandsteingrabmal (auf der Rückseite das Relief eines Wappenschildes mit einer Art Totenkrone), zwei gusseiserne Kreuze für Franz Stein (1813-1875) und seine Ehefrau Catharine († 1865) und ein Grabkreuz aus zwei in Sandstein gearbeiteten Baumstämmen für den Pfarrer Konrad Riebeling (1852-1892) und dessen Ehefrau Dorothea (1854-1924?).

Die ehem. Klosterkirche bildet mit dem Steinhaus (Nr.13), dem Wohnhaus Nr. 7 sowie den Resten der Einfriedung und den Grabmalen eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

- Am Klosterhof 15
Gem. Nordsh., Fl. 5, Flst. 33/24

Der nach einer früheren Besitzerfamilie Stein benannte große ehemalige Bauernhof liegt teilweise auf dem Areal des früheren Klosters. Scheune, Stallungen und andere Wirtschaftsgebäude sowie das Wohnhaus sind in einer nach Osten hin offenen U-Form aneinandergelagert, wobei das Wohnhaus den Hof nach Westen hin abschließt und die Scheune dies nach Norden hin tut. Alle Gebäude wurden in konstruktivem Fachwerk ausgeführt. Sowohl das mit Fassadenplatten verkleidete Wohnhaus als auch die Wirtschaftsgebäude besitzen Zwerchhäuser. Das Wohnhaus könnte noch aus dem späten 18. Jahrhundert stammen, die restliche Bausubstanz ist jünger und wurde im Laufe des 19. Jahrhunderts errichtet. Der Steinsche Hof ist Kulturdenkmal aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen.

- Am unteren Krümmershof 2
Gem. Nordsh., Fl. 5, Flst. 3/9

Kleines, ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen, bestehend aus einem zur Korbacher Straße hin giebelständigem Wohnhaus und einer an dessen nördlicher Traufseite angebauten Scheune. Heutige Nutzung als Restaurant, Eingang durch das unter Wiederverwendung einer historistischen Haustür verkleinerte Scheunentor. Schlichte zweigeschossige Rähmbauten, Scheune mit ausführlicher Bauinschrift auf dem Sturz des ehem. Tores und Datierung 1773. Am wenig älteren Wohnhaus Blütenmotive in Flachschnitzerei an den Eckständern. Nach Nordwesten hin massiver Anbau mit Fachwerkteilen im OG (Anf. 20.Jh.). Kulturdenkmal aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen.

- Korbacher Straße 171 – Bahnhof Nordshausen
Gem. Obzw., Fl. 2, Flst. 132/64

Bahnhof der Kleinbahn Kassel-Naumburg. Diese wurde für den ersten Abschnitt bis Elgershausen am 28.10.1903 eröffnet, für den Personenverkehr am 4.9.1977 still gelegt, bis heute jedoch gelegentlich von der Museumsbahn 'Hessencourrier' befahren. Weiterhin besteht Güterverkehr zwischen Kassel-Wilhelmshöhe und dem VW-Werk Baunatal.

Der Entwurf für den Bahnhof stammt von dem Frankfurter Architekten Carl Weber und wurde an der gleichen Strecke noch dreimal ausgeführt (Elgershausen, Hoof, Balhorn).

Asymmetrischer Aufriss mit drei unterschiedlich hohen, unterschiedlich weit vorspringenden Bauteilen mit jeweils gedrehter Firstrichtung: der eingeschossigen Güterhalle, dem zweigeschossigen Ostteil mit dem ehem. Warteraum und in der Mitte ein turmartig in drei Geschossen aufragender Trakt. Backsteinmauerwerk mit Fachwerkteilen, verputzten und holzverschalten Flächen (an der Westfassade moderne Asbestbetonplatten). Geschnitztes Balkenwerk des Vordachs am Bahnsteig. Abseits frei stehender zusätzlicher Güterschuppen. Das Bahnhofsgebäude ist Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen.

- Korbacher Straße 216 – ehem. Schulhaus u. Bürgermeisteramt, heute Kindertagesstätte
Gem. Nordsh., Fl. 2, Flst. 146/35

In zwei Etappen als 'neues' Schulhaus (Nordteil, 1909) und Bürgermeisteramt mit öffentlichem Wannens- und Brausebad im UG (1928) errichtet. Seit Auszug der Schule 1967 Kindergarten. Schlichter Putzbau mit dezenter Pilastergliederung an den Ecken am niedrigeren und schmaleren Anbau bzw. Putzlisenen am ehem. Schulhaus. Walmdächer mit geknicktem Fuß, beim Schulhaus zur Straße hin eine ungewöhnliche, heute verbretterte Fachwerk-Giebelgaube mit einem niedrigen Fensterband. Kleinteilige Fenster. WC-Anbau auf der Rückseite. Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen.

- Korbacher Straße 235 – ehem. Schulhaus, heute Bürgerhaus
Gem. Nordsh., Fl. 5, Flst. 82/3

Das Gebäude wurde zur Unterscheidung zum Neubau von 1909 (Korbacher Straße 216) als 'alte' Schule bezeichnet. Deren Vorgänger wiederum, ein biedermeierlicher Schulsaal, blieb als Teil des Feuerwehrhauses auf dem Hof der alten Schule erhalten (vgl. Korbacher Straße 239).

Nach 1890 (1896?) von der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zur Dorflinde errichtetes, bis 1967 diese Funktion erfüllendes Schul- und Lehrerwohnhaus. Nach privater Nutzung 1991-1995 Umbau zum Bürgerhaus. Zweigeschossiger, betont schlichter Backstein-Rohbau giebelständig zur Straße. Klassenräume mit eigenem Zugang im etwas breiteren Ostteil, wo auch der Schulhof liegt. Treppenhaus für den straßenseitigen Bauteil an der Nordseite. Ein Fries aus quergestellten Backsteinen ('Deutsches Band') teilt die beiden Geschosse. Flachbogige Fensterform, erneuerte, kleinteilige Fenster.

Das neue Feuerwehrgerätehaus liegt an der Grenze zu Felchenstraße 3. Neben dem alten Schulsaal ist auf dem früheren Schulhof noch ein 1988 errichtetes Backhaus zu finden. Das heutige Bürgerhaus ist Kulturdenkmal aus historischen und städtebaulichen Gründen.

- Korbacher Straße 239 – ehem. Schulsaal
Gem. Nordsh., Fl. 5, Flst. 82/4

Der biedermeierliche Schulsaal, das älteste der drei in Nordshausen erhaltenen Gebäude dieser Funktion, liegt versteckt hinter dem Feuerwehrhaus auf dem Hof der alten Schule (heute Bürgerhaus). Der um 1840 errichtete, 52 qm messende Schulraum wurde in einem pavillonartigen eingeschossigen Putzbau mit Walmdach und Sandsteinsockel untergebracht. Die Rundbogenfenster wurden 2000 erneuert, der Eingangsvorbau wurde um 1930 angefügt oder mit einem neuen Portal ausgestattet. Der alte Schulsaal ist Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen.

- Wallensteinstraße 2
Gem. Nordsh., Fl. 2, Flst. 468/47

Villenartiges Wohnhaus aus der Zeit um 1910. Hoher Sandsteinsockel, verputztes Untergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss mit teils verputztem Fachwerk-Kniestock und je einem Zwerchhaus auf jeder Seite. Mansard-Walmdach mit zusätzlichen Dachhäuschen auf den Langseiten. Aufwändiger Eingangsbereich mit einläufiger Freitreppe, Eingangstloggia mit drei Pfeilern und Balkon für das OG. Schmiedeeiserne Geländer, originale Haustür. Fenster in ursprünglicher Teilung. Kulturdenkmal aus künstlerischen Gründen.

Aus der Analyse des Ortsbildes heraus wird empfohlen, die Abgrenzung des denkmalgeschützten Bereiches an folgenden zwei Bereichen zu überprüfen und gegebenenfalls zu erweitern:

- Analog zu den geschützten Freiflächen südöstlich der Klosterkirche wäre auch die Unterschutzstellung des Ortsrandes im Umfeld der Mühle sinnvoll. Auch wenn die Fernwirkung der Mühlengebäude nicht mit denen der Klosterkirche zu vergleichen ist, so ist doch die Ausprägung des Ortsrandes an dieser Stelle ebenfalls Teil der historischen Siedlungsgeschichte.



interessanter Ort: 'Auf dem Stützel'

- Ohne dass die historische Bedeutung der Situation 'Auf den Stützel' mit der für den Ort besonderen Topografie im Rahmen der hier vorgelegten Arbeit geklärt werden konnte, wird empfohlen, auch an diesem Punkt gegebenenfalls den geschützten Bereich zu erweitern. Die in der Sohle angeordnete zeilenartige Bebauung zwischen der Straße 'Hinter der Pforte' und dem höher gelegenen unbebauten Plateau, wirft bei heutiger Betrachtung die Frage nach der ursprünglichen Motivation für diese städtebaulich besondere Situation auf.

1.4 Leerstand und Entwicklung im Bestand

Für eine Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten Nordshausens sind die vorhandenen Potenziale im Gebäudebestand zu betrachten. Leerstand von Gebäuden ist zudem ein Störfaktor im Stadtbild und wird bei gehäuftem Auftreten zu einem städtebaulichen Problem. Auch in Nordshausen werden insbesondere die im Ortskern vorhandenen leerstehenden Gebäude als Mangel benannt.

Die Erfassung von Potenzialen im Gebäudebestand ist auf dieser Planungsebene nur durch Begehung zu leisten. Das Vorliegen eines Leerstandes wird entsprechend nach äußerem Anschein eingeschätzt. Das hierdurch aufgenommene Entwicklungspotenzial wird sowohl in einer Objektliste (siehe Anhang 1) als auch summenmäßig erfasst und im Entwicklungskonzept für die Gesamtentwicklung des Stadtteils bewertet. Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen Wohn- und Hauptgebäuden sowie Gebäuden mit ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzung (Scheunen). Zusätzlich werden Gebäude / Standorte ermittelt, die zwar genutzt sind, bei denen die Grundstückssituation aber städtebaulich negativ beurteilt wird.



Wegelänge 15, Wohnhaus mit Scheune

Insgesamt werden in Nordshausen mit Stand Juni 2008:

- 7 leerstehende Wohn- und Hauptgebäude (Potenzial für etwa 7 – 9 Wohnungen),
- 13 Scheunengebäude (Potenzial für etwa 20 – 33 Wohnungen) und
- 2 Grundstücke mit städtebaulichen Mängeln (Potenzial für etwa 5 – 9 Wohnungen) erfasst.

Das Umnutzungs-Potenzial im Bestand umfasst damit insgesamt 22 Objekte und Standorte. Bezieht man diese Zahl auf die Zahl aller 580 Wohngebäude, entspricht dies einem Anteil von unter 4 %.

Nordshausen verfügt damit - nicht zuletzt wegen der spezifischen Struktur des Ortes und seiner Bewohner (besondere Wohnqualität, hohe Eigentumsquote, hoher Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser, stabile Sozialstruktur) - nur über eine geringe Zahl von innerörtlichen Objekten, bei denen aufgrund eines 'von außen' offensichtlichen Handlungsdruckes eine Veränderung der Liegenschaft erforderlich erscheint.

Während die Auflistung vermeintlich leer stehender Wohngebäude eine Momentaufnahme darstellt, handelt es sich bei der Zusammenstellung der Scheunengebäude - aufgrund fehlender landwirtschaftlicher Nutzung - um ein strukturelles Entwicklungspotenzial. Letzteres bedeutet

jedoch weder, dass alle Scheunen umgebaut und umgenutzt werden sollten, noch dass alle Scheunen automatisch als erhaltenswert einzustufen sind.

Wäre es möglich, alle erfassten 22 Objekte zu Wohnungen umzunutzen, würde das daraus resultierende Wohnangebot bei etwa 30 – 50 Wohnungen liegen. Dabei wird von einer eigentumsorientierten eher großzügigen Wohnungsgröße mit entsprechenden Nebenflächen ausgegangen. Diese Hochrechnung kann sich bei konsequenter Realisierung von Kleinwohnungen auch deutlich nach oben verändern.

Tatsächlich sind aber zumindest bei den Scheunengebäuden trotz aufgegebener Landwirtschaft mit Sicherheit etliche Gebäude weiterhin genutzt (Neben- und Lagerräume, Garagennutzung, u.a.) und stehen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Bei vorliegender Erhaltungs- und Umnutzungsabsicht der jeweiligen Eigentümer wäre in einem weiteren Schritt für den konkreten Einzelfall die bauliche Substanz objektbezogen zu untersuchen und eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für ein individuelles Planungskonzept nachzuweisen. Scheunenausbau oder -umbau lässt sich in der Regel im Vergleich mit entsprechenden Neubaukosten alleine unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten oft nur als unrentable Maßnahme darstellen (Förderprogramm erforderlich).

Legt man für den Zeitraum der nächsten 10 Jahre als realistischen Prognosewert für eine Realisierung solcher Umnutzungsmaßnahmen einen Ansatz von maximal 1/4 aller erfassten Objekte zugrunde, entspricht dies einer Größenordnung von insgesamt etwa 10 - 15 Wohnungen.

1.5 Baulücken und Freiflächen

Unbebaute, aber bereits erschlossene Grundstücke im Siedlungsbestand (Baulücken), sind ein Potenzial für die städtebauliche Innenentwicklung. Für diese Grundstücke besteht entweder im Rahmen eines vorhandenen Bebauungsplans (vgl. Kap. 3.2) oder durch ihre innerörtliche Lage (gem. § 34 Baugesetzbuch) unmittelbar Baurecht. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden durch Plan- und Luftbildauswertung und durch Ortsbegehung sämtliche unbebauten Grundstücke in Nordshausen erfasst. Das hierdurch aufgenommene Entwicklungspotenzial wird sowohl in einer Objektliste (siehe Anhang 2) als auch summenmäßig erfasst und im Entwicklungskonzept für die Gesamtentwicklung des Stadtteils bewertet. Die untersuchten Flächen befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. In wenigen Fällen sollte eine kleinräumige Grundstücksneuordnung erfolgen, um die Entwicklungsmöglichkeiten städtebaulich sinnvoll und marktfähig gestalten zu können.

Insgesamt sind in Nordshausen mit Stand Juni 2008:

- 31 unbebaute Grundstücke in der Ortslage vorhanden.

Von diesen Flächen wird nach planerischer Einzelfallprüfung empfohlen:

- 11 Grundstücke als Freiflächen im Innenbereich zu sichern und zu erhalten.

Von den verbleibenden 20 Grundstücken sind

- 5 Grundstücke offensichtlich als Hausgärten oder Außenfläche genutzt.

Damit verbleiben

- 15 Grundstücke, die als tatsächliche Baulücken eingestuft werden können.

Dies entspricht einem Potenzial von etwa 20 – 30 Wohnungen.

Bezieht man für eine prozentuale Annäherung die Zahl der erfassten Grundstücke auf die Zahl der Wohngebäude in Nordshausen (580), ergibt sich ein Anteil von etwa 5 %.

Es fällt auf, dass bei weitem nicht alle unbebauten Grundstücke im Stadtteil tatsächlich als Baulücken einzustufen sind. Insbesondere im verdichteten, verkehrsbelasteten Ortskern haben unbebaute, als Gärten und Grünflächen genutzte Grundstücke eine wichtige Funktion für die Wohn- und Lebensqualität und sollten für die Zukunft gesichert werden. Für Nordshausen wird ein Drittel der unbebauten Grundstücke als erhaltenswerte Freiflächen eingestuft.

Auch von den übrigen unbebauten Parzellen werden etliche offenkundig als Hausgärten genutzt und stehen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Letztlich können nur 50 % der erfassten unbebauten Grundstücke tatsächlich als Baulücken eingestuft werden. Und auch hier ist davon auszugehen, dass es Gründe gibt, warum die Standorte nicht bereits in der Vergangenheit bebaut worden sind.

Die Entwicklung der Einzel-Flächen kann nur individuell von den Flächeneigentümern entschieden werden und sollte daher nicht unter quantitativen Gesichtspunkten betrachtet werden, sondern wäre unter qualitativen Aspekten weiterzuverfolgen. Dies gilt insbesondere für die Flächen, die impulsgebend für die innerörtliche Entwicklung Nordshausens wirken können (z.B. Standort Felchenstraße 2 – 10 im Ortskern).

Eine wohnungsmarktpolitische Dimension - bezogen auf die Gesamtstadt - kann hier auch in der Summe im Vergleich zu dem Potenzial am nördlichen Ortsrand nicht erreicht werden. Auch deswegen nicht, weil eine unmittelbare Verfügbarkeit für keine dieser Flächen besteht.

1.6 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 durch ihren Schwerverkehrsanteil. Dabei spielt insbesondere eine Rolle, dass im engen Ortskern mit gewundenem Straßenverlauf auch eine vergleichsweise geringe Verkehrsmenge als Störfaktor wahrgenommen wird.

Der historisch entwickelte Verlauf der Korbacher Straße bringt einige typische Konfliktpunkte innerhalb der Ortslage mit sich, insbesondere unübersichtliche Bereiche und fehlende gesicherte Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Die Überwindung dieser Problempunkte im Sinne einer integrierten Stadtraumgestaltung hat auch im Bewusstsein der Bevölkerung einen hohen Stellenwert. Neben der 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 ist hier die Korbacher Straße die Hauptverbindungsachse nach Kassel hinein.

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

Veränderungsdruck besteht im Umfeld der Sportanlagen bezogen auf den ruhenden Verkehr. Die Unterbringung der parkende Fahrzeuge - bei Großveranstaltungen beträgt das Aufkommen bis zu 150 Pkw - führt zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung und mit dem Naherholungsbedürfnis von Spaziergängern.

Nordshausen ist durch die Buslinie 12 in das städtische ÖPNV-Netz eingebunden. Folgende Bushaltestellen befinden sich im Stadtteil:

- Wallensteinstraße
- Obere Bornwiesenstraße
- Nordshausen Linde
- Bülchenweg
- Dornländerweg

Ein direkter Anschluss an das Straßenbahnnetz ist nicht gegeben, die Buslinie 12 bindet den Ort aber 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.

1.7 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. Im Grenzgebiet zu Oberzwehren kommen noch - quasi zwischen den beiden Stadtteilen angesiedelt – die Grundschule Brückenhof / Nordshausen im Stadtteil Nordshausen und ein Jugendzentrum und das Hallenbad Süd im Stadtteil Oberzwehren 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 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 mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Discounter an der Brückenhofstraße / Ecke Korbacher Straße in Oberzwehren am Ortseingang von Nordshausen. Dieser Standort liegt etwa 800 m (Luftlinie) von der Ortsmitte entfernt und ist somit für viele weniger mobile Nordshäuser schlecht erreichbar. Sowohl beim Naturkostladen als auch beim Bäcker ist davon auszugehen, dass diese ihre Existenz durch einen über Nordshausen hinausgehenden Einzugsbereich sichern.

Folgende 'aktive' Einrichtungen konnten während der Bearbeitungszeit im Stadtteil aufgenommen werden:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| • Gaststätte mit Biergarten | • Auto-/Gebrauchtwagenhändler |
| • Garten- und Landschaftsbaubetrieb | • Ambulanter Pflegedienst |
| • Tierbedarfshandlung | • Second-Hand-Boutique |
| • Schilder- und Beschriftungsservice | • Fahrschule |
| • bike shop | • Pizzeria mit Biergarten |
| • Pflanzenhof Nordshausen | • Bäckerei-Café-Konditorei |
| • Änderungsschneiderei | • Apotheke |
| • Bankfiliale | • Sport- und Physiotherapie-Praxis |
| • Naturkostladen | • Gärtnerei Geidies, Hohefeldstraße |
| • Frisör | |

Daneben sind auch einige der in Kap. 1.4 als 'Leerstände' erfassten Objekte dem Bereich 'Infrastruktur/Wirtschaft' zuzuordnen.

Eine entsprechende Kartendarstellung befindet sich im Anhang.

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 Süsterfeld/Helleböhn, Oberzwehren und Brasselsberg erreicht, so dass dem Verein auch eine besondere sozialpolitische Bedeutung über die Stadtteilgrenzen hinaus zukommt. Während aus dem Stadtteil Oberzwehren z.B. vorwiegend 'Fußballnachwuchs' nach Nordshausen kommt, nutzen Bürger und Bürgerinnen des Stadtteils Brasselsberg eher das Tennisplatzangebot.

Die von Vereinsseite dargestellten Defizite - betrifft insbesondere die Stellplatzsituation - wie auch die formulierten Entwicklungsabsichten (u.a. Bolzplatz) fließen in die Rahmenplanung für den nördlichen Ortsrand ein.

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, möglicherweise etwas höherwertiges Speiserestaurant im Ort fehlt.

Nordshausen ist ein Wohnstandort und hat keine wesentlichen gewerblichen Betriebe. 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 stadtstrukturell allerdings als Bestandteil des Stadtteils Oberzwehren wahrgenommen.

Trotz des hohen Anteils älterer Menschen im Stadtteil (vgl. Kap. 1.8) gibt es hier keine besonderen Senioreneinrichtungen oder Altenwohn-Angebote.

Neben einzelnen freiberuflich Tätigen sind in Nordshausen aus der früher insbesondere den nördlichen Ortsrand prägenden Gartenbaunutzung zwei Gärtnereibetriebe verblieben, zusätzlich ist eine Garten- und Landschaftsbaufirma ansässig.

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

1.8 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.

Einwohner

Stand 31.12.2007	Nordshausen	Unterneustadt	Jungfernkopf
Einwohner	2.112	3.680	3.739

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

Seit den Achtzigerjahren hat Nordshausen eine in etwa gleiche Bevölkerungszahl - korrespondierend mit der ebenfalls eher gleichbleibenden Bevölkerungszahl der Gesamtstadt in den letzten 20 Jahren.

Bevölkerungsentwicklung

	Nordshausen	Stadt Kassel
1950	1.705	164.825
1970	1.597	214.785
1980	2.236	195.912
1990	2.102	191.598
2000	2.052	196.211
2007	2.112	193.803

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

Im gleichen Zeitraum ist in der Alterstruktur Nordshausens eine deutliche Zunahme des Anteils älterer Menschen (von 13 % auf 20 %) festzustellen, während der Anteil der Kinder und Jugend-

lichen weitgehend gleich geblieben ist. Nordshausen ist mit dieser Altersverteilung ein Spiegel der Kasseler Gesamtsituation.

Altersgruppen

	Nordshausen			Nordshausen		Kassel
	1984	1990	2000	2007		
unter 18 Jahre	17,6 %	14,5 %	15,8 %	347	16,4 %	15,9 %
18 – 64 Jahre	69,3 %	70,9 %	67,3 %	1.335	63,6 %	63,9 %
ab 65 Jahre	13,1 %	14,6 %	16,9 %	430	20,0 %	20,2 %

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

Eine vertiefende Betrachtung des Anteils älterer Menschen zeigt, dass in Nordshausen der Anteil älterer Senioren erkennbar geringer ist, als im Kasseler Durchschnitt. Dies dürfte die Tatsache spiegeln, dass es in Nordshausen keine besonderen Seniorenwohnangebote gibt.

Senioren

	Nordshausen		Stadt Kassel	
	ab 65 Jahre	430	20,0 %	38.788
ab 75 Jahre	166	7,9 %	18.441	9,6 %
ab 80 Jahre	90	4,3 %	11.558	6,0 %

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

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 1 Person gebildet wird, ist dies in Nordshausen etwa nur jeder 3. Haushalt. Folgerichtig sind die Mehrpersonenhaushalte in Nordshausen mit größeren Anteilen in der Statistik vertreten als in der Gesamtstadt.

Haushaltsgröße

Stand 31.12.2007	Nordshausen		Stadt Kassel	
	absolut	relativ	absolut	relativ
gesamt	988	100 %	102.003	100 %
1 Pers.	345	34,9 %	49.692	48,7 %
2 Pers.	305	30,9 %	28.016	27,5 %
3 Pers.	187	18,9 %	12.618	12,4 %
4 Pers.	103	10,4 %	8.074	7,9 %
5 Pers. und mehr	48	4,9 %	3.603	3,5 %

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

Hinweis: Es handelt sich nicht um eine exakte Zählung; die Haushalte wurden mit Hilfe des Generierungsverfahrens 'HHGen' aus dem Einwohnerregister ermittelt.

Die familiär geprägte Haushaltsstruktur spiegelt sich sowohl im Wohnungsbestand als auch im Familienstand der Nordshäuser Bevölkerung wieder. In Nordshausen gibt es überwiegend Ein- und Zwei-Familienhäuser (vgl. Kap. 1.2) und der Anteil verheirateter Menschen liegt in Nordshausen mit 50 % deutlich über dem Kasseler Durchschnitt.

Familienstand

Stand 31.12.2007	Nordshausen	Stadt Kassel
Einwohner	2.112	192.121
verheiratet	1.050	77.965
relativ	49,7 %	40,6 %

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

Die sich in einer langen Wohndauer ausdrückende Wohnzufriedenheit ist in Nordshausen erkennbar hoch, ein Viertel der Bevölkerung lebt hier bereits seit mindestens 25 Jahren.

Wohndauer

2007	Nordshausen	Stadt Kassel
Wohndauer in der aktuellen Wohnung 25 Jahre und länger	25,1 %	15,2 %

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

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

2007	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)

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

2007	Nordshausen	Stadt Kassel
nichtdeutsche Bevölkerung (Anteil)	3,9 %	13,2 %

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

1.9 Fazit

Nordshausen ist ein kleiner, sozial sehr stabiler Stadtteil mit einem vergleichsweise hohen Zufriedenheitsgrad. Vorzüge sind die Nähe zum Oberzentrum und damit zu den zentralen Funktionen der Stadt Kassel bei gleichzeitig 'idyllischer' und recht dörflicher Wohnsituation - hier trifft der Begriff vom 'Dorf in der Stadt' zu.

Identifikationspunkt ist vor allem der Bereich um die Klosterkirche. Weitere charakteristische Orte im Zentrum der historischen Ortslage sind der Dorfplatz mit der Linde sowie das dörfliche Quartier 'Eichgraben'. Die Mitte von Nordshausen ist innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanla-

ge geprägt von der erhaltenen Bausubstanz (Fachwerk), die auch heute noch den landwirtschaftlichen Ursprung erkennen lässt. Der Bereich um die Mühle ist dagegen - gemessen an seiner historischen Bedeutung und auch wegen seines Erscheinungsbildes - im allgemeinen Bewusstsein nur von untergeordneter Bedeutung.

Neben der vergleichsweise einfachen Bauweise spielt die Beziehung zu den angrenzenden Landschaftsräumen eine wesentlich wichtigere Rolle bei der Beurteilung der Qualitäten des Stadtteils. Im Norden und Süden schließen sich jeweils große zusammenhängende Landschaftsräume an: im Norden das Naturschutzgebiet 'Dönche', im Süden u.a. der 'Heisebach-Grünzug' und die Übergänge zum Baunsberg.

Nordshausen ist in erster Linie Wohnstandort. Aus dem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern lässt sich auch ein hoher Prozentsatz an Wohneigentum ableiten. Bezeichnend auch, dass Nordshausen der einzige Kasseler Stadtteil ist, der ohne 'Wohnungen in Nichtwohngebäuden' in der Statistik geführt wird.

Problematisch ist die Führung der Korbacher Straße als Bundesstraße durch den Ortskern, was neben funktionalen Mängeln (schwierige Knotenpunktsituationen für Fußgänger und Radfahrer) auch gestalterische Mängel nach sich zieht (wenig Aufenthaltsqualität) sowie eine Versorgungssituation, die in der Ortsmitte nicht einmal die Grundversorgung sicher stellt.

Die vor allem aus Leerständen ermittelten Gebäudepotenziale befinden sich überwiegend in der zentralen Ortslage und müssen - insbesondere im Altbaubereich - einzelfallbezogen auf zukunftsfähige Konzepte hin untersucht werden.. Die vorhandenen Baulücken bzw. Freiflächen werden nur etwa zur Hälfte als Potenzialflächen für eine bauliche Entwicklung eingestuft.

Weil sich sowohl die benannten Gebäude wie auch die Flächen fast ausschließlich in Privatbesitz befinden, ist eine unmittelbare Verfügbarkeit nicht gegeben. Von einer wohnungsmarktpolitische Dimension durch Aktivierung der Potenziale im Innern kann daher nicht ausgegangen werden.

Eine Betrachtung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur weist für Nordshausen positive Daten aus. Nordshausen gehört bezogen auf die Merkmale Arbeitslosigkeit und Armut zu den zwei 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 wie in Kassel insgesamt hoch ist.

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.

Zu den Stärken Nordshausens gehört die soziale Identität des Stadtteils. Die Menschen fühlen sich hier wohl, engagieren sich für ihren Stadtteil und gestalten ein ausgeprägtes Vereinsleben. Die Bürgerinnen und Bürger Nordshausens haben eine positive Identifikation mit ihrem dörflich geprägten Ort und ein starkes Eigenständigkeitsgefühl. Es fällt allerdings auch auf, dass dieses Gefühl zum Teil mit einer 'Inselmentalität' einhergeht, die dem tatsächlichen Eingebundensein des Stadtteils in die übergreifenden Strukturen der Stadt - und darüber hinaus - nicht entspricht.

2. Freiraum- und Umweltbelange

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, der überwiegend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Die sich weiter nördlich anschließende Kernzone der Dönche ist Naturschutzgebiet, ebenso wie das Feuchtbiotop Heisebach im Südosten.

Teilflächen dieser Bereiche sind im Landschaftsplan des Zweckverbandes zusätzlich als schützenswerte Biotopkomplexe gekennzeichnet.

2.1 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet 'Dönche'

Neben Bergpark und Karlsaue/Fuldaaue ist die ca. 270 ha große Dönche der bedeutendste stadtnahe Erholungsbereich für Kassel. Sie hat darüber hinaus mit ihrer vielfältig gegliederten und naturnahen Landschaft eine herausragende Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Die Bedeutung der Dönche als ausgewiesenes Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet leitet sich nicht nur aus ihrer Funktion als Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten ab. Sie stellt darüber hinaus einen wichtigen klimatischen Austauschraum innerhalb des Stadtgebietes dar. Die Flächen dienen der ruhigen Naherholung und dem Naturerleben - nicht zuletzt auch wegen der naturverträglichen, landwirtschaftlichen Bewirtschaftung innerhalb der Landschaftsschutzzonen.

1983 wurde der Kernbereich der Dönche mit dem Krebsbachtal und den angrenzenden Hangflächen als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die formelle Abgrenzungslinie zwischen Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet Dönche verläuft parallel zur Wirtschaftswegparzelle 44/1, eine in Verlängerung der Wiederholdstraße in ost-westlicher Richtung verlaufende Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Seit dem Jahr 2004 ist der Kernbereich der Dönche im Rahmen des Europäischen Schutzprogramms 'Natura 2000' als Flora – Fauna – Habitat (FFH) Gebiet ausgewiesen und geschützt.

Die Fläche ist identisch mit der des Naturschutzgebietes.

Innerhalb der hierzu als Pufferzone definierten Landschaftsschutzgebietsfläche befinden sich gesetzlich gesondert geschützte Grünstrukturen wie die Streuobstwiesen und flächige Baum- / Strauchstrukturen mit einer sehr hohen Schutzwürdigkeit. Diese Grünstrukturen durchziehen 'zungenartig' die ansonsten durch Ackerbau bewirtschafteten Flächen und bilden darüber hinaus die übergeordneten Verbindungen zwischen Landschaftsraum und Ortslage und sind als topografisch bedeutsame Landschaftselemente innerhalb der Kulturlandschaft unbedingt zu erhalten.



Blick von der documenta urbana über die Dönche auf Nordshausen

2.2 Vegetationsbestand - Ortslage Nordshausen

Ausgehend von der ursprünglichen kultur-historischen, bäuerlichen Landnutzung des ehemaligen typischen nordhessischen Dorfes Nordshausen haben sich im Laufe der Geschichte Wandlungen der Strukturen durch geänderte Nutzung vollzogen. Prägte früher die landwirtschaftliche Struktur den Stadtteil, so ist es heute seine Funktion als Wohnquartier der Stadt Kassel.

Diese Entwicklungen haben auch Auswirkungen auf die Vegetation als sichtbarer Bestandteil der anthropogen geprägten Kulturlandschaft. Das bedeutet zugleich auch das Vorhandensein unterschiedlicher Vegetationsstrukturen als Ausdruck aktueller Nutzungen oder auch als Relikte ehemaliger Nutzungen.

Hofnahe Obstwiesen als charakteristische Elemente der Siedlungsgeschichte

Entsprechend der frühesten Besiedlungsgeschichte des bäuerlichen Standortes finden sich heute im alten Ortskern von Nordshausen, 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 – als ringförmige Schichtung um die alten Höfe prägender Bestandteil des Ortteiles und des Ortsbildes.

Ihre heutige Bedeutung ist in der Ablesbarkeit, Prägung und Identifikation des dörflichen Ursprunges im heutigen Wohnen und Leben begründet. Darüber hinaus haben diese erhaltenen 'Grüninseln' wichtige Funktionen als hausnahe Spiel- und Freiräume, sie haben kleinklimatische Austausch- und Durchlüftungsfunktionen innerhalb der Bebauung und letztendlich prägen sie das innerörtliche Landschafts- und Erscheinungsbild als 'grüne Mosaik' innerhalb gewachsener Bau- und Siedlungsstrukturen.

Außerdem erfüllen sie eine wichtige Funktion als kleinteilige und wertvolle Lebensräume für die Fauna, die auf derartige Kulturstandorte angewiesen ist.

Auf Grund der Überalterung der Obstbäume und nachlassender Pflege oder anderer Nutzungen sind diese charakteristischen Flächen in ihrem Bestand, nicht zuletzt auch durch Überbauung, gefährdet.

Prägende Einzelbäume

Besondere und prägende Solitärbäume 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 Solitärbäume (Ahorn) vorhanden, die aus Pflanzungen der 50er und 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts stammen.

Vegetation der Hausgärten

Typische Vegetation der Bauerngärten ist heute nur noch sporadisch und andeutungsweise anzutreffen. Stattdessen dominieren die als Scherrasen gepflegten Garten- und Rasenflächen, die dazwischen mit Ziersträuchern und Koniferen bepflanzt sind.

Großflächige Baum-/ Strauchstrukturen

Größere, zusammenhängende Baum-/ Strauchstrukturen sind überwiegend an den Ortsrändern und deren Übergängen in die landwirtschaftlichen Nutzflächen gebunden.

Insbesondere der nördliche Ortsrandbereich mit der Dönche weist mosaikartig verteilte Bestände an Feldgehölzen, flächigen Gehölzbeständen 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 im Übergang zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen und Randflächen wie z. B. Böschungen vorhanden.

In Abhängigkeit der Exposition und Bodenbeschaffenheit sind diese Bestände z.T. sehr artenreich ausgeprägt und weisen Bestände von Schlehe, Hundsrose, Holunder, Himbeere, Brombeere, Weißdorn und Hartriegel auf.

Gewässerbegleitende Vegetation

Nordshausen ist von einer Anzahl von Bächen und periodisch wasserführenden Gräben (Vorflutern) durchzogen, die innerhalb der Ortslage kanalisiert sind. Charakteristische, gewässerbegleitende Vegetationsstrukturen sind daher auf die offenen, technisch unverbauten Fließstrecken begrenzt.

Vor allem der Nordshäuser Mühlbach weist am östlichen Ortsrand zusammenhängende, typische bachbegleitende Gehölz- und Baumbestände mit entsprechenden Arten der Mittelgebirgsbachvegetation wie z.B. Eschen, Erlen und Bruchweiden auf.

Vegetation des Wirtschaftsgrünlandes

Der südliche Ortsrand Nordshausen mit der Klosteranlage ist als Auenstandort traditionell als Grünland bewirtschaftet worden. Diese, vom Nordshäuser Mühlbach, dem Heisebach und dem Nordshäuser Mühlbach (Seitenarm) durchflossenen Flächeneinheiten sind Auelehmböden mit hohem Grundwasserstand, die für eine ackerbauliche Nutzung in der Regel ungeeignet sind. Sie werden bis heute als Wiesen- und Weideflächen frischer Standortbedingungen und Ausprägung bewirtschaftet.

Ruderalflächen / Brachen und Vegetation aufgelassener Nutzungen

Innerhalb der Ortslage Nordshausens sind keine Brachen und Flächeneinheiten mit ruderaler Vegetation vorhanden.

Am nördlichen Ortsrand unterhalb des Weges 'Auf der Dönche' sind größere Flächenbestände einer ehemaligen Baumschulproduktion vorhanden. Der Bewuchs dieser Flächen ist gezeichnet durch dicht gewachsene, instabile Bestände von Laubbäumen wie Birke, Ahorn, Robinie oder Weiden der ehemaligen Aufschulung. Offene Bereiche dazwischen haben sich als ruderale Hochstaudenfluren entwickelt die aufgrund stickstoffreicher Bodeneinträge aus der ehemaligen Produktion mit nitrophilen Säumen durchsetzt sind.

Nördlich des Weges 'Auf der Dönche' befindet sich neben dem Sportplatz eine große Bodenaufschüttungsfläche, die ursprünglich als Zwischendeponie für den anfallenden Bodenaushub des Sportanlagenbaus vor 20 Jahren angelegt wurde. Aufgrund der ungestörten Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich hier über die Abfolge der Pionier - und Sukzessionsstadien eine vielfältige, heimische und artenreiche Vegetation mit Biotopcharakter etabliert.

2.3 Gewässer / Regenrückhaltung

Die Bedeutung der Gewässer für Nordshausen reicht recht weit in die frühe Siedlungsgeschichte der ausgehenden Jungsteinzeit zurück. Das Vorhandensein von Bächen und Quellen an potentiell geeigneten Siedlungsstandorten war eine wesentliche Bedingung der bäuerlichen Produktion. Mit der gezielten Nutzung der Bäche durch Kanäle und Seitengräben konnte die Wasserkraft 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.

Die Gewässer am nördlichen Ortsrand von Nordshausen sind in erster Linie periodisch Wasserführende Bäche bzw. Gräben mit Vorfluterfunktion. Hierzu zählen der Vorfluter Dönche, der parallel in west-östlicher Richtung zur Erschließungsstraße 'Auf der Dönche' verläuft, der Vorfluter In den Steinern, der wiederum parallel in west-östlicher Richtung zur Erschließungsstraße 'In den Steinern' verläuft, der Nordshäuser Feldbach, der in nord-südlicher Richtung entlang der Erschließungsstraße 'Im Feldbach' verläuft sowie die Gänseweide am westlichen Ortsrand, die in west-östlicher Richtung zur Erschließungsstraße 'Gänseweide' verläuft.

In der Karte zum geologischen Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung für das Gebiet Dönche Süd aus dem Jahre 1980 sind drei Quellen im Bereich des nördlichen Ortsrandes ausgewiesen.

Diese befinden sich im Bereich der Wegekreuzung 'Auf der Dönche' und 'Grubenrain' am Rand der landwirtschaftlichen Flächen und entwässern in den Vorfluter der Dönche.

Eine weitere Quelle, die jedoch nicht in der v.g. Karte des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung eingetragen ist, befindet sich am Böschungsrand der Straßenkreuzung 'In den Steinern' und 'Im Feldbach'. Die geringe Schüttung dieser Quelle (Quelltopf) entwässert in den offenen Graben des Vorfluters Feldbach.

Die Gewässer bzw. Gräben befinden sich überwiegend in einem naturfernen Zustand, das heißt sie sind begradigt, technisch ausgebaut und in Teilstrecken verrohrt. Sie bedürfen daher einer Verbesserung bzw. Renaturierung.

Grundsätzlich gelten für die oberirdischen Gewässer die wasserrechtlichen Vorschriften. Dies bedeutet die Anforderung, oberirdische Gewässer und ihre Ufer nachhaltig zu schützen und zu erhalten und sie durch entsprechende bauliche Maßnahmen in einen natürlichen oder naturnahen Zustand zurückzuführen. Diese Vorgabe ist insbesondere bei der Erschließung von Grundstücken, z.B. Zufahrten und Zugangsmöglichkeiten über Brücken / Stege oder ähnliche bauliche Auflagen, zu berücksichtigen.

Um die derzeitige hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Gräben / Gewässer im Hinblick auf weitere Einleitungen durch Baulanderweiterungen und neue Bebauung nicht zu überschreiten, sollen Möglichkeiten zur Regenrückhaltung vorgesehen werden. Diese sind vorzugsweise dezentral und oberflächennah in Abhängigkeit von der Realisierung einzelner Bauabschnitte anzuordnen. Die Dimensionierung ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

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

Mit der Rahmenplanung 'Nördlicher Ortsrand' werden für die vorgeschlagenen Erweiterungsflächen 'Wohnen' entsprechende Regenrückhalteflächen als offene, naturnah gestaltete Mulden im Bereich der erhaltungswerten Grünstrukturen vorgeschlagen und integriert.

2.4 Klimaökologische Wertigkeit

Auch wenn die größte Bedeutung für die Frischluftzufuhr (Abkühlung und Luftaustausch) des dicht besiedelten Kerns der Stadt Kassel den Hauptleitbahnen entlang der Fulda sowie den beiden Nebenzuflüssen Nieste und Losse aus dem Osten zukommt, haben die Ränder des Kasseler Kessels in dieser Hinsicht eine wesentliche Ergänzungsfunktion.

In besonderer Weise trifft das auf die Hangfußbereiche von Habichtswald und Baunsberg sowie die Dönche zu - allesamt wichtige Kaltluftentstehungsbereiche an den Ortsrändern von Nordshausen. Eine Berücksichtigung ist für die weitere bauliche Entwicklung daher von vorrangiger Bedeutung für die Lebensqualität des gesamten Stadtgebietes.

Flächen der Kategorie 'Stufe 1' besitzen als Kernbereich des Luftleitbahnsystems die höchste klimaökologische Priorität und sind daher besonders schutzwürdig.

Flächen der Kategorie 'Stufe 2' kennzeichnen Teile des Luftleitbahnsystems und Kaltluftentstehungsgebiete mit hoher Ausgleichsleistung. Daher sind auch innerhalb dieser Bereiche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Diese Kaltluftentstehungsbereiche reichen im Norden (Gebiet der Stufe 2) und im Westen (Gebiet der Stufe 1) jeweils bis an die vorhandene Siedlungsgrenze heran und erstrecken sich bis in das Siedlungsgebiet hinein. Im Südosten überlappen sich Flächen der Stufe 1 und der Stufe 2.

Insbesondere die Bahnen der in nord-südlicher Richtung abfließenden Frischluftleitströmungen aus dem Kaltluftentstehungsgebiet Dönche sind als wichtige 'Korridore' im Rahmen der Sied-

lungs- und Strukturkonzeption für den nördlichen Ortsrand von Nordshausen zu erhalten, beziehungsweise in der Verbindung mit Grünstrukturen als 'grüne Zungen' mit besonderer klimatischer Funktion zu integrieren.

2.5 Blickbeziehungen / Naherholung

Eine besondere Qualität für Nordshausen stellt der Übergang zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum Dönche dar.



Blick auf documenta urbana und Süsterfeld / Helleböhn

Die vorhandenen Wohngebietsstraßen des Ortes münden an den Endpunkten in Feld- und Wirtschaftswege, über die die umgebenden Acker- und Wiesenflächen erschlossen werden. Diese Feldwege sind wichtige fußläufige Verbindungen und ermöglichen durch ihre Verknüpfungen als Spazierwege den Zugang und das Erlebnis der offenen Landschaft als Erholungsraum.



Sichtbeziehung zum VW-Werk - links Grubenrain, rechts Im Feldbach



markante Brückenhofsiedlung,
Oberzwehren Hochhäuser



Ackerfläche nördlich der Sportplätze,
Blick auf Verbrauchermarkt, Brückenhofsiedlung,
im Hintergrund die Söhre

Aufgrund der topographischen Exposition und der zum Habichtswald aufsteigenden Höhenlage ergeben sich in Nordshausen insbesondere am Dönche-Rand und am westlichen Ortsrand be-

sondere Aussichtspunkte und Blickbeziehungen sowohl in den Landschaftsraum als auch umgekehrt in die Strukturen des Siedlungsraumes.

2.6 Spielräume

Besonders auffällig erscheint, dass alle großen Spielplätze in Nordshausen in den Randbereichen des Siedlungsraums angeordnet sind:

- Spielplatz Klosterkirche
- Spielplatz Felchenstraße
- Spielplatz Dornländerweg / Gänseweide.

Positiver Effekt ist hierbei, dass neben der Spielplatzausstattung (Möbiliar) die Übergangszone zur Landschaft von den Kindern in die Nutzung einbezogen werden kann. Das bereichert nicht nur das Angebot, sondern sollte auch zu einer Wertschätzung dieser Zonen bei Kindern und Eltern führen.

Umgekehrt ist für große Teile des vorhandenen Siedlungsgebietes festzustellen, dass Angebote für Kinder und Jugendliche fehlen. Insbesondere für Kleinkinder (bis 6 Jahre) sollten aber wohnungsnah Spielräume bei der zukünftigen Entwicklung verstärkt berücksichtigt werden bzw. im Siedlungsbestand 'nachgerüstet' werden.

2.7 Fazit

Aus der Einzelbetrachtung der naturbürtigen Potenziale und Grundlagen lassen sich in der Gesamtbetrachtung beziehungsweise in der 'Übereinanderschichtung' wichtige Rahmenbedingungen für ein planerisches Strukturkonzept zur nachhaltigen und angepassten städtebaulichen Siedlungsentwicklung Nordshausen ableiten.

Dies bedeutet im Wesentlichen die Berücksichtigung vorhandener Qualitäten und Strukturen wie z.B. der Erhalt der übergeordneten grünen Verbindungen Landschaftsraum – Ortslage, die 'zungenartig' bis in die bebauten Flächen reichen. Diese 'Korridore' haben zugleich klimatische Funktion, ermöglichen die Durchlässigkeit / fußläufige Erreichbarkeit, bilden zugleich die grünen Trittschritte für die Erholung und übernehmen darüber hinaus vielfältige Funktionen als Puffer zwischen Baulandflächen und Landschaftsflächen.

Die vorhandenen Quellen sind bei der Ortsrandplanung zu berücksichtigen. Sie erfordern möglicherweise besondere Anforderungen an eine Bebauung, können aber gleichzeitig als gestalterische Elemente in die Freiflächenplanung integriert werden. Im weiteren Verfahren sind hierzu gegebenenfalls hydrogeologische Gutachten für die Quellbereiche erforderlich.

Im Ortskernbereich sind die noch erhaltenen innerörtlichen Grüninseln von großer Bedeutung für die ablesbare Geschichte und Struktur der dörflichen Gründung und Produktion seit dem Mittelalter. Ehemals als hofnahe Obstwiesen ringförmig um die landwirtschaftlichen Gebäude angelegt, haben sie heute ihre Funktion für die landwirtschaftliche Produktion verloren. Ihre heutige Bedeutung ist in der Ablesbarkeit, Prägung und Identifikation des dörflichen Ursprunges im heutigen Wohnen und Leben begründet. Darüber hinaus haben diese erhaltenen Grüninseln wichtige Funktionen als hausnahe Spiel- und Freiräume, sie erfüllen kleinklimatische Austausch- und Durchlüftungsfunktionen innerhalb der Bebauung sie prägen das innerörtliche Landschafts- und Erscheinungsbild als 'grüne Mosaik' und sie stellen wertvolle Lebensräume für die Fauna innerhalb der gewachsenen Bau- und Siedlungsstruktur dar.

Im Ortskernbereich ist ein Defizit an wohnnahen öffentlichen Kinderspielflächen festzustellen.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Rahmenpläne

Entwicklungskonzept 1980

Mit der aktuellen Entwicklungsplanung für Nordshausen knüpft die Stadt an die für den Stadtteil aus dem Jahr 1980 vorliegende Stadtteilplanung an. Mit der aktuellen Planung wird die 'Städtebauliche Entwicklungsplanung Nordshausen' (Stadt Kassel, 1980) durch ein neues Ziel- und Handlungskonzept für die nächsten Jahre ersetzt. Die Inhalte der Planung aus dem Jahr 1989 sind als Grundlage für die heutige Planung geprüft und ausgewertet worden.

Ein interessantes Detail ist, dass das damalige Konzept für die Einwohnerentwicklung Nordshausens eine Obergrenze von „etwa 3.000“ Personen benannt hat – ein Ziel, von dem der Stadtteil auch heute noch um etwa 900 Personen entfernt ist.

Studentische Rahmenplanung 2007

Ebenfalls in die aktuelle Entwicklungsplanung einbezogen wird eine an der Universität Kassel im Fachgebiet Städtebau im Sommersemester 2007 entstandene studentische Arbeit (Rahmenplanung Kassel – Nordshausen, Hermann, E. u.a., Uni Kassel, 2007). Die dortigen städtebaulichen Überlegungen wurden als Grundlage für die aktuelle Planung fachlich geprüft und ausgewertet.

3.2 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Flächennutzungsplan

Der im August 2008 von der Verbandsversammlung des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) beschlossene Flächennutzungsplan 2007 des ZRK liegt derzeit dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor. Er fließt als planerische Grundlage für die Beurteilung möglicher Baulandpotenziale in die aktuelle Entwicklungsplanung ein.

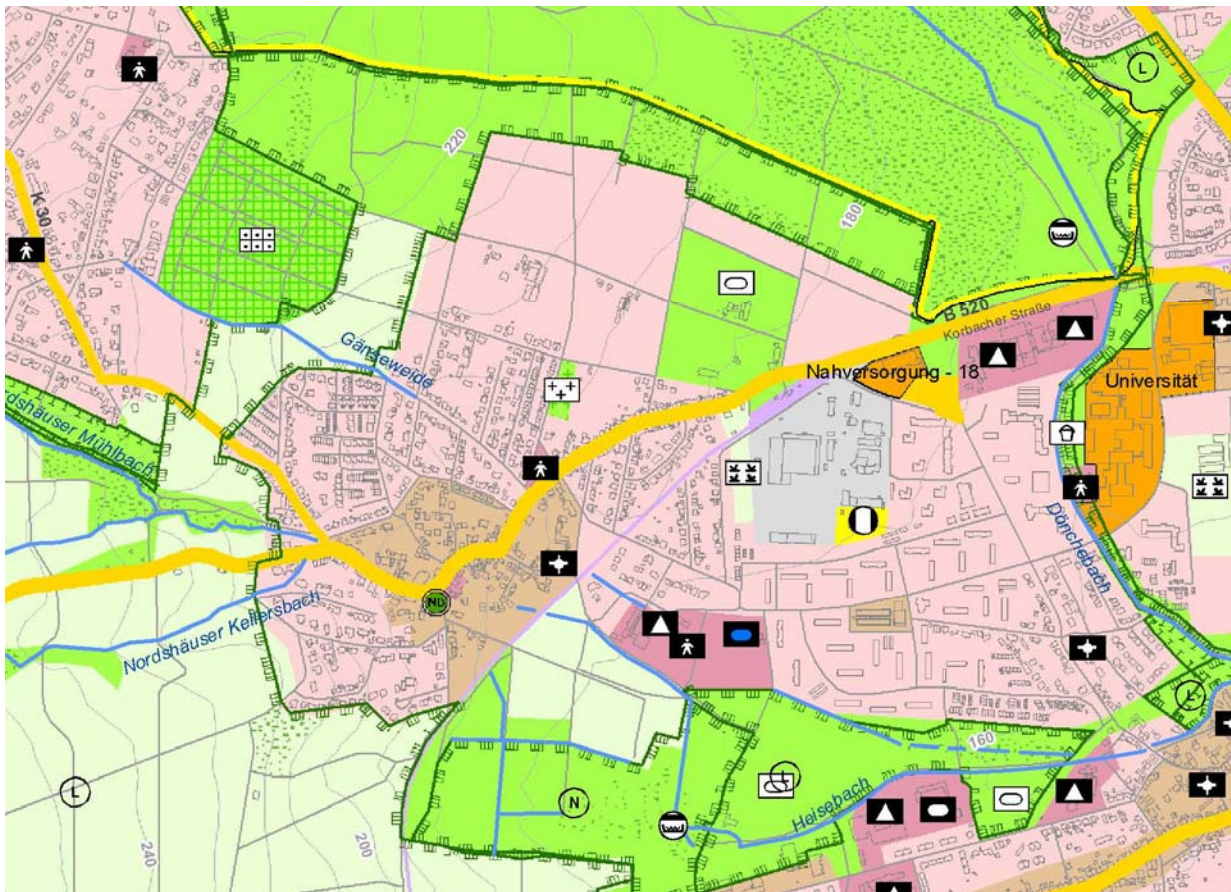
Die Flächennutzungsplan-Darstellung unterstreicht, dass der Stadtteil Nordshausen in erster Linie Wohnstandort ist. Neben einem auf die Ortsmitte reduzierten Kernbereich als gemischte Baufläche wird das Siedlungsgebiet fast vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Insbesondere für die großen Erweiterungsbereiche am nördlichen Rand von Nordshausen, begrenzt durch die Festlegung des Landschaftsschutzgebietes bzw. Naturschutzgebietes (Dönche) - jeweils als Grünflächen dargestellt - sieht der Flächennutzungsplan die Entwicklung als Wohnbauland vor (Schwerpunkfläche mit ca. 25 ha). Ebenfalls als Wohnbauentwicklung sind eine größere Fläche (ca. 2,4 ha) an der Hohefeldstraße am Ortsrand von Brasselsberg, die aber dem Stadtteil Nordshausen zugehört, und ein Grundstückstreifen am südwestlichen Ortsrand (Wegelänge) dargestellt.

Bezogen auf das Bruttobauland wird allgemein eine Wohndichte von 25 WE/ha im Verbandsgebiet und 33 WE/ha in Entwicklungsschwerpunkten angestrebt. Ziel ist eine Mischung aus Eigenheimen, Miet- und Eigentumswohnungen.

Eingebettet in diese Wohnbauflächen sind als 'öffentliche Grünfläche' die Sportanlagen (Fußball und Tennis) und der Friedhof. Während die Friedhofsfläche in etwa dem Bestand entspricht, beinhaltet die Sportanlagenfläche bereits größere Erweiterungspotenziale zwischen den beiden Straßen 'In den Steinern' und 'Auf der Dönche'.

Gut erkennbar ist die Siedlungszäsur im Westen zwischen der Ortslage Nordshausen und dem Ortsrand Brasselsberg (Flächen für die Landwirtschaft), die ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Auch die bauliche Siedlungsentwicklung nach Süden wird durch die Grenze von Landschaftsschutzgebieten (überwiegend Flächen für die Landwirtschaft) bzw. Naturschutzflächen (Grünflächen) bestimmt.



Flächennutzungsplan 2007 (ZRK), Stand August 2008

Im Südosten reicht die Mischbaufläche der Ortslage bis an die Bahnlinie heran. Zwischen dem Naturschutzgebiet 'Heisebach' und dem an dieser Stelle durch die Bahnlinie definierten Ortsrand, verbleibt eine größere 'Fläche für die Landwirtschaft', welche nicht überlagert wird durch zusätzliche Schutzgebietsausweisungen. Eine zweite kleinere Fläche befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII/25 - "Korbacher Straße, Felchenstraße, Wegelänge".

Nur in östlicher Richtung grenzt Nordshausen übergangslos an bebaute Bereiche des Stadtteils Oberzwehren (Brückenhofsiedlung) an.

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 fließen in die fachliche Bewertung der Bebaubarkeit von Baulücken und Erweiterungsflächen im Stadtteil ein.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan VIII/25 - "Korbacher Straße, Felchenstraße, Wegelänge"
rechtskräftig seit 13.10.1972 und
- Bebauungsplan VIII/61 - "Felchenstraße"
rechtskräftig seit 24.12.1981

Die beiden Pläne umfassen den gesamten südwestlichen Siedlungsbereich Nordshausens zwischen Korbacher Straße und Felchenstraße. Beide Bebauungspläne weisen im wesentlichen Wohngebiete sowie im Ortskern Dorfgebiet aus. Innerhalb der bereits baulich entwickelten Flächen des Bebauungsplanes VIII/25 sind z.T. erhebliche Abweichungen der Siedlungsentwicklung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes festzustellen.

Im Geltungsbereich sind eine Anzahl unbebauter Grundstücke (Baulücken, vgl. Kap. 1.5 und Ortsrandgrundstücke, vgl. Kap. 4) vorhanden.

Am südwestlichen Ortsrand ist eine Grundstückstiefe auf der bisher unbebauten Kuppe entlang der Straße 'Wegelänge' als Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan VIII/25 wird derzeit vom Planungsamt für eine Aktualisierung vorbereitet. Dabei sollen die Ergebnisse der Entwicklungsplanung einfließen.

- Bebauungsplan VIII/26 - "Gänseweide, Dornländer Weg, Hohefeldstraße, Bülchenweg"
rechtskräftig seit 12.07.1974

Der Plan umfasst das nordwestliche Siedlungsgebiet und weist hier Wohngebiete aus. Die Bebauung ist bis auf eine Baulücke abgeschlossen.

- Bebauungsplan VIII/13 - "Brückenhof (Gewerbegebiet)"
rechtskräftig seit 12.04.1975

Der stadtteilübergreifende Gewerbe-Bebauungsplan umfasst in Nordshausen die Fläche des ehemaligen Betonwerkes und angrenzende Flächen am östlichen Ortsrand.

- Bebauungsplan VIII / 46 - "Obere Bornwiesenstraße"
rechtskräftig seit 15.06.2003

Dieser noch relativ junge Bebauungsplan hat die Wohn-Bebauung der Klosterwiese zwischen Oberer Bornwiesenstraße und dem Ortsrandweg 'Am Kirchgarten' ermöglicht.

3.3 Fazit

Die aktuelle Entwicklungsplanung für Nordshausen baut auf dem Stadtteilkonzept 1980 auf und bezieht die studentische Arbeit aus dem Jahr 2007 ein.

Mit der aktuell beschlossenen Flächennutzungsplan-Darstellung wird vor allem ein deutliches Zeichen zum Umfang der Erweiterungsflächen am nördlichen Ortsrand gesetzt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist hier in Abhängigkeit von den Inhalten des Rahmenplanes 'Nördlicher Ortsrand' im Hinblick auf die Art der Nutzung zu überprüfen.

Auch an anderen Stellen ist die vorbereitende Bauleitplanung sinnvollerweise an die Ziele der Entwicklungsplanung anzupassen.

Innerhalb der durch Bebauungspläne als Wohngebiet oder als Mischgebiet planungsrechtlich abgesicherten Flächen befinden sich kaum noch freie Baugrundstücke. Nicht alle vermeintlichen Baulandreserven sind bei heutiger Betrachtung weiter zu verfolgen, es gilt auch innerörtliche Grünflächen zu sichern (vgl. Kap. 1.5). Auf der Grundlage der Planungsaussagen zum Ortskern ist daher auch die verbindliche Bauleitplanung auf ihre Inhalte hin zu überprüfen.

4. Entwicklungspotenziale am Ortsrand

4.1 Entwicklungsprogramm Wohnbauland 2005

Der Magistrat der Stadt Kassel hat im März 2005 das „Entwicklungsprogramm Wohnbauland“ als Arbeitsgrundlage der Verwaltung für die Wohnbaulandentwicklung der nächsten Jahre beschlossen. Das Entwicklungsprogramm ist eine Fortschreibung der städtischen Entwicklungskonzepte „Siedlungsrahmenplan“ und „Kommunales Wohnungsbauprogramm“ aus dem Jahr 1993.

Ziel des Entwicklungsprogramms Wohnbauland 2005 ist die kontinuierliche Sicherung eines ausreichenden Angebots an Bauland in Kassel. Besonderes Gewicht liegt dabei auf der „Bereitstellung familiengerechter Angebote“ durch „Schaffung eines ausreichenden Baulandangebotes für individuelles Bauen“:

Das „Entwicklungsprogramm Wohnbauland“ benennt in Nordshausen die vier folgenden Standorte als potenzielle Flächen für eine Wohnentwicklung. Zusätzlich wird ein Einzelgrundstück aufgeführt:

- VIII Wo 02 Nordshausen, Hohefeldstraße
2,4 ha / Entwicklungserwartung: 70 WE (Wohneinheiten)
Zugehörigkeit verwaltungstechnisch zu Nordshausen,
aber städtebaulich-landschaftsplanerisch zu Brasselsberg
Darstellung im FNP als Wohnbaufläche
durch Landschaftsschutzgebiet von Ortsrand Nordshausen getrennt
- VIII Wo 03 Nordshausen, Dönche-Süd
23,7 ha / Entwicklungserwartung: 490 WE
Darstellung im FNP überwiegend als Wohnbaufläche,
Ausnahme Sportflächen (= Grünflächen)
angrenzend an Landschaftsschutzgebiet (Döncherand)
- VIII Wo 09 Nordshausen, Hohefeldstraße-Süd
0,18 ha / Entwicklungserwartung: 4 WE
Darstellung im FNP als Wohnbaufläche (straßenbegleitend, eine Gebäudetiefe),
Bebauung über § 34 BauGB (Prüfbedarf)
angrenzend an Landschaftsschutzgebiet
- VIII Wo 10 Nordshausen, Kloster / Alte Mühle
1,2 ha / Entwicklungserwartung: 12 WE
Darstellung im FNP als gemischte Baufläche
Bebauung über § 34 -Grenze mit Bebauungsplan erforderlich, Denkmalschutz.
- W 21 Nordshausen, Korbacher Straße
Einzelgrundstück nördlich des Bahnhofs
Bebauung über § 34 BauGB (Prüfbedarf)

Sämtliche im Entwicklungsprogramm Wohnbauland in Nordshausen benannten Flächen werden in die aktuelle Entwicklungsplanung für Nordshausen einbezogen.

4.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Vorfeld einer möglichen Entwicklungsplanung für Nordshausen hat die Stadt im Jahr 2007 eine Lärmuntersuchung für den nördlichen Ortsrand und die Flächen am Ortskern im Bereich Kloster / Alte Mühle durchführen lassen. (Schalltechnische Untersuchung Entwicklungsfläche VIII Wo 03 Ortsrand Nordshausen und VIII Wo 10 Ortskern Nordshausen, Ing.-Büro PGN, Kassel Nov. 2007).

Für die Flächen im Bereich Kloster / Alte Mühle / Ortskern wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

- Die Tageslärmbelastung überschreitet in einem etwa 40 m breiten Korridor neben den Gleisen den Orientierungswert von 55 dB(A) für Wohnnutzungen. Ab diesem Wert kann von einer störenden Beeinträchtigung bei der Nutzung der Außenflächen (Garten, Terrasse) ausgegangen werden (wobei der Orientierungswert für Mischgebiete bei 60 dB(A) liegt).
- Die nächtlichen Lärmwerte überschreiten in einem Korridor von ebenfalls etwa 40 – 45 m neben der Bahn einen Wert von 50 dB(A). Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete und ist mit Lärmschutzmassnahmen an den Gebäuden noch wohnverträglich, überschreitet allerdings den Orientierungswert für Wohngebiete um 5 dB(A). Außerhalb dieses Korridors ist eine Entwicklung von 1 – 2 Bauplätzen am vorhandenen Erschließungsweg denkbar.

Insgesamt wird insbesondere wegen der ländlichen Struktur Nordshausens und der damit einhergehenden eher ruhigen Wohnervartung in Verbindung mit dem hohen Erhaltungswert der vorhandenen grünen Ortsrandsituation empfohlen, im Umfeld der alten Mühle (Denkmalschutz) und auf den südlich gelegenen bahnbegleitenden Flächen auf eine bauliche Entwicklung aufgrund der ermittelten Lärmvorbelastung nahezu vollständig zu verzichten.

Neben dem durch Korbacher Straße und Eisenbahngleis verursachten Verkehrslärm wurden auch die lärmtechnischen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Sportanlage untersucht. Hier wurden sowohl die Auswirkungen des direkten Sportlärms wie auch die Belastungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr berücksichtigt.

Die Ergebnisse für den nördlichen Ortsrand fließen in die dortige Rahmenplanung ein.

4.3 Entwicklungsflächen am Ortsrand

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen sind alle Ortsrandbereiche auch im Hinblick auf mögliche Siedlungsentwicklungsflächen hin betrachtet worden. Dabei wurden neben dem nördlichen Ortsrand auch die anderen deutlich kleineren Randbereiche in die Betrachtung einbezogen und unter städtebaulichen und freiraumplanerischen Aspekten auf ihre Bebaubarkeit geprüft.

In der Summe wurden 10 Standorte am Ortsrand mit einer Fläche von insgesamt etwa 30 ha Fläche vertiefend im Hinblick auf eine mögliche städtebauliche Entwicklung überprüft.

Im Ergebnis

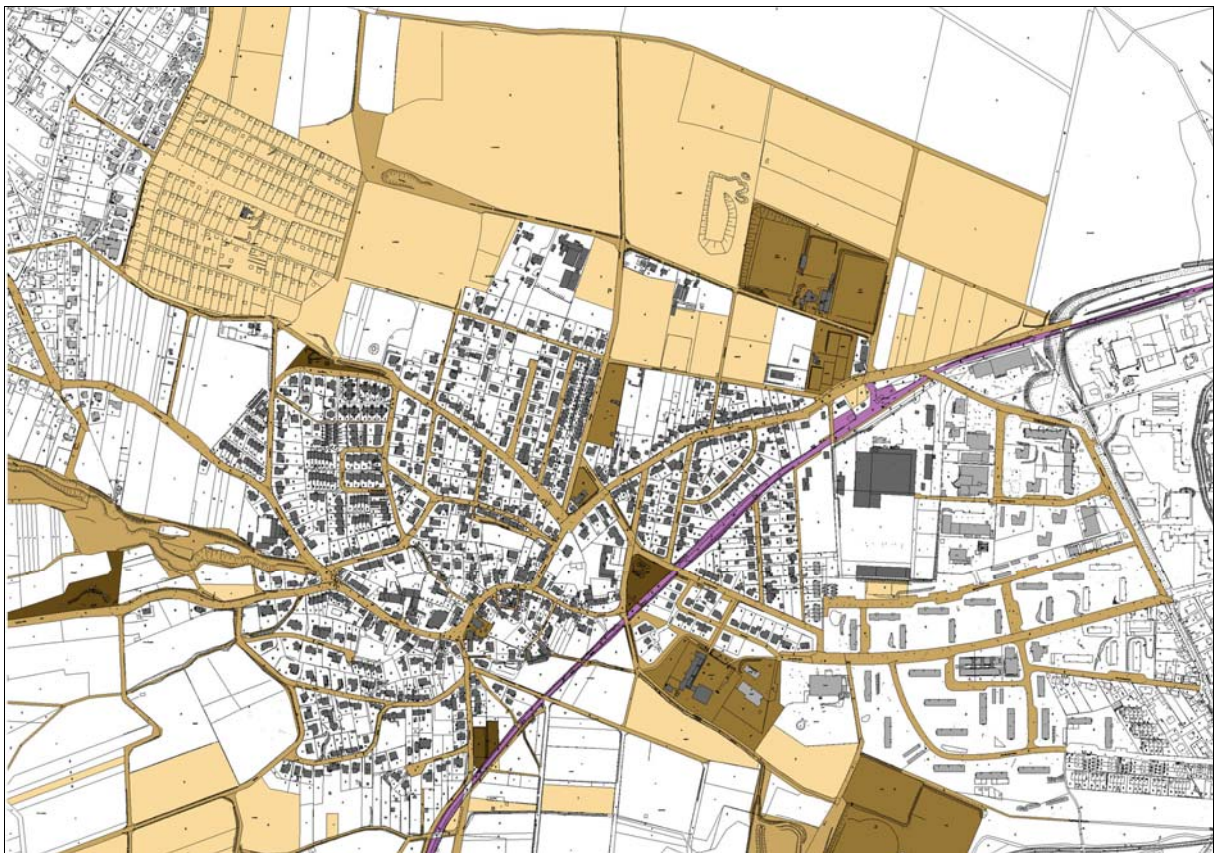
- ist ein Grundstück im Bereich des alten Bahnhofs mit knapp 1.000 m² Fläche für eine gewerbliche Entwicklung geeignet,
- sind zwei Einzelgrundstücke mit insgesamt 2.200 m² Fläche für eine Wohnbebauung geeignet (Grundstücke Felchenstraße 5 / Alte Mühle und Korbacher Straße 269),
- wird sowohl für den nördlichen als auch für den nordwestlichen Ortsrand (Bereich Hohefeldstr.) eine vertiefende Rahmenplanung zur Einleitung einer Wohnentwicklung empfohlen,
- soll an den übrigen Ortsrandflächen auf eine bauliche Entwicklung verzichtet werden.

Insgesamt beträgt damit die an den Ortsrändern mögliche Wohnbaulandentwicklung in Nordshausen bei Ausnutzung aller Potenziale etwa 290 bis 350 Wohnungen.

4.4 Fazit

Gegenüber der kleinteilig möglichen Entwicklung im Innern kann nur die großflächige Erweiterung am Siedlungsrand tatsächlich auch eine wohnungsmarktpolitische Dimension bezogen auf die Gesamtstadt erreichen. Dies bedeutet aber nicht, dass die bauliche Erweiterung alleine unter quantitativen Gesichtspunkten betrachtet und beurteilt werden soll. Vielmehr kommt gerade wegen des durchaus möglichen Umfangs der Erweiterung am nördlichen Ortsrand der Qualität von Städtebau, Landschafts- / Freiraumplanung und Architektur eine herausragende Bedeutung zu. Die hier für die Ortsrandflächen benannten Wohnbaulandpotenziale berücksichtigen diesen Aspekt bereits gegenüber den ursprünglichen Erwartungen im Entwicklungsprogramm Wohnbauland.

Von entscheidender Bedeutung für die Umsetzung ist die Verfügbarkeit von Grund und Boden. Die Stadt Kassel hat gerade am nördlichen Siedlungsrand eine hervorragende Ausgangssituation in diesem Punkt - über 80 % der in Frage kommenden Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum.



kommunales Eigentum (farbig markiert) in Nordshausen

Während die Entwicklung von Wohnbauland im Süden und Südosten der Ortslage neben anderen Faktoren durch die nachteilige Lärmsituation wegen des Eisenbahngleises eingeschränkt wird, stellen aus lärmtechnischer Sicht neben dem vorhandenen Garten- und Landschaftsbaubetrieb vor allem die vorhandenen Sportanlagen wesentliche zu berücksichtigende Planungsvorgaben für die Siedlungsrandentwicklung im Norden dar.

Anhang 1: Leerstand und Entwicklung im Bestand

Im Folgenden werden die für das Kapitel 1.5 'Leerstand und Entwicklung im Bestand' untersuchten Standorte aufgelistet und mit einer Kurzbeschreibung versehen und beurteilt. Die Reihenfolge stellt hierbei keine Priorität dar. Ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht.

Die in diese Liste aufgenommenen Objekte stehen überwiegend aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes im Verdacht leer zu stehen. Dies konnte manchmal durch Gespräche vor Ort bestätigt werden, wurde aber nicht systematisch weiter überprüft (z.B. durch Kontaktaufnahme zu den Eigentümern). In seltenen Fällen weisen Verkaufsschilder auf eine Veräußerungsabsicht hin.

Ergänzend zu den Leerstandsgebäuden werden die Scheunen erfasst, die ebenfalls ein Umnutzungspotenzial darstellen. Zuletzt werden Grundstücke benannt, die zwar genutzt sind, aber als Grundstücke mit städtebaulichen Mängeln in langfristige Entwicklungsüberlegungen einbezogen werden sollten.

Die Potenzialeinschätzung der möglichen Wohnungen basiert auf einer eigentumsorientierten Schätzung mit großzügigen Wohn- und Nebenflächen. Insbesondere bei Scheunengebäuden sind grundsätzlich auch Konzepte mit einer größeren Anzahl kleinerer Wohnungen pro Gebäude denkbar oder eine kombinierte Wohn- und Gewerbenutzung.

Die angegebenen Werte könnten sich daher in einzelnen Fällen bei konsequenter Verdichtung auf der städtebaulichen Ebene bzw. bei verstärkter Realisierung von Kleinwohnungen auch deutlich nach oben verändern.

Leerstand (Wohn- und Hauptgebäude)

- Korbacher Straße 226
Flurstück 17/5, Größe ca. 610 m²
Vorderhaus (Wohnhaus) ,Hinterhaus und Nebengebäude
zusammenhängender Gebäudekomplex
Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage
exponierte Lage an zentraler Stelle der Ortslage
zum Verkauf angeboten, Potenzial für 1 - 2 Wohnungen
- Am Eichgraben 6
Flurstück 63, Größe ca. 70 m²
zum Verkauf angeboten
Wohnhaus, Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage
exponierte Lage an zentraler Stelle der dicht bebauten Ortslage
zum Verkauf angeboten, Potenzial für 1 Wohnung
- Am Klosterhof 2A
Flurstück 109/57, Größe ca. 790 m²
Hinterlieger-Grundstück
Wohnhaus-Rohbau, nicht fertig gestellt, Potenzial für 1 Wohnung
- Korbacher Straße 238
Flurstücke 24/3 und 24/4, Größe zusammen ca. 540 m²
Wohnhaus (ehem. Gastronomie 'Korbacher Hof')
zum Verkauf angeboten, Potenzial für 1 - 2 Wohnungen
Entwicklung zusammen mit den nördlich angrenzenden Flächen (Flurstücke 24/2, 24/6, 27/1 und 27/2) möglich.
- Hohfeldstraße 15
Flurstücke 8/2, Größe ca. 450 m²
freistehendes und ortsbildprägendes Einzelbauwerk
Leerstand vermutet, Potenzial für 1 Wohnung
Entwicklung evtl. zusammen mit den südöstlich angrenzenden Flächen (Flurstücke 8/3, 219/14, 14/1 und 15/1 - jeweils teilweise) möglich (vgl. Kap. 4: Baulandpotenziale am Ortsrand).

- Gänseweide 4
Flurstücke 66/8 und 66/9, Größe zusammen ca. 1.350 m²
im Erdgeschoss ehemals gewerbliche oder freiberufliche Nutzung, Ladenfläche ?
Leerstand vermutet
aufgrund der Lage auch für Wohnnutzung geeignet: Potenzial für 1 Wohnung
- Felchenstraße 2
Flurstück 34/1, Größe ca. 420 m²
Leerstand Wohnhaus und Scheune
Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage
exponierte Lage an zentraler Stelle der Ortslage, Nähe Dorflinde und Feuerwehr
Entwicklung zusammen mit den südlich angrenzenden Flächen (Flurstücke 45/3, 44, 43, 42 und 41) möglich, wobei 45/3 und 44 in 2008 für eine Stellplatzanlage beansprucht wurden
derzeit Wiese mit Obstbaumbestand
Wohnhaus: Potenzial für 1 Wohnung
Scheunengebäude: s.u.
Empfehlung: Aufgrund der Lage ist diese Fläche auch für besondere Nutzungen (z.B. 'Seniorenwohnen') geeignet



Entwicklungspotenzial Grundstück Felchenstraße 2, Scheunengebäude und Wohnhaus

Entwicklungspotenzial: Scheunengebäude

- Am Klosterhof 15
Flurstück 33/24, Größe ca. 3.860 m²
landwirtschaftliche Hofanlage (Wohnhaus, Stallgebäude, Scheune)
Einzeldenkmal und Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage, als Gebäudekomplex Teil der ehem. Klosterhof-Anlage, exponierte Lage am Ortsrand
Veränderungsoptionen im Hinblick auf eine dem Standort angepasste Gestaltung mit hochwertigerer Nutzung. Entwicklung zusammen mit der westlich angrenzenden Fläche an der Korbacher Straße (Flurstück 33/7) denkbar.
Scheunengebäude bzw. Stall: Potenzial für etwa 4 - 6 Wohnungen
- Am Klosterhof 14
Flurstück 46/4
Scheunengebäude: Potenzial für 1 - 2 Wohnungen
- Am Klosterhof 3
Flurstück 223/39, Größe ca. 570 m²
Wohngebäude mit Scheunentrakt,
Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage in Nachbarschaft zur Klosterkirche
Entwicklung zusammen mit den nördlich angrenzenden Flächen (Flurstück 176/39 und Teilfläche von 32/1) möglich.
Scheunengebäude: Potenzial für 2 - 3 Wohnungen

- Hinter der Pforte 2
Flurstück 29/1 und 29/2
Scheunengebäude: Potenzial für 1 Wohnung
- Am Eichgraben 7
Flurstück 158/71
Scheunengebäude: 1 - 2 WE
- Am Mühlenwinkel 3 (Mühlenensemble)
Flurstücke 87 und 106/39
Scheunengebäude: Potenzial für 2 - 4 Wohnungen
Empfehlung: Aufgrund der städtebaulichen Situation im Hinblick auf die Bedeutung des Ortes und des derzeitigen Zustands von Gebäude und Freiflächen sollte für das Mühlenensemble ein umfassendes Gestaltungskonzept erarbeitet werden.
- Korbacher Straße 230
Flurstücke 12, (13), 14/2
Scheunengebäude: Potenzial für 1 - 2 Wohnungen
- Am unteren Krümmershof 1
Flurstück 16/2
Scheunengebäude: Potenzial für 1 -2 Wohnungen
- Felchenstraße 2
s.o. (Leerstand Wohn- und Hauptgebäude)
Scheunengebäude: Potenzial für 1 Wohnung
- Korbacher Straße 250 und 252
Flurstücke 4/8 und 8/6, Größe zusammen ca. 3.360
zusammenhängender Gebäudekomplex (Wohnhaus, Scheunen, Nebengebäude) in getrenntem Eigentum mit Neubau eines Einfamilienhauses im hinteren Bereich (Flurstück 4/9)
Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage
nur teilweise Leerstand
Scheunengebäude zusammen: Potenzial für etwa 5 bis 8 Wohnungen
Entwicklung einzelner baulicher Maßnahmen getrennt möglich oder zusammen in einem übergeordneten Gestaltungskonzept inklusive der nördlich angrenzenden Freiflächen (Flurstücke 8/5, 16/2 (jeweils teilweise) sowie 76/9 und 77/9) - derzeit Wiese mit Obstbaumbestand, als Grünfläche erhaltenswert.
- Korbacher Straße 249
Flurstück 60/1
Scheunengebäude in Hinterliegersituation: Potenzial für 1 -2 Wohnungen
- Wegelänge 15
Flurstücke 10/3
Scheunengebäude in exponierter Lage: Potenzial für 1 -2 Wohnungen
Entwicklung im Zusammenhang mit den noch unbebauten Grundstücksteilen sinnvoll.

Grundstücke mit städtebaulichen Mängeln für langfristige Entwicklungsüberlegungen

Zu den in dieser Liste aufgenommenen Objekten bzw. Grundstücken sind Veränderungsabsichten seitens der privaten Eigentümer nicht ermittelt worden.

- Korbacher Straße 213 A
Flurstück 33/7, Größe 1.310 m²
ehemaliges Tankstellengelände, heute Kfz-Werkstatt
Die besondere Lage aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble der Klosteranlage erfordert eine dem Standort angepasste Gestaltung mit hoch-

wertigerer Nutzung. Die Überplanung ist im Zusammenhang mit einer Weiterentwicklung der baulichen Substanz der Klosteranlage und einer Wegeverbindung zur Klosterkirche zu prüfen. Bei einer Wohnentwicklung: Potenzial für 3 -6 Wohnungen



ehemalige Tankstelle an der Korbacher Straße,
heute Autohandel



Garagenhof in Ortseingangssituation

- Korbacher Straße 258 - Garagenhof
Flurstücke 2/4, 2/5, 2/6 und 2/8, Größe zusammen ca. 430 m²
Garagengrundstück der Gebäude Korbacher Straße 256 / 258
westliche Ortseingangssituation im Kreuzungsbereich von Korbacher Straße und Hohefeldstraße mit unbefriedigender Gestaltung.
Die Überplanung / Überbauung des Garagenhofs ist zu prüfen, evtl. können die angrenzenden öffentlichen Flächen einbezogen (Flurstücke 2/13, 2/14, 2/16 bis 2/20) werden.
Bei einer Wohnentwicklung: Potenzial für 2 -3 Wohnungen

Anhang 2: Baulücken und Freiflächen

Die folgende Liste beinhaltet die für das Kapitel 1.5 'Baulücken und Freiflächen' erfassten unbebauten Flächen im Zusammenhang der bisher bebauten Ortslage. Einige der Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes (WR, WA und/oder MD), so dass eine planungsrechtlich abgesicherte Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt theoretisch möglich wäre. Für viele der Grundstücke ist die Erschließung bereits gesichert. Einer Bebauung sollte aber dennoch nicht in jedem Fall zugestimmt werden. Vor allem aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht wird in einigen Fällen eine zukünftige bauliche Nutzung nicht empfohlen.

Die Liste ist nicht streng nach Straßennamen zusammengestellt, sondern folgt dem Ortsplan von Nordshausen im Norden beginnend etwa im Uhrzeigersinn. Dies führt dazu, dass Grundstücke in der Korbacher Straße an mehreren Stellen in der Liste auftauchen.

Baulücken

Hier werden die Grundstücke benannt, die aus Sicht der Ortsentwicklung grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind.

Dornländerweg

- Flurstück 18/42, Größe 690 m² ungenutzt.

In den Steinern

- Flurstücke 72/18 und 72/12, Größe zusammen ca. 1.720 m² derzeit teilweise als Weide / Koppel genutzt.
- Flurstücke 69/13 und 69/10, Größe zusammen ca. 1.200 m² Entwicklung zusammen mit 66/18 und 66/19 möglich Grundstück derzeit gärtnerisch genutzt, dichter Bewuchs.
- Flurstück 66/19, Größe ca. 1.230 m² Entwicklung zusammen mit 66/18, 69/13 und 69/10 möglich, ungenutzt.

Empfehlung: Wegeverbindung zw. 'In den Steinern' und 'Gänseweide' berücksichtigen.

Gänseweide

- Flurstück 66/18, Größe ca. 870 m² Entwicklung zusammen mit 66/19, 69/13 und 69/10 möglich, ungenutzt.

Empfehlung: Wegeverbindung zw. 'In den Steinern' und 'Gänseweide' berücksichtigen.

Wallensteinstraße

- Flurstück 552/47, Größe ca. 600 m² ungenutzt

Korbacher Straße 215

- Grundstücksanteil von 32/1 (Pfarrhaus), Größe ca. 560 m² derzeitige Nutzung: Gartenfläche / Wiese mit Obstbaumbestand Entwicklung zusammen mit 223/39 möglich.

Empfehlung: Die besondere Lage aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble der Klosteranlage erfordert eine dem Standort angepasste Gestaltung mit hochwertiger Nutzung. Die Überplanung ist auch im Zusammenhang mit einer Weiterentwicklung der baulichen Substanz der Klosteranlage und einer Wegeverbindung zur Klosterkirche zu prüfen.

Auf dem Stützel

- Flurstück 17/4, Größe ca. 600 m²
derzeitige Nutzung: Grabeland
Entwicklung zusammen mit 17/3 möglich.

Hinter der Pforte

- Flurstücke 115/1 und 192/51, Größe zusammen ca. 900 m²
Hinterlieger-Grundstück
derzeitige Nutzung: Wiese.

Am unteren Krümmershof

- Flurstück 3/8, Größe ca. 510 m²
derzeitige Nutzung: Biergarten und Spielfläche zur Pizzeria.

Felchenstraße

- Flurstück 22/1, 399 m² (Bauplatz Felchenstraße 15)
derzeitige Nutzung: Grünfläche. Südlich angrenzend öffentlicher Spielplatz.
Grundstück am Ortsrand, aber im Innenbereich (§ 34 BauGB) gem. Innenbereichssatzung der Stadt.
- Flurstücke 5/4 und 5/5, Größe zusammen ca. 1.110 m²
derzeitige Nutzung: Wiese, in den Randbereichen Obstbaumbestand
Entwicklung zusammen mit 5/3 möglich
derzeitige Nutzung: Wiese, Obstbaumbestand in den Randbereichen.
- Flurstücke 5/5, s.o.



von zwei Seiten erschlossenes Grundstück zwischen Wegelänge und Felchenstraße

- Flurstück 15/1, Größe 570 m²
derzeitige Nutzung: Wiese, Hausgarten.



Wegelänge / Felchenstraße – entwicklungsfähiges Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte

Wegelänge

- Flurstücke 45/3, 44, 43, 42 und 41, Größe zusammen ca. 1.750 m²
derzeitige Nutzung: auf den beiden Flurstücken 45/3 und 44 wurde in 2008 ein Parkplatz gebaut (für das Gebäude an der Korbacher Straße), die übrigen Flächen sind ortstypische Gartenflächen mit Obstbaumbestand und entsprechen dem historischen Ortsbild.
Empfehlung: Aufgrund der Lage ist diese Fläche auch für besondere Nutzungen (Sozialzentrum) geeignet.
- Flurstück 10/3, Größe ca. 2.060 m²
derzeitige Nutzung: Wiese, einige Obstbäume
Entwicklung zusammen mit Flstk. 9/6 möglich.
Auflage: Beachtung von Sichtbeziehungen (Hanglage!).
Empfehlung: Bebauung im Straßenrandbereich, Sicherung der Grünfläche im Innern als innerörtliche Qualität.



Bebauung in Hanglage: Höhenentwicklung neuer Gebäude prüfen !

- Flurstücke 68/5 und 68/6 (jeweils teilweise) und 68/7, Größe zusammen ca. 1.010 m²
derzeitige Nutzung: Wiese mit Obstbaumbestand
Entwicklung zusammen mit 70/18 möglich.
Auflage: Beachtung von Sichtbeziehungen (Hanglage!).
- Flurstück 70/10, Größe ca. 630 m²
derzeitige Nutzung: nicht einsehbar
Entwicklung zusammen mit 68/5, 68/6 und 68/7 möglich
Auflage: Beachtung von Sichtbeziehungen (Hanglage!).
- Flurstück 70/13, Größe ca. 660 m²
derzeitige Nutzung: nicht einsehbar
Grenzregelung / Flächentausch mit Flstk. 70/15 für sinnvolle Bebaubarkeit erforderlich.
Auflage: Beachtung von Sichtbeziehungen (Hanglage!).
- Flurstück 81/118, Größe 900 m²
derzeitige Nutzung: Hausgarten von Gebäude Flstk. 81/111 (neu angelegt).

Freiflächen

Hier werden die Grundstücke benannt, die aus Sicht der Ortsentwicklung als Freiflächen erhalten werden sollten.

Obere Bornwiesenstraße

- Flurstücke 795/36 und 796/35, Größe zusammen ca. 680 m²
(Hinterlieger-Grundstück, nur zusammen zu entwickeln)
angrenzend an Friedhofsfläche
derzeitige Nutzung: Hausgarten.
Empfehlung: In diesem baulich verdichteten Bereich als Hausgärten sichern

Auf dem Stützel

- Flurstück 17/3, Größe ca. 2.140 m²
derzeitige Nutzung: Wiese mit Obstbaumbestand
Entwicklung zusammen mit 17/4 möglich.



- Empfehlung: Sicherung der Grünfläche als innerörtliche Qualität
Wegeverbindung zw. 'Auf dem Stützel' und Korbacher Straße berücksichtigen.

Am unteren Krümmershof

- Flurstücke 27/1, 27/2, 24/6, 24/2 und 24/3, Größe zusammen ca. 560 m²
derzeitige Nutzung: teilweise als Stellplätze, Lagerfläche und Gartenfläche
vermutlich verschiedene Eigentümer, ungünstiger Flächenzuschnitt.
- Flurstücke 8/5, 8/6, 16/2 (jeweils teilweise) und 76/9 und 77/9, Größe zusammen 2.370 m²
derzeitige Nutzung: Gartenfläche / Wiese mit Obstbaumbestand
Hinterlieger-Grundstücke, vermutlich verschiedene Eigentümer, ungünstiger Flächenzuschnitt mit schwieriger Topografie.
Empfehlung: Neuordnung des kompletten Innenbereichs unter Einbeziehung einzelner Bestandsgebäude (Am unteren Krümmershof 1 zzgl. Scheune und Nr. 6)
Aufwertung der Freiraumqualität (Wegeverbindung, Biergarten)
Sicherung der Grünfläche als innerörtliche Qualität.

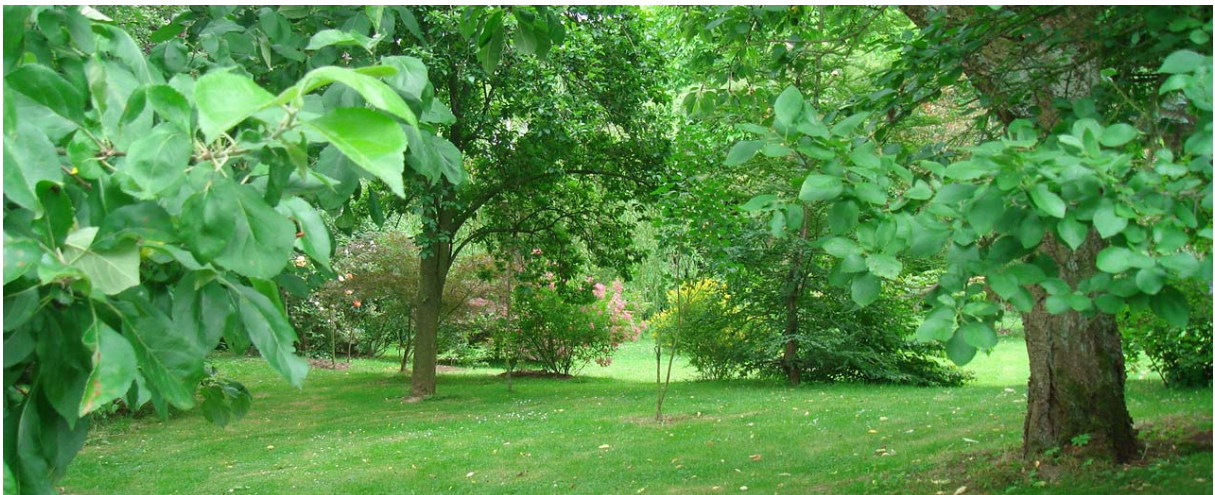
Wegelänge

- Flurstück 5/3, Größe ca. 920 m²
derzeitige Nutzung: Wiese
Entwicklung zusammen mit 5/4 und 5/5 möglich.
Empfehlung: Sicherung der Grünfläche im Innern als innerörtliche Qualität.
- Flurstück 9/6, Größe ca. 550 m²
derzeitige Nutzung: Wiese
Entwicklung zusammen mit 10/3 möglich
Empfehlung: Sicherung der Grünfläche im Innern als innerörtliche Qualität.

- Flurstück 10/3, Größe ca. 2.060 m²
derzeitige Nutzung: Wiese, einige Obstbäume
Entwicklung zusammen mit 9/6 möglich.
Auflage: Beachtung von Sichtbeziehungen (Hanglage!).
Empfehlung: Sicherung der Grünfläche im Innern als innerörtliche Qualität, .
Bebauung nur im Straßenrandbereich
- Flurstück 81/103, Größe ca. 830 m²
Hinterlieger-Grundstück
Entwicklung zusammen mit 81/44 möglich, evtl. Teilbereiche von weiteren angrenzenden Grundstücken einzubeziehen
derzeitige Nutzung: dichter Baumbestand.
Empfehlung: Sicherung der Grünfläche im Innern als innerörtliche Qualität.

Korbacher Straße

- Flurstück 81/44, Größe ca. 1.780 m²
Hinterlieger-Grundstück, Erschließung über 81/108 möglich oder evtl. auch über 81/48
Entwicklung zusammen mit 81/103 möglich, evtl. Teilbereiche von weiteren angrenzenden Grundstücken einzubeziehen.
derzeitige Nutzung: parkähnliche Gestaltung, beachtenswerter Baumbestand.
Empfehlung: Sicherung der Grünfläche im Innern als innerörtliche Qualität.



kleiner 'Privatpark' zwischen Korbacher Straße und Wegelänge

- Flurstück 65/5, Größe ca. 1.290 m²
Hinterlieger-Grundstück
derzeitige Nutzung: nicht einsehbar.
Empfehlung: Sicherung der Grünfläche im Innern als innerörtliche Qualität.
- Flurstück 81/123, Größe ca. 420 m²
ungenutzt, im Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzt.
Randbereiche Nordshäuser Kellersbach beachten.
Empfehlung: Als Entwicklungspotenzial für den Kellersbach-Grünzug sichern.

Anhang 3: Entwicklungsflächen am Ortsrand

Im Folgenden werden die für das Kapitel 4.3 'Entwicklungsflächen am Ortsrand' untersuchten Standorte aufgelistet und mit einer Kurzbeschreibung versehen und beurteilt. Die Reihenfolge stellt hierbei keine Priorität dar, sondern erfolgt im Norden beginnend im Uhrzeigersinn.

- nördlicher Siedlungsrand
 Entwicklungsprogramm Wohnbauland - Fläche VIII Wo 3
 Betrachtungsbereich: etwa 24 ha zuzüglich umgebender Flächen, Potenzial für etwa 250 – 300 Wohnungen überwiegend in Einfamilienhausbebauung
 hoher Anteil kommunaler Grundbesitz
 Flächennutzungsplan: Wohnbauland (und Sportflächen), angrenzend an Landschaftsschutzgebiet, in Teilbereichen Lärmbelastung durch die Sportanlagen
 städtebaulich ungeordneter Ortsrand mit Gemengelagensituation durch bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb Schöpf und aufgelassene Gärtnereiflächen
 sensible Übergangszone zum Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet 'Dönche'
 vorhandene Erdaufschüttung und andere 'grüne Potentiale'
 wegen der Topografie sind verschiedene Blickbeziehungen zu berücksichtigen.
Empfehlung: Erarbeitung eines Rahmenplanes als Grundlage für eine schrittweise städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Ortsrandes
- Einzelgrundstück Korbacher Straße 175 / östlicher Ortseingang am alten Bahnhof
 (Flurstücke 65/2, 138/64 und 139/64)
 Größe zusammen ca. 980 m², Flächennutzungsplan: Grünfläche
 derzeitige Nutzung: Brachfläche
 problematisch für Wohnnutzung aufgrund Lärmbelastung (Straße und Bahn).
Empfehlung: keine Wohnnutzung, geeignet für gewerbliche Nutzung
 Bebauung gem. § 34 BauGB prüfen
- Umfeld Alte Mühle westlich der Bahnstrecke
 Entwicklungsprogramm Wohnbauland – nördliche Teilfläche von VIII Wo 10
 ca. 6.000 m², Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche, angrenzend an Bahngleise
 derzeit: landwirtschaftliche Nutzung, Streuobstbestand
 sensible historisch geprägte Umgebung, historisch erhaltener grüner Ortsrand
 Lärmbelastung durch die Bahnstrecke, nur eingeschränkt für Wohnen geeignet.
Empfehlung: Flächen als Grünfläche im historischen Ortsrandbereich sichern;
 max. 1 - 2 Bauplätze im Anschluss an Felchenstraße 5, südwestlich der Mühle
 (Flurstück 196/90 teilweise, ca. 900 m²), ansonsten keine bauliche Entwicklung
 aufgrund der Lärmsituation.
Hinweis: Anpassung Flächennutzungsplan sinnvoll, Reduzierung Baufläche



vorhandene Geländemodellierung im Bereich der Mühle

- Flächen östlich der Bahnstrecke
Größe ca. 11.200 m²
Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche / Lage im Landschaftsschutzgebiet
derzeit: Weide / Koppel - freie Sicht auf Klosterkirche / Klosteranlage
Lärmbelastung durch die Bahnstrecke.
Empfehlung: keine bauliche Entwicklung (Außenbereich und Landschaftsschutz)
Erhalt als grüner Ortsrand mit Blickbezug zur Klosteranlage
- Fläche zwischen Felchenstraße und Bahnstrecke
Entwicklungsprogramm Wohnbauland – südliche Teilfläche von VIII Wo 10
Größe ca. 6.000 m², Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche angrenzend an Bahngleise
ortstypischer Ortsrand, Gärten / Obstbaumbestand, öffentlicher Spielplatz (Flurstück 131/22)
1 vorhandener Bauplatz (Felchenstraße 15, Flurstück 22/1, ca. 400 m², § 34 BauGB)
die übrigen Flächen sind Außenbereich gem. § 35 BauGB
Lärmbelastung durch die Bahnstrecke.
Empfehlung: über den vorhandenen Bauplatz hinaus keine bauliche Entwicklung
aufgrund der Lärmsituation, Erhalt als Grünflächen / Ortsrand.
Hinweis: Anpassung Flächennutzungsplan sinnvoll, Reduzierung Baufläche
- Südwestliche Ortsrandfläche an der 'Wegelänge'
Größe ca. 3.200 m², im Bebauungsplan VIII/25 als Reines Wohngebiet festgesetzt
derzeit: landwirtschaftliche Nutzung
Ortsrandlage ist geprägt durch die Kuppensituation bzw. die freie Hanglage
hohe Bedeutung für Klima (Kaltluftentstehungsgebiet und Luftleitbahn).
Empfehlung: keine Bebauung, aus landschaftsplanerischer und klimaökologischer Sicht
sollte auf die Bebauung der Kuppenrandlage verzichtet werden Sicherung als
Freiflächen / Flächen für die Landwirtschaft, Erhalt Ortsrandsituation
Bedarf: Änderung Bebauungsplan erforderlich, Verzicht auf Wohngebietsausweisung.
Sollte auf die Bebaubarkeit nicht verzichtet werden können, sind enge Fest-
setzungen zur Gestaltung (insbesondere Höhenentwicklung) erforderlich.
Anpassung Flächennutzungsplan sinnvoll, Reduzierung Baufläche.
- Einzelgrundstück Korbacher Straße 269 (Flurstück 77/4), westlicher Ortseingang
Größe ca. 1.320 m², im Bebauungsplan VIII/25 als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt
Flächennutzungsplan: Wohnbauland
derzeitige Nutzung: Brache, bereits für Bebauung vorbereitet - Gehölze entfernt.
Randbereiche Nordshäuser Kellersbach beachten.
Empfehlung: Bebauung (1 Bauplatz) ist zur Ortsrand-Abrundung sinnvoll.
Bedarf: Änderung Bebauungsplan erforderlich:
Festlegung eines für das Ortsbild verträglichen städtebaulichen Rahmens
(Gebäudegröße, Höhenentwicklung, Anzahl Wohnungen, u.a.)
Sicherung eines breiten öffentlichen Grünstreifens als Uferzone des Keller-
bachs .
- Hohefeldstraße-Süd
Entwicklungsprogramm Wohnbauland - Fläche VIII Wo 9
Größe ca. 1.400 m², evtl. zu vergrößern.
Flächennutzungsplan: Wohnbauland, angrenzend an Landschaftsschutzgebiet
derzeitige Nutzung: Ackerfläche, Baulückensituation
Empfehlung: Fortführen der Straßenrandbebauung wird aus städtebaulich-landschafts-
planerischer Sicht befürwortet (ca. 4 Grundstücke),
Ausweitung in Richtung Pangesgraben ist zu prüfen ebenso wie die Einbezie-
hung des Grundstücks Hohefeldstraße 15
Erarbeitung eines Rahmenplanes zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten

- Hohefeldstraße Nord / Ortsrand Brasselsberg
Fläche 'VIII Wo 2 - Hohefeldstraße' aus Wohnbaulandatlas der Stadt Kassel
Größe bis ca. 30.000 m² (ca. 40 – 45 Einzelhaus-Grundstücke möglich)
Flächennutzungsplan: Wohnbauland, angrenzend an Landschaftsschutzgebiet
liegt verwaltungstechnisch im Stadtteil Nordshausen, aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht jedoch zugehörig zum Stadtteil Brasselsberg, 'grüne' Zäsur verläuft zwischen dieser Fläche und dem gebauten Ortsrand Nordshausen.
Empfehlung: als Entwicklungsreserve für eine Wohnbebauung beibehalten
Erarbeitung eines Rahmenplanes zur Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten in Verbindung mit der Ortsrandlage Nordshausen (städtebauliche Gestaltung der Ortsränder, Sicherung und Gestaltung der Landschaftsbrücke zwischen den Stadtteilen)

Literatur und Quellen

Hedewig, Roland:

Das Landschafts –und Naturschutzgebiet Dönche

In: Naturschutz und Landschaftspflege in Kassel, Heft Nr.5

Untere Naturschutzbehörde Stadt Kassel, 1988

Hessisches Landesamt für Bodenforschung:

Geologisches Gutachten 'Dönche-Süd'

Wiesbaden, 1980

Kulturverein Nordshausen e.V. (Hrsg.):

925 Jahre Nordshausen 1076 - 2001

Kassel, 2000

Magistrat der Stadt Kassel, Dezernat für städtebauliche Entwicklung:

Zur Diskussion: Städtebauliche Entwicklungsplanung Nordshausen

Kassel, 1980

Magistrat der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung:

Zur Diskussion: Kassel 2000 – Der Siedlungsrahmenplan

Kassel, 1993

Magistrat der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung:

Zur Diskussion: Kassel 2000 – Das kommunale Wohnungsprogramm

Kassel, 1993

Magistrat der Stadt Kassel, Amt für Wohnungs- und Siedlungswesen:

Wohnungsmarktbericht 2007

Kassel, 2007

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:

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 - Vermessung und Geoinformation: Bodenrichtwertkarte der Stadt Kassel

Stand 31.12.2003 und Stand 31.12.2005

Wiegand, Dr. Thomas:

Nordshausen, Ausschnitt aus: Denkmaltopografie Stadt Kassel III (Entwurf / Vorabzug),

Kassel, Mai 2008