

Ortskernstudie Nordshausen

BAS

| Kassel

documenta Stadt



September 2017



Inhaltsverzeichnis

4	Einführung
4	Ziel und Zweck der Planung
5	Lage des Untersuchungsgebietes
6	Bestandsanalyse
6	Historische Strukturen
10	Nutzungsstrukturen
12	Siedlungs- und Freiraumstrukturen
12	Siedlungsstrukturen
18	Straßen und Verkehr
20	Freiraumstrukturen
22	Rahmenplanung
22	Nutzung
22	Erschließung
23	Freiräume
24	Siedlungsentwicklung
24	Ortstypische städtebauliche Strukturen
30	Typen der Gebäude- und Grundstücksnutzung
33	Sanierungs- und Umbaumaßnahmen
33	Instrumente und Strategien zur Umsetzung
34	Eigentümerberatung
35	Fazit

Hinweis zur Ortskernstudie:

Aus Gründen der Vereinfachung und besseren Lesbarkeit wurde bei der Formulierung der Kriterien auf die wechselweise weibliche bzw. männliche Form verzichtet. Es sind jedoch immer männliche und weibliche Personen gemeint.

1. Einführung

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Ortskernstudie Nordshausen möchte die Stadt Kassel einen städtebaulichen und baulichen Entwicklungsprozess für den Stadtteil Nordshausen anstoßen bzw. konkretisieren und fortführen, der 2008 mit der „Entwicklungsplanung Nordshausen“ begonnen hat. Diese Entwicklungsplanung, die das Verfasserbüro der vorliegenden Studie, Büro für Architektur und Stadtplanung (BAS) gemeinsam mit den Kasseler Büros Planungsbüro für Landschafts- und Städtebauarchitektur (pwf) und Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum (PLF) 2010 vorgelegt hat, umfasste:

- ein den Stadtteil insgesamt umfassendes „Entwicklungskonzept Nordshausen“, das die „Städtebauliche Entwicklungsplanung Nordshausen“ aus dem Jahr 1980 fort-schreibt;
- einen Rahmenplan für den nördlichen Ortsrand, der die Grundlage für eine Wohngebietsentwicklung im Stadtteil bildet, der nach einer Mehrfachbeauftragung für eine städtebauliche Konzeption 2014 aktuell in einen Bebauungsplan münden soll.

Im Rahmen des Planungsprozesses der Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand hat die Stadt dem Ortsbeirat zugesichert auch die Entwicklung des Ortskerns mit der vorliegenden städtebaulichen Studie weiter-zuführen. Einige Grundlagen sind gekürzt und zusammengefasst der Entwicklungsplanung 2010 entnommen und ergänzen die Ausführungen dieser Studie, etwa zur Geschichte. Für weitergehende Informationen und Grundlagen wird ebenfalls auf die Entwick-lungsplanung 2010 verwiesen.

Im Rahmen dieser Ortskernstudie Nordshau-sen wurde eine baulich-städtebauliche Ana-lyse durchgeführt, etwa zur Siedlungs- bzw. Gebäudetypologie und eine Einschätzung des notwendigen Sanierungsbedarfs. Diese bildet die Grundlage einer Rahmenplanung, die so-wohl Defizite und wichtige Handlungsfelder

benennt als auch Potentiale und Möglichkei-ten der Entwicklung des Ortskerns aufzeigt.

Ein wichtiges Ziel dieser Planung ist auch die Einbeziehung und Aktivierung der Eigentümer und Bewohner im Quartier, denen anhand dieser Studie und verschiedenen Informati-onsveranstaltungen und Beratungsangeboten im Rahmen des Planungsprozesses Möglich-keiten eigener Umbau- oder Sanierungsmaß-nahmen und entsprechender Fördermöglich-keiten aufgezeigt werden sollen.

Die Eigentümer wurden hierfür am 02.12.2015 zu einer Informationsveranstal-tung eingeladen, bei der über Chancen und Schwierigkeiten bei der Gebäude-, insbeson-dere der Altbausanierung berichtet wurde. Diese Veranstaltung sollte auch dazu dienen, ein Stimmungsbild der Eigentümer zu erhal-ten und ggf. Sanierungsabsichten oder -bereitschaft einzuschätzen.

Schließlich wurden die Eigentümer am 08.03.2016 zu Einzelberatungsterminen ein-geladen. Hier wurden mit Vertretern des Pla-nungsbüros und der Stadt (Stadtplanung, Denkmalschutz, Wohnungsbauförderung) Möglichkeiten der Umsetzung und Förderung eventueller Bau- oder Sanierungsabsichten erörtert.

Da im konzeptionellen Teil der Studie auch planerische Aussagen zur Straßen- und Frei-raumgestaltung erfolgen, wurden im April 2016 mit der Landschaftsplanung, dem Um-welt- und Gartenamt und dem Straßenver-kehrs- und Tiefbauamt auch die entspre-chenen Fachämter und -abteilungen der Stadt Kassel beteiligt.

Nach der Zustimmung des Ortsbeirates zur abschließenden Studie wurde diese von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2016 beschlossen, um zusammen mit der Entwicklungsplanung 2010 als verbindli-che Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Ortskerns zu dienen.

1.2. Lage des Untersuchungsgebietes

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

Der historische Ortskern befindet sich am südöstlichen Rand Nordshausens entlang der Korbacher Straße (Kreisstraße) und wird im Südosten von der Bahntrasse bzw. dem Mühlbachgraben begrenzt.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 7,25 ha.



Luftbild mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Vermessungsamt Kassel)

2. Bestandsanalyse

2.1. Historische Strukturen

Die Gründung des Dorfes Nordshausen wird in das 11. Jahrhundert datiert. Im 13. Jahrhundert erhielt Nordshausen mit der Gründung des Klosters am Rande des Dorfes einen bis heute prägenden wichtigen Identifikationspunkt. Die erhalten gebliebene Klosterkirche ist das älteste Kirchenbauwerk in Kassel.

Der heutige historische Ortskern hat sich entlang der Korbacher Straße, die sich entsprechend am Hangfuß der in nördlicher Richtung ansteigenden Topographie orien-

tiert hat, als Straßendorf entwickelt. Räumlich war Nordshausen bis zum Ende des 19. Jahrhunderts durch die zum Siedlungsbereich gehörende Gartenzone begrenzt, von der Reste sowohl am Ortsrand als auch im Kernbereich bis heute erhalten sind. Erst die großflächigen Erweiterungen der Nachkriegszeit haben Nordshausen zu dem Stadtteil in der heutigen Größe anwachsen lassen. Diese Gebiete sind überwiegend als reine Wohngebiete vor allem in nördlicher Richtung gewachsen und prägen das heutige Nordshausen als Wohnstandort.



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

Auch das Thema Wasser war für die Entwicklung des Ortes von Bedeutung. Nordshausen liegt am Zusammenfluss mehrerer kleiner Bachläufe aus dem Habichtswald bzw. Habichtswaldvorland, die die Feucht-

bereiche der Heisebachniederung speisen („Das Bruch“, s. Karte von 1835). Der alte Ortskern liegt genau am Rand der südöstlich anschließenden Feuchtzonen.

Planung Entwicklungsprozess Studie Ortskern Raum Stadtteil
Nordshausen konkretisieren ausführen Geschichte Grundlagen
Bäche Untersuchungsgebiet Stadt Kassel Wiese Strukturen
zusammenhängender Landschaftsraum dörflicher Charakter
Korbacher Straße Klosterkirche Kernbereich Topografie
Siedlungsbereich Wohngebiet Wasser Habichtswald Ortsmitte
Gebäudegruppen Gesamtanlage Hofanlage Nutzungsstrukturen
Pfarrhaus Gemeindezentrum Kulturangebote Freiraumstrukturen
Landwirtschaft Neubauten Fachwerkhäuser alte Mühle
private Maßnahmen Verkehr Gebäudezustand Apotheke
Erschließungsstraße Stellenwert Bachläufe Konfliktpunkte
Randbebauung Gehwege Sanierungsbedarf Radwege
Freiraumstrukturen Bauernhöfe traditionell Nutzungsinteresse
Dorflinde Fahrbahnbreite Bestand Nutzflächen Grünland
wichtige Funktionen Aufenthaltsqualität inselhafte Grünflächen
Chancen Wiesen Eisenbahntrasse Studien Rahmenplanung
Obstbäume Nutzung Vegetation Böschungen Freizeit
Bausubstanz Holunder Potentiale Umfang Heisebachtal Hecken
Gastronomie denkbar arbeiten barrierefrei Angebot Strukturen
Nutzungen Anspruch Gestaltung Potential Erschließung Parken
punktuelle bauliche Ergänzung Versiegelungsgrad Anpassung
hochwertig verdichtete Wohnformen problematische Aspekte
Optimierungsbedarf Denkmalschutz Baustruktur bauliche Nutzung
Handlungsbedarf historisch Architektur Ansatzpunkte
Qualität Ideen Reihenhäuser Schwierigkeiten Impulsgeber
Altbestände Empfehlung Nachverdichtungspotentiale
Engagement Eigentümer Leerstand Wirkung dynamischer Prozess
Kinderbetreuung Förderung Zielgruppe Stadthäuser Bereicherung

Kassel-Nordhausen Ortskernstudie

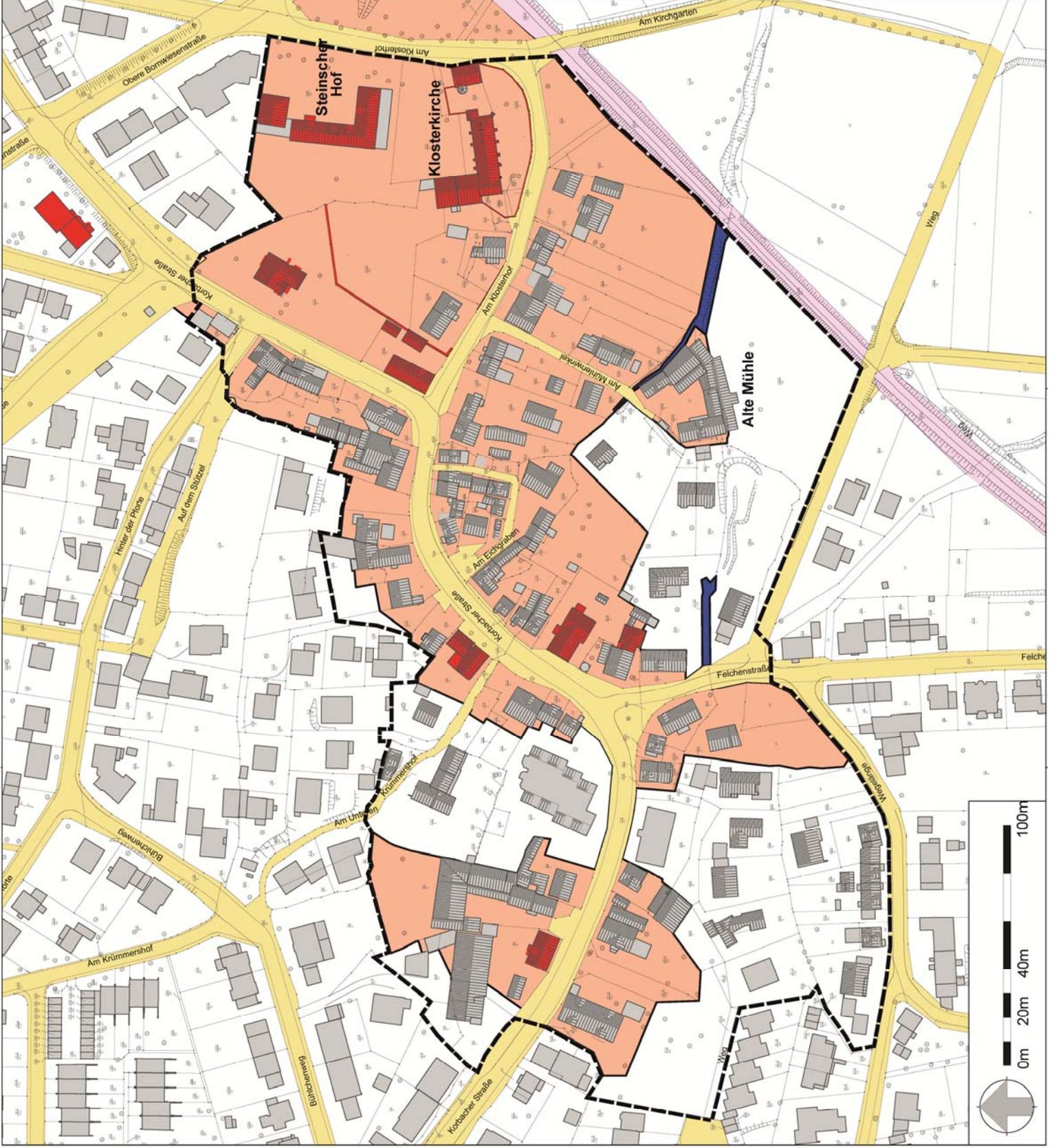
Bestandsplan

Stand 16.09.2015

-  Gebäude Bestand
-  Denkmalschutzte Gesamtanlage
'Historischer Ortskern'
-  Einzeldenkmale
-  Straßenparzellen
-  Straßen/ Wegeparzellen
mit Fahrbahnbegrenzung
-  Grenze Untersuchungsgebiet

Auftraggeber:
Stadt Kassel
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Büro für Architektur und Stadtplanung ●
BAS
Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt und
Stadtbaupraktiker SRL
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561 / 710405
Fax.: 0561 / 7710405
mail@bas-kassel.com



2.2. Nutzungsstrukturen

Nordshausen ist in erster Linie ein Wohnstandort, der aufgrund seiner geringen Größe nur über ein sehr eingeschränktes eigenes Versorgungs- und Infrastrukturangebot verfügt. Im Ortskern befinden sich heute vor allem noch zentrale öffentliche Funktionen, wie eine Kindertagesstätte etwas nördlich außerhalb des Untersuchungsgebietes, das Pfarrhaus, das Bürgerhaus, die Feuerwehr, der Friedhof und das Gemeinde- und Kulturzentrum der Klosterkirche.

Das Angebot an Waren und Dienstleistungen beschränkt sich im Untersuchungsgebiet Ortskern auf einen Bäcker, einen Frisör, eine Apotheke, einen ambulanten Pflegedienst, eine Fahrschule und eine Pizzeria. Direkt nördlich des Untersuchungsgebiets gibt es noch einen Naturkostladen, einen weiteren Frisör und eine Bankfiliale. Das nächstgelegene Angebot für Waren des täglichen Bedarfs ist das Nahversorgungszentrum in Oberzwehren etwa 600 m nordöstlich des Untersuchungsgebiets mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einem Discounter an der Brückenhofstraße / Ecke Korbacher Straße am Ortseingang von Nordshausen. Gemäß Kommunalem Entwicklungskonzept Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel handelt es sich dabei um eine "Nahversorgungslage".

Im Sport/Freizeitbereich ist mit den großen Sportanlagen am nordöstlichen Ortsrand (Sport- und Kulturhalle, zwei Fußballfelder, Tennisplätze) eine gute Ausstattung für den Ortsteil vorhanden. Im Ortskern selbst gibt es diverse gelegentliche Freizeit- und Kulturangebote im Gemeinde- und Kulturzentrum der Klosterkirche oder im Bürgerhaus.

Mangelhaft ist das gastronomische Angebot in Nordshausen. Eine Pizzeria und ein Café im Ortskern sind hier neben den Vereinsaktivitäten die einzigen Angebote.

In Nordshausen befinden sich nur einige wenige handwerklich-gewerbliche Betriebe. Im Ortskern sind hier zwei Dachdeckerbetriebe, ein Brandschutz-Service und ein Wartungsservice für technische Anlagen zu nennen.

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

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

2.3. Siedlungs- und Freiraumstrukturen

2.3.1 Siedlungsstrukturen

Siedlungs- und Gebäudetypologie

Der engere historische Ortskern von Nordshausen um den Bereich „Am Eichgraben“ wird ausschließlich von Altbauten gebildet und hierbei deutlich überwiegend von Fachwerkhäusern. Lediglich im südlichen Randbereich des Ortskerns überwiegen Neubauten aus der Nachkriegszeit bis in die jüngere Vergangenheit, die etwa ein Viertel des gesamten Gebäudebestands im Ortskern ausmachen. Diese entstanden im Bereich ehemaliger rückwärtiger landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen. Im Bereich des zentralen Ortsplatzes mit der alten Dorflinde befinden sich die einzigen drei Neubauten an der Hauptstraße im Bereich des Ortskerns. Das neue Feuerwehrhaus direkt am Platz, ein dreigeschossiger Zeilenwohnungsbau mit Flachdach südlich der Korbacher Straße und ein großer dreigeschossiger Gebäudekomplex ebenfalls mit Flachdach nördlich der Korbacher Straße, der neben dem Wohnen als Hauptnutzung noch einige Geschäfte bzw. Dienstleister im Erdgeschoss aufweist.

Nach den verputzten oder Sichtfachwerkhäusern, die fast die Hälfte des Gebäudebestands im Ortskern ausmachen, stellen diverse andere Vorkriegsbauten den größten Teil der Gebäude. Unter diesen bilden gründerzeitliche Klinkerbauten die größte Gruppe, von denen einige verputzt sind. Der für den Ortskern Nordshausen typische Gebäudetyp ist das traufständige zweigeschossige Fachwerkhaus mit einem meist mittig angeordneten Zwerchhaus und einem 1 m bis zu 2 m hohem Sockel, der in der Regel mit Naturstein errichtet wurde.

Wichtige ortsbildprägende und identitätsstiftende Gebäude sind die Klosterkirche und die alte Zehntscheune am östlichen Ortskernrand, mittelalterliche bis frühneuzeitliche Natursteinbauten, die zusammen mit der ebenfalls unter Denkmalschutz ste-

henden alten Klostermauer das historische Klosterareal bilden.

Bedeutend für die Siedlungstypologie im Ortskern von Nordshausen sind die ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzten hofartigen Strukturen, insbesondere des Steinschen Hofes und die alte Mühle. Diese stehen teilweise leer und weisen in Teilen einen besonders hohen Sanierungsbedarf aus, insbesondere Nebengebäude wie Scheunen, die ein weiteres typisches Beispiel für die Gebäudetypologie im alten Ortskern und über das ganze Untersuchungsgebiet verteilt sind. Diese sind überwiegend ungenutzt und in schlechtem baulichem Zustand.

Fachwerkbau
(Sichtfachwerk
und verkleidet/
verputzt)



Am Eichgraben 13



Korbacher Straße 229



Korbacher Straße 240



Am Klosterhof 1

Sonstiger Altbau
(Sichtklinker und
verkleidet/
verputzt)



Korbacher Straße 235



Korbacher Straße 227

Korbacher Straße 226

Korbacher Straße 238



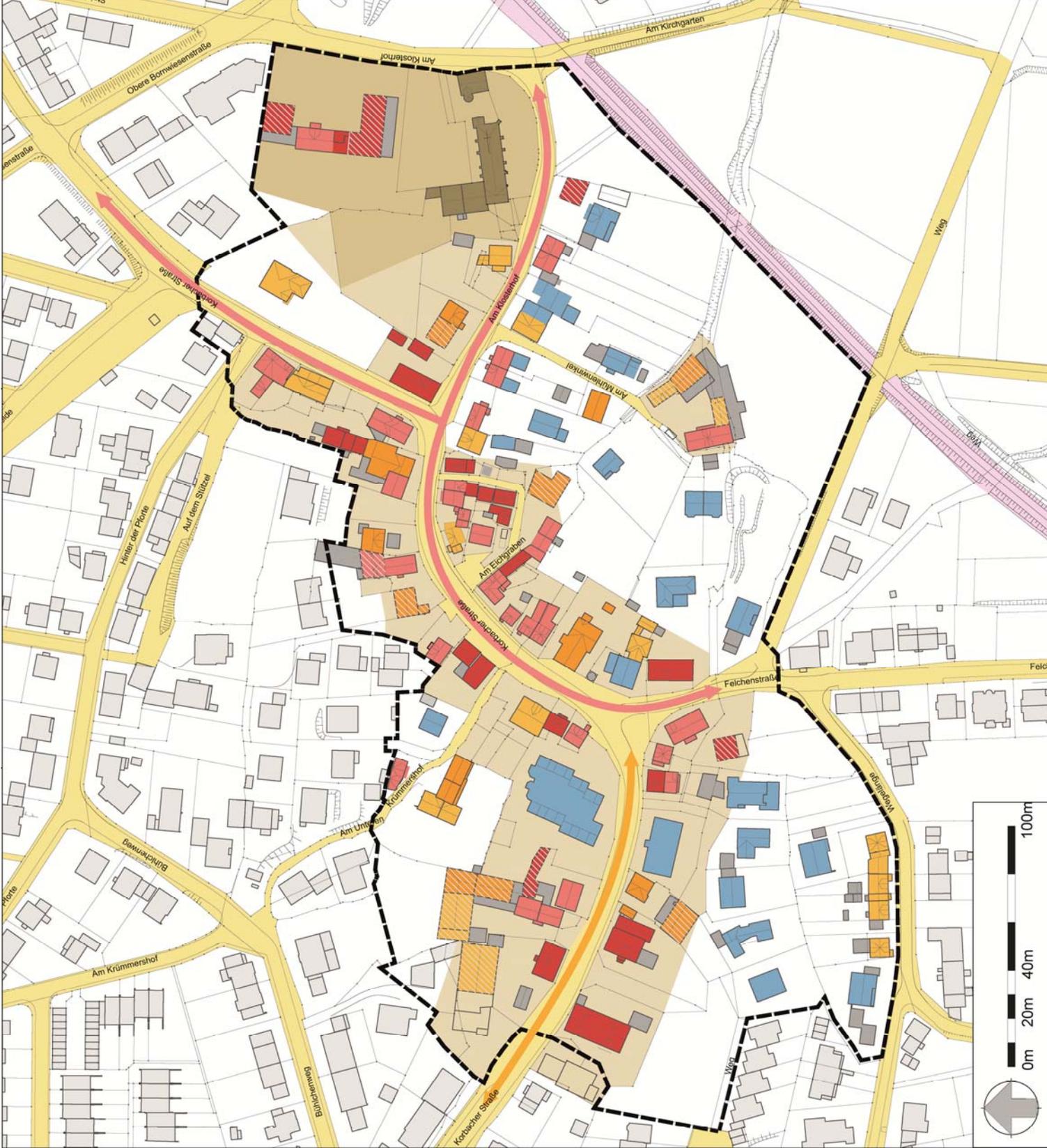
Kassel-Nordshausen Ortskernstudie

Siedlungstypologie
Stand 13.10.2015

-  Historischer Ortskern
Ortliche und Klosterbereich
-  Fachwerkbau (Sichtfachwerk)
H-geschossig, Sockel
Meist traufständig / mittiges Zwerchhaus
-  Fachwerkbau
(Überwiegend verputzt / verkleidet)
H-geschossig, Sockel
Meist traufständig / mittiges Zwerchhaus
-  Sonstiger Altbau (Sichtklinker)
Meistens Gründerzeit
-  Sonstiger Altbau
(Überwiegend verputzter Klinker)
Meistens Gründerzeit
-  Natursteinbau (flv. verputzt)
Überwiegend ab Mittelalter
-  Neubau (nach 1945)
-  Scheunen (Ausbaumöglichkeit)
-  Garagen, Überdachungen, Schuppen
-  Gebäude außerhalb des Plangebietes
-  Straßen/ Wegeparzellen
mit Fahrbahnbegrenzung
-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Straße
Überwiegend traufständig angebaut
-  Straße
Überwiegend giebelständig angebaut

Auftraggeber: **Stadt Kassel**
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Büro für Architektur und Stadtplanung ●
BAS
Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt und
Stadtbauplaner
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561 / 710405
Fax.: 0561 / 78 808 70
mail@bas-kassel.com



Gebäudezustand

Etwa ein Drittel der Gebäude weist einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf, wobei dieser sehr unterschiedlich ausgeprägt ist und von empfehlenswerter energetischer Fenster- und Fassadensanierung bis zu notwendiger umfassender Instandsetzung zur Werterhaltung bzw. Wiedernutzbarmachung reicht.

Typische Beispiele hierfür sind einige alte Fachwerkhäuser, die etwa in der jüngeren Vergangenheit mit einer vorgehängten Kunststofffassade ausgestattet wurden und alte Scheunengebäude sowie das Ensemble des Steinschen Hofes (Am Klosterhof 15) in der Nordostecke des Untersuchungsgebietes.

Je etwa ein weiteres Drittel der Gebäude hat einen nur geringen bzw. keinen Sanierungsbedarf. Fünf weitere Gebäude werden gerade saniert, für eines ist die Sanierung beantragt.

Diese Situation ist die Grundlage für eine Eigentümerberatung gewesen, um ein Bild von Sanierungsabsichten oder -bereitschaft zu erhalten und Anstöße für private Maßnahmen zu geben.

Beispiele geringer Sanierungsbedarf



Am Klosterhof 3

Korbacher Straße 249



Am Eichgraben 1

Korbacher Straße 243



Beispiele mittlerer Sanierungsbedarf



Korbacher Straße 224



Korbacher Straße 231 und 233



Am Eichgraben 6



Korbacher Straße 250



Korbacher Straße 248



Am Klosterhof 15



Am Klosterhof 2

Felchenstraße 2

Beispiele hoher Sanierungsbedarf



2.3.2 Straßen und Verkehr

Die von Ost nach West zentral durch Nordshausen verlaufende Korbacher Straße ist die überörtliche Erschließungsstraße des Stadtteils. Die ehemalige Bundesstraße (B 520) wurde zur Kreisstraße (K 36) abgestuft. Mit Verbindungsfunktion zwischen Kassel und der Autobahn A 44 ist sie zugleich eine deutliche Belastungsquelle für den Ort, vor allem mit ihrem Schwerverkehrsanteil. Ansonsten stellt die Korbacher Straße die Hauptverbindung nach Niedرزwehren und in die Innenstadt dar. In der zentralen Ortslage ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festgelegt. Aus der übergeordneten Verkehrsfunktion und der dadurch notwendigen Fahrbahnbreite ergeben sich an einigen Stellen im Ort schmale straßenbegleitende Gehwege.

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

Das Untersuchungsgebiet ist ansonsten geprägt von Straßen mit Wohnweg-Charakter. Diese sind überwiegend als Sackgassen und Mischverkehrsflächen ausgebildet. Die Wohnstraßen sind vor allem durch eine deutliche Zonierung des Straßenraums gekennzeichnet, insbesondere mit separaten Gehwegen und weisen meistens eine geschlossenerere Randbebauung auf.

Am südöstlichen Ortsrand führen verschiedene Fuß- und Radwege weiter in die Landschaft. Von der Straße „Am Klosterhof“, die um das Klosterareal führt, geht der Weg „Am Kirchgarten“ ab. Dieser führt südlich der Grundschule Brückenhof-Nordshausen und nördlich des Heisebachtals entlang zur Brückenhof- und Mattenbergsiedlung. Die Felchenstraße im Südwestteil des Ortskerngebietes teilt sich auf der Höhe der „Wegelänge“. Bis zum Ortsrand sind beide Wege noch für den Kfz-Verkehr befahrbar. Dann führt der südliche Weg entlang der Bahntrasse bis nach Baunatal. Der östliche Weg kreuzt die Bahntrasse und teilt sich dort. Ein Weg führt dann südlich weiter zur Mattenbergsiedlung, der andere knickt nach ca. 150 m im Acker- und Weideland des Heisebachtals nach Norden ab und trifft auf den o. g. Weg „Am Kirchgarten“ (siehe Plan Freiraumstrukturen Kap. 2.3.3).

Im vergleichsweise großräumigen Block des historischen Klosterkirchenareals fehlt eine öffentliche fußläufige Durchwegung. Gleiches gilt für den Bereich der alten Mühle. Die Straße „Am Mühlenwinkel“ ist eine Sackgasse. Eine Verbindung nach Osten oder Süden in die Landschaft fehlt hier.

Kassel-Nordhausen Ortskernstudie

Verkehrsplan

Stand 12.05.2016

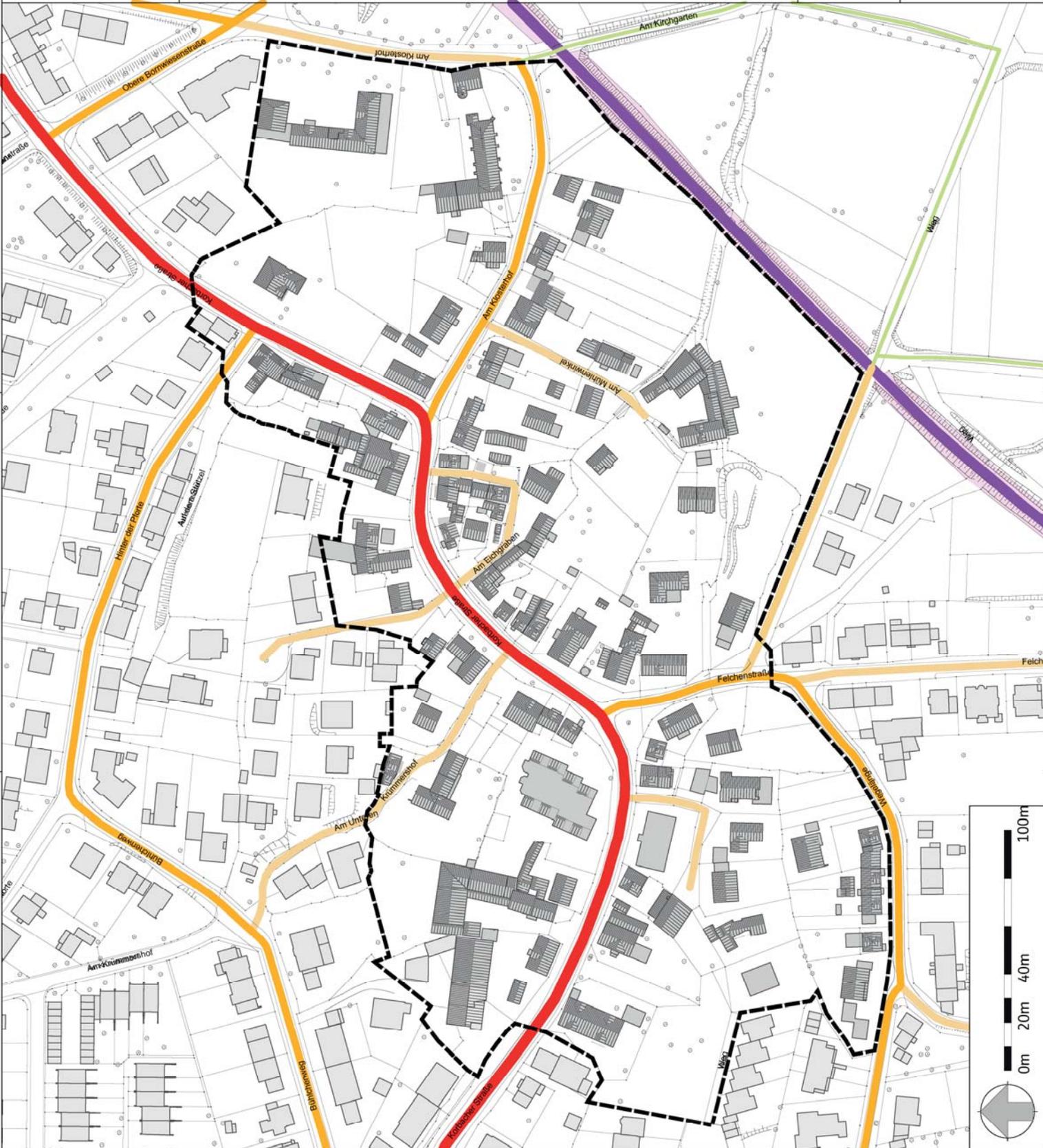
- Hauptstraße (Kreisstraße K 36)
- Wohnstraße
- Wohnweg
- Fuß- / Radweg
- Bahntrasse
- Grenze Untersuchungsgebiet

Auftraggeber:
Stadt Kassel
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Büro für Architektur und Stadtplanung ●

Holger Möller
Dipl.-Ing. -Architekt und
Stadtbaurechtler SRL

Querallee 43
Tel.: 0561 / 710405
Tel.: 0561 / 78 808 70
mail@bas-kassel.com



2.3.3 Freiraumstrukturen

Im Ortskern von Nordshausen finden sich im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Bauernhöfe hofnah gelegene Wiesen mit Obstbäumen, die prägender Bestandteil des Ortsteiles und des Ortsbildes sind. Sie haben eine wichtige Funktion als kleinteilige und wertvolle Lebensräume für die Fauna, sind aber durch nachlassende Pflege und andere Nutzungsinteressen in ihrem Bestand gefährdet. Typische Vegetation der Bauerngärten ist heute nur noch sporadisch und andeutungsweise anzutreffen. Stattdessen dominieren die Rasenflächen heutiger Gärten, die mit Ziersträuchern und Koniferen bepflanzt sind.

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 einige große Solitäreibäume (Ahorn) vorhanden.

Größere, zusammenhängende Baum-/Strauchstrukturen befinden sich überwiegend an den Ortsrändern und deren Übergängen in die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Heckenartige Bestände sind in der Regel als schmale, lineare Vegetationsflächen entlang der Wirtschaftswege oder in Randflächen wie Böschungen vorhanden. Hier finden sich teilweise sehr artenreich ausgeprägte Bestände von Schlehe, Hundsrose, Holunder, Himbeere, Brombeere, Weißdorn und Hartriegel.

Der südöstliche Ortsrand Nordshausens mit der Klosteranlage wird traditionell als Grün-

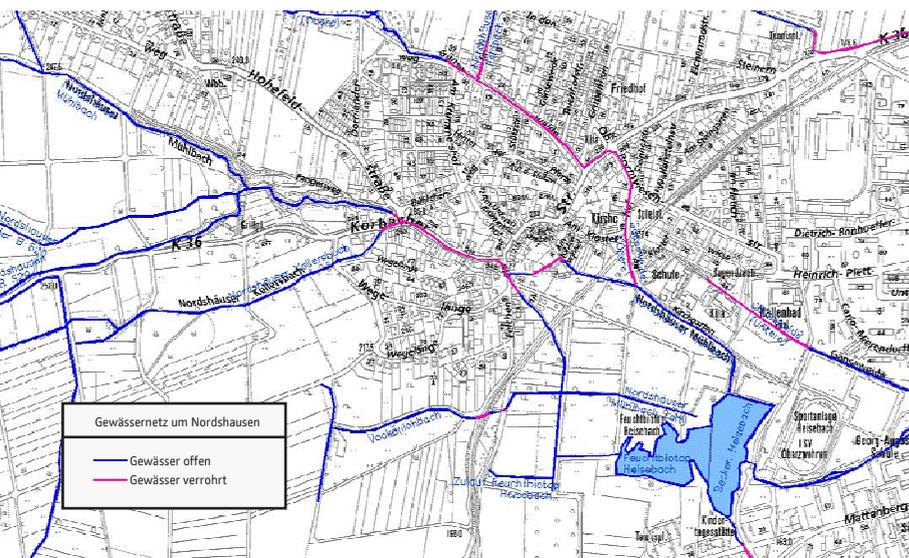
land bewirtschaftet. Diese vom Nordshäuser Mühlbach, dem Heisebach und dem Seitenarm des Nordshäuser Mühlbachs durchflossenen Flächen sind als Auenstandort mit hohem Grundwasserstand für eine ackerbauliche Nutzung eher ungeeignet.

Nordshausen ist von einer Anzahl von Bächen und periodisch wasserführenden Gräben (Vorflutern) durchzogen, die teilweise zum Betrieb von Mühlen genutzt wurden. Diese historischen Mühlgräben und alle anderen Gewässer im Ortskernbereich wurden verrohrt (Nordshäuser Mühlbach und Zuläufe) und teilweise auch verlegt (Gänseweide). Der ehemalige Mühlenteich vor der Alten Mühle wurde beseitigt. Charakteristische, gewässerbegleitende Vegetationsstrukturen sind auf die offenen, technisch unverbauten Fließstrecken begrenzt.

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

Ein Merkmal des Nordshäuser Ortskerns sind mehrere inselhaftige Grünflächen, die verteilt über den Ortskern die Baustruktur auflockern. Diese Grünflächen weisen unterschiedliche Charakteristiken und Qualitäten auf. Hauptsächlich handelt es sich um die o. g. hofnah im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Bauernhöfe gelegenen Wiesen mit Obstbäumen. Die Grünfläche im Klosterareal zwischen Kirche, Steinschem Hof und Pfarrhaus hat heute einen tlw. eher parkartigen Charakter bzw. wird tlw. als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt (Montessori Kinderhaus „Zita“).

Besonders hervorzuheben ist die ortsbildprägende historische Struktur des grünen Ortsrands im Südosten des Nordshäuser Ortskerns. In diesem Bereich verläuft heute auch die Eisenbahntrasse. Dieser grüne Ortsrand wird bestimmt von landwirtschaftlichen Weidenflächen und großen, überwiegend wiesengeprägten Hausgärten und Obstwiesen.



3. Rahmenplanung

3.1. Nutzung

Der Ortskern von Nordshausen ist in erster Linie von Wohnnutzung geprägt. Insbesondere ein ausreichendes Angebot an Dienstleistungen und Handel für den täglichen Bedarf sowie Gastronomie im direkten Wohnumfeld ist nur sehr eingeschränkt vorhanden. Dies kann vor allem für ältere Menschen ein Problem sein. Für diese Nutzergruppe ist die vorhandene Bausubstanz auch im Hinblick auf Barrierefreiheit teilweise wenig geeignet.

Es existieren jedoch einige baulich-räumliche Potentiale innerhalb des Ortskerns, um die Nutzungsmöglichkeiten und -qualitäten zu verbessern und zu ergänzen. Dies gilt insbesondere für die teilweise leerstehenden Hofstrukturen und einzelnen Scheunengebäude im Untersuchungsgebiet.

Vor allem bei den an der Korbacher Straße gelegenen Strukturen dieser Art sowie an einigen anderen Stellen wären auch kleinteilige Ergänzungen des Angebots an Dienstleistung oder Versorgung für den täglichen Bedarf bzw. Gastronomie denkbar.

Speziell die Scheunen und viele andere Gebäude innerhalb der Hofstrukturen sind schon ihrem Wesen nach barrierefrei und eignen sich deshalb prinzipiell gut für Nutzungen mit diesem Anspruch, wie etwa Seniorenwohnen oder andere Freizeit- oder Betreuungsangebote für Senioren sowie kleine Gewerbebetriebe. Weitere denkbare Nutzungen in diesen Strukturen wären beispielsweise Verbindungen von Wohnen und Arbeiten sowohl mit kleinen, nicht störenden Handwerksbetrieben als auch mit Büros bzw. Ateliers.

Ein besonderes Potential in Art und Umfang solcher Nutzungen bietet der Steinsche Hof. Dieser alte Gutshof steht momentan überwiegend leer. Hier sind neben den genannten Nutzungen aufgrund der grundsätzlich attraktiven Gebäudeanlage auch etwa Beherbergungs-, Tagungs- oder Seminarnutzungen denkbar.

Zudem sind einige der Grünflächen im Untersuchungsgebiet, bei denen es sich hauptsächlich um weitgehend ungenutzte Wiesenflächen handelt, gut geeignet für eine Ergänzung insbesondere des Wohnangebots. Möglich wären hier teilweise auch moderne, hochwertige und verdichtete Wohnformen etwa als Reihenhäuser, aber auch seniorengerechte Angebote.

3.2. Erschließung

Die Verkehrs- und Erschließungssituation im Ortskern Nordshausen weist einige problematische Aspekte auf. Die Korbacher Straße als Hauptstraße stellt durch ihre Verkehrsbelastung und ihren Ausbaugrad mit teilweise sehr schmalen Gehwegen eine städtebauliche Zäsur im Ortsteil dar.

Nach Angaben von Bewohnern verkehrt hier auch nachts Schwerlastverkehr trotz eines Nachtfahrverbots von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Außerdem würden durch Erschütterungen regelmäßig neue Schäden vor allem bei Fachwerkhäusern im Bereich des Verputzes am Übergang zu den Balken verursacht.

Perspektivisch wäre eine Reduzierung des Verkehrs wünschenswert sowie die Schaffung zusätzlicher sicherer Querungsmöglichkeiten und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Durchgreifende verkehrslenkende Maßnahmen oder ein neuer Straßenausbau im Sinne einer integrierten Stadt-raumgestaltung erscheinen hier kurzfristig aber nicht realisierbar und können im Rahmen dieser Ortskernstudie nicht gelöst werden. Perspektivisch werden jedoch weitergehende Untersuchungen zur Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung empfohlen.

Optimierungsbedarf gibt es neben den straßenbegleitenden Gehwegen an der Korbacher Straße auch für die fußläufige Erschließung in zwei weiteren Bereichen. Für das Klosterareal wäre eine öffentliche fußläufige Durchwegung der parkartigen Grüninsel in der Mitte zwischen Korbacher Straße und Klos-

terhof wünschenswert, die insbesondere im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Klosterensemble eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität hätte.

Weiterhin wäre von der grünen Insel an der angerartigen Situation „Am Mühlenwinkel“, die momentan eine Sackgasse ist, eine fußläufige Verbindung nach Süden in die Landschaft erstrebenswert.

Beide Erschließungswege könnten im Zusammenhang mit vorgeschlagenen Entwicklungsmöglichkeiten am Steinschen Hof bzw. der alten Mühle umgesetzt werden.

3.3. Freiräume

Eine besondere Qualität des Nordshäuser Ortskerns ist seine direkte Lage am attraktiven Landschaftsraum des Heisebachtals im Südosten, der auch die weiträumige Sichtbarkeit der Klosterkirche ermöglicht. Dieser grüne Ortsrand soll erhalten werden und höchstens die Prägnanz des Siedlungsrandes durch punktuelle bauliche Ergänzungen gestärkt werden. Außerdem soll die prägende oft heckenartige Baum- und Strauchvegetation vor allem an Bächen, Gräben, Wegen und Böschungen erhalten werden.

Die grünen Inseln, die die dichte Baustruktur im Ortskern gliedern und auflockern, sollen weitgehend erhalten werden und lediglich ggf. durch Gestaltung, verbesserte Zugänglichkeit und Nutzbarkeit aufgewertet und dadurch gesichert werden.

Die meisten dieser innerörtlichen Freiflächen weisen ein bauliches Nutzungs- bzw. Nachverdichtungspotential auf, in dem sich gemäß § 34 BauGB eine an der Umgebung orientierte Bebauung einfügen würde. Für einige wird dessen Ausnutzung aber nicht empfohlen und wäre auch nur durch Schaffung von Planungsrecht über ein Bauleitplanverfahren umzusetzen. Dies betrifft insbesondere die Grünfläche im Klosterareal. Gut vorstellbar ist eine bauliche Nutzung der Flächen an der

Kreuzung Felchenstraße / Wegelänge und am Ende des nördlichen Abschnitts der Wegelänge aufgrund ihrer integrierten Lage im Ortskern.

Nach dem Prinzip der doppelten Innenentwicklung sollen prinzipiell bei der Entwicklung potentieller Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur bauliche, sondern auch Aspekte von urbanem Grün und Blau (Gewässer) berücksichtigt werden. Diese gemeinsame qualitative Entwicklung steigert die Lebens- und Wohnqualität und beeinflusst individuelle Wohnortentscheidungen, die Einfluss auf den Wert von Grundstücken und Immobilien nehmen. In diesem Zusammenhang könnte etwa über eine Offenlegung bzw. Renaturierung von Abschnitten des Nordshäuser Kellerbachs bzw. des Mühlbachs im Bereich der Alten Mühle nachgedacht werden.

Die Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes könnte durch Bepflanzungs- und Möblierungsmaßnahmen verbessert werden. Seine Akzeptanz ist jedoch in hohem Maße an die Verkehrssituation auf der Korbacher Straße geknüpft. Gleiches gilt für die angerhafte Struktur im Bereich „Am Eichgraben“. Weitere angerartige Strukturen befinden sich südwestlich des Dorfplatzes – hier wäre eine Straßenraumaufwertung mit Bepflanzung hilfreich – sowie an der alten Mühle. Dieser Bereich könnte baulich arrondiert werden und im Zusammenhang mit einer wünschenswerten Wegeergänzung in südlicher Richtung gestalterisch aufgewertet werden.

Folgende grundsätzliche Typen der Freiraumnutzung lassen sich für das Untersuchungsgebiet ableiten:

Grüner Ortsrand

Der Grüne Ortsrand ist historisch bestimmt von landwirtschaftlichen Weideflächen und großen Hausgärten und Obstwiesen. Die Bedeutung der Erholungs- und Naturerlebnisfunktion (Nahrungsmittelproduktion) sollte

als Bild in den Vordergrund gerückt werden und z.B. durch mögliche Anlage von Selbst-erntegärten wieder in den Fokus gerückt werden.

Dorftypische, tlw. denkmalschutzwürdige Freiräume

Die Freiräume um die Klosterkirche, die alte Mühle und alle Hofstrukturen sollten bau- kulturell betrachtet und denkmalgerecht entwickelt werden.

Dorftypische Straßen- und Platzräume (z. B. Anger)

Die Straßen- und Platzräume sollten der dörflichen Struktur entsprechend angepasst werden, z.B. durch Anpflanzung einzelner Bäume, gemeinsam nutzbare Straßenräume, Offenlegung verrohrter Gewässerabschnitte.

Wohnungsbezogene / wohnungsnahe Freiräume (Vor-/Gärten, erweiterter Wohnraum, grüne Wohnzimmer)

Dieser Typ steigert die Wohnqualität und kann in ortstypischer Ausprägung z.B. als Bauerngärten einen wichtigen Lebensraum für Fauna und Flora (Biodiversität, Nahrungsmittelproduktion) darstellen.

Grundsätzlich leisten die Freiräume im Ort und am Ortsrand einen wichtigen Beitrag zur Aufrechterhaltung der verschiedenen ökologischen, gesundheitlichen, klimatischen (auch Klimaanpassung), sozialen und infrastrukturellen Leistungen.

3.4. Siedlungsentwicklung

3.4.1 Ortstypische städtebauliche Strukturen

Es gibt verschiedene ortstypische städtebauliche Strukturen, zu denen die Rahmenplanung Ansatzpunkte zur Stärkung, Erhalt oder Ergänzung aufzeigen will. Hier sind insbesondere folgende Strukturen zu nennen:

- Klosterareal
- Engerer Ortskern / Keimzelle um Straße „Am Eichgraben“
- Korbacher Straße mit tlw. dorftypischer Randbebauung
- Hofstrukturen
- Scheunengebäude

Ortskern / Keimzelle (Am Eichgraben)



Scheunen



Korbacher Straße 230

Korbacher Straße 230



Am Klosterhof 14



Felchenstraße 2



Am Eichgraben 13



Korbacher Straße 229

Fachwerkbau
(Sichtfachwerk
und verkleidet/
verputzt)



Korbacher Straße 240



Am Klosterhof 1



Korbacher Straße 226

Korbacher Straße 235



Korbacher Straße 227

Korbacher Straße 238

Sonstiger Altbau
(Sichtklinker
und verkleidet/
verputzt)



Klosterareal

befindet sich nach diversen Sanierungen und Umbaumaßnahmen auch der Außenanlagen auf der Grundlage einer historisch fundierten Bestandsbewertung und Umgestaltungskonzepten im Großen und Ganzen in einem guten Zustand. Lediglich das geplante Kultur- und Sozialzentrum im Gemeindehaus in der ehemaligen Zehntscheune erfordert noch besonderen Sanierungsaufwand im Sinne einer Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen. Das bedeutet hier in erster Linie einen barrierefreien Umbau. Dabei soll eine multifunktionale Nutzung eine breite Auslastung zu verschiedenen Tageszeiten ermöglichen (z. B. Schüler, Senioren).

Hinsichtlich des gelegentlich auftretenden erhöhten Parkdrucks bei größeren Veranstaltungen in der Klosterkirche, wird momentan keine Möglichkeit gesehen, dieses Problem im Bestand zu lösen. Es kann nur auf die Möglichkeit des weiträumigen Ausweichens im Umfeld verwiesen werden.

Keimzelle

des Ortes um die Straße „Am Eichgraben“ gehört zu den ältesten Siedlungsstrukturen von Nordshausen und zeichnet sich durch eine besonders dichte und kleinteilige Bebauung entlang dieser schmalen, bogenförmig verlaufenden Dorfgasse aus, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet ist. In diesem historisch für die Ortsstruktur besonders bedeutsamen Bereich ist bei den teilweise notwendigen Sanierungen auf einen behutsamen Umgang mit den historischen, gestalterischen und stadträumlichen Gegebenheiten zu achten. Es gibt perspektivisch höchstens geringe Möglichkeiten einer Verdichtung oder Ergänzung der Strukturen im Osten des Bereiches „Am Eichgraben“. Hier befinden sich momentan einige Garagen und Stellplätze sowie ein kleiner privater Garten. Weiterhin befindet sich hier eine gut erhaltene Scheune, die vermutlich als Garage und Schuppen oder Lager genutzt wird und in diesem dicht bebauten und ruhigen Bereich

vor allem für eine Wohnnutzung ausgebaut werden könnte.

Korbacher Straße

hat ihren ursprünglichen Charakter als Dorfstraße im Zuge ihres Ausbaus für die Anforderungen des Kfz-Verkehrs in den letzten Jahrzehnten weitgehend verloren. An einzelnen Straßenabschnitten überwiegen noch die alten typischen zweigeschossigen, traufständigen Gebäude, meist mit mittigem Zwerchhaus und hohem Sockel. Insgesamt ist die Randbebauung jedoch in Bezug auf die Gebäudetypologie sehr inhomogen. An der Korbacher Straße sind höchstens punktuelle Ergänzungen der weitgehend geschlossenen Baustruktur möglich. Das einzige größere unbebaute Grundstück an der Hauptstraße im Bereich des Ortskerns befindet sich auf der Ostseite des nördlichsten Abschnitts der Korbacher Straße innerhalb des Untersuchungsgebiets in Nachbarschaft zum Pfarramt. Dieser Standort an der vielbefahrenen Korbacher Straße liegt im rückwärtigen Bereich jedoch an der attraktiven Grüninsel des Klosterareals. An dieser Stelle wären verschiedene Nutzungen denkbar. Aufgrund der Qualität der Lageumgebung wäre aber insbesondere Wohnen, auch barrierefrei und mit Gastronomie oder eine soziale Einrichtung an dieser Stelle zu bevorzugen.

Hofstrukturen

Eine besondere Qualität mit hohem Potential für eine ortstypische Entwicklung bieten die erhaltenen alten Hofstrukturen, die heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Der ehemalige Bauernhof am Westrand des Untersuchungsgebietes ist bereits teilweise saniert und weist eine hohe Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe auf. Weitere Ergänzungen sind hier denkbar.

Die Hofstruktur der alten Mühle ist bis auf das Wohnhaus weitgehend ungenutzt und insbesondere die Nebengebäude sind stark sanierungsbedürftig. An dieser Stelle in ruhiger Hinterliegerlage in einer Sackgasse und

landschaftlich reizvoll am südöstlichen grünen Ortsrand gelegen, erscheinen auch aufwendigere Sanierungs- und Umbaumaßnahmen durchaus rentabel, um ggf. höherwertigen barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Denkbar ist an dieser Stelle auch eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten im Hof mit Werkstatt oder Atelier.

Potential für eine bauliche Ergänzung bietet auch der Steinsche Hof aufgrund der umgebenden Freiräume. Hier befindet sich ebenfalls nur ein Wohnhaus in Nutzung. Die übrigen Gebäudeteile, die aus Scheunen und Schuppen und einem weiteren Wohnbereich bestehen, weisen zwar einen besonders hohen Sanierungsbedarf auf und stehen als Einzeldenkmal unter Schutz, jedoch bietet dieses sowohl baulich und in seiner Gesamtanlage als auch hinsichtlich der Umgebung besonders reizvolle Gebäudeensemble sehr vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Vorstellbar sind hier barrierefreies Wohnen, auch in Verbindung mit Arbeiten im Hof mit Werkstätten oder Ateliers und gastronomischen sowie kulturellen Angeboten, aber auch Übernachtung mit Tagungs- oder Seminarangeboten.

Scheunengebäude

Eine weitere Besonderheit im Ortskern sind die zahlreichen alten und überwiegend ungenutzten Scheunengebäude, die aber meist von relativ hoher baulicher und gestalterischer Qualität sind, überwiegend als Klinkerbauten mit Fachwerkelementen, und historisch ortsbildprägend für den Ortskern des ehemaligen Dorfes Nordshausen. Auch diese weisen im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen für eine Umnutzung zu Wohn- oder Arbeitszwecken durchgehend einen hohen Sanierungsbedarf auf, wobei einige aber in ihrer Grundsubstanz durchaus in einem guten Zustand sind. Da Scheunen schon ihrem Wesen nach barrierefrei sind, bieten sich entsprechende Wohnformen, aber auch gewerbliche Nutzungen an.

Denkbar wären bei günstiger Lage – eine Scheune befindet sich direkt an der Korbacher Straße – auch Handel oder gastronomische sowie kulturelle Nutzungen.

Kassel-Nordshausen Ortskernstudie

RAHMENPLAN

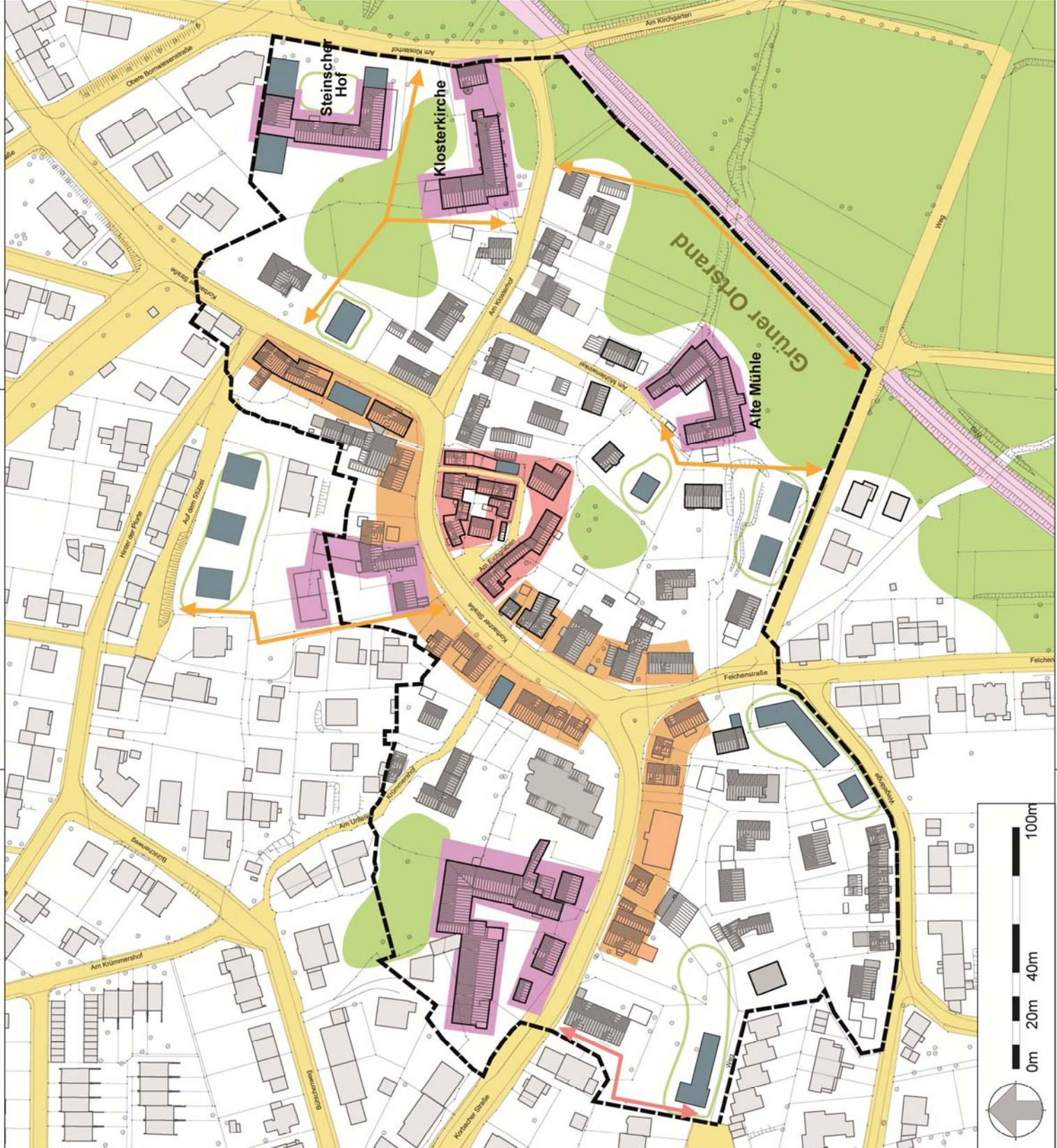
Stand 12.05.2016

Ortsbildprägende Ensembles und Strukturen stärken und sichern:

- Ortskern / Keimzelle
- Hofstruktur
- Prägende Randbebauung
- Grüne Inseln und Ortsrand
- Ergänzung Wegebeziehungen
- Ausbau vorhandene Wegebeziehung
- Mögliche Ergänzungen der Siedlungsstruktur
- Sonstige Gebäude im Plangebiet
- Gebäude außerhalb des Plangebiets
- Straßen/ Wegeparzellen mit Fahrbahnbegrenzung
- Grenze Untersuchungsgebiet

Auftraggeber:
Stadt Kassel
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Büro für Architektur und Stadtplanung
●
BAS
Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt und
Stadtbaupraktiker SRL
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561 / 710405
Fax.: 0561 / 710405
mail@bas-kassel.com



3.4.2 Typen der Gebäude- und Grundstücksnutzung

Aus den konzeptionellen Überlegungen und vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich folgende wichtige grundsätzliche Typen der Gebäude- und Grundstücksnutzung ableiten:

Hof zum Wohnen und Arbeiten

(auch barrierefrei), Atelier, Gastronomie, Kultur, Beherbergung, Tagung/Seminar Dieser Typ erfüllt in besonderer Weise die Anforderungen an eine ortstypische Nutzung, die sowohl in gestalterischer als auch funktionaler Hinsicht qualitätvolle und wichtige Ergänzungen einer gemischten dörflichen Struktur bieten kann.



Scheune für barrierefreies Wohnen und Arbeiten,

Atelier, Gastronomie oder Kultur. Auch dieser Typ wäre ein wichtiger Baustein zum Erhalt dörflicher Qualitäten in Struktur und Erscheinungsbild des Ortsteils.



Wohnen im Stadt-/Dorfhaus

Dieser Gebäudetyp findet sich im zweigeschossigen, traufständigen Gebäude mit Zwerchhaus wieder, das auch als Doppelhaus so typisch für Nordshausen ist. Bauliche Ergänzungen an der Korbacher Straße oder im Einmündungsbereich Felchenstraße/ Wege-
länge könnten dieses Thema aufnehmen (s. Seite 32 Bebauungsideen) und auch für die zukünftige Entwicklung des Ortsteils dichtere und städtischere Wohnformen vorsehen.



Wohnen im Grünen (Ortsrand)

Diese ebenso typische dörfliche Wohnform kann im Bereich des Ortskerns vor allem im Areal der alten Mühle realisiert werden, um die Prägnanz des Ortsrandes am Landschaftsraum im Südosten gestalterisch zu stärken und die Bandbreite des Angebots an verschiedenen Wohnformen in Nordshausen zu ergänzen.



Bebauungsideen Bereich Ecke Felchenstraße / Wegelänge

Reihenhäuser



Stadthäuser



3.5. Sanierungs- und Umbaumaßnahmen

Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in teilweise denkmalgeschützten, dicht bebauten Ortslagen wie dem Ortskern von Nordhausen stellen oft besondere Anforderungen an die Umsetzung und sind von typischen Problemlagen geprägt.

Typische Umnutzungs- und Umbaumaßnahmen in dichten denkmalgeschützten Ortslagen sind z. B.:

- Scheune zu Wohnhaus (Bautypbedingt barrierefrei)
- Wohnhaus zu Pension und / oder Tagungshaus
- Altenwohnen
- Kinderbetreuung

Einige denkbare Ausbaumöglichkeiten im Altbau können z. B. sein:

- Gestalterisch angepasste oder akzentuiert abgesetzte Anbauten
- Dachgauben
- Aufstockung eines Zwerchhauses

Wesentliche Handlungsfelder und Maßnahmen für Altbausanierung und -umbau sind:

Wohnkomfort, z. B.

- Modernere, großzügigere Grundrisse durch Umbaumaßnahmen
- Zusammenschalten von Wohnungen oder Häusern

Energetische Optimierung, z. B.

- Neue Fenster
- Neue Heizanlagen (z. B. Pellet-Heizung für höhere Förderfähigkeit)

Barrierefreiheit, z. B.

- Neue oder größere Zugänge
- Neue externe Treppen- bzw. Aufzugsanlagen

Brandschutz

Freiräume als Potential

Wichtig sind in diesem Zusammenhang fachgerechte und qualifizierte Mängel- und Bestandsaufnahmen, aus denen häufig schon Ideen und Möglichkeiten für Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen resultieren. Außerdem wird durch die Kenntnis der Bestandsstruktur die richtige Materialwahl teilweise erst ermöglicht, die vielfältige spätere Probleme vermeiden hilft.

Grundsätzlich ist meist auch die Einfügung von Neubauten in denkmalgeschützten Gesamtanlagen möglich und kann bei guter Planung und Abstimmung zu Lösungen führen, die auch für den Denkmalwert des Ensembles eine Bereicherung darstellen und die Zielgruppe der Nutzer in solchen Ortslagen erweitern können.

3.6. Instrumente und Strategien zur Umsetzung

Es gibt verschiedene Instrumente und Strategien zur Umsetzung von Maßnahmen in denkmalgeschützten Bereichen mit zahlreichen Altbauten. Dies geht theoretisch bis zur Möglichkeit der Durchsetzung von Modernisierungsgeboten (§ 177 BauGB) von Seiten der Behörden. Von dieser Möglichkeit wird jedoch in der Praxis fast nie Gebrauch gemacht. Nachhaltige Ergebnisse lassen sich viel besser einvernehmlich mit den Eigentümern und Bürgern und auf möglichst breiter Ebene im Stadtteil mit vielen Beteiligten in Gesamtprozess erzielen, wie er mit der vorliegenden Ortskernstudie angestoßen werden soll.

Die Förderschiene im Bereich Altbausanierung ist momentan sehr schwach. Prinzipielle Möglichkeiten der Förderung wären:

- Ggf. geringe Zuschüsse vom Denkmalschutz (bei Großsanierung, z. B. Hofanlagen, auf Antrag ggf. auch vom Landesamt für Denkmalpflege)
- Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten
- KfW-Kredite.

Eine Ortskernentwicklung ist jedoch ein dynamischer Prozess. Themen müssen verdichtet werden, um gezielte Suche nach Förderschienen zu verbessern, z. B.:

- KfW-Förderung für energetische Sanierungen (z. B. Pelletheizungen);
- Stadt oder Sozialträger für Alten- oder Kinderbetreuung;
- Bildungsträger für Schul- oder Bildungsangebote;
- altengerechter Umbau und Schaffung von sozialem Wohnungsbau (ab vier Wohneinheiten).

Eine Sanierungs- oder Umbaumaßnahme kann sich aber auch ganz oder weitgehend selbst finanzieren, z. B. durch erreichte Energieeinsparung oder eine neue zu vermietende Wohneinheit, die durch Um-, Aus- oder Anbau entstehen kann. Schließlich kann durch eine „Sowieso-Strategie“ insgesamt Aufwand und Geld gespart werden, etwa wenn eine Maßnahme ohnehin notwendig ist (z. B. Fenstererneuerung), kann gleich ein Gesamtkonzept erarbeitet und mit umgesetzt werden (z. B. Fassade und Energiekonzept). Hierzu ist eine fachgerechte Beratung hilfreich.

Strategische Maßnahmen im Zuge einer Ortskernentwicklung können z. B. sein:

- Informationen über Vorhaben und ggf. Veräußerungsabsichten (z. B. Generationswechsel) bündeln und eine internetbasierte Verkaufsbörse einrichten;
- die Bildung einer „Marke“/ Identität „Historischer Ortskern Nordshausen“ könnte ein wichtiger Schritt für eine weitere Entwicklung sein.

Pilotprojekte könnten hierbei eine besondere Rolle für die Außendarstellung spielen, auch als Anreiz für Geldgeber und Investoren. Denkbar wären hierfür z. B.:

- ehemalige Zehntscheune (Kultur- und Sozialzentrum);
- Hofanlage „Steinscher Hof“, Am Klosterhof 15 (z. B. Altenwohnen, Übernachtung, Tagung).

3.7. Eigentümerberatung

Bei den Beratungsgesprächen mit einigen Eigentümern im Untersuchungsgebiet ist deutlich geworden, dass auch der Denkmalschutz oder sehr beengte Verhältnisse im Altbestand nicht nur ein Hindernis für Eigentümer sein müssen, sondern auch Ansatzpunkte für kreative und gute Lösungen sein können. Selbst an problematischen Stellen oder Bereichen, an denen Interventionen zunächst nicht erfolgversprechend erscheinen, können durch sachkundige und fachgerechte Beratung neue Qualitäten geschaffen werden.

Beispielsweise war ein Vorschlag des beratenden Architekten der Austausch einer Doppelgarage durch einen Carport in versetzter Position, um einen geschützten, nutzbaren Hof mit Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

Für eine andere Situation mit einem sehr schmalen, langgezogenen Grundstück wurde empfohlen, für eine ungeordnete und schwer nutzbare rückwärtige Situation mit Garagen- und Nebengebäuden, durch teilweisen Rückbau und gleichzeitigen Gebäudeanbau sowie Anbau von Balkon oder Terrasse und neuer Zugangsmöglichkeit von hinten, deutlich verbesserte Freiraum- und Nutzungsqualitäten zu erzielen.

Grundsätzlich wurde deutlich, dass auch in sehr beengten, verbauten Situationen durch gezielte Eingriffe, wie punktuellen Rückbau und ggf. gleichzeitig Anbau oder Aufstockung an anderer Stelle deutliche Verbesserungen der Funktionalität und Nutzungsqualität erzielt werden können, etwa durch größere und besser nutzbare Freiräume und Erschließung, bessere Belichtung und mehr Wohnraum.

4. Fazit

Die Ortskernstudie hat die Handlungsbedarfe des historischen Ortskerns von Nordshausen deutlich gemacht. Hervorzuheben sind hierbei die Verkehrsproblematik durch die Korbacher Straße sowie der Leerstand und der teilweise schlechte Zustand wichtiger identitätsstiftender Gebäude.

Die Rahmenplanung zeigt aber auch prägnante bauliche und räumliche Strukturen auf, wie die Hofstrukturen, einzelne Scheunen oder die „grünen Inseln“ im Siedlungsbereich, die zahlreiche Ansatzpunkte für eine Aufwertung oder Ergänzung der stadträumlichen und Nutzungsqualitäten des Stadtteils bieten. Zudem wurden sowohl die Schwierigkeiten, aber auch die Potentiale und Chancen für Maßnahmen im Bereich denkmalgeschützter Altbestände aufgezeigt.

Diese Ideen dienen im Rahmen der Studie als Empfehlung und Impulsgeber für mögliche Entwicklungen. Einen besonderen Stellenwert haben dabei mögliche „Leuchtturmprojekte“ wie der Steinsche Hof und die alte Mühle. Darüber hinaus gibt es einige attraktive Nachverdichtungspotentiale sowie Potentiale zur Verbesserung der Freiraumstruktur. Um umfassende und nachhaltige Verbesserungen der baulichen, gestalterischen und Freiraumqualität durch Investitionen für Sanierungen, Um- oder Neubauten zu bewirken, ist vor allem auch das Engagement der Eigentümer und Bürger gefragt. Die Beratungsgespräche haben gezeigt, dass von Seiten der Eigentümer durchaus Interesse an Veränderungen besteht und teilweise schon mit kleinen aber gezielten Maßnahmen einiges bewegt werden kann.

Diese Ortskernstudie und die mit ihr verbundenen Veranstaltungen der Eigentümerinformation und -beratung haben gezeigt, dass vielfältige Potentiale und Ansatzpunkte zur Aufwertung des Ortskerns von Nordshausen bestehen und durch Information und Einbin-

dung der Eigentümer zum Einen eine Sensibilisierung für das Thema Denkmalschutz und die damit verbundenen Restriktionen, aber auch für Chancen und Fördermöglichkeiten erreicht werden kann und zum Anderen Impulse in den Stadtteil gebracht werden können, die seine Entwicklung positiv beeinflussen und eine breitere und nachhaltigere Wirkung geben können.

Notizen

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

Vorwort

Über 4.200 Einwohnerinnen und Einwohner Kassels leben in den Stadtteilen Harleshausen, Kirchditmold, Niedierzwehren, Oberzwehren, Waldau, Wolfsanger und Nordshausen in den „Alten Dorfkernen“. Diese Bereiche leiden zunehmend unter Funktionsverlusten und städtebaulichen Missständen und sind bislang von Erneuerungs- und Sanierungsprozessen weitestgehend ausgeschlossen. Die Politik und insbesondere die Bürgerschaft fordert daher eine intensivere Auseinandersetzung mit diesen die Stadt prägenden Kernbereichen.

Dabei befassen wir uns auch mit den Fragestellungen der Finanzierung und inhaltlichen Begleitung. Welche Unterstützung und Fördermöglichkeit gibt es für die Entwicklung und Erneuerung der „Alten Ortskerne“ vor dem Hintergrund der spezifischen Problemlage? Besteht die Möglichkeit eines ganzheitlichen und gesamtstädtischen Ansatzes? Wie können Synergien erzeugt und Prozesse optimiert werden?

Mit der vorliegenden Studie hat die Stadt Kassel nun einen ersten Schritt für einen städtebaulichen und baulichen Entwicklungsprozess angestoßen. Der **Stadtteil Nordshausen** dient damit als Vorreiter für nachhaltige und tragfähige Überlegungen einer Entwicklung der Kernstrukturen in den Stadtteilen.

Mit der „Entwicklungsplanung Nordshausen“, die eine städtebauliche Orientierung für mögliche Entwicklungen im Stadtteil darstellt, wurde bereits 2008 eine gute Grundlage für einen solchen Prozess geschaffen. Dieser wurde nun konkretisiert und fortgeführt.

Auf der Entwicklungsplanung aufbauend wurden die städtebaulichen Potentiale und Defizite des Nordshäuser Ortskerns näher betrachtet und ein Konzept zur baulichen und räumlichen Aufwertung im Bestand erarbeitet.

Der ca. 7,4 ha große Bereich ist durch den engen und geschwungenen Verlauf der Korbacher Straße städtebaulich geprägt und bietet auf-

grund von Leerständen bauliche Ansatzpunkte für eine gestalterische und funktionale Verbesserung. Die Klosterkirche als ältestes Kirchenbauwerk Kassels sowie mehrere ortsbildprägende Fachwerkhäuser sind Teil einer Gesamtanlage nach Hessischem Denkmalschutzgesetz. Einige von ihnen sind zudem Einzeldenkmäler.

Ein wichtiges Ziel der Planung war stets die Einbeziehung und Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden anhand dieser Studie und verschiedenen Informationsveranstaltungen und Beratungsangeboten die Möglichkeiten eigener Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen und entsprechender Fördermöglichkeiten aufgezeigt.

Den Planungs- und Kommunikationsprozess haben zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner begleitet und unterstützt. Auch durch Ihre Ideen, Bedenken und Anregungen konnte das beauftragte Planungsbüro BAS und das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz eine Analyse der baulichen und gestalterischen Qualitäten sowie erste Konzeptvorschläge z. B. für Nachverdichtungen erarbeiten.

Ich danke allen Bürgerinnen und Bürgern, den Fachleuten und Akteuren vor Ort für die offene und engagierte Mitwirkung, Begleitung und zielführende Unterstützung.

Die städtebauliche Studie für den Ortskern Nordshausen dient als **verbindliche Leitlinie** für die zukünftige Entwicklung von Nordshausen und zeigt eine Perspektive für das Wohnen und Leben in unseren Ortskernen auf.

Hierzu möchte ich gerne weiterhin mit Ihnen im Gespräch bleiben.

Ihr

Stadtbaurat Christof Nolda

Impressum

Herausgeber

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Obere Königsstraße 8 • 34117 Kassel
Tel.: 0561 / 787 7056
E-Mail: stadtplanung@kassel.de • Internet: www.stadt-kassel.de

Redaktion

BAS
Büro für Architektur und Stadtplanung
Queralle 43
34119 Kassel

Gestaltung

BAS,
Kathrin Beresuzki, Julia Jaentsch (Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz)

Druck

Hausdruckerei Stadt Kassel

Bildnachweis

Die Rechte am Bildmaterial gehören, soweit nicht anders vermerkt,
dem BAS Büro für Architektur und Stadtplanung.

Stand

September 2017

Auflage

300 Exemplare

Hinweis

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Kassel.
Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.

