

Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen



STADT  KASSEL
documenta-Stadt

BAS

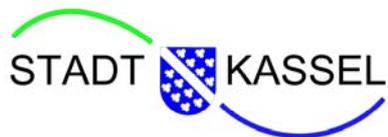
PLANUNGSBÜRO
pwf

PLF



Kassel, im April 2010

Auftraggeber:



documenta - Stadt

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

Bearbeitung:

Arbeitsgemeinschaft



Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel



Planungsbüro für Landschafts- und Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39
34119 Kassel



Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum
Querallee 43
34119 Kassel

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	5
Verfahren und Beteiligung	6
Teil I GRUNDLAGEN	
1. Bestandserhebung und Analyse	7
1.1 Plangebiet	7
1.2 Städtebau und Nutzungen	8
1.3 Erschließung	9
1.4 Lärm im Plangebiet	10
2. Freiraum- und Umweltbelange	13
2.1 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet 'Dönche'	13
2.2 Vegetationsbestand im Plangebiet	14
2.3 Gewässer / Regenrückhaltung	14
2.4 Klimaökologische Wertigkeit	15
2.5 Blickbeziehungen / Naherholung	16
3. Sonstige Grundlagen für die Planung	17
3.1 Planungsvorlauf	17
3.2 Regionalplan Nordhessen (2009) und Flächennutzungsplan (ZRK) 2007	18
3.3 Entwicklungskonzept Nordshausen 2010	18
Teil II RAHMENPLAN	
4. Planung als Prozess	21
4.1 Darstellungsinhalte und Funktion des Rahmenplanes	21
4.2 Entwurfs-Varianten im Verfahren	21
5. Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen	25
5.1 Strukturkonzept der Flächenentwicklung	25
5.2 Konzept der ‚grünen Zungen‘	26
5.3 Flächenbilanz	27
6. Städtebau	28
6.1 Wohnen	28
6.2 Entwicklungsprognose	30
6.3 Nahversorgung	30
6.4 Soziale Infrastruktur	31
6.5 Besonderer Nutzungsbereich im Osten (‚Stechäcker‘)	32
7. Standortkonzept Sportverein SV Nordshausen	33
8. Freiraum und Umwelt	36
8.1 Grünflächen	36
8.2 Wasser	38
8.3 Naturschutzfachliche Belange	38
9. Verkehrskonzept	39
9.1 Straßen	39
9.2 Neue Verkehrsanbindung nach Osten	40
9.3 Fuß- und Radverkehr	42
10. Umsetzung	43
10.1 Bedarfseinschätzung	43
10.2 Umsetzungskonzept	44
10.3 Stufe I (Phasen 1 bis 3)	45
10.4 Stufe II (Phasen 4 bis 6)	47
10.5 Begleitende Maßnahmen	48
10.6 Hinweise zum weiteren Verfahren	49
Literatur und Quellen	50

Verzeichnis der anliegenden Kartendarstellungen, DIN A3

Planungsvorgaben	(Maßstab 1 : 3.500)
Strukturkonzept	(Maßstab 1 : 3.500)
Verkehrskonzept	(Maßstab 1 : 3.500)
Umsetzungskonzept Stufe I	(Maßstab 1 : 3.500)
Umsetzungskonzept Stufe II	(Maßstab 1 : 3.500)

Der Plan ‚Strukturkonzept‘ liegt ergänzend auch im Originalmaßstab 1 : 2.000 vor.

Vorbemerkung

Entwicklungsplanung Nordshausen

Die Stadt hat Anfang 2008 die 'Entwicklungsplanung Nordshausen' eingeleitet und im März 2008 die Arbeitsgemeinschaft aus den drei Kasseler Planungsbüros BAS, pwf und PLF mit der Erarbeitung beauftragt.

Die Entwicklungsplanung umfasst zwei eigenständige Handlungskonzepte:

- ein den gesamten Ortsteil betrachtendes 'Entwicklungskonzept Nordshausen'
- einen Rahmenplan für den nördlichen Ortsrand.

Vorliegend wird der Rahmenplan 'Nördlicher Ortsrand Nordshausen' dokumentiert.

Aufgabe und Inhalt

Der Rahmenplan ist eine informelle städtebauliche Planung für den nördlichen Ortsrand von Nordshausen. Er beantwortet in einem ersten Schritt die grundlegenden Fragen der geplanten Entwicklung und beinhaltet:

- die Anordnung und Dimensionierung möglicher zukünftiger Bauflächen und Grün-/Freiflächen,
- Aussagen zur geplanten baulichen Grundstruktur,
- das Konzept der verkehrlichen Erschließung und
- ein Konzept zur Entwicklung in Bauabschnitten.

In Teil I werden die inhaltlichen Grundlagen aus den städtebaulichen und freiraumplanerischen Bestandsaufnahmen und aus den sonstigen Vorgaben für die Planung zusammengefasst.

Teil II dokumentiert den eigentlichen Rahmenplan und das stufenweise Umsetzungskonzept. Die bestehenden Nutzungen am Ortsrand, insbesondere der SV Nordshausen, sind in die Planung einbezogen. Einleitend werden in Teil II zudem die im Planungsverfahren entwickelten drei Planungs-Varianten vorgestellt.

Begleitend zum Rahmenplan liegt auch die Dokumentation zum 'Entwicklungskonzept Nordshausen' vor (Text und Pläne).

Grundlagen

Grundlage für die Entwicklungsplanung Nordshausen sind umfangreiche Bestandsaufnahmen zur Situation des Stadtteils. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahmen sind in einem gesonderten Band 'Grundlagen zur Entwicklungsplanung Nordshausen' (März 2009) dokumentiert, der Verwaltung und Ortsbeirat als Arbeitsgrundlage vorliegt (Textdokumentation und Grundlagen-Pläne).

Der vorliegende Rahmenplan basiert zudem – bei paralleler Erarbeitung - auf den Analysen und den planerischen Aussagen des Entwicklungskonzeptes Nordshausen. Berücksichtigt wurden vorliegende frühere und aktuelle Planungskonzepte, übergeordnete Planungen, wie der Natur- und Landschaftsschutz, fachtechnische Gutachten und die an der Universität 2007 entstandene studentische Arbeit 'Rahmenplan Kassel-Nordshausen'. Der Rahmenplan integriert somit Planungsansätze aus verschiedenen Disziplinen zu einem Entwicklungskonzept, welches geeignet ist, die städtebauliche Zukunft Nordshausens nachhaltig zu gestalten.

Verfahren und Beteiligung

Die angestrebte Ortsrandentwicklung wird im Stadtteil intensiv und kritisch begleitet. Die Stadt hat die Entwicklungsplanung im Dialog mit der Öffentlichkeit, mit Bürgerinnen und Bürgern, dem Ortsbeirat sowie örtlichen Vereinen und Verbänden durchgeführt.

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.

Eine erste ausführliche Arbeitsphase waren die Bestandsermittlungen. Ein wesentlicher Bestandteil der Erhebungen waren umfangreiche örtliche Begehungen, von denen zwei gemeinsam mit dem Ortsbeirat stattfanden. Der erste Rundgang hatte seinen Schwerpunkt im Ortskern, der zweite am nördlichen Ortsrand. Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandsaufnahmen Gespräche mit Akteuren und Vereinen geführt. Sowohl die Belange des Sportvereins SV Nordshausen als auch des Garten- und Landschaftsbaubetriebs Fa. Schöpf wurden geprüft und in die Planung einbezogen.

Die wesentlichen öffentlichen Verfahrenstermine waren:

- Nov. 2006: Erstinformation im Ortsbeirat über die Entwicklungsabsicht der Stadt
- März 2008: Einleitung der Entwicklungsplanung / Information im Ortsbeirat
- April 2008: Zwei Stadtteilrundgänge mit Ortsbeirat und Bürgerinnen und Bürgern
- Feb. 2009: Vorstellung der ersten Entwurfsideen (3 Varianten) im Ortsbeirat
- Feb. 2009: Bürgerinformation zur Rahmenplanung (3 Varianten) im Bürgerhaus
- April 2009: Beschluss Ortsbeirat zum Entwurfsstand der Rahmenplanung (3 Varianten)

Die zunächst in 3 Varianten vorgelegte Entwurfsplanung für den nördlichen Ortsrand wurde mit den Fachämtern in zwei Beteiligungsschritten abgestimmt und mit dem Ortsbeirat und den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Die vorgebrachten Belange und der ausführliche Beschluss des Ortsbeirates zum ersten Entwurfsstand wurden geprüft und nach Möglichkeit in den nun abschließend vorliegenden Rahmenplan aufgenommen. Die aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen formulierten Stellungnahmen und Anregungen, Wünsche und Erwartungen können dabei nicht alle ihren Niederschlag in diesem Planungskonzept finden.

Der Rahmenplan ‚Nördlicher Ortsrand Nordshausen‘ ist eine informelle Planung, die der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch vorausgeht. Die nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren werden mit den gesetzlich geregelten Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Der vorliegende Rahmenplan zeigt eine langfristige Perspektive für eine mögliche schrittweise Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Nordshausen auf. Er begrenzt mit seinen Flächenaussagen den Umfang der denkbaren Entwicklung und benennt die aus den Entwicklungszielen resultierenden Anforderungen und Prüfbedarfe. Mit seinen städtebaulichen Inhalten und seinem hohen Grünflächenanteil legt der Rahmenplan die Grundlage für eine nachhaltige, sowohl für den Stadtteil Nordshausen als auch für den Landschaftsraum Dönche verträgliche Zukunftsentwicklung. Der Rahmenplan ergänzt die vielfältigen Aktivitäten der Stadt zur Innenentwicklung. Ausgehend von der heute und in Zukunft absehbaren Wohnnachfrage leistet die Stadt mit diesem Rahmenplan einen Beitrag zur Sicherung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen in Kassel.

TEIL I GRUNDLAGEN

1. Bestandserhebung und Analyse

Der kleine Stadtteil Nordshausen liegt im Südwesten der Stadt Kassel zwischen den beiden Stadtteilen Oberzwehren im Osten und Brasselsberg im Westen. Während die Wege zur Kasseler Innenstadt wegen der peripheren Lage vergleichsweise lang sind (Königsplatz ca. 5,5 km), sind andere wichtige Bezugspunkte aufgrund geringerer Entfernungen relativ gut erreichbar:

Zum Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe sind es ca. 3,5 km, zum VW-Werk und zum DEZ ca. 3 km. Bis zur Anschlussstelle Kassel-Wilhelmshöhe (BAB Kassel-Dortmund) sind es nur 2,5 km *).

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.

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Nordshausen umfasst einen Kernbereich von knapp 24 ha Fläche. Der im Rahmen dieser Konzeptentwicklung untersuchte Bereich ist jedoch deutlich größer. Neben den besiedelten Bereichen der Ortsrandlage wurden die vorhandenen Sportanlagen und die angrenzenden Landschaftsräume in die Beurteilung einbezogen - dies betrifft den landschaftlich geprägten Übergang zum Stadtteil Brasselsberg ebenso wie die Ränder zum Naturschutzgebiet Dönche im Norden und Osten.



Luftbild mit Eintragung Untersuchungsbereich - Kernbereich

(Quelle: google earth)

^{*)} alle Entfernungsangaben als Luftlinie

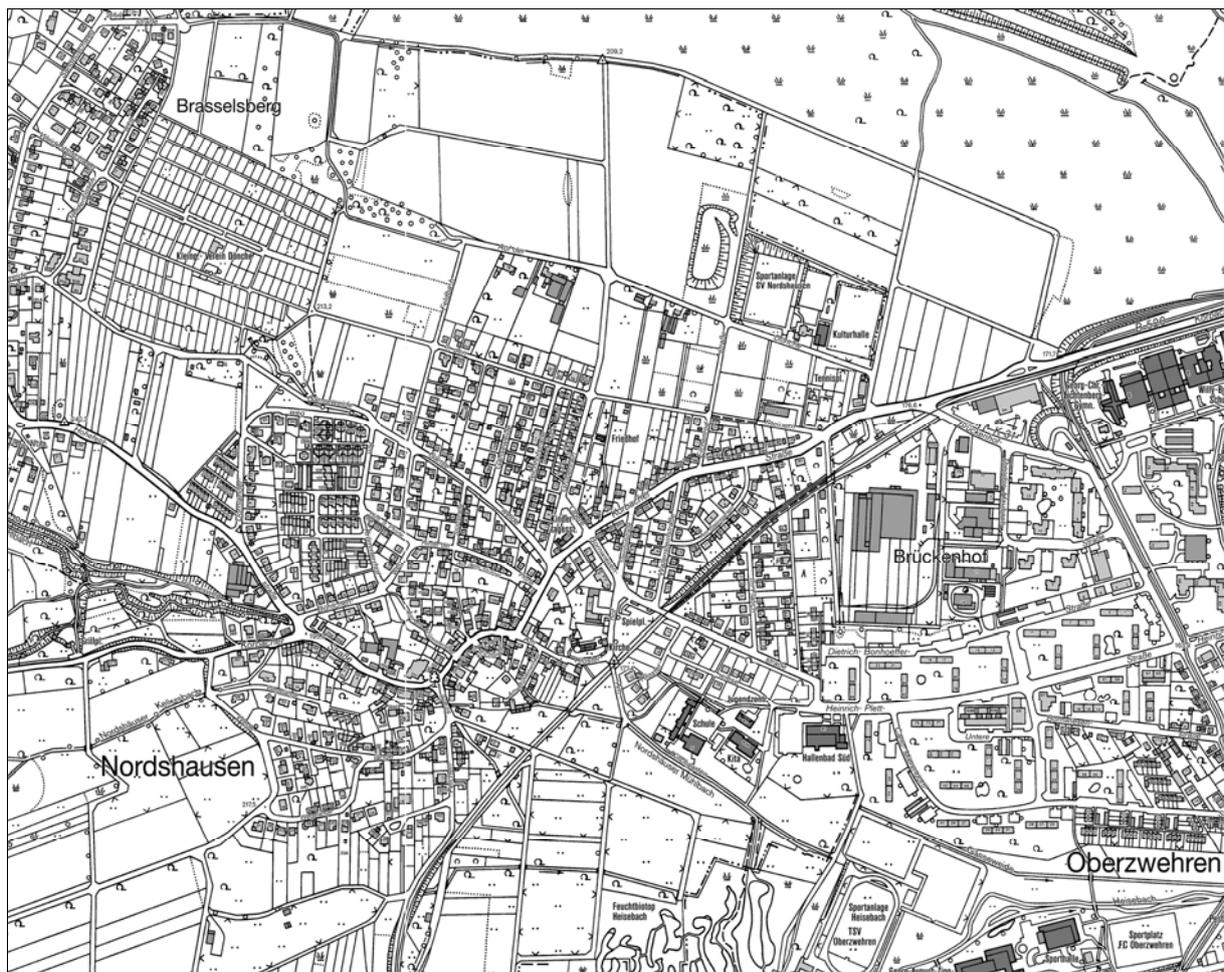
1.2 Städtebau und Nutzungen

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Parzellenstruktur sowohl in Nord-Süd-Richtung wie auch in Ost-West-Richtung klar gegliedert. Die Parzellenstruktur entspricht in Grundzügen auch dem vorhandenen Erschließungssystem.

Das Plangebiet war früher im Abschnitt zwischen den Straßen 'In den Steinern' und 'Auf der Dönche' von einer Kette von Gärtnereibetrieben geprägt. Aus dem früheren Bestand an Gärtnereien ist heute nur noch der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fa. Schöpf als Gewerbebetrieb aktiv. Ansonsten finden sich auf den Grundstücken entlang der Straße 'Auf der Dönche' heute mehrere einzelne Wohngebäude (freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser), auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei 'Auf der Dönche 11' ist noch der alte Gebäudebestand erhalten. Am Ende der Straße 'Auf der Dönche' liegt eine Gastwirtschaft mit Biergarten ('Sonnenblume', Auf der Dönche 19).

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus die großen Sportanlagen des SV Nordshausen u. a. mit 2 Rasenspielfeldern, 1 Hartplatz, 1 Sporthalle (Kleinfeld), dem Vereinsheim (2008 durch den Sportverein fertig gestellt) und einem Wohnhaus sowie einer Tennisplatzanlage mit 5 Spielfeldern. Mit dem Bau des Hauptplatzes im Westen der Sportflächen 1990/91 ist hier auch eine größere Erdaufschüttung (als 'Erdmiete') entstanden.

Der Ortsrand von Nordshausen ist durch eine kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. In städtebaulich älteren Abschnitten am 'Grubenrain', an der Eichenrodstraße und der Korbacher Straße finden sich auch Reihen- und Doppelhäuser.



Übersichtsplan, unmaßstäblich



besondere Gebäude im östlichen Plangebiet:
Telekomgebäude, Tierbedarfshandlung und Schilder- und Beschriftungsservice

Als besondere Nutzungen kommen im östlichen Teil des Plangebietes hinzu:

- ein Technikgebäude (Deutsche Telekom AG) - In den Steinern 4
- eine Tierbedarfshandlung ('Pferd & Co.')- Korbacher Straße 170
- ein Schilder- und Beschriftungsservice ('AD Design') - Korbacher Straße 170.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen im Plangebiet lassen sich in die folgenden Kategorien einteilen (zu den unbebauten Bereichen vgl. auch Kap. 2):

- Ackerflächen
- Streuobstwiesen
- ehemalige Gärtnerflächen, z. T. mit waldartigem Bewuchs
- Koppeln und Reitplätze
- Aufschüttung ('Erdmiete') westlich der Sportanlagen

Fazit Städtebau und Nutzungen

Der Gebäudebestand und die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet setzen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung. Die vorhandene Bebauung im Übergang zur historischen Ortsmitte ist durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser geprägt.

1.3 Erschließung

Die von Ost nach West zentral durch Nordshausen verlaufende Korbacher Straße ist die wichtigste 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 (etwa 4 %). Im engen Ortskern mit dem gewundenen Straßenverlauf wird auch eine vergleichsweise geringe Verkehrsmenge als Störfaktor wahrgenommen. Über Nordshausen hinausgehende Erschließungsfunktion haben zudem zwei Kreisstraßen: Im Westen die Hohefeldstraße (K 30) nach Brasselsberg, im Osten die Brückenhofstraße (K31) in Oberzwehren.

Eine im Juni 2009 im Rahmen der Entwicklungsplanung durchgeführte Verkehrserhebung hat für die Korbacher Straße im Ortskern Verkehrsmengen als Tageswerte ermittelt (24-h-Zählung):

Richtung Autobahn: 2.965 Kfz / Richtung Innenstadt: 2.720 Kfz (Summe: 5.685 Kfz)

An der östlichen Ortseinfahrt Nordshausen (Korbacher Straße westlich Brückenhofstraße) wurden in der morgendlichen Spitzenstunde (7.15 – 8.15 Uhr) insgesamt 516 Kfz ermittelt, abends sind es in der Spitzenstunde (16.30 – 17.30 Uhr) 604 Kfz.

Das Plangebiet wird durch ein geradliniges Netz asphaltierter landwirtschaftlicher Erschließungsstraßen erschlossen, die linear die aus dem Stadtteil herausführenden Ortsstraßen verlängern und später als unbefestigte landwirtschaftliche Wege oder Spazierwege weiterführen. Quer zu diesen Verbindungen verlaufen die zwei landwirtschaftlichen Straßen 'In den Steinern' und 'Auf der Dönche'. Beide treffen im Osten auf kurze Querstraßen, über die sie an die Korbacher Straße angebunden sind. Die direkte Verlängerung der Straße 'In den Steinern' an die Korbacher Straße besteht aus einem Trampelpfad.

ÖPNV

- Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die Buslinie 12 mit 5 Haltestellen im Ortskern sichergestellt. Der 500 m-Radius der Haltestelle 'Obere Bornwiesenstraße' (an der Kindertagesstätte) erfasst den südlichen Bereich des Plangebiets bis zur Straße 'Auf der Dönche'.

Ein direkter Anschluss an das Straßenbahnnetz ist nicht gegeben. Haltestellen der Straßenbahnlinien 2, 4 und 6 befinden sich im angrenzenden Stadtteil Oberzwehren. Der östliche Teil des Plangebietes ist über die Straßenbahn- und Bushaltestelle 'Schulzentrum Brückenhof' angebunden, die Sportanlagen des SV Nordshausen liegen hier im 500 m-Radius.

Fazit Erschließung

Das vorhandene Erschließungsnetz ist als Grundstruktur für die Gebietsentwicklung geeignet. Für eine größere Wohngebietsentwicklung ist ein Ausbau der östlichen Kfz-Anbindungen an die Korbacher Straße erforderlich.

Mit den bestehenden Haltestellen sind nur die ortsnahen Erweiterungsflächen und die östlichen Flächen des Plangebietes an das ÖPNV-Netz angebunden. Für die außerhalb des bestehenden Haltestellen-Einzugsbereichs liegenden nördlichen und westlichen Erweiterungsflächen ist langfristig eine Ergänzung des ÖPNV-Netzes zu prüfen.

1.4 Lärm im Plangebiet

Lärmquellen und Gutachten

Von besonderer Bedeutung für die Rahmenplanung sind verschiedene Lärmquellen, die Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung haben. Folgende Lärmquellen sind hier relevant:

- Straßenverkehr auf der Korbacher Straße
- Schienenstrecke der Kassel-Naumburger Eisenbahn
- Sportanlagen des SV Nordshausen
- Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fa. Schöpf
- Gastronomiebetrieb „Sonnenblume“

Zur Erfassung der Verkehrs- und der Sport-Lärmbelastungen hat die Stadt im Vorfeld der Entwicklungsplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen (Büro PGN - Planungsgruppe Nord, Kassel, November 2007, ergänzt im Juni 2008).

In einem zweiten Gutachten wurde ergänzend das erarbeitete Rahmenplan-Konzept im Hinblick auf konkrete Lärmschutzmaßnahmen überprüft (Büro LK Argus, Kassel, Okt. 2009).

Rechtliche Grundlagen für die städtebauliche Bewertung des Lärms im Plangebiet sind:

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Die DIN 18005 benennt für die städtebauliche Planung Orientierungswerte für verträgliche Lärmbelastungen. Die 18. BImSchV benennt Immissionsrichtwerte für Sportlärm. In beiden Fällen handelt es sich dabei nicht um absolute Grenzen, sondern um Zielwerte für eine Abwägung.

Die für den Rahmenplan erstellten Lärmuntersuchungen basieren auf einer fiktiven Maximalbelastung durch den Sportbetrieb (Spielbetrieb auf beiden Plätzen mit insgesamt 500 Zuschauern), um auch für einen angenommenen ‚schlechtesten Fall‘ die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Planung zu prüfen. Die im Rahmenplan dargestellten Stellplätze sind in die Ermittlung eingeflossen. Die Belastung wird im Hinblick auf eine zweigeschossige Wohnbebauung hin überprüft.

In den nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren ist die tatsächliche Lärmsituation unter Berücksichtigung aller Belastungsfaktoren (u. a. Platzbelegung, Spielbetriebsdauer, Zuschauer, Lautsprecher) zu ermitteln, um daraus den konkreten Maßnahmen-Bedarf abzuleiten. Zusätzlich zum heutigen Bestand geplante weitere Sportfelder oder frei zugängliche Bolzplätze sind dabei einzubeziehen. Dabei sind auch in frühen Entwicklungsphasen die Belange der Gesamtentwicklung zu berücksichtigen.

Östlicher Entwicklungsbereich

Der östliche, zwischen den Sportanlagen und der Korbacher Straße gelegene Entwicklungsbereich liegt sowohl im Einfluss des Sport-, als auch des Verkehrslärms. Beide Lärmquellen führen in weiten Teilen des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungs- und Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA gemäß § 4 BauNVO). Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind hier in einem für eine Wohnnutzung erforderlichen Umfang (Lärmschutzwände am Sportplatz und entlang der Korbacher Straße) städtebaulich nicht verträglich.

Die Lärmbelastung erlaubt für den östlichen Entwicklungsbereich keine Entwicklung als Wohngebiet. Gleiches gilt auch für die nördlich des Sportgeländes gelegene Fläche.

Westlicher Entwicklungsbereich

Die geplante Wohnbebauung im westlichen Entwicklungsbereich liegt im Lärmeinfluss der Sportanlagen. Die Untersuchungen zeigen, dass bei den angenommenen maximalen Belastungswerten in den überwiegenden Zeiten keine wesentlichen Belastungen für eine Wohnnutzung zu erwarten sind. Der Sportlärm ist allerdings wahrnehmbar und kann auf den Entwicklungsflächen im Nahbereich des Sportplatzes den Richtwert für Reine Wohngebiete (WR) überschreiten.

An Sonntagen ist in der stärker geschützten Mittags-Ruhezeit (13.00 – 15.00 Uhr) durch den Spielbetrieb auf den Entwicklungsflächen östlich des Grubenrain eine Überschreitung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) um mehrere Dezibel denkbar. Im nördlichen Abschnitt erweist sich der ca. 7 m hohe Erdwall als wirksamer Lärmschutz. Die direkt an der Straße ‚Auf der Dönche‘ gelegenen Flächen liegen aber auch hier über dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete. Lärmwerte eines Reinen Wohngebiets werden bei diesem maximalen Belastungsszenario in der sonntäglichen Ruhezeit erst auf den Flächen westlich des Gartenbaubetriebes Schöpf erreicht.

Aktiver Lärmschutz

Um auf allen geplanten Wohnentwicklungsflächen auch in der sonntäglichen Ruhezeit die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten, sind bei der hier angenommenen Maximalbelastung aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Eine Lärmschutzwand am westlichen Sportfeld entlang der Süd- und der Westseite in einer Höhe von 6 m und einer Länge von insgesamt: 205 m.
- Ergänzend eine Verlängerung des Erdwalles bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘.

Eine Lärmschutzwand kann als begrüntes Bauwerk mit breitem Sockel im Böschungs- und Randbereich des Sportplatzes hergestellt werden. Die Wandhöhe liegt unter der Höhe der vorhandenen 7 m hohen Erdaufschüttung. Diese Maßnahmen können ebenso wie eine Verlängerung der vorhandenen Aufschüttung gestalterisch in ein geplantes Grünzugkonzept integriert werden. Die begrünte Lärmschutzwand kann zusätzlich durch vorgestellte Baumpflanzungen gestaltet werden. Die im Rahmenplan dargestellten Wohnbauflächen sind damit im Hinblick auf die Sportlärmsituation entwicklungsfähig.

Mit den hier benannten Maßnahmen werden auf den Entwicklungsflächen im Nahbereich des Sportplatzes die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Auf allen Entwicklungsflächen westlich des Grubenrain wird die Lärmqualität eines Reinen Wohngebiets erreicht. Auch für die näher am Sportplatz gelegenen Bestandsgebäude ‚Auf der ‚Dönche‘ ergeben sich deutliche Lärmreduzierungen, so dass hier die bisher nicht gegebene Lärmqualität des Allgemeinen Wohngebiets erreicht wird.

In der späteren Bewertung der Lärmsituation ist neben den rein rechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen, dass Sportlärm durch seinen hohen Informationsgehalt und durch den Spielbetrieb am Wochenende als besonders störend wahrgenommen wird. Das hier geplante Wohngebiet ist durch seine Ortsrandlage in einem dörflichen Stadtteil und durch die Grenzlage zum Naturraum Dönche bestimmt. Im Gegensatz zu stärker lärmtolerierten Innenlagen wird der vorliegende Standort gezielt wegen seiner ruhigen Randlage nachgefragt. Für das Plangebiet ist daher die Herstellung ruhiger, möglichst an die Qualität eines Reinen Wohngebietes heranreichender Wohnbedingungen städtebaulich angemessen.

Gartenbaubetrieb Fa. Schöpf

Der im westlichen Entwicklungsbereich auf einem ehemaligen Gärtnereistandort ansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb stellt als Gewerbebetrieb eine erhebliche Belastung für die geplante heranrückende Wohnbebauung dar. Wesentliche Lärmquellen sind der Fahrzeug- und Maschinenbetrieb auf dem Grundstück, das Auf- und Abladen von Baumaterialien (Pflastersteine, Kies) und der Lkw-Lieferverkehr. Der Betrieb arbeitet auch am Samstag.

Um Lärmkonflikte zu vermeiden, soll im Zuge des weiteren Verfahrens eine Standortverlagerung angestrebt werden. Wenn dies nicht gelingt und der Betrieb am heutigen Standort verbleibt, sind auf Bebauungsplanebene die Lärmbelange fachlich zu prüfen und zu berücksichtigen. Dies wird absehbar aktive Lärmschutzmaßnahmen und ergänzende Abstandsflächen ohne Bebauung erforderlich machen.

Gastronomie mit Biergarten ‚Sonnenblume‘

Der Gastronomiebetrieb kann durch lange Öffnungszeiten, den Fahrzeugverkehr der Gäste, den Biergarten und durch technische Einrichtungen, wie z.B. Lüftungsanlagen, zu einer Lärmbelastung für benachbarte Wohnnutzungen führen. Da die Frage der Lärmbelastung wesentlich vom Betriebskonzept abhängt (Öffnungszeiten, Größe und Nutzung des Biergartens), ist dieser Belang im Rahmen folgender Bebauungsplanverfahren vertiefend zu berücksichtigen.

Ausgehend von der heutigen Situation ist zu erwarten, dass im direkten Umfeld des Betriebes Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Abstandsflächen oder aktiver Lärmschutz) erforderlich werden.

Fazit Lärm

Die Lärmbelange haben grundlegenden Einfluss auf die Entwicklung des Plangebietes.

Der östliche Entwicklungsbereich zwischen der Korbacher Straße und den Sportanlagen ist für eine Wohnentwicklung nicht geeignet. Gleiches gilt für die Fläche am nördlichen Rand des Sportgeländes.

Für eine konfliktarme hochwertige Wohnbaulandentwicklung im westlichen Entwicklungsbereich werden voraussichtlich aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände des SV Nordshausen erforderlich.

Der Erdwall neben dem Sportplatz ist als Lärmschutz für eine heranrückende Wohnbebauung erforderlich und kann durch eine Verlängerung nach Süden in seiner Wirksamkeit gestärkt werden.

Zur Konfliktminimierung wird eine Verlagerung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Fa. Schöpf empfohlen.

Für den Gastronomiebetrieb sind die Lärmbelange im Rahmen der konkreten Bebauungsplanverfahren vertiefend zu prüfen. Es werden voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

2. Freiraum- und Umweltbelange

2.1 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet 'Dönche'

Die Entwicklung des nördlichen Ortsrandes wird in besonderer Weise von der Randlage zur offenen Landschaft der Dönche geprägt. Mit einer Gesamtfläche von ca. 270 ha ist die vielfältig gegliederte naturnahe Dönche die bedeutendste Landschafts- und Naturschutzfläche der Stadt.



Blick von der documenta urbana über die Dönche auf Nordshausen

Seit dem Mittelalter bis 1881 wurden die Flächen als Gemeinschaftsweide der umliegenden Dörfer, insbesondere von Nordshausen, genutzt. Nach 1881 wurde die Dönche parzelliert und ging in Privatbesitz über. Hiervon profitierten hauptsächlich Nordshäuser Landwirte, die entsprechende ortsrandnahe Flächenanteile für Ackerbau, Weiden und die Anlage von Obstgärten -/und Obstwiesen bewirtschaften konnten. Zur Zeit der Nazidiktatur wurde die gesamte Dönche 1936 staatlicherseits enteignet und als Truppenübungsplatz genutzt.

Nach dem Kriegsende 1945 und der darauf folgenden militärischen Nutzung durch alliierte Verbände diente die Dönche bis 1970 der Bundeswehr als Truppenübungsplatz. Die Stadt erwarb die Flächen schließlich 1978 vom Bund, um in den darauf folgenden Jahren Teilflächen als Wohnbauland zu entwickeln, hier insbesondere 1981 die 10 ha große Wohnsiedlung 'documenta urbana' an der 'Schönen Aussicht'. Weitere städtebauliche Planungen und Überlegungen, insbesondere den südlichen Bereich der Dönche für eine großräumige Wohnbebauung zu entwickeln ('Dönche-Süd'), wurden von der Stadt Anfang der 80er Jahre zurückgestellt.

1983 wurde der Kernbereich der Dönche mit dem Krebsbachtal und den angrenzenden Hangflächen als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Bedeutung der Dönche als Schutzgebiet 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 umgebenden Landschaftsschutzzonen. 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.

Dem Naturschutzgebiet Dönche ist ein Landschaftsschutzgebiet als Übergangszone vorgelagert. Innerhalb der 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. Sie bilden darüber hinaus die übergeordneten Verbindungen zwischen Landschaftsraum und Ortslage und sind als topografisch bedeutsame Landschaftsräume innerhalb der Kulturlandschaft zu erhalten.

Im ‚Siedlungsrahmenplan Kassel 2000‘ weist die Stadt 1993 den heutigen Planbereich am südlichen Rand der Dönche als Siedlungsreserve aus. Der jetzt zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Bereich am nördlichen Ortsrand von Nordshausen liegt zwischen dem heutigen Ortsrand und der Landschaftsschutzgebietsgrenze.

2.2 Vegetationsbestand im Plangebiet

Großflächige Baum-/ Strauchstrukturen

Der nördliche Ortsrandbereich Nordshausens 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 zum Beispiel Böschungen vorhanden. In Abhängigkeit von Exposition und Bodenbeschaffenheit sind diese Bestände z. T. sehr artenreich ausgeprägt und weisen Bestände von Schlehe, Hundsrose, Holunder, Himbeere, Brombeere, Weißdorn und Hartriegel auf.

Ruderalflächen / Brachen und Vegetation aufgelassener Nutzungen

Unterhalb des Weges 'Auf der Dönche' sind beidseits der Eichenrodstraße 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 rund 10.000 m² große Bodenaufschüttungsfläche, die ursprünglich als Zwischendeponie für den 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 Gewässer am nördlichen Ortsrand von Nordshausen sind in erster Line periodisch Wasser führende Bäche bzw. Gräben mit Vorfluterfunktion. Hierzu zählen der Vorfluter Dönche, der in west-östlicher Richtung parallel zur Erschließungsstraße 'Auf der Dönche' verläuft, der Vorfluter 'In den Steinern', der in west-östlicher Richtung parallel 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 entlang der Erschließungsstraße 'Gänseweide' verläuft.

In der Karte zum geologischen Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung (HLfB) für das Gebiet Dönche Süd aus dem Jahre 1980 sind drei Quellen am nördlichen Ortsrand 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 HLfB eingetragen ist, befindet sich am Böschungsrand der Straßenkreuzung 'In den Steinern' und 'Im Feldbach'. Die geringe Schüttung dieser Quelle (Quellentopf) entwässert in den offenen Graben des Vorfluters Feldbach. Quellbereiche sind gesetzlich geschützte Biotope (nach § 30 BNatSchG).

Diese Gewässer bzw. Gräben befinden sich überwiegend in einem naturfernen Zustand, sie sind begradigt, technisch ausgebaut und in Teilstrecken verrohrt. Sie bedürfen daher einer Verbesserung bzw. gestalterischen Aufwertung und sind in die zukünftige Siedlungsentwicklung zu integrieren.

Grundsätzlich gelten für die oberirdischen Gewässer die wasserrechtlichen Vorschriften. Für die weitere Planung bedeutet dies: Oberirdische Gewässer und ihre Ufer sind nachhaltig zu schützen und zu erhalten bzw. durch entsprechende bauliche Maßnahmen in einen natürlichen oder naturnahen Zustand zurückzuführen. Diese Vorgabe ist insbesondere beim Ausbau der Verkehrsflächen, bei der Erschließung von Grundstücken, z. B. Zufahrten und Zugangsmöglichkeiten über Brücken / Stege oder ähnliche bauliche Auflagen, zu berücksichtigen.

Aufgrund des überwiegend geringen Versiegelungsgrades ist im derzeitigen Flächenbestand das Rückhaltepotenzial hoch. Um die derzeitige hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Gräben im Hinblick auf weitere Einleitungen durch die Baulanderweiterung nicht zu überschreiten, sollen Möglichkeiten zur Regenrückhaltung vorgesehen werden. Diese sind vorzugsweise dezentral und oberflächennah in Abhängigkeit von der Realisierung einzelner Bauabschnitte anzuordnen.

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 Kasser 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. Die im Flächennutzungsplan erfolgte Ausweisung der Siedlungsfläche am nördlichen Ortsrand von Nordshausen ist unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Belange der klimatischen Funktionsfähigkeit der Dönche und der stadtklimatischen Situation Kassels erfolgt.

Mit der geplanten Siedlungsentwicklung im Randbereich der Dönche gehen hier heute unbebaute und dementsprechend klimaaktive Flächen verloren. Eine im Auftrag des Zweckverbandes 1999 für das gesamte Verbandsgebiet erstellte ‚Klimauntersuchung‘ weist für das Rahmenplangebiet verschiedene klimatische Bewertungen aus: Der bereits zum Teil besiedelte Übergangsbereich zwischen Ortslage und Straße ‚Auf der Dönche‘ ist als ‚aktives Mischklima‘ erfasst. Die nördlich angrenzende Fläche gehört als unbebaute Acker- und Freifläche zu den ‚hoch aktiven Kaltluftentstehungsgebieten‘. Der ebenfalls unbebaute östliche Abschnitt des Plangebiets zwischen Sportplatz und Korbacher Straße ist ‚aktives Kaltluftentstehungsgebiet‘. Das Plangebiet verliert mit der geplanten Siedlungsentwicklung seine derzeit aus dem Freiflächencharakter resultierende positive Klimawirkung.

Für Nordshausen bleibt auch mit der Siedlungsentwicklung eine von den umgebenden Landschafts- und Grünräumen geprägte stadtklimatische Situation prägend. Die Ortslage selbst ist nur in geringem Umfang als Überwärmungsgebiet wirksam. Ausgehend von den von Westen in den Ort führenden Bachläufen verläuft durch den Stadtteil zudem eine den Ortskern belüftende Luftleitbahn.

Die Klimawirkung der geplanten Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand kann durch eine offene, durchlässige Baustruktur, einen hohen Anteil an Gartenflächen und die Sicherung größerer zusammenhängender Grünflächen im Siedlungsgebiet reduziert werden. Mit durchgängigen Grünzügen zwischen der Ortslage und dem Landschaftsraum der Dönche können landschaftsräumliche und klimatische Bezüge gewahrt werden.



Blick auf documenta urbana und Susterfeld



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

2.5 Blickbeziehungen / Naherholung

Eine besondere Qualität für Nordshausen stellt der Übergang zwischen dem Siedlungsraum und dem Landschaftsraum Dönche dar. Ausgehend von dem Raster der vorhandenen Wohngebietsstraßen münden diese an den Endpunkten in die Feld- und Wirtschaftswege, über die die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen erschlossen werden. Beispielhaft hierfür sind die Straßen 'Grubenrain', 'Im Feldbach', Eichenrodstraße und 'Auf der Dönche'. Diese Feldwege sind wichtige fußläufige Verbindungen und ermöglichen durch ihre Verknüpfungen als Spazierwege den Zugang und das Erlebnis der offenen Landschaft als Erholungsraum.

Aufgrund der topographischen Exposition und der zum Habichtswald aufsteigenden Höhenlage ergeben sich besondere Aussichtspunkte und Blickbeziehungen sowohl in den Landschaftsraum als auch umgekehrt in die Strukturen des Siedlungsraumes.

Fazit Freiraum und Umwelt

Aus der Betrachtung der naturbürtigen Potenziale und Grundlagen lassen sich 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 der Erhalt der übergeordneten grünen Verbindungen Landschaftsraum – Ortslage, die 'zungenartig' bis in die bebauten Flächen reichen. Diese 'Korridore' haben klimatische Funktion, ermöglichen die Durchlässigkeit / fußläufige Erreichbarkeit, bilden die grünen Trittsteine für die Erholung und übernehmen darüber hinaus vielfältige Funktionen als Puffer zwischen Baulandflächen und Landschaftsflächen. Insgesamt soll im Plangebiet eine 'durchlässige' Siedlungsstruktur mit hohem Grünanteil entwickelt werden.

3. Sonstige Grundlagen für die Planung

3.1 Planungsvorlauf

Die Entwicklung des nördlichen Ortsrandes als Wohngebiet wird auf verschiedenen Planungsebenen bereits seit Jahren behandelt. Im Siedlungsrahmenplan der Stadt aus dem Jahr 1993 ist der Ortsrand unter der Bezeichnung 'Dönche Süd' als "langfristige Siedlungsreserve für verdichteten Flachbau und Geschoßbau" benannt. Vorgesehen waren "ca. 650 Wohnungen", zeitliches Entwicklungsziel war "nach der Jahrtausendwende". Mit diesen inhaltlichen Zielen hat die Stadt das Plangebiet in ihr Kommunales Wohnungsbauprogramm (ebenfalls im Jahr 1993) übernommen.

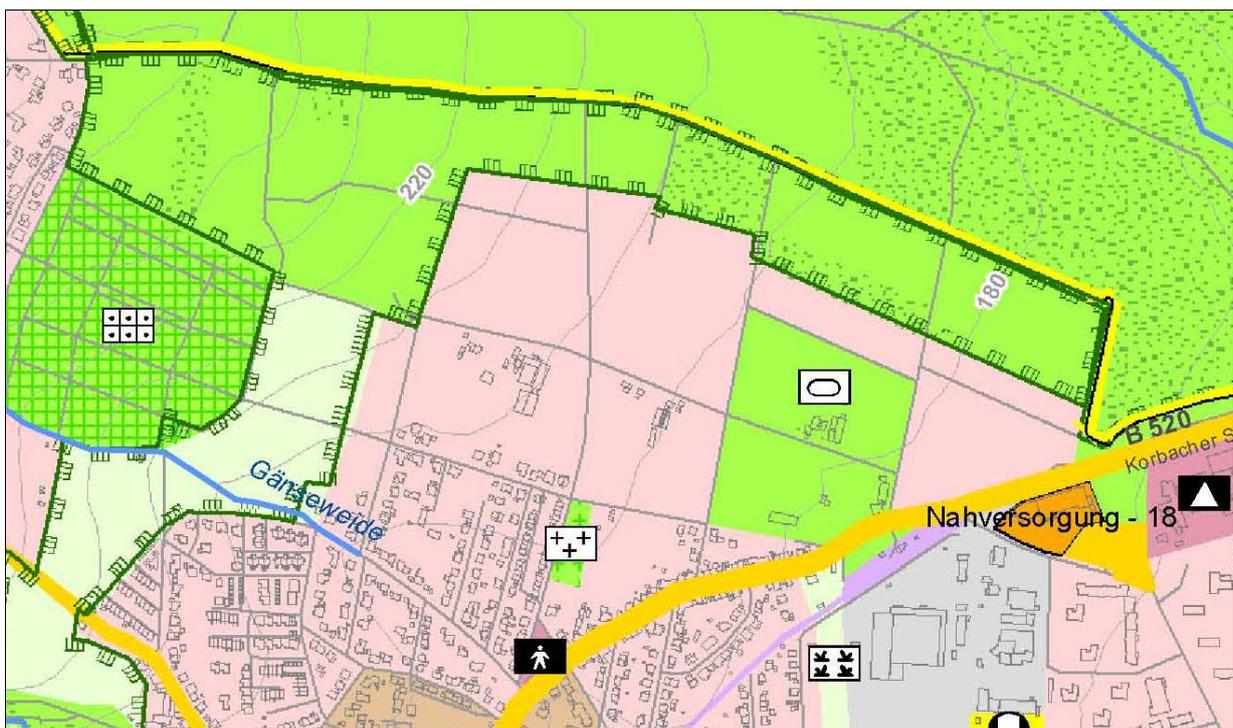
Im Jahr 2005 hat der Magistrat der Stadt mit dem verwaltungsinternen 'Entwicklungsprogramm Wohnbauland' eine Fortschreibung des Kommunalen Wohnbauprogramms beschlossen - zur kontinuierlichen Sicherung eines ausreichenden Angebots an Bauland in Kassel. Besonderes Gewicht legt das Entwicklungsprogramm auf die "Bereitstellung familiengerechter Angebote" durch "Schaffung eines ausreichenden Baulandangebotes für individuelles Bauen".

Das Plangebiet 'Nordshausen, Dönche-Süd' gehört nun zur ersten Priorität und wird mit der heutigen Abgrenzung (23,7 ha Fläche) und einem Wohnungspotenzial von 490 Wohnungen ausgewiesen. Die Abgrenzung des Entwicklungsprogramms ist Grundlage der hier vorliegenden Rahmenplanung (Kernbereich) und beinhaltet auch Flächen, die nach heutiger Erkenntnis (z. B. aus Lärmschutzgründen) nicht bebaubar sind.

Fazit Planungsvorlauf

Die Flächen am nördlichen Ortsrand von Nordshausen werden seit vielen Jahren als ein wichtiges Wohnbaulandentwicklungspotenzial der Stadt behandelt.

Die aktuelle Planung orientiert sich an dem Ziel des familienfreundlichen individuellen Bauens - Geschosswohnungsbau ist nicht vorgesehen.



Flächennutzungsplan (ZRK), unmaßstäblicher Ausschnitt

3.2 Regionalplan Nordhessen (2009) und Flächennutzungsplan (ZRK) 2007

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den nördlichen Ortsrand von Nordshausen als Entwicklungsfläche aus ('Vorranggebiet Siedlung Planung'). Die Flächenabgrenzung ist mit der Flächennutzungsplan-Darstellung identisch.

Der Flächennutzungsplan 2007 (FNP, in Kraft seit 2009) weist den nördlichen Ortsrand von Nordshausen als Fläche für die Siedlungsentwicklung ('Wohnbaufläche') aus. Der Abgrenzung des Entwicklungsprogramms Wohnbauland folgend ist eine 24 ha große Fläche für die Wohnbaulandentwicklung dargestellt. Nordshausen ist damit zusammen mit Wolfsanger einer von nur zwei Schwerpunktbereichen für die Wohnbaulandentwicklung in Kassel.

Die Abgrenzung der zulässigen Siedlungsfläche im FNP ist unter Berücksichtigung der Landschafts- und Umweltbelange in diesem Bereich erfolgt und stellt eine deutliche Flächenreduzierung gegenüber früheren Entwicklungsvorstellungen der Stadt an diesem Standort dar.

Eingebettet in die Wohnbauflächen-Darstellung sind als 'öffentliche Grünfläche' die Sportanlagen des SV Nordshausen (Fußball und Tennis) und der Friedhof. Während die Friedhofsfläche dem Bestand entspricht, beinhaltet die Sportanlagenfläche ein größeres zusätzliches Flächenpotenzial bis zur Straße 'In den Steinern'. Die Siedlungsflächen grenzen im Westen und Norden an die vorhandenen Landschaftsschutzgebiets-Grenzen an.

Unabhängig von der konkreten Fläche wird im FNP bezogen auf das Bruttobauland allgemein eine Wohndichte von 25 WE/ha im Verbandsgebiet und 33 WE/ha in Entwicklungsschwerpunkten angestrebt. Übergeordnetes Ziel ist eine Mischung aus Eigenheimen, Miet- und Eigentumswohnungen.

Fazit übergeordnete Planungsebenen (RROP und FNP)

Mit dem Regionalplan Nordhessen und mit dem aktuell beschlossenen Flächennutzungsplan ist die geplante Wohnflächenentwicklung auf planerischer Ebene rechtlich vorbereitet.

3.3 Entwicklungskonzept Nordshausen 2010

Parallel zur vorliegenden Rahmenplanung hat die Stadt ein „Entwicklungskonzept Nordshausen“ als Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils insgesamt erarbeitet. Ausgehend von umfangreichen Bestandserhebungen benennt das Entwicklungskonzept Qualitäten und Mängel des Stadtteils und leitet daraus Handlungsempfehlungen ab. Im Stadtteil sollen Projekte entwickelt werden, die zum einen die besondere städtebauliche Qualität des dörflich geprägten Ortskerns und seines herausragenden kulturellen Zentrums ‚Klosterkirche‘ stärken und zum anderen die Qualität des Stadtteils als Wohnstandort sichern.

Neben diesen Maßnahmen im Bestand liegt ein weiterer Schwerpunkt des Entwicklungskonzeptes auf der am nördlichen Ortsrand vorgesehenen umfangreichen Siedlungserweiterung. Diese Erweiterung entspricht in ihrer langfristigen Umsetzungsperspektive dem Wohnbaulandbedarf der Gesamtstadt. Sie ist dabei in Flächengröße, Baustruktur, Anzahl der möglichen Wohnungen und zeitlicher Planung auf die Rahmenbedingungen des Stadtteils abgestimmt und trägt zu dessen Stärkung bei. Die Siedlungsentwicklung am Ortsrand und Maßnahmen im Ortskern sind parallele Schritte für eine verträgliche und nachhaltige Zukunftsentwicklung des Stadtteils.

Leitbild und Anforderungen

Das Entwicklungskonzept benennt ausgehend von den Stärken des Stadtteils ein Leitbild für die zukünftige Ortsentwicklung: Nordshausen ist der dörfliche Wohnstadtteil im Grünen. Dieses Leitbild ist auch Grundlage für die städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand.

Das Entwicklungskonzept fordert als Grundlage für einen mehrjährigen schrittweisen Entwicklungsprozess vor der Einleitung konkreter Bebauungspläne einen übergreifenden Rahmenplan, um für den nördlichen Ortsrand eine zusammenhängende hochwertige Städtebau-, Freiraum- und Erschließungsqualität zu gewährleisten. Dabei sind in besonderem Maße die Belange des Sportvereins Nordshausen zu berücksichtigen (u. a. der Lärmschutz), eine ortsverträgliche Verkehrserschließung zu gewährleisten und das im Entwicklungskonzept dargestellte Leitbild der Grünverbindungen umzusetzen. Auf der Ebene des Rahmenplans muss zudem die Frage des Infrastruktur-Bedarfs, insbesondere im Sozialbereich (Kita, Schule) geklärt werden.

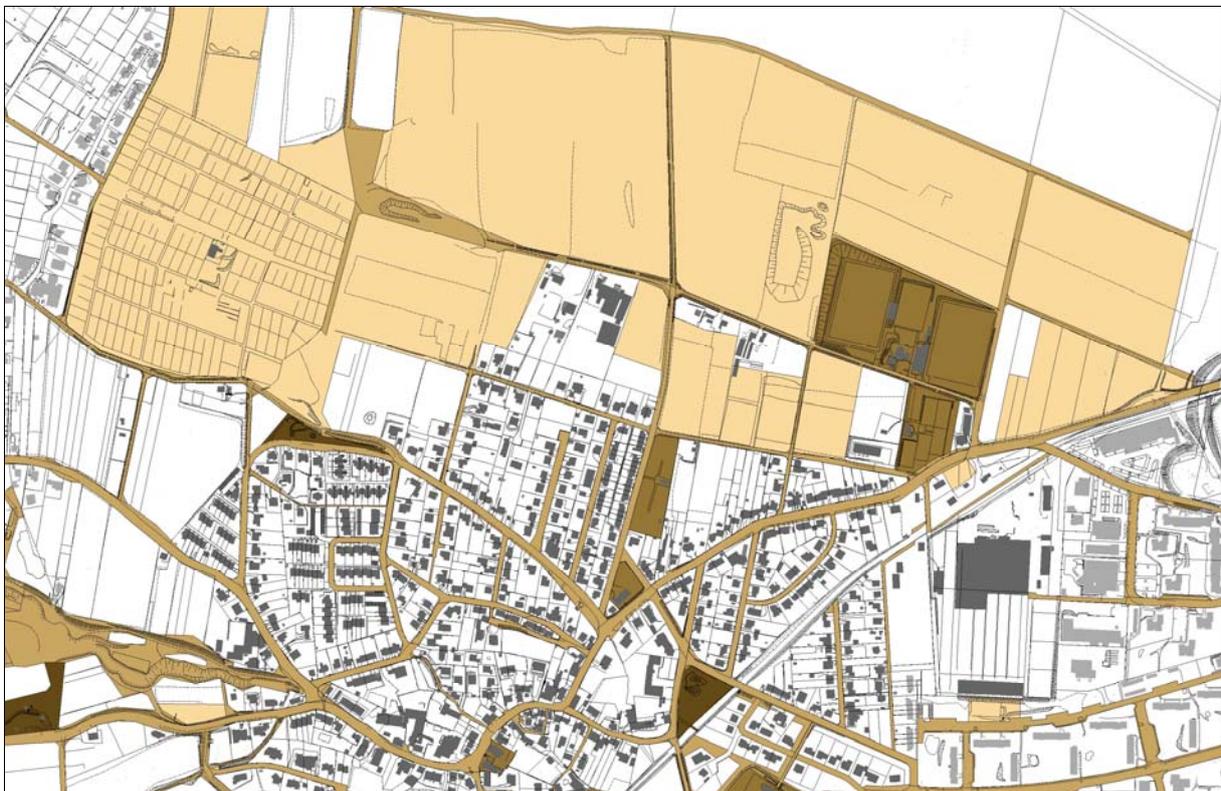
Flächeneigentum

Die Stadt Kassel hat am nördlichen Siedlungsrand eine gute Ausgangssituation für die Durchführung der Entwicklung - über 80 % der in Frage kommenden Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum. Überwiegend in Privatbesitz befinden sich allerdings die direkt am Ortsrand gelegenen Flächen, so dass eine Entwicklung hier in hohem Maß von den jeweiligen Eigentümern abhängig ist.

Fazit Entwicklungskonzept Nordshausen

Das für den gesamten Stadtteil erarbeitete Entwicklungskonzept fordert für die geplante umfangreiche Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand einen übergreifenden Rahmenplan, um eine zusammenhängende hochwertige Städtebau-, Freiraum- und Erschließungsqualität zu gewährleisten.

Gemeinsam mit den in der Ortslage geplanten Schritten trägt auch die Erweiterung am nördlichen Ortsrand zur Stärkung des Stadtteils bei.



kommunales Eigentum (farbig markiert) am nördlichen Ortsrand Nordshausen

TEIL II RAHMENPLAN

4. Planung als Prozess

4.1 Darstellungsinhalte und Funktion des Rahmenplanes

Aufgabe des vorliegenden Rahmenplanes ist die Vorbereitung der Wohnbaulandentwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen. Inhaltlich beschränkt sich der Rahmenplan auf übergreifende Belange. Der Rahmenplan ist ein übergeordnetes Strukturkonzept mit grundsätzlichen Aussagen zur Flächenorganisation, zur Nutzungsverteilung und zur Erschließung.

In der Plandarstellung werden für die bauliche Entwicklung nur die neu zu entwickelnden Flächen als Farbfelder dargestellt, der bauliche Bestand verbleibt weiß. Bei den Grünflächen werden sowohl die geplanten neuen Grünstrukturen als auch die für das Konzept wesentlichen vorhandenen Bestände farbig dargestellt.

Der Rahmenplan ist als langfristige Option zu verstehen und stellt die maximale Entwicklungsmöglichkeit am nördlichen Ortsrand dar. Der Rahmenplan ist eine informelle Planung als Zielkonzept der Kommune. Zu seiner Umsetzung sind verbindliche Bebauungspläne und Projektentscheidungen erforderlich. Konkrete städtebauliche Planungen sind in diesen Umsetzungsschritten zu erarbeiten. Das Flächenkonzept ist aber mit Testentwürfen auf seine Umsetzbarkeit hin überprüft worden.

4.2 Entwurfs-Varianten im Verfahren

In einer ersten umfangreichen Arbeitsphase sind für den Rahmenplan drei Entwurfs-Varianten erarbeitet worden, die Grundlage der Verwaltungsabstimmung und der intensiven inhaltlichen Diskussion im Stadtteil waren. Der jetzt vorliegende Rahmenplan ist keine Entscheidung für eine der Varianten, sondern stellt eine eigenständige Weiterentwicklung der Planungsinhalte als Ergebnis des breiten Planungsprozesses dar.

Die drei Varianten werden nachfolgend in konzentrierte Form dargestellt, um die Diskursbreite und inhaltliche Basis des abschließenden Rahmenplanes zu dokumentieren. Die grundsätzlichen konzeptionellen Inhalte der Varianten liegen auch dem jetzigen Rahmenplan zugrunde und werden in den Rahmenplan-Kapiteln ausführlich dargestellt (vgl. Kap. 5 – 9). Der Wohnflächenzuwachs lag je nach Variante zwischen 13,4 ha und 15 ha Fläche.

Die Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen in folgenden Punkten:

- räumliche Entwicklung der Wohnflächen am westlichen Gebietsrand (Konflikt FNP / Grenze zum Landschaftsschutzgebiet)
- Nutzungsentwicklung am nord-östlichen Gebietsrand
- räumlich unterschiedlich starke Trennung oder Mischung der Nutzungen
- Standort für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb Schöpf
- Entwicklungsrichtung der Sport/Freizeit-Nutzung des SV Nordshausen
- erforderlicher Aufwand für den Lärmschutz
- Erhaltungs- und Eingriffsumfang im Bereich der Grünstrukturen beidseits der Eichenrodstraße

Entwurfsvariante 1**Städtebau: Flächenentwicklung und Erschließung**

- Konsequente Zonierung von West nach Ost:
Wohnen - Sport/Freizeit - Gewerbe/Handwerk/Dienstleistung -
- Konzentration Wohnentwicklung im westlichen Plangebiet mit erweitertem Flächenangebot
- Verlagerung Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fa. Schöpf in das neue Gewerbegebiet
- Erweiterungsmöglichkeiten für Sport/Freizeit südlich der Straße 'Auf der Dönche' und nördlich der vorhandenen Sportanlagen
- Grünzüge als Kombination öffentliche/private Grünflächen, z. T. durch Orientierung der Gärten der angrenzenden Bebauung zu einem schmalen öffentlichen Grünzug

Umwelt- und Naturschutzbelange**Positiv:**

- 4 Nord-Süd-ausgerichtete Grünzungen vernetzen Siedlungsfläche und Landschaftsraum
- Vorgesehene grüne Ortsrandflächen nördlich der Bebauung als 'weiche Übergänge' und Pufferzonen zum LSG- und NSG-Gebiet
- Erhalt der Gehölz-/Biotopfläche westlich der Erschließung 'Im Feldbach'
- Schaffung einer straßenbegleitenden Grünfläche im westl. Abschnitt der Erschließungsstraße 'Auf der Dönche' bis 'Biergarten' als Fortführung vorhandener Grünstrukturen
- Anlage offener Regenrückhaltebecken

Konflikte:

- Wohnbebauung am Westrand beansprucht Flächen innerhalb des ausgewiesenen LSG
- Eingriff in die Biotopfläche der vorhandenen Aufschüttung ('Erdmiete') westlich des Sportplatzes durch Abtrag / Inanspruchnahme für Wohnbauungsfläche
- Eingriff in den Grünflächenbestand durch Anlage von Regenrückhaltebecken beidseits der Eichenrodstraße

Entwurfsvariante 2



Städtebau: Flächenentwicklung und Erschließung

- Neuordnung der Sportanlagen durch Verlagerung eines Sportfeldes
- Nutzung der östlichen Entwicklungsfläche als Sportfläche (Sportfeld und Stellplätze)
- Verlagerung Garten- und Landschaftsbaubetrieb Fa. Schöpf auf heutige Sportplatzfläche
- Gewerbeentwicklung im Bereich zwischen Wohnen und Sport/Freizeit
- 'Inseltaugliche' und landschaftsraumverträgliche Sondernutzung im Baufeld nördlich der heutigen Sportplätze (z.B. Vorbild Sportbildungsstätte Sensenstein, Landkreis Kassel)
- große Regenrückhaltefläche am neuen Kreisverkehr (Ortseingang)
- Weiterführung der Straße 'Grubenrain' als 'grüne Straße' nach Norden
- Grünzüge als öffentliche Grünflächen (Naherholung, Spielräume, Regenrückhaltung ...).

Umwelt- und Naturschutzbelange

Positiv:

- Westgrenze der Wohnbebauung hält Grenze des LSG – Gebietes ein
- 3 Nord–Süd-ausgerichtete Grünzungen vernetzen Siedlungsfläche und Landschaftsraum
- Vorgesehene Kompensationsflächen nördlich der Bebauung als 'weiche Übergänge' und Pufferzonen zum LSG- und NSG-Gebiet
- Schaffung einer straßenbegleitenden Grünfläche im westl. Abschnitt der Erschließungsstraße 'Auf der Dönche' bis 'Grubenrain' als Fortführung vorhandener Grünstrukturen
- Anlage offener Regenrückhaltebecken

Konflikte:

- Eingriff in die Biotopfläche der vorhandenen Aufschüttung ('Erdmiete') westlich des Sportplatzes durch Abtrag / Inanspruchnahme für Wohnbauungsfläche
- Eingriff in den Grünflächenbestand an der Westseite der Eichenrodstraße durch Erdmodellierung und Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- Wegfall der Grünfläche östlich der Eichenrodstraße durch Ausweisung Gewerbefläche

Entwurfsvariante 3



Städtebau: Flächenentwicklung und Erschließung

- Durchgehendes Band für Wohnbaugrundstücke entlang Döncherand (erfordert im Bereich von Sport und Gewerbe zusätzlichen Lärmschutz)
- Einzeilige Bebauung durchgehend am westlichen Siedlungsrand (nördliche Fläche liegt im LSG)
- Verbleib des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Fa. Schöpf am derzeitigen Standort (erfordert Lärmschutz und schränkt Wohnbaulandentwicklung ein)
- Erweiterungsmöglichkeiten für Sport/Freizeit nur südlich der Straße 'Auf der Dönche'
- Weiterführung der Straße 'Grubenrain' als 'grüne Straße' nach Norden,
- Kappen der Pkw-Anbindung 'Auf der Dönche' und Privatisierung des Grundstücks als Gewerbeerweiterung
- Grünzüge als öffentliche Grünflächen (Naherholung, Spielräume, Regenrückhaltung ...).

Umwelt- und Naturschutzbelange

Positiv:

- 3 Nord-Süd-ausgerichtete Grünzungen vernetzen Siedlungsfläche und Landschaftsraum
- Vorgesehene Kompensationsflächen nördlich der Bebauung als 'weiche Übergänge' und Pufferzonen zum LSG- und NSG-Gebiet
- Weitgehender Erhalt der Grün- u. Gehölzflächen beidseitig der Eichenrodstraße

Konflikte:

- Wohnbebauung am Westrand beansprucht Flächen innerhalb des ausgewiesenen LSG
- Eingriff in die Biotopfläche der vorhandenen Aufschüttung ('Erdmiete') westlich des Sportplatzes durch Abtrag / Inanspruchnahme für Wohnbaufläche
- Konfliktpotenzial / Störfaktor der vorhandenen Biotopfläche durch Anlage der zusätzlichen Wohnbaufläche nördlich des vorhandenen Sportplatzes und Erfordernis zusätzlicher Lärmschutz
- Reduzierung Grünfläche westlich der Eichenrodstraße durch Ausweisung Wohnbaufläche

5. Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen

5.1 Strukturkonzept der Flächenentwicklung

Dem Rahmenplan für den nördlichen Ortsrand von Nordshausen liegen die im Planungsprozess entwickelten Ziele zugrunde:

- Schaffung hochwertiger Wohnbauflächen für eine schrittweise Entwicklung,
- Enge Verknüpfung von Siedlungsraum und Landschaft,
- Minimierung von Konflikten (Lärm, Landschaft, Verkehr),
- Standortsicherung Sportverein SV Nordshausen,
- Einbeziehung bestehender Nutzungen,
- Verknüpfung mit dem vorhandenen Siedlungsbestand.

Maßgebliche Grundlage der Entwicklungsfähigkeit des Plangebiets sind die übergeordneten Schutzbelange des benachbarten FFH-Gebiets ‚Dönche‘.

Die denkbare Flächenentwicklung im Plangebiet wird im Plan ‚Strukturkonzept‘ dokumentiert.

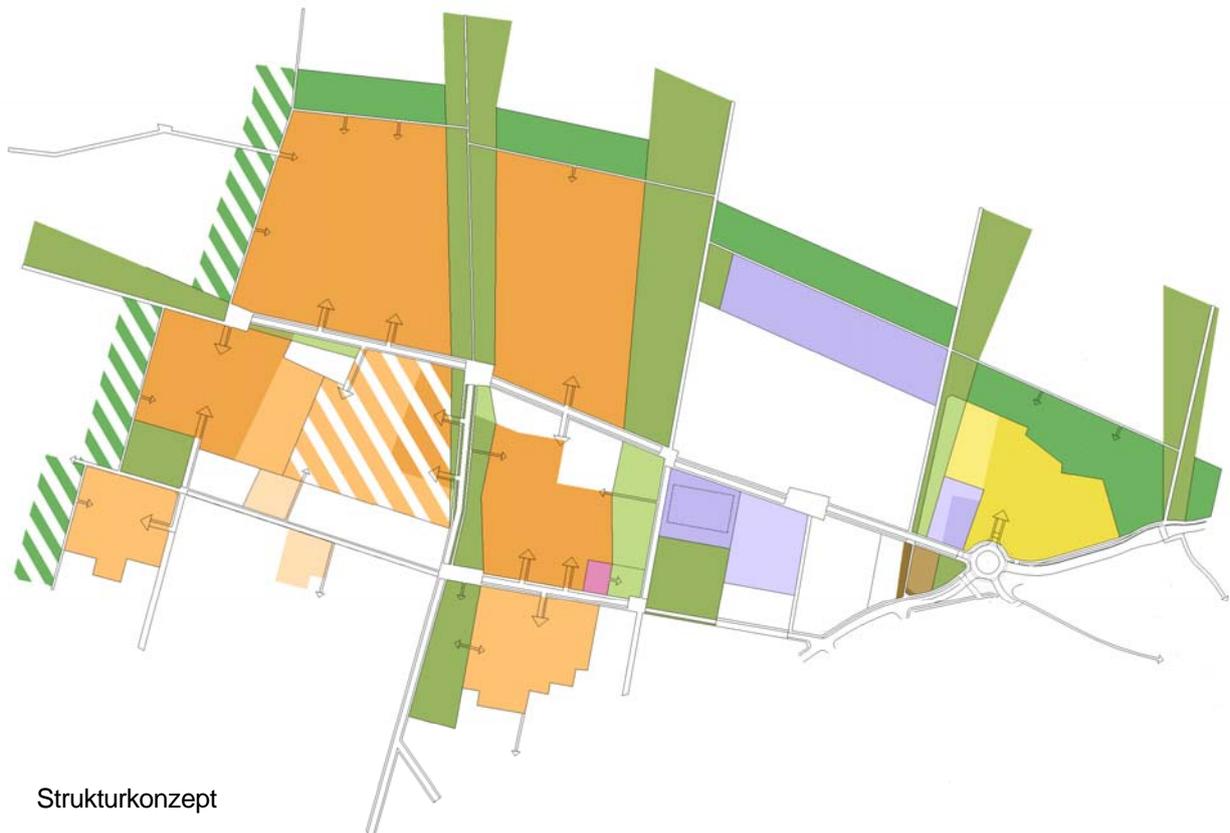
Erhalt der Erschließungsstruktur

Das Strukturkonzept behält das Raster der bestehenden Erschließung bei. Damit entstehen einzelne Siedlungsfelder, die eigenständig entwicklungsfähig sind. Entsprechend kann die Ortsrandentwicklung kleinteilig und flexibel durchgeführt werden.

Nutzungszonierung

Das Flächenkonzept wird durch eine klare Nutzungszonierung bestimmt:

- Die Wohnentwicklung konzentriert sich auf den westlichen Abschnitt.
- Die östlichen Entwicklungsflächen werden als besonderer Nutzungsbereich vorgehalten, eine Wohnentwicklung ist hier nicht vorgesehen.
- Dazwischen liegt der SV Nordshausen an seinem heutigen Standort mit ergänzenden Erweiterungsmöglichkeiten.



5.2 Konzept der 'grünen Zungen'

Der Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand liegt ein besonderes stadträumliches Konzept zugrunde: die Siedlungsflächen werden durch Freiflächen in Form 'grüner Zungen' gegliedert. Die Rahmenplanung ist geprägt von der herausragenden Lage des Plangebietes und folgt einer Leitidee 'Wohnen an der Dönche'. Gleichzeitig sichern die 'grünen Zungen' eine direkte Verbindung zwischen der vorhandenen Ortslage und dem Landschaftsraum der Dönche.



Blick von der documenta urbana auf den Ortsrand Nordshausen, links Lebensmittelmarkt und ehemaliges Betonwerk in Oberzwehren, rechts die eingegrünteten Sportfelder

Die Anordnung und Dimensionierung der Grünzüge:

- ermöglicht eine naturräumliche und visuell wahrnehmbare Verknüpfung der Landschaft mit dem Siedlungskörper (Ortsbild),
- integriert den vorhandenen erhaltenswerten Grünbestand und Quellbereiche,
- schafft im Siedlungsbereich eine Grün- und Freiflächenqualität mit Naherholungsfunktion,
- bietet Raum für unterschiedliche Nutzungsangebote, wie zum Beispiel Spielflächen,
- hat eine klimaökologische Funktion durch Sicherung unbebauter Flächen im Siedlungsraum,
- sichert vorhandene und schafft neue Blickbeziehungen,
- ist ein grundlegender Beitrag zur Eingriffsminimierung und
- berücksichtigt Anforderungen an eine naturnahe Regenwasserrückhaltung.



die 'Erdmiete' westlich der Sportplätze wird in das Konzept der Grünzüge einbezogen

5.3 Flächenbilanz

Städtebauliche Entwicklungsflächen			
Rahmenplan nördlicher Ortsrand Nordshausen			
Flächen (gerundet)	Flächeneigentum:		Summe
	privat	öffentlich	
Wohnen (einschließlich Kita-Standort)	2,3 ha	9,7 ha	12 ha
Gartenbaubetrieb mit Pufferfläche (Ziel Wohnentwicklung)	1,5 ha	0,5 ha	2 ha
Entwicklungspotenzial Wohnen gesamt (einschließlich interne Erschließung)			14 ha
Besonderer Nutzungsbereich	0,3 ha	1,2 ha	1,5 ha
Summe Siedlungsflächen Planung			15,5 ha
Sport / Freizeit	0,7 ha	1,8 ha	2,5 ha
Bestand private Nutzungen			1 ha
Öffentliche Grünflächen	0,2 ha	4,8 ha	5 ha
Grundnetz Erschließung	0,1 ha	0,9 ha	1 ha
Summe (FNP: Wohnbauland)			24 ha
Sport / Freizeit (FNP: Grünfläche Sport)			1 ha

Betrachtungsbasis der Flächenbilanz ist die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte zusätzliche Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 24 ha. Die im Rahmenplan südlich des Sportplatzes dargestellten Sport-Erweiterungsflächen liegen in der bereits heute im FNP als ‚Grünfläche Sport‘ dargestellten Fläche und werden daher in der Flächenbilanz gesondert aufgeführt

Alle Flächenangaben resultieren aus einer ersten überschlägigen Ermittlung auf der Basis der im Strukturkonzept zeichnerisch dargestellten Flächen. Die Änderung bestehender Nutzungen wurde als Entwicklungsfläche eingerechnet.

Die ausgewiesenen Siedlungsflächen umfassen neben den reinen Grundstücksflächen (Nettobauland) auch den Flächenbedarf für die innere Erschließung. Gesondert in der Flächenbilanz ausgewiesen ist nur das im Rahmenplan dargestellte Grundnetz der Erschließung (vgl. Kap. 9.1). Rad- und Fußwege in den Grünflächen sind in der dortigen Flächenangabe enthalten.

Zusätzlich zu den städtebaulichen Entwicklungsflächen beinhaltet der Rahmenplan umfangreiche Grün- und Freiflächen. Neben den ‚Grünen Zungen‘ ist dies vor allem ein großflächiger grüner Übergangsbereich zum Naturraum Dönche am östlichen Plangebietsrand. In der Flächenbilanz sind diese Flächen benannt, soweit sie innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche liegen. Es wird deutlich, dass auf Grundlage des Rahmenplans über 20 % dieser FNP-Fläche auch zukünftig als Grün- und Freiflächen erhalten bleiben sollen.

6. Städtebau

6.1 Wohnen

Wohnbauflächen

Die Wohnbauentwicklung umfasst die Flächen westlich der Eichenrodstraße. Die äußere Begrenzung der Siedlungsentwicklung ergibt sich aus den umgebenden Landschaftsschutzgebiets-Grenzen.

Die entlang der Straße 'Auf der Dönche' vorhandenen Wohngrundstücke und der Gastronomiebetrieb werden als Bestand berücksichtigt. Auch das Gelände der ehemaligen Gärtnerei 'Auf der Dönche 11' bleibt als Wohnnutzung mit großem privatem Gartengrundstück erhalten.



Gaststätte 'Sonnenblume', Garten- und Landschaftsbau Schöpf, frühere Gärtnerei auf der Dönche 11 (von links nach rechts)

Lärmschutz

Im Osten grenzen die geplanten Wohngebiete an die Sportanlagen des SV Nordshausen. Hier ist neben dem Erhalt einer grünen Pufferzone zusätzlich die Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen am Sportgelände (Lärmschutzwand) erforderlich, um Konflikte zu minimieren (vgl. Kap. 1.4). Ergänzend sind die Lärmschutzbelange in Verbindung mit der Gaststätte 'Sonnenblume' zu prüfen.

Gartenbaubetrieb im Wohngebiet

Der bisher am Ortsrand gelegene Gartenbaubetrieb Fa. Schöpf wird mit fortschreitender Entwicklung von Wohngebieten umgeben. Der Betrieb verhindert durch die von ihm ausgehende Lärmbelastung eine städtebauliche Entwicklung der unmittelbar angrenzenden Flächen, so dass hier freie Pufferflächen verbleiben müssen. Gleichzeitig schränkt bereits die heutige Wohnnachbarschaft die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ein.

Sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Interesse der zukünftigen Betriebsentwicklung ist daher eine Betriebsverlagerung anzustreben. Die Abstimmung im Zuge der Rahmenplanung hat ergeben, dass es für den Betriebsinhaber keine zwingende Bindung an diesen Standort gibt.

Der Rahmenplan bietet mit dem Nutzungsbereich an der Korbacher Straße einen potenziellen Ersatzstandort in räumlicher Nähe an (vgl. Kap. 6.5). Das Angebot kann aber erst mittelfristig verfügbar gemacht werden. Vorlaufend ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, das auch die Verkehrsanbindung des Rahmenplangebietes an die Korbacher Straße umfasst (vgl. Kap. 9.2).

Wohnquartier 'Im Feldbach'

Am südwestlichen Rand des Plangebiets liegt an der Straße 'Im Feldbach' eine als Wohngebiet geplante kleine Siedlungsfläche. Um hier einen städtebaulich qualitätvollen Ortsrand ausbilden zu können, soll in der konkreten städtebaulichen Planung geprüft werden, ob eine geringe Überschreitung der LSG-Grenze in Frage kommt (ca. 3.000 m² Fläche). Der notwendige Eingriff erscheint an dieser Stelle vertretbar, die Funktionsfähigkeit des mit dem LSG gesicherten grünen Korridors zwischen Nordshausen und Brasselsberg bleibt gewahrt.

Städtebauliches Konzept / Bebauung

Die Ortsrandlage stellt nicht nur innerhalb von Nordshausen, sondern auch gesamtstädtisch betrachtet eine besonders privilegierte Wohnlage dar. Das städtebauliche Konzept für die Wohnbauentwicklung orientiert sich sowohl am vorhandenen baulichen Bestand im Stadtteil Nordshausen als auch an der Nachfragesituation. Ziel ist zudem ein Siedlungsgebiet, das auch besondere zukunftsfähige Standortangebote und Bauvorhaben beinhaltet.

Die konkrete städtebauliche Gestaltung ist nicht Aufgabe des vorliegenden Rahmenplans, in den sich anschließenden Verfahren sollen aber folgende Vorgaben für die städtebauliche Planung beachtet werden:

- abschnittsweise Entwicklung in einzelnen Bebauungsplänen,
- ein- bis zweigeschossige offene Bauweise, an den Rändern gegebenenfalls mit Höhenbeschränkung,
- Doppel- und Reihenhäuser als ergänzende Bauformen,
- Unterstützung von Baugemeinschaften (Wohnhöfe, Hausgruppen),
- kompakte Baukörper auf eher kleinen Grundflächen,
- besondere Beachtung und städtebauliche Gestaltung der Ortsränder.

Ablesbare Quartiere und gestaltete Ortsränder

Eine abschnittsweise Entwicklung ermöglicht die Ausbildung unterscheidbarer Siedlungsquartiere mit eigenem städtebaulichen Charakter. Besondere Anforderungen sind an die Gestaltung der Ortsränder zu legen. Insbesondere durch Lage und Größe der Hausgärten und Begrünungsmaßnahmen ist hier eine Übergangszone zwischen Bebauung und Freiraum herzustellen.

Bei den an die internen Grünzüge angrenzenden Grundstücken sollen die privaten Hausgärten zu den öffentlichen Grünflächen orientiert werden.

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliche Bauinitiativen und private Baugruppen sollen durch Beratung und Koordination in ihrer Standortwahl und Projektentwicklung unterstützt werden.

Erneuerbare Energien

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Konzeptentwicklung soll eine Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet gefördert und ein möglichst hoher Anteil von Fotovoltaik auf den Dächern angestrebt werden. Geeignete Teilgebiete sollen als Vorrangbereiche für einen Einsatz erneuerbarer Energien unter Ausschluss fossiler Brennstoffe entwickelt werden.

Blickbezüge und Höhenentwicklung

Der nach Westen aufsteigende Döncherand bietet heute vielfältige und weite Ausblicke. Bei der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sollen Blickbezüge soweit wie möglich berücksichtigt werden. Insbesondere im nordwestlichen Randbereich ist frühzeitig in der konkreten Planung sicherzustellen, dass oberhalb des Neubaugebietes ein attraktiver Aussichtspunkt gestaltet werden kann. Ansatzpunkte sind hier insbesondere das interne Wege- und Erschließungskonzept des neuen Quartiers, die Begrenzung der Gebäudehöhen und gegebenenfalls die Stellung der Gebäude.

Klimabelang

Im Rahmen der konkreten Siedlungsplanung soll für den Ortsrand eine 'durchlässige' Baustruktur mit hohem Grünanteil entwickelt werden, um die klimatischen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung gering zu halten.

6.2 Entwicklungsprognose

Aus dem städtebaulichen Konzept können summierte Prognosewerte für die bauliche Entwicklung und die Bevölkerungsentwicklung abgeleitet werden.

Die Wohnbaufläche enthält die für die innere Erschließung der jeweiligen Bauabschnitte notwendigen Flächenanteile, die für die folgende Prognose mit 15 % der Wohnbaufläche angesetzt wird. Ebenfalls enthalten sind die zunächst durch den Verbleib des Garten- und Landschaftsbetriebes blockierten Flächen (vgl. Kap. 5.3 Flächenbilanz).

Für die Ermittlung der Wohnungszahl wird ein Mix aus 2/3 freistehenden Einfamilienhäusern (Ansatz Grundstücksgröße 550 m²) und 1/3 kompakterer Bauweise Doppelhäuser und Reihenhäuser (Ansatz Grundstücksgröße 250 m²) zugrunde gelegt.

Für die Ermittlung der Einwohnerzahl wird ein Schlüssel von 3,0 Personen pro Haushalt zugrunde gelegt.

<u>Entwicklungsprognose Wohnen</u>	
Wohnbaufläche	14 ha
Wohnen - Nettobauland	12 ha
Wohneinheiten / Haushalte	260 - 280 WE
Einwohnerinnen / Einwohner	800 - 850 Einw.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sowohl bei der Zahl der Wohneinheiten als auch bei der Einwohnerprognose eher die Obergrenzen der Entwicklungsmöglichkeiten benannt sind.

Mit rund 3,8 ha befindet sich gut ein Viertel der geplanten Wohnbauflächen derzeit in Privatbesitz, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

6.3 Nahversorgung

Für das geplante Neubaugebiet ist insgesamt eine gute Nahversorgung gegeben. Im Randbereich des Plangebietes befindet sich an der Brückenhofstraße in Oberzwehren ein Einkaufsbereich mit einem Lebensmittelvollversorger und einem Discounter. Im Ortskern kommen einzelne weitere Angebote wie eine Bäckerei-Konditorei (mit Café), ein Naturkostladen, eine Bankfiliale, ein Frisör und eine Apotheke hinzu.

Sowohl der Ortskern als auch der Versorgungsbereich im Osten können auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß leicht erreicht werden. Insbesondere die Verbindungen in Richtung Oberzwehren (Brückenhofstraße) sollten allerdings für den Fuß- und Radverkehr attraktiver gestaltet werden (vgl. Kap. 9.3).

Für eigene neue Versorgungsangebote im Plangebiet ist der Bevölkerungszuwachs wohl zu gering. Es ist aber zu erwarten, dass die bestehenden Angebote ihre Standortbedingungen stabilisieren können.

Gaststätte am Ortsrand

Die heute im Grünen gelegene Gaststätte mit Biergarten wird durch die Wohnbaulanderweiterung in einigen Jahren ihre Ortsrandlage einbüßen. Durch die zunehmende Bevölkerungszahl im direkten Umfeld ist insgesamt aber eher von einer Stärkung des Standortes auszugehen.

Der Betrieb kann zu Lärmkonflikten mit der zukünftigen Wohnbebauung im Umfeld führen. (vgl. Kap. 1.4). Die Frage möglicher Konflikte ist daher frühzeitig in der konkreten städtebaulichen Planung und im Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen, um unverträgliche Belastungen für das geplante Wohngebiet auszuschließen.

6.4 Soziale Infrastruktur

Bei der vorgegebenen Baustruktur und Lagequalität ist für das Plangebiet ein hoher Anteil von Familien mit Kindern zu erwarten, so dass im Bereich der Kinderbetreuung und Schulversorgung Handlungsbedarf entstehen kann. Die Entwicklungsflächen gehören zum Grundschulbezirk der Schule Brückenhof/Nordshausen. Betreuungsplätze für Kleinkinder (unter 3 Jahre) und Kindergartenkinder gibt es in den städtischen Kindertagesstätten Nordshausen (Korbacher Straße), Brückenhof (neben der Grundschule) und Brasselsberg (Birkenkopfstraße) und in der evangelischen Kita Brückenhof.

Ob durch den Bevölkerungszuwachs Erweiterungen notwendig oder rückläufige Zahlen ausgeglichen werden, hängt sehr stark von der späteren Entwicklungsgeschwindigkeit ab. Für diesen Rahmenplan wurde ausgehend von einem ‚kurzen‘ Umsetzungszeitraum von etwa 10 Jahren (bis 2020) von den Fachämtern die Bedarfs- und Versorgungsentwicklung geprüft, um einen maximalen Handlungsbedarf zu ermitteln. Das Umsetzungskonzept geht mit einem Zeitraum von 15 Jahren von einer längeren Entwicklung mit geringerem jährlichen Zuwachs aus (vgl. Kap. 10). Die Fachämter werden den konkreten Handlungsbedarf begleitend zur realen Entwicklung bestimmen. Als Ergebnis der Ämterabstimmung enthält der Rahmenplan einen Vorschlag für einen Kita-Standort im Rahmenplangebiet.

Kita

Als Alternative zum bisherigen Kita-Standort an der Korbacher Straße bietet der Rahmenplan einen neuen Standort an der Straße ‚In den Steinern‘ an. Der jetzige Standort ist verkehrsbelastet, hat nur geringe Freiflächen und ist nicht erweiterungsfähig. Das Gebäude weist zudem einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsaufwand auf.

Aus diesem Grund wird im Rahmenplan ein geeigneter ortskernnaher Neubau-Standort angeboten, der gut erreichbar ist und in Verbindung mit einem der Grünzüge einen hochwertigen Außenraum möglich macht. Der Standort ‚In den Steinern‘ liegt am Rand des hier geplanten neuen Wohngebiets und grenzt nach Osten an den Grünzug an der Eichenrodstraße. Ein Teil der hier vorhandenen Grünfläche mit Baumbestand soll als Außenfläche gestaltet werden.

Auf Grundlage des Rahmenplanes kann eine konkrete Projektplanung durchgeführt und entschieden werden, ob der alte oder der neue Standort entwickelt werden soll. Der neue Standort liegt innerhalb eines der ersten für eine Umsetzung vorgesehenen Abschnitte des Plangebiets. Im Rahmenplan ist vorläufig eine Grundstücksgröße von ca. 1.500 m² - 2.000 m² Fläche dargestellt. Der tatsächliche Grundstücksbedarf ist in der Projektentwicklung zu konkretisieren. Städtebaulich kann im Bedarfsfall am dargestellten Standort auch eine größere Fläche realisiert werden. Die Rahmenplan-Darstellung ist dabei nur ein denkbarer Standortvorschlag, im Rahmen der Projektentwicklung können auch andere Standorte auf ihre Eignung hin geprüft werden.

Soll auf den Neubaustandort verzichtet werden, kann der vorgeschlagene Standort zum Teil in die Wohngebietsentwicklung einbezogen werden, zum Teil ist er Bestandteil des angrenzenden Grünzuges.

Grundschule

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Brückenhof / Nordshausen, für die derzeit eine Umwandlung in eine Ganztagschule vorgesehen ist.

Durch den Bevölkerungszuwachs im Neubaugebiet kann sich für die Grundschule ein Erweiterungsbedarf ergeben. Es ist vorgesehen, diesen am jetzigen Standort der Schule zu realisieren.

6.5 Besonderer Nutzungsbereich im Osten („Stechäcker“)

Wegen der bestehenden Lärmbelastung durch die Korbacher Straße und durch die verschiedenen Sportanlagen sind die 'Eingangsflächen' im Osten des Plangebiets im Gewann „Stechäcker“ nicht für Wohnzwecke geeignet. Die Flächen an der Korbacher Straße bieten sich aber für andere Nutzungen an, die die verkehrsgünstige und zugleich landschaftsräumlich attraktive Lage nutzen wollen. Dabei müssen die besonderen stadträumlichen Anforderungen des Standortes berücksichtigt werden. Der östliche Entwicklungsbereich ist die Ortseingangssituation von Nordshausen und liegt in sichtexponierter Lage direkt am Rand des Naturraums Dönche.

Flächenkonzept

Der Rahmenplan weist an der Korbacher Straße einen besonderen Nutzungsbereich mit einer Entwicklungsfläche von etwa 1,5 ha aus. Die Fläche kann intern erschlossen und in mehrere Grundstücke geteilt werden. Die Siedlungsfläche ist so dimensioniert und begrenzt, dass eine in Baumasse und Ausdehnung verträgliche Ortsrandgestaltung erreicht werden kann.

An die Baufläche schließt sich ein breiter Grünstreifen zur landschaftsräumlichen Einbindung des Standortes an. Insbesondere am östlichen Ende des Plangebietes ergibt sich damit die Möglichkeit, eine grüne Pufferzone zum Naturschutzgebiet Dönche zu schaffen. Dieses grenzt hier unmittelbar an die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnentwicklungsfläche an.

Die im Rahmenplan zeichnerisch dargestellte nördliche Grenze der Entwicklungsfläche ist keine zwingende Linie. Die tatsächliche Abgrenzung ist im Entwicklungsfall anhand des konkreten Flächenbedarfs und unter Berücksichtigung der freiraumplanerischen Ziele für die Ortsrandgestaltung zu ermitteln und in einem Bebauungsplan festzusetzen. Die südliche Grenze der Entwicklungsfläche ist abhängig von der Planung für eine neue Anbindung der Straße „Auf der Dönche“ an die Korbacher Straße (vgl. Kap. 9.2).

Mit dem als Kreisverkehr geplanten neuen Anschluss kann die heutige Anbindung an die Korbacher Straße als öffentliche Verkehrsfläche entfallen. Dies bietet die Möglichkeit, bei Bedarf das vorhandene beengte Gewerbegrundstück zu erweitern.

Nutzungsspektrum

Im „besonderen Nutzungsbereich“ können je nach Nachfrageentwicklung folgende Nutzungen entwickelt werden:

- Sportnutzung (z.B. Standorterweiterung SV Nordshausen)
- Sportnahe Sondernutzungen (z. B. Schulungszentrum / Trainingslager)
- Standortverträgliche Gewerbenutzungen (z.B. Garten- und Landschaftsbau, Dienstleistungen, ggf. besondere Handwerksbetriebe)

Im Rahmenplan ist eine Teilfläche als Stellplatzanlage des SV Nordshausen definiert.

Auszuschließen sind alle Nutzungen, die städtebaulich unverträglich sind (große Baukörper, reine Lagerflächen, stark verkehrserzeugende Nutzungen, Einzelhandel).

Städtebauliche Anforderungen

In der konkreten Standortentwicklung muss für die Fläche „Stechäcker“ ein hochwertiges bauliches Konzept erarbeitet werden, welches die landschaftsplanerischen Belange berücksichtigt. Dabei sind folgende Aspekte einzubeziehen:

- Beschränkung des Spektrums zulässiger Nutzungen auf ortsrandsverträgliche Betriebe,
- städtebauliche Festsetzungen zu Bauvolumen, Gebäudehöhe, Ausrichtung der Gebäude,
- Größe, Lage und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen,
- Bepflanzungen im Gebiet und Gestaltung des Ortsrandes,
- Zulässigkeit von Werbeanlagen.

7. Standortkonzept Sportverein SV Nordshausen

Der SV Nordshausen ist mit seinen Sportanlagen der größte Nutzer im Plangebiet. Er bietet insbesondere den Bewohnern Nordshausens und der benachbarten Stadtteile Oberzwehren und Brasselsberg ein breites Spektrum sportlicher Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Mit der Sporthalle und dem Vereinsheim stehen zudem Orte für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung. Für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet ist der Verein ein wichtiges und auf kurzem Weg erreichbares Freizeitangebot.

Der SV Nordshausen wird in unterschiedlicher Weise von der geplanten Siedlungsentwicklung berührt. Mit dem folgenden Standortkonzept werden alle wichtigen Belange frühzeitig in die Entwicklungsplanung einbezogen und angemessen berücksichtigt.



Standortkonzept SV Nordshausen

(Ausschnitt Rahmenplan, unmaßstäblich)

Ziele

Das Standortkonzept dient zum einen dem Ziel, Lärm und andere Belastungen für die geplanten Wohngebiete zu verhindern. Zum anderen soll der Verein durch die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt oder in seiner Entwicklung eingeschränkt werden.

Auf dieser Grundlage stellt der Rahmenplan fünf Maßnahmenfelder dar. Die Anforderungen zur Verkehrssicherheit und zum Lärmschutz ergeben sich unmittelbar aus der geplanten baulichen Entwicklung und sind entsprechend in Verbindung mit dieser zu konkretisieren. Die übrigen Maßnahmen sind nach Bedarf eigenständig als Projekte zu entwickeln.

Verkehrssicherheit

Mit der geplanten Entwicklung erhält die bisher nur als landwirtschaftlicher Weg ausgebaute Straße ‚Auf der Dönche‘ eine zentrale Erschließungsfunktion für die neuen Wohngebiete. Gleichzeitig liegt hier der Eingang zu den Sportanlagen. Mit dem erforderlichen Ausbau der Straße ist daher auch die Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger zu erhöhen.

- Gehwege

Die Sportanlagen sollen zukünftig sowohl von der Ortslage her als auch aus Richtung Oberzwehren / Straßenbahn auf ausreichend breiten Gehwegen erreichbar sein. Dies beinhaltet auch die Eichenrodstraße zwischen ‚Auf der Dönche‘ und ‚In den Steinern‘.

- Platzgestaltung im Eingangsbereich

Der Eingangsbereich des SV Nordshausen soll zu einem Platzraum umgestaltet werden, der als attraktiv gestaltetes großzügiges ‚Entrée‘ für das Vereinsgelände wirksam wird.

Insgesamt soll im Außenbereich der Sportanlagen mit einer Teilverlegung der Straße ‚Auf der Dönche‘ auf die Südseite des Entwässerungsgrabens eine umfassende Verbesserung der Verkehrssituation erreicht werden (vgl. Kap. 9.2).

Aktiver Lärmschutz

Für die vorgesehene Wohngebietsentwicklung sollen aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Die Dimensionierung des Lärmschutzes ergibt sich aus dem Ziel einer möglichst hohen Lärmreduzierung für die Wohnnutzung (vgl. Kap. 1.4). Die Maßnahmen können gestalterisch in das geplante Freiraumkonzept eingebunden werden. Im Rahmenplan ist der maximal denkbare Umfang der Maßnahmen dargestellt. Die konkrete Größe und Ausgestaltung ist im Rahmen der Bauleitplanung detailliert zu ermitteln.

- Lärmschutzwand

Auf dem Gelände des Sportvereins soll bei entsprechendem Bedarf entlang der West- und der Südseite des westlichen Sportfeldes eine Lärmschutzwand mit maximal 6 m Höhe und 205 m Länge errichtet werden. Da hier Böschungs- und Abstandsflächen vorhanden sind, ist eine vollständig begrünte Wandkonstruktion mit breiter Sockelfläche möglich.

- Verlängerung der Aufschüttung

Die vorhandene Aufschüttung westlich des Sportplatzes ist in ihrer heutigen Höhe als zusätzlicher Lärmschutz wirksam. Sie soll bei entsprechendem Bedarf nach Süden bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ verlängert werden.

Stellplätze

Der Sportverein verfügt heute nur über ein unzureichendes minimales eigenes Stellplatzangebot. Besucher nutzen in starkem Maß die angrenzenden Verkehrsflächen und eine geschottete Fläche an der Eichenrodstraße. Mit der Entwicklung des Wohngebiets werden diese öffentlichen Flächen mittelfristig nicht mehr als Parkraum zur Verfügung stehen. Der Rahmenplan weist für den SV Nordshausen ein auf drei Standorte gebündeltes Stellplatzkonzept aus, das nach Bedarf schrittweise parallel zur städtebaulichen Entwicklung realisiert werden kann.

- Stellplätze am Tennisplatz

In einem ersten Schritt soll der vorhandene Parkplatz zu einer Stellplatzanlage mit etwa 20 Stellplätzen ausgebaut werden.

- Stellplatzanlage gegenüber des Sportplatz-Eingangs

Westlich angrenzend an den ‚Tennis‘-Parkplatz soll ein Parkplatz mit etwa 50 Stellplätzen neu angelegt werden. Die Erschließung erfolgt über die dann bereits ausgebaute Straße ‚Auf der Dönche‘.

- Parkplatz östlich des Vereinsgeländes

Zusätzlich wird im Rahmenplan eine weitere Fläche östlich des Vereinsgeländes mit bis zu 80 Stellplätzen ausgewiesen.

Insgesamt können damit bei entsprechendem Bedarf langfristig bis zu 150 Stellplätze im direkten Umfeld der Sportanlagen hergestellt werden. Die Stellplätze sind von der Korbacher Straße ohne Belastung der Wohngebiete auf kurzem Wege erreichbar.

Erweiterungsflächen

- Im Rahmenplan dargestellte Flächen für Sport / Freizeit

Der Rahmenplan weist zusätzlich zu den Parkplätzen im Süden und Norden des Vereinsgeländes potenzielle Erweiterungsflächen aus. Das dargestellte Flächenangebot umfasst einschließlich der Parkplätze insgesamt 2,5 ha Fläche. Die Flächen sind als langfristiges Entwicklungspotenzial für einen möglichen zukünftigen Flächenbedarf des Sportvereins zu verstehen, kommen aber auch für frei zugängliche Spielflächen, wie z.B. einen Bolzplatz, in Frage. Mit Ausnahme der Parkplätze werden im Rahmenplan keine konkreten Nutzungen festgelegt.

Die südlichen Erweiterungsflächen sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche / Sport dargestellt. Die nördlich des Vereinsgeländes gelegene Ackerfläche ist bisher im Flächennutzungsplan für eine Wohnentwicklung ausgewiesen, für diese Nutzung aber nicht geeignet (Sportlärm, isolierte Randlage).

Sofern die Erweiterungsflächen zukünftig sportlich genutzt werden sollen, ist im Vorfeld eine konkrete Projektentwicklung erforderlich. Dabei ist frühzeitig die Lärmwirkung sowohl für die vorhandene als auch die geplante Wohnnutzung zu prüfen. Die im Plan dargestellten Parkplätze wurden in der dem Rahmenplan zugrunde liegenden Lärmuntersuchung (vgl. Kap. 1.4) bereits berücksichtigt.

Ebenfalls frühzeitig sind die naturschutzfachlichen Belange zu prüfen. Insbesondere im südlichen Erweiterungsbereich sind erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände zu beachten. Ergänzend sind die Inhalte des Verkehrskonzeptes zur Sicherung und Herstellung von Fußwegeverbindungen umzusetzen.

- Besonderer Nutzungsbereich

Grundsätzlich kommt bei einer entsprechenden Bedarfsentwicklung auch der im Rahmenplan ausgewiesene ‚besondere Nutzungsbereich‘ östlich der Sportanlagen als Erweiterungsfläche für Sportnutzungen in Frage (vgl. Kap. 6.5). Der Bereich hat eine Größe von 1,5 ha Fläche.

Standort-Option Sporthalle

Die für den Sportverein ausgewiesenen Erweiterungsflächen sind so angelegt, dass bei einer entsprechenden Bedarfsplanung ein Standort für eine Sporthalle vorgehalten werden kann. Als möglicher Hallenstandort ist die südliche Erweiterungsfläche an der Einmündung Eichenrodstraße / Auf der Dönche geeignet. Die Fläche ist ausreichend groß, liegt räumlich nah zur vorhandenen Ortslage und grenzt direkt an die südliche Stellplatzanlage. Diese Standort-Option ist eine langfristige Flächensicherung, eine konkrete Entwicklungsabsicht für eine Sporthalle in Nordshausen besteht derzeit nicht.

Insgesamt sichert das Standortkonzept für den Sportverein SV Nordshausen eine konfliktarme und erweiterungsfähige Zukunftsentwicklung im Kontext der geplanten Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen.



Die Flächen nördlich der Sportanlagen sind potenzielle Erweiterungsflächen für eine Sportnutzung

8. Freiraum und Umwelt

Die landschaftsplanerischen Aspekte bestimmen das Grundgerüst für die Siedlungsentwicklung am Ortsrand maßgeblich, die enge Verzahnung von Siedlung und Freiraum ist ein grundlegendes Ziel des Rahmenplans (vgl. Kap. 5.2). Die 'grünen Zungen' bilden ein verbindendes Element zwischen der vorhandenen Ortslage, den Entwicklungsbereichen und der Dönche. Die innerhalb des nördlichen Ortsrandbereichs vorhandenen Grünstrukturen werden aufgegriffen und in ein übergeordnetes Grün- und Freiflächensystem eingebettet.

8.1 Grünflächen

Die konkrete Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist – wie in der städtebaulichen Planung auch – Gegenstand der späteren Umsetzungsschritte. Auf der Grundlage des vorliegenden Rahmenplans kann frühzeitig ein zusammenhängendes Freiraumkonzept für den nördlichen Siedlungsrand von Nordshausen entwickelt werden, das attraktive Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des hochwertigen FFH-Gebiets der Dönche schafft. In der konkreten Umsetzung sind die folgenden Inhalte des Rahmenplanes zu beachten:

Grünverbindung Grubenrain

Der vom Friedhof ausgehende Grünzug ist die zentrale grüne Verbindung vom Ortskern zur Dönche. Der Grünzug soll vor allem in seinem südlichen Abschnitt als ruhiger öffentlicher Grünzug ausgebildet werden. Der Friedhof kann durch einen zusätzlichen nördlichen Zugang in die Grünverbindung einbezogen werden. Nördlich angrenzend an den Friedhof soll die Gestaltung eines kleinen Platzes den Bereich der Straßenquerung ‚In den Steinern‘ akzentuieren. Im Querschnitt ‚Auf der Dönche‘ sichert der Grünzug die weite Blickbeziehung nach Baunatal. Im nördlichen Abschnitt sind zwei Quellbereiche einbezogen. Insgesamt ist für diese Grünverbindung eine ruhige, unaufwändige Gestaltung (Wiesenflächen, Obstbäume) anzustreben, wobei insbesondere im nördlichen Abschnitt auch ein Spielplatz für die umgebenden Wohngebiete in Frage kommt.

Für das private bebaute Eckgrundstück ‚Auf der Dönche‘ / Grubenrain sieht der Rahmenplan vor, eine Teilfläche in den öffentlichen Grünzug einzubeziehen.

Grünverbindung Eichenrodstraße

Dieser Grünzug umfasst mit der Erdaufschüttung am Sportplatz und verschiedenen, zum Teil waldartigen Vegetationsbeständen wichtige erhaltenswerte Grünbereiche. Der am Sportplatz verlaufende Grünzug kann durch die Gestaltung einzelner Spielbereiche als ‚Aktivitätsraum‘ entwickelt werden. Insbesondere im nördlichen Abschnitt kann im Randbereich der Aufschüttung ein vielfältiger Spielbereich angeboten werden. Nach Süden endet der Grünzug (im Falle einer entsprechenden Standortentscheidung) im Außengelände der neuen Kindertagesstätte. Die in den Grünzug einbezogene private Gartenfläche an der Straße ‚Auf der Dönche‘ kann als privates Gartengrundstück erhalten bleiben. Die weiteren Flächen sind öffentlich.

Der Erdhügel westlich des Sportplatzes bleibt als Lärmschutz erhalten, soll aber in Teilen neu modelliert (Bodenabtrag zur Wohnflächenentwicklung am westlichen Rand) und nach Süden erweitert werden.

Nördlicher Ortsrand

Am nördlichen Ortsrand ist im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes zur Dönche hin eine grüne Pufferzone als Ortsrand vorgesehen, die vorhandene Grünstrukturen integriert. Dem Bild von ‚baumbestandenen Wiesen‘ folgend sollen hier durchlässige und nicht den Kaltluftabfluss hemmende Strukturen entstehen.

Die Siedlungsentwicklung berücksichtigt die Grenze zu den ausgewiesenen Schutzbereichen und hält somit deutlichen Abstand zum Naturschutz- bzw. FFH-Gebiet ‚Dönche‘.



Blick auf
die Ortslage

Nordöstlicher Ortsrand – ‚Stechäcker‘

Im östlichen Bereich des Plangebietes (besonderer Nutzungsbereich) soll eine vergrößerte Pufferzone dem hier näher heranrückenden FFH-Gebiet Rechnung tragen. Hier grenzt die städtebauliche Entwicklungsfläche des FNP direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) Dönche. Es ist vorgesehen, die bauliche Entwicklung an dieser Stelle hinter die durch den Flächennutzungsplan abgesteckte Abgrenzung der Siedlungsflächen zurück zu nehmen. Dies bietet die Möglichkeit, im Grünbereich zwischen Siedlungsfläche und LSG auch offene Freizeitangebote, wie z.B. einen Bolzplatz, anzulegen, ohne dass Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Ergänzend kann hier am Ortsrand ein Aussichtspunkt in Richtung Helleböhn gestaltet werden.

Westlicher Ortsrand – Im Feldbach

Am westlichen Siedlungsabschluss soll der offene Charakter der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weide, Acker) erhalten bleiben. Der Ortsrand soll im Wesentlichen durch die Gartenzone der Grundstücke gebildet werden, eine vorgelagerte gestaltete Grünzone ist hier landschaftsräumlich nicht passend.

Der im Kreuzungsbereich ‚Im Feldbach‘ / ‚In den Steinern‘ vorhandene Quellbereich und Gehölzbestand wird im Rahmen einer größeren Grünfläche gesichert, die zu einer offenen und gegliederten Gestaltung des westlichen Ortsrandes beiträgt. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um auch Raum für einen Spielbereich zu bieten.

Die südlich der Grünfläche anschließende kleine Baufläche (Wohnquartier ‚Im Feldbach‘) überschreitet in geringem Umfang die LSG-Grenze, um hier einen städtebaulich qualitätvollen Ortsrand ausbilden zu können (vgl. Kap. 5.1).

Am nordwestlichen Ortsrand soll mit einer Wegeführung aus dem Wohngebiet heraus ein Hochpunkt am Döncherand oberhalb der geplanten Siedlungsentwicklung angebunden und als Aussichtspunkt mit weitem Blickradius über das Kasseler Becken gestaltet werden.

Spielflächen

Im Plangebiet ist die Anlage wohnnaher attraktiver Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen erforderlich. Als Standorte stehen in erster Linie die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen zur Verfügung. In die Standortplanung sollen auch die im Entwicklungskonzept für den Stadtteil benannten Defizite berücksichtigt werden:

- Im nordwestlichen Siedlungsgebiet (Bereich Gänseweide) besteht ein Defizit an Spielflächen für Kleinkinder (bis 6 Jahre). Hierfür kommt insbesondere die Grünfläche ‚Feldbach‘ in Frage.
- Im Stadtteil insgesamt fehlt als Angebot ein frei zugänglicher Bolzplatz. Hierfür kommen neben dem als breiter Grünraum vorgesehenen östlichen Ortsrand am besonderen Nutzungsbereich auch die Erweiterungsflächen Sport in Frage.

Für die Gestaltung der Spielbereiche erfolgt eine Kinder- und Jugendbeteiligung.

8.2 Wasser

Entwässerungsgraben ‚Auf der Dönche‘

Der vorhandene Entwässerungsgraben im Straßenbereich ‚Auf der Dönche‘ soll als Motiv erhalten bleiben und als Gestaltungselement in die Straßenraumgestaltung integriert werden. Im Zusammenhang mit einer Neugestaltung der Eingangssituation am Sportgelände ist in diesem Abschnitt in Teilen auch eine vom Fachamt gewünschte naturnahe Umgestaltung denkbar. Dabei können Zugangsbereiche angelegt werden, die den Graben als ‚Spiel-Raum‘ erlebbar machen. Insgesamt soll der Graben seinen Charakter als straßenbegleitender Entwässerungsgraben behalten. Der Eingangsbereich des SV Nordshausen soll dagegen als großzügiger Platzraum gestaltet werden, der auch die Grabenparzelle einbezieht.

Quellbereiche

Die im Plangebiet vermuteten vier Quellbereiche im Bereich Grubenrain / nördlich ‚Auf der Dönche‘ und am westlichen Ortsrand / ‚Im Feldbach‘ werden durch die Einbeziehung in Grünbereiche als öffentliche Freiräume gesichert. Vorhandene Quellen sind gesetzlich geschützte Biotope.

Regenrückhaltung / Regenwasser

Das in den neuen Siedlungsbereichen anfallende Regenwasser soll in oberirdischen naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken im Plangebiet gesammelt und zwischengespeichert werden. Der Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) hat hierfür ein dezentrales Konzept mit drei Standorten entwickelt. Die im Rahmenplan dargestellten Standorte sind in das Freiraumkonzept integriert.

Das dezentrale Konzept ermöglicht eine schrittweise Umsetzung in Abhängigkeit von der jeweils konkret geplanten Siedlungsentwicklung im Plangebiet.

In den dafür geeigneten Abschnitten des Plangebiets soll Regenwasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Insbesondere im flacher geneigten Gebiet nördlich ‚Auf der Dönche‘ sollen zudem Möglichkeiten für eine oberirdische Regenwasserableitung (Mulden) in die städtebauliche Planung einbezogen werden.

8.3 Naturschutzfachliche Belange

Die Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand erfolgt nahezu vollständig im Außenbereich. Die konkreten naturschutzfachlichen Anforderungen und die Eingriffs- und Ausgleichsbelange sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln. Von grundlegender Bedeutung für die Entwicklungsfähigkeit des Plangebiets sind die Schutzanforderungen des FFH-Gebiets Dönche. Diese sind ergänzend zu der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgten grundsätzlichen Prüfung frühzeitig auf der Ebene der konkreten einzelnen Bebauungsplan-Verfahren vertiefend zu prüfen.

Der vorliegende Rahmenplan basiert auf einer Voruntersuchung des Umwelt- und Gartenamtes und auf Bestandserhebungen und fachlichen Bewertungen durch die beauftragten Landschaftsplanungsbüros. Der Rahmenplan trifft noch keine konkreten baulichen Entscheidungen und beinhaltet daher noch keine vertiefende naturschutzfachliche Prüfung oder detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.

Der Rahmenplan leistet in Vorbereitung der konkreten Bebauungspläne mit seinem Freiraum- und Grünkonzept einen grundlegenden Beitrag zur Eingriffsminimierung, berücksichtigt die Klimabelange und bietet Flächenangebote für Freiraumnutzungen im Plangebiet. Das Freiflächenangebot im Siedlungsbereich minimiert damit den Nutzungsdruck auf das FFH-Gebiet Dönche.

Für die geplante Siedlungsentwicklung soll frühzeitig ein Ausgleichskonzept entwickelt werden. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist die im Rahmen der Sportplatzenerweiterung noch nicht erfüllte Auflage zur Pflanzung von 30 Obstbäumen im Bereich ‚Auf der Dönche‘ / Eichenrodstraße zu berücksichtigen. Außerhalb des Rahmenplangebiets liegt am nordwestlichen Ortsrand eine rechtlich gesicherte Ausgleichsfläche, die durch die Planung nicht berührt wird.

9. Verkehrskonzept

Zentraler Baustein des Erschließungskonzeptes ist die Beibehaltung des vorhandenen Wegenetzes im Plangebiet als Grundnetz der zukünftigen Erschließung. Dies ermöglicht eine schrittweise und flexible Gebietsentwicklung.

Das Verkehrskonzept wird als eigene Karte des Rahmenplanes ergänzend zum Plan ‚Strukturkonzept‘ dokumentiert.

Verkehrsentwicklung

Für den Ortsrand ist mit einer eher hohen Pkw-Ausstattung der Haushalte zu rechnen. Das Erschließungskonzept stellt durch die neue Anbindung nach Osten sicher, dass die Richtung Innenstadt und Baunatal (VW-Werk) orientierten Verkehrsflüsse aus dem Neubaugebiet nicht den Ortskern belasten. Die vorhandenen Straßenverbindungen mit dem Ortskern bleiben erhalten, haben aber für den Straßenverkehr nur eine geringe Bedeutung.

Die überwiegenden Verkehrsbezüge werden vom Fachamt mit rund 950 Fahrzeugen täglich über die neue Anbindung aus dem Plangebiet heraus auf die Korbacher Straße erwartet. Für den Ortskern wird bei Entwicklung aller Rahmenplanflächen mit einer maximalen Verkehrszunahme durch das Neubaugebiet von etwa 7 % (ca. 400 Fahrzeuge am Tag) gerechnet. Diese Mehrbelastung entspricht zwar nicht dem Wunsch des Stadtteils nach einer Entlastung der Korbacher Straße, ist aber für den Ortskern eine eher geringe und vertretbare Auswirkung.

ÖPNV

Die derzeitige ÖPNV-Versorgung (Straßenbahn in Oberzwehren, Bus in Nordshausen) erreicht nur den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes. Ob für das Plangebiet langfristig eine Verbesserung der Busanbindung realisierbar wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll eingeschätzt werden. Um eine solche Option nicht zu verhindern, soll vor dem Ausbau der inneren Straßenverbindung ‚Auf der Dönche‘ – ‚Grubenrain‘/nördlicher Abschnitt - ‚In den Steinern‘ – ‚Eichenrodstraße‘ für die Festlegung der Fahrbahnbreiten und Kurvenradien eine mögliche spätere Busführung geprüft werden. Eine sinnvolle Haltestelle könnte im Kreuzungsbereich ‚Auf der Dönche‘ / ‚Grubenrain‘ liegen.

9.1 Straßen

Grundnetz

Im Rahmenplan ist das Grundnetz der Erschließung dargestellt. Diese Straßen haben im Plangebiet eine verkehrsbündelnde Funktion, sind zugleich aber auch Wohnstraßen. Das Grundnetz muss so ausgebaut werden, dass die Straßen sowohl ihre Erschließungsfunktion erfüllen als auch eine hohe Qualität als öffentlicher Raum mit Aufenthaltsfunktion bieten. Für die Grundnetzstraßen ist grundsätzlich ein Ausbau mit Fahrbahn und mindestens einseitigem großzügigen Gehweg erforderlich. Knotenpunkte sollen als kleine Platzbereiche mit Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Ergänzend sind zur Stärkung der Wohnqualität und des Ortsbildes Baumreihen vorgesehen. Im Bereich der möglichen neuen Kita (‚In den Steinern‘) sind Stellplätze erforderlich.

Das Plangebiet soll vollständig in die Tempo-30-Zonen einbezogen werden.

Interne Wohnstraßen

Die einzelnen Siedlungsfelder sind im Zuge der konkreten städtebaulichen Entwicklung durch interne Wohnstraßen zu erschließen. Diese sollen mit dem Grundnetz ein durchlässiges, offenes Erschließungsnetz im Plangebiet bilden. Nur in Ausnahmefällen sollen Stichstraßen ohne Durchfahrmöglichkeit hinzukommen.

Die inneren Wohnstraßen können in der Regel als Mischverkehrsflächen gestaltet werden. Sie sollen nicht nur als Verkehrsanlagen entwickelt, sondern durch wechselnde Querschnitte und kleinere Aufweitungen als abwechslungsreicher öffentlicher Raum mit hoher, über die reine Kfz-Erschließung hinausgehender Nutzungsqualität gestaltet werden.



Eichenrodstraße - untergeordnete Anbindung an die Korbacher Straße

Anbindung an den Ortskern

Das Straßennetz im Neubaugebiet ist über die vorhandenen Straßen ‚Grubenrain‘, ‚Im Feldbach‘ und Eichenrodstraße an die vorhandene Ortslage angebunden. Diese Straßen bleiben als zukünftig ortsinterne Verbindungen erhalten, sollen aber keine verstärkte Verkehrsbedeutung erhalten. Alle drei Straßen verfügen nur über einen geringen Querschnitt, nur der ‚Grubenrain‘ verfügt über schmale Gehwege.

Der ‚Grubenrain‘ ist die zentrale Fußweg-Verbindung vom Ortskern zur Dönche. Er stellt im Fall einer Standortverlagerung zudem die Verbindung vom Ortskern zum neuen Kita-Standort ‚In den Steinern‘ dar. Vorrangig muss im ‚Grubenrain‘ eine angemessene städtebauliche Qualität auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sichergestellt werden.

Um im ‚Grubenrain‘ gegebenenfalls Spielraum für abschnittsweise Gehwegaufweitungen zu erhalten, soll im Rahmen der städtebaulichen Planung im Bereich ‚In den Steinern‘ die Möglichkeit für ein ergänzendes Stellplatzangebot vorgesehen werden.



Der ‚Grubenrain‘ bleibt eine untergeordnete ortsinterne Erschließungsstraße - Einmündungsbereiche (links) und Querschnitt in Höhe des Friedhofes (rechts)

9.2 Neue Verkehrsanbindung nach Osten

Ein wesentliches Ziel des Verkehrskonzeptes ist eine für Nordshausen verträgliche Verkehrsentwicklung. Die überwiegenden Verkehrsbezüge des Neubaugebietes werden nach Osten orientiert sein (Stadtgebiet Kassel, VW-Werk Baunatal). Auf dieser Grundlage wird für das Plangebiet mit fortschreitender Entwicklung eine direkte, am Ortsrand gelegene Anbindung an die Korbacher Straße erforderlich.

Anschluss Korbacher Straße

Die Straße ‚Auf der Dönche‘ soll als zentrale Erschließung des Neubaugebietes nach Osten verlängert und durch einen Kreisverkehr direkt an die Korbacher Straße angebunden werden. Der Kreisverkehr ist an dieser Stelle eine sowohl verkehrlich leistungsfähige als auch gestalterisch attraktive Lösung, die dem Plangebiet eine sichere Linksabbiegebeziehung auf die Korbacher Straße eröffnet. Zugleich entsteht eine verkehrsgerechte Lösung auch für die Anbindung der Brückenhofstraße. Vom Kreisverkehr aus soll auch die Erschließung der östlichen Entwicklungsfläche (besonderer Nutzungsbereich ‚Stechäcker‘) erfolgen. Die heutige Einmündung kann zurückgebaut und gegebenenfalls privatisiert werden (Erweiterungsfläche Gewerbe).

Die genaue Lage und Dimensionierung des Knotens ist im Rahmen der Ausbauplanung zu ermitteln. Sollte der Kreisverkehr eine zu aufwändige Lösung sein (Böschungsbereich, Aufstellflächen vor dem Bahnübergang), ist auch eine Kreuzung mit Ampel denkbar.



Heutige Einmündung ‚Auf der Dönche‘
in die Korbacher Straße

Ausbau ‚Auf der Dönche‘ im Bereich SV Nordshausen

Die bisher nur gering ausgebaute Straße ‚Auf der Dönche‘ erhält zukünftig eine wichtige Erschließungsfunktion im Plangebiet, die einen verkehrssicheren Ausbau erforderlich macht. Im Bereich des SV Nordshausen ist die sichere Zugänglichkeit des Vereinsgeländes ein zentraler Belang. Zudem soll der vorhandene Entwässerungsgraben erhalten bleiben.

Im Straßenabschnitt in Höhe der Tennisplätze ist ein Eingriff in die Sportplatz-Böschung erforderlich, um eine ausreichende Fahrbahnbreite und einen Gehweg auf der Nordseite anzulegen. Die verfügbaren Flächen sind aber ausreichend.

Im westlich angrenzenden Abschnitt bis zur Eichenrodstraße soll die Straße auf die Südseite des Entwässerungsgrabens verlegt werden, um wesentliche Vorteile zu erreichen:

- Der Eingangsbereich des SV Nordshausen wird vom Durchgangsverkehr entlastet, hier soll stattdessen eine Platzfläche als attraktiver öffentlicher Raum gestaltet werden.
- Die Straßenlage südlich des Grabens erschließt hier mögliche Stellplätze und Erweiterungsflächen für den SV Nordshausen.
- Die geradlinige Führung der Straße wird unterbrochen (geringere Geschwindigkeiten).
- Im westlichen Abschnitt entsteht Raum für eine naturnahe Umgestaltung des Wassergrabens.



Die Straße ‚Auf der Dönche‘ erhält eine zentrale Erschließungsfunktion im Plangebiet

Anbindung ‚In den Steinern‘

Die Straße ‚In den Steinern‘ soll – wie bisher auch - nicht direkt an die Korbacher Straße angebunden werden, der östliche Abschnitt bleibt als Fuß-Radwegverbindung erhalten. Um auch für das südliche Plangebiet den neuen Anschluss an die Korbacher Straße nutzbar zu machen, soll die Straße ‚In den Steinern‘ mit einem Ausbau der nördlichen Eichenrodstraße an die Straße ‚Auf der Dönche‘ angebunden werden. Insbesondere beim Verkehr aus dem Plangebiet heraus wird dies zu einer Entlastung der Einmündung Eichenrodstraße / Korbacher Straße führen.



‚In den Steinern‘ - Ausbau als Erschließungsstraße, im östlichen Abschnitt nur als Fuß- und Radweg

9.3 Fuß- und Radverkehr

kleinteiliges Wegenetz

Das Straßennetz im Plangebiet soll baulich so gestaltet werden, dass es auch für den Fuß- und Radverkehr sicher und attraktiv ist. Dabei soll eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die insbesondere die Belange von Kindern und von mobilitätsbeschränkten Menschen berücksichtigt.

In Verlängerung der vorhandenen Straßen, im Zusammenhang mit den geplanten Grünzungen und am Ortsrand ist ein Netz ergänzender Fußwege geplant und zum Teil bereits vorhanden, welches eine enge Verbindung zwischen dem vorhandenen Ort und der Landschaft und das Erleben des neuen Ortsrandes ermöglicht.

Durch die Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche an den markanten Stellen mit vorhandenen weiten Blickbeziehungen kann eine hohe Qualität erreicht werden. Besonders ein westlich des Plangebietes gelegener landschaftlicher Hochpunkt soll hier mit seinem weiten Rundblick als herausragender Ort gestaltet werden.

Während die zum Naturschutzgebiet Dönche führenden Wege Fußwege sind, soll der am Ortsrand entlang geplante Weg für Fuß- und Radverkehr nutzbar sein, um hier den Döncherand stärker in das gesamtstädtische Freizeitwegenetz einzubeziehen. Die Dönche selbst soll weiterhin nicht durch Radverkehr belastet werden.

Zusätzlich sollen im neuen Siedlungsbereich alle Möglichkeiten für die Herstellung ergänzender Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Gebietes und in den vorhandenen Ort genutzt werden.

Ein vielfältiges kleinteiliges Wegenetz dient nicht nur den Menschen in Nordshausen, sondern stärkt auch dessen Bedeutung als Naherholungsziel für die Kasseler Bevölkerung.

Anbindung nach Osten

Mit der Entwicklung des Plangebietes erhält die Fuß- und Radverbindung aus dem Plangebiet nach Osten eine wesentliche größere Bedeutung als heute. Die Straßenbahn-Haltestelle 'Schulzentrum Brückenhof', die Versorgungseinrichtungen an der Brückenhofstraße und der Radweg an der Korbacher Straße sind hier wichtige Zielpunkte. Trotz seiner Randlage bietet das Plangebiet durch seine Lage im Stadtgebiet Kassels bei entsprechender Wegequalität gute Möglichkeiten für eine Alltagsnutzung des Fahrrads. Maßnahmen zur Entwicklung einer hohen Wegequalität sind:

- Ausbau und Beleuchtung der Fuß/Radwegverbindung ‚In den Steinern‘ zur Korbacher Straße.
- Weiterführung des Radweges Korbacher Straße bis zur Einmündung ‚In den Steinern‘.
- Verbesserung der Fußgängerquerungsmöglichkeiten an der Korbacher Straße.
- Anlage eines durchgängigen Fußweges auf der Nordseite der Brückenhofstraße bis zur Straßenbahn-Haltestelle.

Insgesamt soll der gesamte östliche Ortseingang durch eine entsprechende Straßenraumgestaltung mit Baumpflanzungen neben der verkehrlichen auch eine stadtgestalterische Aufwertung erfahren.



Korbacher Straße - östlicher Ortseingang, Höhe Einmündung 'Auf der Dönche'
links die Ausfahrtsituation, rechts die Einfahrtsituation

10. Umsetzung

10.1 Bedarfseinschätzung

Schwerpunkt Innenentwicklung

Im Wohnungs-Neubau folgt die Stadt seit vielen Jahren dem Ziel der Innenentwicklung. Städtebaulich bedeutsame Beispiele der letzten Jahre sind die Marbachshöhe, die Unterneustadt und die ‚Samuel-Beckett-Anlage‘. Aktuell in Vorbereitung sind der Standort der Landesfeuerwehrschule und die ehemalige Jägerkaserne in Wehlheiden. Auch innerstädtische Freiflächen, wie an der Schloßackerstraße in Kirchditmold oder die Gartenbauversuchsanstalt in Oberzwehren werden in die Entwicklung einbezogen.

Zusätzlich zu diesen Neubauprojekten hat die Stadt in den letzten Jahren zwei Modellprojekte eingeleitet, die auf eine verstärkte Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes abzielen: das Projekt ‚Leben in der Innenstadt‘ im Zukunftsprogramm ‚Demografischer Wandel‘ und das Projekt ‚Wohnen mit Zukunft für den Stadtteil Harleshausen‘. Anzumerken ist, dass Kassel derzeit mit 4,1 % (techem 2008) nur eine niedrige Leerstandsquote hat.

Auch in Nordshausen sollen mit dem ‚Entwicklungskonzept Nordshausen‘ parallel zur Ortsrandentwicklung Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der Wohnqualität des Ortskerns eingeleitet werden.

Entwicklungsbedarf in Randlagen

Neben den Bemühungen der Stadt zur Innenentwicklung und Bestandsnutzung bleibt in Kassel eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in städtischer Randlage vorhanden. Derzeit sind bei der Stadt über 220 Interessenten erfasst. Allein im Jahr 2009 sind 60 dieser Interessenten neu hinzu gekommen. Dies entspricht der Erfahrung der vergangenen Jahre nach einem Bedarf von 50 bis 60 Grundstücken jährlich. Die Stadt erwartet, dass der Nachfrage-Druck sich zukünftig abschwächen wird, eine deutliche Baulandnachfrage aber auch mittelfristig erhalten bleibt.

Die demografische Prognose geht für Kassel bis zum Jahr 2025 von einem leichten Bevölkerungsrückgang von 2,3 % aus. Auch in der vorrangig eigentumsbildenden Altersgruppe von 25 – 40 Jahren liegt der Rückgang zwischen 2010 und 2025 nur bei 1,9 %. Entsprechend bleibt in Kassel mittelfristig eine stark neubauorientierte Nachfragegruppe vorhanden. Der aktuelle Rückblick zeigt, dass sich die Bevölkerungszahl Kassels in den letzten Jahren – trotz gegenteiliger Prognose – sogar durch Wanderungsgewinne leicht erhöht hat. Hier wird sichtbar, dass vor allem die Arbeitsmarktentwicklung einen stärkeren Einfluss auf die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hat, als die demografische Prognose. Als weiterer Einflussfaktor ist der zunehmende Trend zurück in die städtisch-urbanen Räume zu erkennen, der sowohl zu Nachfrage aus dem regionalen Umland führt als auch zu einer verstärkten Orientierung auf innerstädtische Angebote.

Die Stadt erwartet, dass es - auch mit Hilfe der oben genannten Modellprojekte - in Zukunft gelingen wird, für diese Nachfrage verstärkt den vorhandenen Bestand zu attraktivieren. Sie hat aber auch die Aufgabe, dem weiterhin vorhandenen Bedarf nach Neubaugrundstücken gerecht zu werden. Sie beschränkt sich dabei nicht auf den Standort Nordshausen, sondern wird auch in Zukunft andere verfügbar werdende Flächen entwickeln, um den Nachfrage-Druck zu verteilen und unterschiedlichen Standortwünschen gerecht zu werden. Allerdings verfügt die Stadt über keine nennenswerte geeignete Standort-Alternativen, die einen Verzicht auf die Zukunftsplanung in Nordshausen erlauben würden.

Für das Rahmenplan-Gebiet Nordshausen wird auf dieser Grundlage ein jährlicher Bedarf von etwa 20 - 25 Grundstücken in den nächsten 4 – 6 Jahren und von etwa 15 Grundstücken in den Folgejahren zugrunde gelegt. Damit ergibt sich für die Wohnentwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen eine etwa 15-jährige Entwicklungsperspektive. Der Rahmenplan bietet mit seinem kleinteiligen Stufenkonzept zur Umsetzung die Möglichkeit, jederzeit flexibel auf eine sich ändernde Nachfragesituation zu reagieren.

10.2 Umsetzungskonzept

Zweistufiges Umsetzungskonzept

Der vorliegende Rahmenplan dient der Vorbereitung einer längerfristigen Siedlungsentwicklung am nördlichen Ortsrand von Nordshausen. Die Umsetzung soll schrittweise in einzelnen Bebauungsplänen erfolgen. Das Umsetzungskonzept gliedert sich in zwei größere Entwicklungsstufen:

- Stufe I: Siedlungsentwicklung bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘.
- Stufe II: Siedlungsentwicklung über die Straße ‚Auf der Dönche‘ hinaus.

In der Endphase der ersten Stufe sollen der bis dahin erreichte Realisierungserfolg und die zu erwartende Nachfrageentwicklung überprüft werden. Daraus können sich gegebenenfalls veränderte Entwicklungsziele für die zweite Stufe ergeben.

Bebauungspläne und Maßnahmen

Die Entwicklungsstufen sind als Grundlage für die zeitliche Abfolge konkreter Umsetzungsschritte in einzelne Phasen einer städtebaulich sinnvollen räumlichen Abfolge aufgeteilt. Für die planungsrechtliche Umsetzung sind Bebauungsplan-Verfahren erforderlich.

Ergänzend zur Wohnentwicklung werden begleitende Maßnahmen außerhalb dieser Flächen erforderlich (äußere Erschließung, Lärmschutz, Regenrückhaltung). Der konkrete Umfang und Realisierungszeitpunkt dieser Maßnahmen ist im weiteren Verfahren vertiefend zu ermitteln. Im Stufenkonzept wird benannt, in welchen Phasen welche begleitenden Maßnahmen erstmals konkret geprüft werden sollen. Die Maßnahmen sind in die Bebauungspläne der jeweiligen Entwicklungsphasen einzubeziehen oder im Rahmen eigener Planverfahren umzusetzen.

Die Flächen, die nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, können unabhängig vom Stufenkonzept bei entsprechender Nachfrage entwickelt werden. Dies betrifft die dargestellten Erweiterungsflächen für die Sport / Freizeit-Nutzung ebenso wie den 'besonderen Nutzungsbereich' im Gewann ‚Stechäcker‘ im Osten des Plangebietes. Auch hier sind Bebauungspläne aufzustellen.

Umsetzung abhängig vom Flächeneigentum

Das Stufenkonzept bietet die Grundlage für eine Realisierung 'von innen nach außen'. Die Wohnbaulandentwicklung der ersten Stufe hängt dabei wegen des großen Anteils der privaten Grundstücke wesentlich von den jeweiligen Eigentümern ab. Fehlende Mitwirkungsbereitschaft kann sowohl zeitlich wie räumlich zu anderen Umsetzungsschritten führen.

Die Wohnbauflächen der Stufe II befinden sich vollständig in städtischem Eigentum. Für die Umsetzung der notwendigen begleitenden Maßnahmen sind noch nicht alle Flächen verfügbar.

Wenn alle im Rahmenplan für die Wohnbauentwicklung vorgesehenen Flächen entwickelt werden, entstehen sowohl in Stufe I als auch in Stufe II jeweils etwa 130 Wohneinheiten (WE).

Erste Entwicklungsstufe Phasen 1 bis 3	
WOHNEN	130 WE
privat: 3,7 ha öffentlich: 3,3 ha	7,0 ha

Zweite Entwicklungsstufe Phasen 4 bis 6	
WOHNEN	130 WE
privat: 0 ha öffentlich: 6,8 ha	6,8 ha

Das Stufenkonzept ermöglicht eine zeitlich flexible, auf entstehende Konflikte und Nachfrageänderungen reagierende Entwicklung auf der Basis einzelner Bebauungspläne. Die ersten Bebauungsplan-Verfahren sollen kurzfristig eingeleitet werden.

10.3 Stufe I (Phasen 1 bis 3)

In der ersten Umsetzungsstufe sollen in zwei bis drei Entwicklungsschritten die ortsnahen Flächen bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ entwickelt und die begleitend erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Phase 1

In einem ersten Entwicklungsschritt sollen kurzfristig die Flächen östlich der Straße ‚Grubenrain‘ bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘ entwickelt werden.

Die eher kleine Fläche südlich der Straße ‚In den Steinern‘ liegt planungsrechtlich im Innenbereich und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch erschlossen werden.

Da sich die Grundstücke vollständig in privatem Eigentum befinden, hängt die Durchführung der Entwicklung vom Mitwirkungsinteresse der Eigentümer ab.

Die Fläche nördlich der Straße ‚In den Steinern‘ liegt, wie alle weiteren Entwicklungsflächen, im Außenbereich. Sie befindet sich im Eigentum der Stadt. Für die Entwicklung dieser Fläche sind die grundlegenden Lärmschutz- und Erschließungsmaßnahmen in die Planung einzubeziehen.

Die Entwicklung der beiden Teilflächen soll zeitgleich eingeleitet werden. Bei entsprechendem Mitwirkungsinteresse der privaten Eigentümer ist hier ein zeitlich kürzeres Planverfahren zu erwarten, als im planerisch aufwändigeren nördlichen Abschnitt. Sofern dies nicht der Fall ist, kann auch ein gemeinsames Planverfahren in Frage kommen.

Umsetzung Phase 1		
WOHNEN		50 WE
privat:	1,1 ha	2,6 ha
öffentlich:	1,5 ha	

(WE = Wohneinheiten)

Besondere Planungsbelange südlich ‚In den Steinern‘

- Das Gebiet kann nur mit einer Stichstraße erschlossen werden. Zur Korbacher Straße ist eine ergänzende Fußwegverbindung unverzichtbar. Zusätzlich soll ein Fußweganschluss an den Friedhof / Grubenrain hergestellt werden.
- An der Straße ‚In den Steinern‘ soll eine Fläche für einen Parkplatz zur Entlastung der Straße ‚Grubenrain‘ vorgesehen werden.

Besondere Planungsbelange nördlich ‚In den Steinern‘

- Standort-Entscheidung Kita erforderlich.
- Im Norden soll nach Möglichkeit im Bereich der privaten Grundstücke ein Straßenanschluss zur Straße ‚Auf der Dönche‘ hergestellt werden.
- Nach Westen und Osten sind Fußwegverbindungen erforderlich.
- Konkrete Bedarfsermittlung Lärmschutzwand am Standort SV Nordshausen.
- Regenrückhaltung unter Berücksichtigung des Bedarfs aus Phase 3.
- Ausbau Parkplatz Tennisplatz prüfen.
- Gestaltung der Grünzüge ‚Grubenrain‘ und ‚Eichenrodstraße‘.

Zusätzlich ist in dieser Phase der Handlungsbedarf für die äußere Erschließung zu prüfen. Insbesondere der Fuß-Radweg ‚In den Steinern‘ ist dabei kurzfristig erforderlich:

- Fuß- und Radweg-Ausbau in Verlängerung ‚In den Steinern‘
- Straßenausbau Eichenrodstraße
- Straßenausbau ‚Auf der Dönche‘ (Abschnitt SV Nordshausen),
- Platzgestaltung vor dem Sportgelände und ggf. Gestaltung des Entwässerungsgrabens im westlichen Abschnitt,
- Fußweg-Ausbau Brückenhofstraße (Oberzwehren).

Phase 2

In der zweiten Entwicklungsphase soll die kleine Fläche 'Im Feldbach' am westlichen Ortsrand entwickelt werden.

Im Vorfeld der Entwicklung ist zu prüfen, ob für eine Teilfläche eine Entlassung aus dem LSG in Frage kommt. Je nach Dauer dieses Verfahrens ist zu prüfen, ob die Fläche in einem gemeinsamen Bebauungsplan-Verfahren mit Phase 3 entwickelt werden soll.

Umsetzung Phase 2	
WOHNEN	10 WE
privat: 0,7 ha öffentlich: 0 ha	0,7 ha

Besondere Planungsbelange ,Im Feldbach'

- Anforderungen für die Ortsrandgestaltung festlegen, prüfen: Ortsrand-Fußweg.
- Das Gebiet soll mit einer Stichstraße als kleines ,Quartier' erschlossen werden.
- Prüfbedarf: Teilflächen-Entlassung aus dem LSG und Änderungsbedarf FNP
- Fußweganbindung zum Feldweg ,In den Steinern'.

Phase 3

Im dritten Entwicklungsschritt sollen die Flächen westlich des ,Grubenrain' bis zur Straße 'Auf der Dönche' entwickelt werden.

Gut die Hälfte der Fläche ist in privatem Eigentum.

Von zentraler Bedeutung für Phase 3 ist die Standortentscheidung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Verbleibt dieser an seinem heutigen Standort, kann nur der westliche Abschnitt mit etwa 30 Wohneinheiten entwickelt werden. In diesem Fall ist die Erschließung des Plangebietes technisch und stadträumlich schwieriger zu lösen.

Umsetzung Phase 3	
WOHNEN	70 WE
privat: 1,9 ha öffentlich: 1,8 ha	3,7 ha

Besondere Planungsbelange

- Für das Plangebiet ist auch im Fall einer Teilentwicklung eine städtebauliche Gesamtplanung erforderlich, die insbesondere das Erschließungskonzept für den Gesamtbereich definiert.
- Standortkonzept für den im Gebiet ansässigen Gastronomiebetrieb mit Biergarten. Die Lärmschutzbelange sind frühzeitig in die Planung einzubeziehen und machen voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- Gestaltung westlicher Ortsrand einschließlich Grünbereich (mit Quelle).
- Einbeziehung einer ergänzenden Fußwegeverbindung in den Ortskern über ,In den Steinern' zur Stichstraße ,Gänseweide'.
- Mit zunehmender städtebaulicher Entwicklung kann sich für die Sportanlagen der Bedarf für eine größere Stellplatzanlage ergeben (Standortvorschlag mit 50 Stellplätzen).
- Handlungsbedarf für die äußere Erschließung prüfen, soweit hierzu nicht bereits in Phase 2 abschließende Umsetzungsentscheidungen getroffen worden sind.
- In dieser Planungsphase soll geprüft werden, ob sich mit der Entwicklung von Phase 3 bereits ein Bedarf für die neue Anbindung der Straße ,Auf der Dönche' an die Korbacher Straße ergibt (Kreisverkehr). Andernfalls kann die Realisierung in Stufe II erfolgen.
- Ggf. Standortplanung und Lärmschutz für einen Bestandserhalt des Gartenbaubetriebes Fa. Schöpf.

10.4 Stufe II (Phasen 4 bis 6)

In der zweiten Umsetzungsstufe ist ebenfalls in drei Entwicklungsschritten die Erschließung der Flächen jenseits der Straße ‚Auf der Dönche‘ vorgesehen. Auch in dieser Stufe sind begleitende Maßnahmen erforderlich.

Phase 4

In dieser Entwicklungsphase sollen die Siedlungsflächen zwischen dem Sportplatz und dem Grubenrain entwickelt werden.

Ergänzend ist die Einbeziehung begleitender Maßnahmen erforderlich.

Umsetzung Phase 4	
WOHNEN	55 WE
privat: 0,0 ha	2,9 ha
öffentlich: 2,9 ha	

Besondere Planungsbelange

- Prüfen: Ergänzender Lärmschutz durch Verlängerung der Erdaufschüttung bis zur Straße ‚Auf der Dönche‘.
- Regenrückhaltung unter Berücksichtigung des Bedarfs aus Phase 5 und 6.
- Prüfen: Bodenabtrag an der westlichen Flanke der Erdaufschüttung zur Vergrößerung des Baufeldes.
- Gestaltung des Grünzuges Eichenrodstraße.
- Prüfen: Anlage eines besonderen ‚Aktivitäts-Spielbereiches‘ im Randbereich der Aufschüttung.
- Gestaltung des Ortsrandes.
- Straßenplanung ‚Auf der Dönche‘ mit Berücksichtigung des Entwässerungsgrabens.
- Herstellung von Fußwegeverbindungen aus dem Plangebiet in die Grünzüge.
- Sofern nicht bereits in Stufe I erfolgt: neue Anbindung der Straße ‚Auf der Dönche‘ an die Korbacher Straße (Kreisverkehr).

Phase 5 und Phase 6

In den letzten beiden Entwicklungsphasen können die an Phase 4 anschließenden Siedlungsflächen am nordwestlichen Ortsrand entwickelt werden.

Besondere Planungsbelange

- Zusammenhängendes städtebauliches Konzept für die Flächen westlich des Grubenrain erforderlich.
- Gestaltung des Grünzuges Grubenrain unter Einbeziehung der Quellbereiche.
- Gestaltung der Ortsränder mit Wegeführung am Ortsrand.
- Einbeziehung des geplanten Aussichtspunktes oberhalb des westlichen Ortsrandes in die städtebauliche Planung, ggf. Höhenbeschränkung der Gebäude und Freihaltung von Sichtlinien.
- Lärmschutzbelange Gaststätte und – soweit noch am Standort – Gartenbaubetrieb frühzeitig in die städtebauliche Planung einbeziehen.
- Straßenplanung ‚Auf der Dönche‘ mit Berücksichtigung des Entwässerungsgrabens und eines Quellbereichs.

Umsetzung Phase 5	
WOHNEN	45 WE
privat: 0,0 ha	2,3 ha
öffentlich: 2,3 ha	

Umsetzung Phase 6	
WOHNEN	30 WE
privat: 0,0 ha	1,6 ha
öffentlich: 1,6 ha	

10.5 Begleitende Maßnahmen

Für die Realisierung der geplanten Wohnbauentwicklung sind verschiedene begleitende Maßnahmen vorgesehen, die über den Betrachtungsbereich eines einzelnen Entwicklungsgebietes hinausgehen. Die Maßnahmen sind Grundleistungen für die Gesamtentwicklung.

Die konkrete Planung der Maßnahmen erfolgt im Zuge der auf dem Rahmenplan aufbauenden verbindlichen Bauleit- und Projektplanung. Für alle Maßnahmen sind der konkrete Umfang, der Finanzierungsbedarf und der Realisierungszeitpunkt im weiteren Verfahren vertiefend zu ermitteln.

Verkehrerschließung

Um für den Ortsteil Nordshausen, aber auch für das Plangebiet selbst eine funktionierende und verträgliche Verkehrerschließung der neuen Wohngebiete zu gewährleisten, sind verschiedene Erschließungsmaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsanbindungen nach Osten erforderlich. Diese Maßnahmen sind dem gesamten Plangebiet zuzuordnen (vgl. Kap. 9.2 und 9.3):

- Straßenausbau Eichenrodstraße zwischen ‚In den Steinern‘ und ‚Auf der Dönche‘.
- Straßenausbau ‚Auf der Dönche‘ im Bereich des SV Nordshausen mit Anlage eines Platzes im Eingangsbereich des Sportvereins und naturnaher Gestaltung des Wassergrabens im westlichen Abschnitt.
- Herstellung einer neuen Anbindung der Straße ‚Auf der Dönche‘ an die Korbacher Straße (Kreisverkehr) mit Querungssicherung Korbacher Straße und räumlicher Gestaltung des Ortseingangs (Baumpflanzungen, Grünflächen).
- Radwegverlängerung Korbacher Straße (Nordseite) bis zur Einmündung ‚In den Steinern‘.
- Ausbau des Fuß/Radwegs ‚In den Steinern‘ zur Korbacher Straße.
- Herstellung eines durchgängigen Gehweges an der Nordseite der Brückenhofstraße zwischen Korbacher Straße und Straßenbahnhaltestelle ‚Schulzentrum Brückenhof‘.

Lärmschutz SV Nordshausen

Auf dem Gelände des SV Nordshausen wird voraussichtlich aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand erforderlich, um die westlich angrenzenden Wohnbauflächen wirkungsvoll gegen den Sportlärm zu schützen. Eine solche Lärmschutzwand dient der Entwicklung des gesamten Plangebiets, da sie auch für die weiter entfernt liegenden Wohnbauflächen zu einer Verbesserung der Lärmsituation führt. Ergänzend kommt eine Verlängerung der Erdaufschüttung nach Süden in Frage, die ausschließlich dem Lärmschutz der unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen (Phase 4) dient.

Im Rahmenplan ist als maximal zu erwartender Bedarf für die Lärmschutzwand eine Länge von 205 m und eine Höhe von 6 m (vgl. Kap. 1.4) berücksichtigt. Der tatsächliche Handlungsbedarf ist auf Grundlage konkreter Lärmuntersuchungen im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

Stellplätze SV Nordshausen

Um im zukünftigen Siedlungsbereich Konflikte und massive Störungen durch den Verkehr des Sportbetriebes zu verhindern, soll der Stellplatzbedarf des SV Nordshausen auf drei neue Stellplatzanlagen gebündelt werden (vgl. Kap. 7):

- Ausbau des Parkplatzes im Eingangsbereich der Tennisanlage (ca. 20 Stellplätze).
- Neubau eines Parkplatzes westlich angrenzend an diesen Standort (ca. 50 Stellplätze).
- Neubau eines Parkplatzes im östlichen Entwicklungsbereich.

10.6 Hinweise zum weiteren Verfahren

Landschaftsschutz

Der Rahmenplan schlägt vor, am südwestlichen Rand des Plangebiets zur Entwicklung des Wohnquartiers ‚Im Feldbach‘ (vgl. Kap. 6.1) in geringem Umfang (3.000 m² Fläche) einen Eingriff in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu beantragen. Die Frage, ob ein entsprechendes Antragsverfahren eingeleitet werden soll, soll im weiteren Verfahren auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeptplanung vertiefend geprüft werden.

Von dieser Ausnahme abgesehen, schlägt der Rahmenplan keine Eingriffe in die umgebenden Landschaftsschutzgebiets-Grenzen vor.

Flächennutzungsplan

Die geplante Wohnflächenentwicklung ist – mit einer Ausnahme – aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt (vgl. Kap. 3.2):

- Wohnquartier ‚Im Feldbach‘, westlicher Ortsrand: geringe Überschreitung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche.

Der Rahmenplan sieht für einen Teil der im FNP dargestellten Wohnbauflächen eine andere Nutzungsentwicklung vor:

- Flächen östlich des Sportplatzes: Nutzungsspektrum verträgliches Gewerbe bis Sport (besonderer Nutzungsbereich), ergänzend Grünflächen am Ortsrand.
- Flächen nördlich des Sportplatzes: Sportnutzung.
Die südlichen Sportererweiterungsflächen des Rahmenplans sind im FNP bereits als ‚Grünfläche Sport‘ dargestellt.
- Teilflächen im Wohngebiet: Entwicklung als Grünzüge.

Stadtteilgrenzen

Mehrere Siedlungsflächen des Rahmenplanes sind derzeit keinem Stadtteil zugehörig, sondern Bestandteil des ortsgebietsfreien Gebiets ‚Dönchellandschaft‘:

- Wohnentwicklungsflächen nördlich der Straße ‚Auf der Dönche‘ (Umsetzungsstufe II)
- Nördliche Sportererweiterungsfläche
- Besonderer Entwicklungsbereich / Gewinn ‚Stechäcker‘ im Osten des Plangebietes

Literatur und Quellen

Arge BAS pwf PLF:

Grundlagen zur Entwicklungsplanung Nordshausen,
Kassel, März 2009

Arge BAS pwf PLF:

Entwicklungskonzept Nordshausen,
Kassel, Juli 2009

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

LK Argus Kassel GmbH:

Handlungsbedarf Schallschutz zum Rahmenplan
nördlicher Ortsrand Nordshausen (Bericht)
in Zusammenarbeit mit Lärmkontor GmbH,
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und
Bauaufsicht
Kassel, September 2009

Magistrat der Stadt Kassel, Dezernat für städte-
bauliche Entwicklung:
Zur Diskussion: Städtebauliche Entwicklungspla-
nung Nordshausen,
Kassel, 1980

Magistrat der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung
und Stadterneuerung:
Zur Diskussion: Kassel 2000 – Der Siedlungs-
rahmenplan,
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 Entwick-
lungsflächen VIII Wo 03 Ortsrand Nordshausen
und VIII Wo 10 Ortskern Nordshausen,
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und
Bauaufsicht,
Kassel, November 2007

Planungsgruppe Nord PGN:

Entwicklungsplanung Nordshausen - Schalltech-
nische Untersuchung am Sportplatz,
Ergänzung,
im Auftrag der Stadt Kassel, Stadtplanung und
Bauaufsicht,
Kassel, Juni 2008

Planungsgruppe Nord PGN:

Knotenstromzählung Korbacher Straße,
im Auftrag der Stadt Kassel, Straßenver-
kehrsamt,
Kassel, August 2009

SPD-Ortsverein Kassel-Nordshausen:

Eck- und Orientierungsdaten zur Weiterentwick-
lung des Stadtteils Nordshausen,
Kassel, April 2008

Wiegand, Dr. Thomas:

Nordshausen, Ausschnitt aus: Denkmaltopogra-
fie Stadt Kassel III (Entwurf / Vorabzug),
Kassel, Mai 2008

Zweckverband Raum Kassel:

Fortschreibung und vertiefende Klimauntersu-
chung (M 1 : 10.000) – Abschlußbericht
Bearbeitung: Taraxacum
Kassel, 1999