

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Alter Ortskern Wehlheiden“

Kassel documenta Stadt



Impressum

Herausgeber

NH ProjektStadt
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

NH Projekt**Stadt**

Kontakt

Tel.: 0561. 1001-1306

Mail: sekretariat@nh-projektstadt.de

im Auftrag der
Stadt Kassel

Kassel documenta Stadt

Gliederung

1.	Einleitung	6
1.1	Aufgabe und Inhalt des ISEK	6
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
1.3	Methodik der Beteiligung	7
2.	Bestandsanalyse	8
2.1	Die Stadt Kassel	8
2.1.1	Demografie	9
2.1.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	11
2.1.3	Sozialstruktur	12
2.1.4	Soziale und kulturelle Infrastruktur	12
2.1.5	Wohnungsmarkt	13
2.1.6	Verkehr	14
2.1.7	Freiraum und Stadtgrün	15
2.2	Das Untersuchungsgebiet	16
2.2.1	Stadtteilgeschichte und Denkmaltopografie	16
2.2.2	Demografie	20
2.2.3	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	22
2.2.4	Sozialstruktur	23
2.2.5	Soziale und kulturelle Infrastruktur	23
2.2.6	Wohnungsmarkt und Wohnungsbestand	24
2.2.7	Städtebau	26
2.2.8	Verkehr und Nahmobilität	33
2.2.9	Freiraum und Stadtgrün	43
2.2.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	52
2.3	Zusammenfassung	59
2.4	SWOT-Analyse	62
3	Beteiligungsprozess	70
3.1	Schlüsselgespräche	70
3.2	Stadtteilspaziergang	72
3.3	Zukunftswerkstatt	72
3.4	Diskursive Ortsbegehung	74
3.5	Jugendbeteiligung	75
3.6	Projektwerkstatt	75
3.7	Vorstellung der Konzepte für den Georg-Stock-Platz	76
3.8	Ergebniswerkstatt	79

4.	Maßnahmen- und Umsetzungskonzept	80
4.1	Leitziele der zukünftigen Entwicklung	80
4.2	Handlungsfelder	83
4.2.1	Handlungsfeld Städtebau und Wohnen	83
4.2.2	Handlungsfeld öffentlicher und privater Raum	85
4.2.3	Handlungsfeld Nahmobilität und Verkehr	86
4.3	Maßnahmenübersicht	87
4.3.1	Projektfamilien und Projektkatalog	87
4.3.2	Projektübersicht	100
4.4	Organisationsstruktur	103
4.4.1	Kernbereichsmanagement	103
4.4.2	Projektbezogene Arbeitsgruppen	104
4.4.3	Lokale Partnerschaft	104
4.4.4	Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit	105
4.4.5	Verfügungsfond	105
4.4.6	Ausweisung als Fördergebiet	106
5.	Zeitplanung/ Kosten und Finanzierung	108
6.	Quellenverzeichnis	117
7.	Abbildungsverzeichnis	119



Wehlheider Platz

1. Einleitung

1.1 Aufgabe und Inhalt des ISEK

Das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz der Stadt Kassel hat auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16. November 2015 im Jahr 2017 den Auftrag zur Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für das Gebiet des alten Ortskerns im Stadtteil Wehlheiden vergeben.

Das definierte Untersuchungsgebiet sieht sich vermehrt mit Herausforderungen konfrontiert, die seine Funktion als zentralen Versorgungsbereich und Wohnstandort gefährden können. Angestrebtes Ziel der Stadt Kassel ist es daher, auf Grundlage des ISEK eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche“ in Hessen zu erwirken. Mit Hilfe der Städtebauförderung sollen die im ISEK formulierten Maßnahmen zur Bewältigung der identifizierten Herausforderungen und städtebaulichen Missstände umgesetzt werden und so zur Schaffung zukunftsfähiger städtebaulicher Strukturen im Untersuchungsgebiet beitragen.

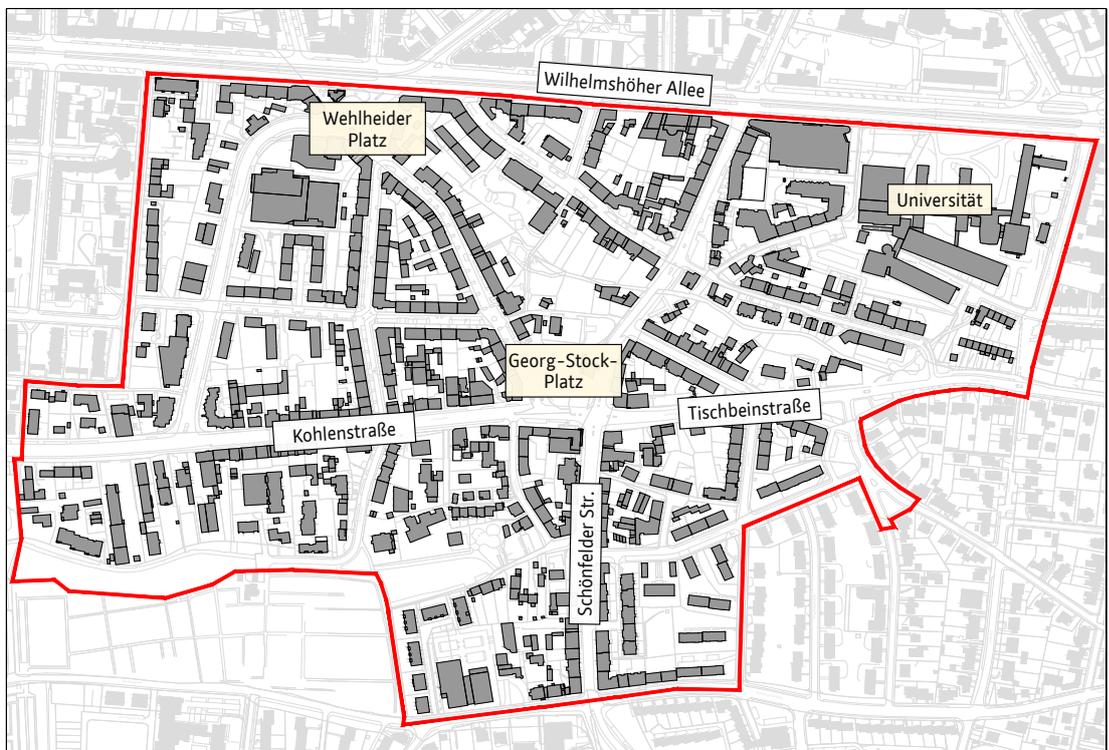
Das ISEK als ein Instrument der Städtebauförderung ist Voraussetzung zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm. In Form einer ergebnisorientierten Analyse des Untersuchungsgebiets erfasst

das ISEK städtebauliche, funktionale und sozialräumliche Defizite und bietet hierfür konkrete sowie lokal abgestimmte Lösungen an. Dabei beruht die Untersuchung nicht auf einer alleinigen Betrachtung des Quartiers, sondern erfolgt unter Einbeziehung der gesamtstädtischen Rahmenbedingungen. Politik, Verwaltung sowie Bürgerinnen und Bürgern steht somit ein Orientierungsrahmen zur Verfügung, der langfristig die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebiets sicherstellen soll.

Mit der Erarbeitung des ISEK hat die Stadt Kassel die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit ihrer Entwicklungssparte NH ProjektStadt in Kooperation mit dem Büro foundation 5+ landschaftsarchitekten + planer beauftragt. Neben den städtebaulichen Fragen zur Stadt- und Quartiersentwicklung konnten so auch passgenaue Lösungen für das im Untersuchungsgebiet wichtige Thema Freiraumgestaltung erarbeitet werden.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets orientierte sich zunächst an der ehemaligen alten Ortskerngrenze (1936). Der Ortsbeirat hat zusammen mit seinen engagierten Bürgerinnen und Bürgern aufgrund ihrer guten



Untersuchungsgebiet

Ortskenntnisse diesen Bereich vorgeschlagen. Das Gebiet band alle relevanten Bereiche, die wichtige ausstrahlende Funktionen für den restlichen Stadtteil haben (Zentrenfunktion) mit ein.¹

In Ergänzung dazu hat die Stadt anhand ausführlicher Analysen im Hinblick auf die städtebaulichen Qualitäten und Potenziale des Gebietes eine Erweiterung der Abgrenzung vorgenommen.² Hier wurden Handlungsbedarfe aufgrund von baulich-strukturellen Veränderungen gesehen, die drohen die städtebauliche Ordnung zu gefährden.

Aufgrund der städtebaulichen Zusammenhänge im Quartier wurde im Verlauf der Bestandsanalyse das Untersuchungsgebiet um drei weitere Bereiche arrondiert. Diese umfassen das Areal der Ingenieurschule, die eine wichtige Schnittstelle zwischen Untersuchungsgebiet, Vorderer Westen und Innenstadt darstellt und mit der zugehörigen Tram-Haltestelle eine wichtige Anbindung im City-Netz gewährleistet. Zum anderen wurde der Bereich der Genossenschaftssiedlung zwischen Schönfelder Straße und Heinrich-Heine-Straße als wichtige Wohnanlage im alten Ortskern ergänzt. Zudem wurde Im Kontext des derzeit stattfindenden Umbaus

der Wilhelmshöher Allee der Wehlheider Platz in seiner Gesamtheit in die Untersuchung einbezogen. Hier bietet es sich aufgrund der verkehrlichen Problemlagen und der Option, in diesem Bereich städtebauliche und freiraumorientierte Bezüge sichtbar zu machen an, einen Orientierungsrahmen für den gesamten Platz zu schaffen.

In diesem Zusammenhang wurde auch der Bereich westlich der Wittrockstraße einbezogen, weil mit den dort bestehenden städtebaulichen Defiziten eine Betrachtung der Wittrockstraße insgesamt gewährleistet wird. Schließlich wurde das Untersuchungsgebiet durch den Heimbachgrünzug ergänzt, der das im Untersuchungsgebiet wichtige Thema Freiraum repräsentiert und eine wichtige Naherholungsfläche für die Bewohnerschaft des Quartiers darstellt.

Die Größe des Untersuchungsgebiets umfasst damit insgesamt ca. 52 ha.

1.3 Methodik der Beteiligung

Die gesamte Erarbeitung des ISEK basiert auf einem umfangreichen und differenzierten öffentlichen Beteiligungsprozess. Niederschwellige Angebote, wie Schlüsselakteursgespräche und Bürgerspaziergänge, wurden kombiniert mit partizipativen, meist aufsuchenden Beteiligungsangeboten für unter-

¹ Karte Gebietsabgrenzung: gelbe Linie, s. Anhang

² Karte Gebietsabgrenzung: rote Linie, s. Anhang



Grafik: www.kassel.de

Lage in der Stadt

schiedliche Altersgruppen und moderierten Beteiligungswerkstätten, wie z.B. Zukunfts- und Projektwerkstätten. Durch einen offenen Prozesseinstieg ohne Rahmenvorgaben konnten Vorbehalte ausgeräumt und umsetzungsorientierte Maßnahmen gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt werden.

2. Bestandsanalyse

Den Ausgangspunkt für die inhaltliche Erarbeitung des ISEK bildete eine Analyse der aktuellen Gegebenheiten auf mehreren räumlichen Ebenen. Hierzu wurde zunächst die gesamtstädtische Entwicklung analysiert und anschließend das Untersuchungsgebiet sowohl separat, als auch im Kontext zum Stadtteil betrachtet. Diese Vorgehensweise gewährleistete umfassende Aussagen darüber, in welcher Beziehung das Untersuchungsgebiet zu seinem Umfeld steht. Auf diesem Weg konnten u.a. Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren, die die Entwicklung des Untersuchungsgebiets bestimmen, ermittelt werden. Für das ISEK wurden statistische Daten, vorliegende gesamtstädtische Konzepte, Strategien und Prognosen sowie Erkenntnisse aus Gesprächen mit Akteurinnen und Akteuren vor Ort ausgewertet. Die Zusammenfassung der Ergebnisse erfolgte in einer SWOT-Analyse (Darstellung von Stär-

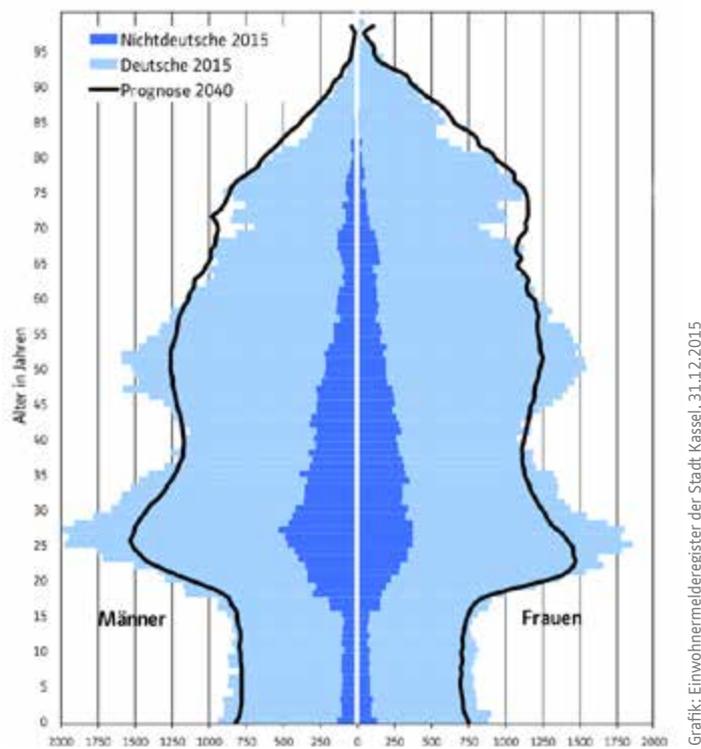
ken, Schwächen, Chancen und Risiken).

2.1 Die Stadt Kassel

Mit rund 200.000 Einwohnern (Stand: 2016) nimmt Kassel als einzige Großstadt in der Region die Funktion eines Oberzentrums im nordhessischen Raum ein. Die kreisfreie Stadt bildet hierdurch den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Mittelpunkt für etwa 1.000.000 Menschen der städtischen Umlandgemeinden. Internationale Bekanntheit besitzt Kassel insbesondere als Ausstellungsort für die 1955 ins Leben gerufene „documenta“, die als bedeutendste Sammlung für zeitgenössische Kunst in einem Intervall von fünf Jahren in Kassel stattfindet. In diesem Zeitraum avanciert das Stadtgebiet regelmäßig zu einem touristischen Anziehungspunkt.³

Die Stadt profitiert darüber hinaus von ihrer günstigen Lage in der geografischen Mitte Deutschlands. Insbesondere die Autobahnan-schlüsse an die A 7, A 44 sowie die A 49 zeugen von einer guten Erreichbarkeit Kassels und stellen einen entscheidenden Standortfaktor für Unternehmensansied-lungen in der Stadt dar. Hinzu kommt eine sehr gute Anbindung an das regionale sowie überregionale Schienennetz, zum einen durch

³ vgl. Wirtschaftsförderung Region Kassel 2017



Bevölkerungspyramide der Stadt Kassel

Grafik: Einwohnermelderegister der Stadt Kassel, 31.12.2015

den Kasseler Hauptbahnhof und zum anderen durch den ICE-Bahnhof „Kassel Wilhelms-höhe“. Im Jahr 2013 wurde durch die Eröffnung des in etwa 17km Entfernung liegenden Regionalflughafens „Kassel-Calden“ zudem die Voraussetzung für die Anbindung an das internationale Luftverkehrsnetz geschaffen.⁴

Einen besonderen Stellenwert nimmt Kassel darüber hinaus als Universitätsstandort der 1971 gegründeten Universität Kassel ein. Die Zahl der Studierenden nahm in den vergangenen Semestern konstant zu und belief sich zuletzt auf rund 25.000 Einschreibungen. Die verschiedenen Kompetenzfelder der Gesamthochschule sind auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilt, worunter sich ein Universitätsstandort im Untersuchungsgebiet des alten Ortskerns in Wehlheiden befindet.⁵

2.1.1 Demografie

Einwohnerentwicklung

Die Stadt Kassel verzeichnet seit 2009 einen kontinuierlichen Einwohneranstieg. Während sich die Zahl der Einwohner bis 2015 unter

⁴ vgl. ebenda

⁵ vgl. ebenda

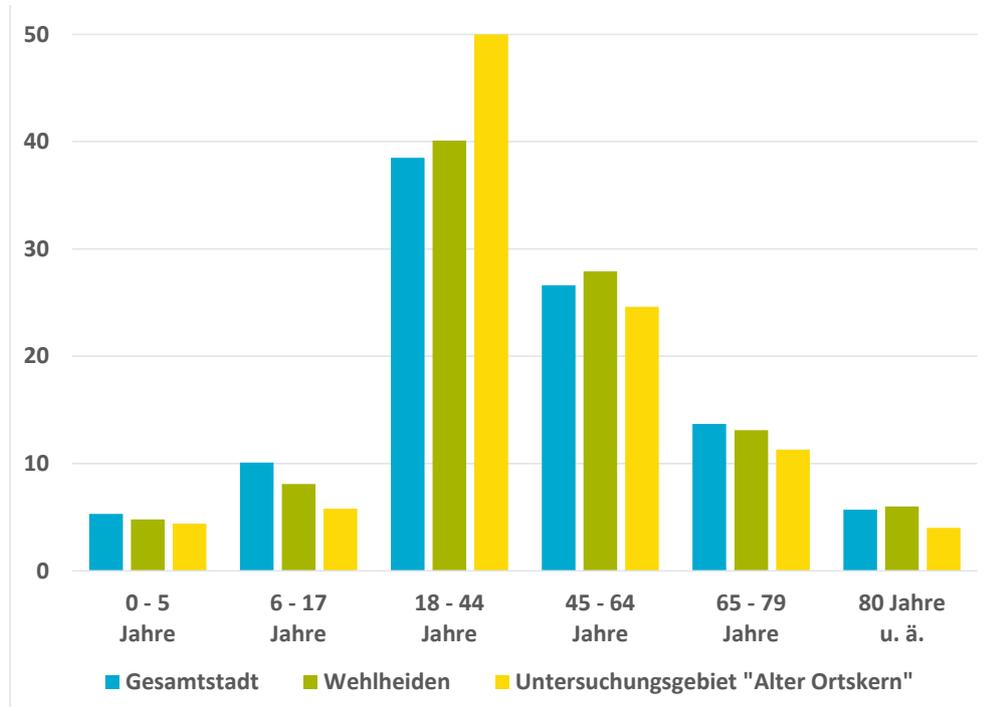
der Marke von 200.000 Einwohner bewegte, konnte seither ein Zugewinn von etwa 1% auf aktuell 201.907 Einwohner (mit Hauptwohnsitz, Stand: 2016) verzeichnet werden. In Relation zur Fläche der Stadt ergibt sich somit eine Bevölkerungsdichte von etwa 1.891 Einwohnern pro km².⁶

Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvor- ausberechnung für Hessen bis 2030 des Hessianischen Statistischen Landesamtes vom Mai 2016 wird die Bevölkerung der Stadt Kassel bis zum Jahr 2020 weiterhin leicht wachsen und danach bis 2030 etwa auf diesem Niveau stagnieren.

Dass in Kassel zuletzt, ebenso wie in anderen Städten in Hessen, trotz des Anfang der 2000er Jahre prognostizierten Bevölkerungsrückgangs ein Bevölkerungswachstum generiert werden konnte, ist auf Zuzüge aus dem innereuropäischen Raum aber auch auf leicht steigende Geburtenraten zurückzuführen. Der negative Saldo zwischen Geburten- und Sterberaten verringert sich dadurch.

Im Kontext der Zuwanderung durchgeführte Analysen ergaben, dass die Wanderungsbe- wegungen überwiegend aus süd- und osteu-

⁶ vgl. Einwohnerregister der Stadt Kassel zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik



Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Kassel

Einwohner (Hauptwohnsitz) nach Altersgruppen zum Stichtag 31.12.2016

europäischen Ländern herrühren. Hinzu kommen Zuzüge von Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten, die aufgrund der unsicheren Situation in ihren Herkunftsländern Asyl in Deutschland suchen.⁷

Einwohner mit Migrationshintergrund

Für den Anteil der Personen mit Migrationshintergrund in Kassel bedeutet dies einen kontinuierlichen Anstieg von 33,3% im Jahr 2011 auf insgesamt 38,3% und damit 77.403 Personen im Jahr 2017. Hierzu zählen Ausländer, eingebürgerte Deutsche, Aussiedler sowie deutsche Kinder, die mindestens einen Elternteil mit Migrationshintergrund besitzen. Mit dieser Entwicklung einher geht die Zunahme der ausländischen Staatsangehörigkeit: Während aktuell 16,9% der Bevölkerung im Besitz einer ausländischen Staatsangehörigkeit sind, lag dieser Wert im Jahr 2011 noch bei 12,7% und ist schließlich auf den aktuellen Stand angestiegen.⁸ Dabei ist am häufigsten die Türkei als ausländische Nationalität in Kassel vertreten.⁹

Das Wanderungsverhalten ist im Allgemeinen und entsprechend auch in Kassel durch

⁷ vgl. HA Hessen Agentur 2014: 12 f.

⁸ vgl. Einwohnerregister der Stadt Kassel; Amt für Vermessung und Geoinformation zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

⁹ vgl. Stadt Kassel 2016a: 8

ausgeprägte Schwankungen gekennzeichnet. Zwar liegt die Differenz der Zu- und Fortzüge seit 2007 konstant in einem positiven Bereich, jedoch variiert der Saldo zwischen einem niedrigen Wert von 253 Personen im Jahr 2008 und dem zuletzt höchsten Wert von 3.962 Personen im Jahr 2015. Die Zahl der Zuzüge über die Stadtgrenze entwickelte sich hierbei seit 2006 annähernd gleichbleibend und beläuft sich aktuell auf einen Wert von 85,5 je 1000 Einwohner, während die Zahl der Fortzüge im gleichen Zeitraum bei 79,6 je 1000 Einwohner lag (Stand: 2016).

Altersstruktur

Neben den positiven Bevölkerungszugewinnen ist für Kassel eine Alterung der Gesellschaft feststellbar. Ausgehend von geburtenstarken Jahrgängen der 50er und 60er und der verbesserten Gesundheitsversorgung hat sich die ursprüngliche Alterspyramide dahingehend verändert, dass ein Großteil der Bevölkerung nun in einem höheren Alter verortet ist.

Auch wenn die Geburtenrate leicht steigt, so überwiegt dennoch die Sterberate, was diesen Effekt wiederum verstärkt. Die genannten Entwicklungen beschreiben eine Überalterung der Gesellschaft, die auf viele deutsche Städte und darüber hinaus auf viele weitere Industrieländer zutrifft. In Zahlen äußert sich dies in Kassel in einem Anstieg des



Universität-Standort „Ingenieurschule“ an der Wilhelmshöher Allee

Durchschnittsalters von 41,2 Jahren in 1995 auf aktuell 42,6 Jahre. In diesem Zusammenhang hat seit 2005 eine Zunahme der 45 bis 64 Jährigen von 24,7% auf 26,6% stattgefunden und gleichzeitig der Anteil der unter 18 Jährigen um 0,9% abgenommen. In ihrer Altersgruppe am stärksten vertreten sind in Kassel die 18 bis 44 Jährigen, die mit einem Anteil von 39,1% in 2005 und aktuell 38,5% ebenfalls von Verlusten gekennzeichnet sind (Stand: 2016).¹⁰

2.1.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Als Ballungszentrum in der Region Nordhessen verfügt Kassel über eine Vielzahl an Arbeitsstätten (ca. 14.000 gemeldete Betriebe). Neben dem traditionellen Maschinenbau haben sich in den letzten Jahrzehnten weltweit agierende Unternehmen im Bereich der Rohstoffbranche und der regenerativen Energien niedergelassen. Auch die Logistikbranche expandierte stark. Kassel ist zudem Dienstleistungs- und vielfältiger Verwaltungsstandort. Im Bildungs- und Kulturcluster sticht vor allem die stetig wachsende Universität als ein Motor der Arbeitsmarktentwicklung hervor.

¹⁰ vgl. Einwohnerregister der Stadt Kassel zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

Der Pendlersaldo fällt entsprechend positiv aus, da mehr Berufstätige in die Stadt einpendeln als auspendeln. Im Jahr 2016 wurden 104.184 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Kassel erfasst, wovon 62.155 zum Arbeiten in die Stadt pendeln. Demgegenüber stehen 69.021 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort Kassel, unter denen sich 24.687 Auspendler befinden.¹¹

Die Arbeitslosenquote wies in der Vergangenheit rückläufige Tendenzen auf, bewegt sich mit aktuell 9,1% (Stand: 2016)¹² jedoch über dem Landes- und Bundesniveau.¹³

Im Allgemeinen ist eine positive Entwicklung des Arbeitsmarktes in Kassel zu verzeichnen, die sowohl auf den industriellen- als auch den Dienstleistungssektor zurückzuführen ist. Da der sektorale Strukturwandel in der Region Nordhessen vergleichsweise gering fortgeschritten ist, ist eine dynamische Industrie noch immer präsent. Bis 2030 gehen Prognosen von einem weiteren Bedeutungsgewinn des Dienstleistungssektors aus und entsprechend von einem Rückgang

¹¹ vgl. Hessisches Statistisches Landesamt – Hessische Gemeindestatistik zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

¹² vgl. Bundesagentur für Arbeit zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

¹³ vgl. Bundesagentur für Arbeit 2017

des produzierenden Gewerbes. Obwohl der wirtschaftliche Strukturwandel in Nordhessen vergleichsweise langsam erfolgt, ist eine Entwicklung zugunsten der öffentlichen und privaten Dienstleistungen, der Finanzierung, Vermietung und letztlich der unternehmensorientierten Dienstleistungen zu erwarten.¹⁴

2.1.3 Sozialstruktur

Bei der Betrachtung der Kasseler Stadtteile stellen sich soziale Strukturen auf Ebene der Stadtteile unterschiedlich dar und sind von den Einflussfaktoren des jeweiligen Stadtteils abhängig. Eine ganzheitliche Aussage zur Sozialstruktur der Stadt Kassel ist folglich schwierig zu treffen, dennoch gibt es stadübergreifende Informationen, die gewisse Tendenzen erkennen lassen. Seit 2007 ist ein Rückgang der SGB II-Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger unter 65 Jahren in Kassel zu verzeichnen, sodass diese statt vormals 18,5% zuletzt 14,3% (Stand: 2016) der Stadtbevölkerung ausmachen. Räumlich konzentrieren sich diese Gruppen in den zentralen Stadtteilen Kassels sowie in den nördlich und östlich anschließenden Gebieten. Neben der Stadtteile Mitte und Unterneustadt sowie dem Kasseler Osten sind insbesondere Nord-Holland, Rothenditmold und der Stadtteil Wesertor von einer vergleichsweise hohen Anzahl an SGB II-Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfängern betroffen. Diese positive Entwicklung spiegelt auch die Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Kassel wider, die gegenüber dem Jahr 2005 von 27% auf 35% angestiegen sind. Dies entspricht rund 70.000 Beschäftigten (Stand: 2016) und nähert sich prozentual betrachtet dem Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Deutschland (38% in 2016) an.¹⁵

¹⁴ vgl. HA Hessen Agentur 2010: 71

¹⁵ vgl. Bundesagentur für Arbeit zitiert nach Stadt Kassel –

Gleichwohl findet seit 2012 ein Anstieg der Sozialleistungsempfängerinnen und –empfänger statt.

2.1.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Kassel ist sowohl hinsichtlich sozialer Infrastrukturangebote (Gesundheit, Pflege, Betreuung) als auch mit Blick auf das Museums- und Kulturangebot Schwerpunkt in der Region Nordhessen. Neben der an unterschiedlichen Ausstellungsorten in der Stadt stattfindenden „documenta“, setzt sich das kulturelle Angebot aus zahlreichen Museen, Parks, Schlössern und historischen Gartendenkmälern zusammen. Der Bestand der Stadt- und Landesmuseen geht auf umfangreiche Sammlungen der Landgrafen und Kurfürsten Kassels zurück, die heute zur drittgrößten Museumsdichte Deutschlands führen. In Verbindung mit der internationalen Ausrichtung der „documenta“ stellt das kulturelle Angebot somit einen wesentlichen Publikumsmagneten der Stadt dar.

Darüber hinaus findet in Kassel eine Bündelung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur statt. In ihrer Funktion als Oberzentrum ist die Stadt insbesondere im Gesundheitswesen breit aufgestellt und verfügt mit dem Klinikum Kassel über das größte kommunale Krankenhaus in Hessen mit Maximalversorgung. Oberzentrenge-recht fällt zudem das Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche und, im Zuge des demografischen Wandels, das Angebot für ältere Menschen aus.

Fachstelle Statistik



Wohnungsbestand der Wiederaufbauplanungen

2.1.5 Wohnungsmarkt

Haushaltsgrößen

Maßgeblich für den Wohnungsmarkt sind die Bevölkerungsentwicklung, die Haushaltsgrößenentwicklung und die Wohnpräferenzen der Bewohnerinnen und Bewohner. Kassel ist eine leicht wachsende Stadt verbunden mit der bundesweit typischen Tendenz einer Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten bei gleichzeitigem Rückgang von Drei- und Mehrpersonenhaushalten.

Insgesamt wurden im Jahr 2016 rund 109.000 Haushalte innerhalb Kassels gezählt, während es im Jahr 2007 noch rund 102.000 Haushalte waren. Die Zunahme der Haushaltszahlen liegt im aktuellen Bedarf kleinerer Haushalte begründet, die sich in Kassel in Form der stark vertretenen Haushalte ohne Kinder sowie der Einpersonenhaushalte äußert. Diesen Trend verdeutlicht die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,85 Personen je Haushalt, wobei rund die Hälfte der Haushaltszahlen die Einpersonenhaushalte abbilden. Die Haushalte ohne Kinder sind mit 82,8% der gesamten Haushalte am stärksten vertreten und lassen zum einen auf veränderte Familienstrukturen und zum anderen auf eine Zunahme der Lebenserwartung schließen. Nachfolgend zu den Haushalten ohne Kinder bilden die Einpersonenhaushalte mit aktuellen 51,9% den zweitstärksten An-

teil. Das Schlusslicht stellen die kinderreichen Haushalte mit drei oder mehr Kindern dar, die mit 12,5% in Kassel am wenigsten vertreten sind. In diesem Zusammenhang sank seit 2011 die Zahl der Haushalte mit Kindern insgesamt, sodass diese statt ursprünglichen 18,2 % nun 17,2% ausmachen (Stand: 2016).¹⁶

Dies löst eine entsprechende Wohnraumnachfrage aus. Trotz stark gesunkener Arbeitslosenquote weist Kassel aufgrund der Beschäftigungsstruktur noch eine hohe Anzahl an Transferhilfeempfängern auf. Daraus resultiert ein entsprechend hoher Bedarf an preisgünstigem und ggf. auch gefördertem Wohnraum, der auch durch das Auslaufen von Belegungsbindungen in den letzten Jahren nicht gedeckt werden kann. Denn geprägt wird der seit einigen Jahren wieder stattfindende Wohnungsneubau überwiegend von der Schaffung von höherpreisigen Miet- oder Eigentumswohnungen, besonders in den westlichen Stadtteilen, oftmals mit fünf oder mehr Zimmern. Diese Entwicklung, verbunden mit steigenden Mieten, führt zu einer Verschärfung der Situation am Wohnungsmarkt gerade für untere Einkommenschichten.¹⁷

¹⁶ vgl. Einwohnerregister der Stadt Kassel zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

¹⁷ vgl. Universität Kassel, Stadtentwicklungsplan Wohnen



Die Wilhelmshöher Allee muss bis zu 23.000 Fahrzeuge pro Tag aufnehmen

Gebäudebestand

Der Bestand an Wohngebäuden in Kassel ist geprägt von den Wiederaufbauplanungen der 50er und 60er Jahre, die aufgrund weiträumiger Kriegszerstörungen einen Großteil der heutigen Baustruktur ausmachen. Demzufolge gibt es überwiegend Bestandsgebäude aus der Baualtersklasse von 1950 bis 1969 und Gebäude, die in den Jahren vor 1950 errichtet wurden. Etwas geringer fallen die Neubauplanungen ab 1970 aus.

2.1.6 Verkehr

Die Wiederaufbauplanungen der Nachkriegsjahre in Kassel wirkten sich neben der Bebauungsstruktur auch auf die Ausformungen des öffentlichen Raums aus. Folglich entstanden gegliederte und aufgelockerte Strukturen, die dem damaligen Leitbild einer autogerechten Stadt dienlich waren.

Um die Entwicklung der zukünftigen Mobilität in Kassel zu bestimmen, veröffentlichte die Stadt im Jahr 2015 den „Verkehrsentwicklungsplan 2030“ (VEP). Er enthält Maßnahmen und Ziele für die zukünftige verkehrliche Entwicklung Kassels, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV und den motorisierten Individualverkehr (MIV).

Der VEP arbeitet im Bereich der Radinfrastruktur Defizite heraus, entsprechend formuliert er die Erweiterung des Radwegesetzes, die Einrichtung von Fahrradstraßen und fahrradfreundlichen Knotenpunkten sowie den Ausbau von Abstellanlagen als Ziel. Mit einem Modal-Split-Anteil von 7% ist das Radverkehrsaufkommen in Kassel im Vergleich zu anderen Städten derselben Größenordnung relativ gering ausgebildet. Desgleichen weist der VEP daraufhin, das vorhandene hohe Niveau des Fußverkehrs in Kassel weiterhin zu unterstützen. Mit 29% bildet der Fußverkehr den zweitstärksten Anteil am Modal-Split (Verteilung des Transportaufkommens auf unterschiedliche Verkehrsarten) im Erhebungszeitraum 2008.¹⁸ In diesem Zusammenhang ist eine attraktivere und nahmobilitätsfreundlichere Gestaltung des öffentlichen Raums vorgesehen. Darüber hinaus soll das bestehende ÖPNV Angebot gesichert und der MIV, der das Verkehrsgeschehen in Kassel mit einem Modal-Split-Anteil von 43% dominiert, hinsichtlich des Verkehrsflusses und der Reduzierung von Lärm und Abgasen modifiziert werden.¹⁹

¹⁸ vgl. ZRK 2015a: 33

¹⁹ vgl. Stadt Kassel 2015: 55

2016: 35 ff.



Bild: Museumslandschaft Hessen Kassel

Die hier dargestellte Karlsau sowie auch die Fuldaaue lassen sich von Wehlheiden aus schnell erreichen

2.1.7 Freiraum und Stadtgrün

Die Topografie der Lage der Stadt Kassel mit dem Wechsel an Höhenrücken und Bachtälern prägt das Erscheinungsbild der Stadt. Der größte Teil der kleineren Bäche in den dicht bebauten Stadtgebieten ist mittlerweile verrohrt und verläuft unterirdisch. Dies trifft auch für die beiden im Untersuchungsgebiet befindlichen Bäche, die Drusel (zumindest in Teilen) und den Heimbach zu.

Zudem wird das Stadtgebiet durch die Wilhelmshöher Allee geprägt, eine historische Stadtachse, die seit Mitte des 18. Jahrhunderts existiert und gradlinig vom Brüder-Grimm-Platz bis zum Schloss Wilhelmshöhe verläuft. Sie bildet die nördliche Grenze des Stadtbezirks Wehlheiden und tangiert das Untersuchungsgebiet zwischen dem Wehlheider Platz und der Ingenieurschule.

Kassel verfügt über weitläufige Naherholungsflächen, die in Form des Bergparks Wilhelmshöhe, der Dönche, der Karls- und der Fuldaaue einen erheblichen Teil des Stadtgebiets ausmachen. Mit einem Anteil von 11% von 106,78 qkm städtischer Gesamtfläche zählt Kassel somit zu den zehn grünsten Städten Deutschlands.²⁰

²⁰ vgl. Stadt Kassel 2016b



Quelle: Le Prince Frederic Auguste Duc de Brunswick et de Lünebourg 1762

Ausschnitt aus dem „Plan du Siege“ von 1762 mit Kennzeichnung Wehlheiden

2.2 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Wilhelmshöher Allee, im Osten durch die Adolfstraße und den Kurt-Kersten-Platz, im Süden durch die Sternbergstraße, den Heimbachgrünzug und den Wehlheider Friedhof sowie im Westen durch die Pfeifferstraße begrenzt. Die zentralen Verkehrsachsen durch das Untersuchungsgebiet stellen die Kohlen- und Tischbeinstraße sowie die Schönfelder Straße dar.

Wehlheiden ist ein zentral im Stadtgebiet liegender Stadtteil. Im Norden sowie Nordosten schließen an Wehlheiden die Stadtteile Vorderer Westen und Mitte, urbane und durch Nutzungsmischung geprägte Siedlungsgebiete, an. Die Durchmischung setzt sich im Untersuchungsgebiet fort. Der alte Ortskern Wehlheiden ist von Wohnen und Arbeiten geprägt. In den verkehrlich gut erschlossenen Bereichen, insbesondere entlang der Wilhelmshöher Allee und am Wehlheider Platz, sind Restaurants und Cafés sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen vorzufinden. Abseits dieser Lage dient das Untersuchungsgebiet überwiegend dem Wohnen, ist aber auch von vereinzelt Ladengeschäften und kleinen Gewerbebetrieben durchsetzt.

2.2.1 Stadtteilgeschichte und Denkmaltopografie

Geschichtliche Entwicklung²¹

Im Jahr 1219 wurde das Dorf „Niederwehlheiden“, aus dem das spätere Dorf Wehlheiden hervorging, erstmals urkundlich erwähnt. Die wirtschaftliche und soziale Entwicklung des Ortes war stark von seiner Lage zwischen der Stadt Kassel und der Sommerresidenz des Landgrafen im Habichtswald abhängig. Dadurch entstanden vielfältige Dienstpfllichten, die die Wehlheider Bauern auf den herrschaftlichen Ländereien, Wäldern und Parks zu leisten hatten. Durch den Bau der Wilhelmshöher Allee wurde das Dorf ab dem Jahr 1767 stärker mit der Stadt Kassel verbunden.

²¹ vgl. Stadtmuseum Kassel 1999



Erhaltenes Fachwerkhaus im Kernbereich des alten Dorfes



Quelle: Stadtmuseum Kassel, bearb. durch NH ProjektStadt

Ausschnitt aus dem „Plan der Gegend von Cassel um 1835“

Der landwirtschaftliche Kern des alten Dorfes lag an der Drusel. Noch heute sind in diesem Bereich Fachwerkbauten aus der bäuerlichen Zeit erhalten.

Ab 1866 wurde der nördlich der Wilhelmshöher Allee gelegene Bereich im Zuge der Erschließung des „Vorderen Westens“ mit einem Straßennetz überzogen und für die Bebauung vorbereitet. Das ehemalige Ackerland der Wehlheider Bauern wurde zu Bauland. So entstanden auch mitten im alten Wehlheiden bereits Häuser des Typus „Mietshaus“, wodurch sukzessive der dörfliche Charakter verschwand. Auf Grundlage dieser Entwicklung überwiegen im heutigen Untersuchungsgebiet daher Gebäude, die in gründerzeitlicher geschlossener Bauweise errichtet wurden²².

²² vgl. Hessisches Statistisches Landesamt zitiert nach Stadt Kassel 2014b: Tabelle 6



Quelle: Stadtmuseum Kassel

Historische Aufnahme (1908/09) des Ortskerns um den Georg-Stock-Platz mit altem Gemeindehaus von 1845 im Hintergrund

Im Zuge des Wirtschaftsbooms der Gründerjahre stieg die Einwohnerzahl zwischen 1866 und 1900 um das viereinhalbfache und das Dorf entwickelte sich so zur einwohnermäßig größten Landgemeinde Nordhessens mit 12.160 Einwohnern im Dezember 1898. Im Jahr 1899 erfolgte dann der formale Zusammenschluss des Dorfes Wehlheiden mit der Stadt Kassel, unter anderem auch deshalb, weil die Gemeinde, die mit dem Wachstum einhergehenden Anforderungen an die Infrastruktur, wie Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung nur mit der Stadt Kassel gemeinsam stemmen konnte.²³

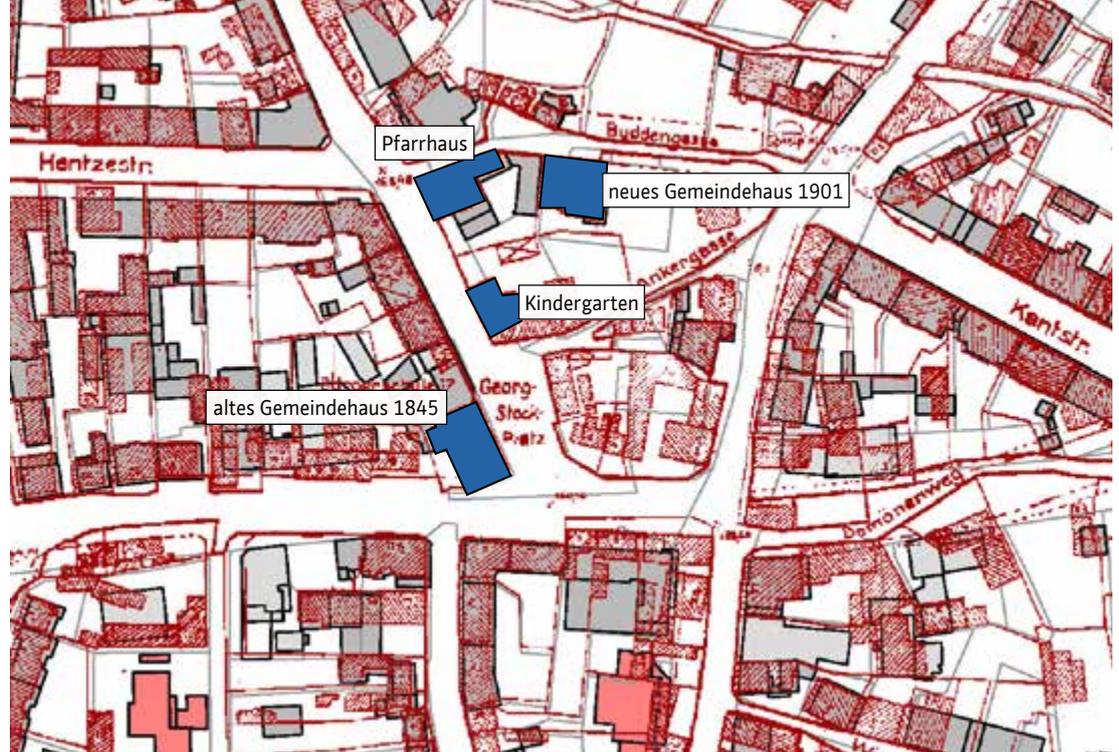
Die Wirtschaftskraft Wehlheidens wurde zu der Zeit von den Lehmsteinfabriken und Ziegeleien (Ziegelstraße, Friedenstraße, Kohlenstraße, Kirchweg) bestimmt. Weitere wichtige Wirtschaftsfaktoren waren eine Tabakfabrik

²³ vgl. Klaube 2006



Quelle: Stadtmuseum Kassel

Im Krieg zerstörter Georg-Stock-Platz: Vorne ehemaliger Kolonialwarenhandel, hinten das ehemalige Gemeindehaus von 1901



Überlagerung der Pläne von 2016 und 1943 (rote Schraffur) mit historischen Bauten des gemeindlichen Lebens in Nähe des Georg-Stock-Platzes (blaue Kennzeichnung)

an der kleinen Weide und die Aktienbrauerei an der Ziegelstraße (heute Standort der Universität).

Das geistliche Zentrum von Wehlheiden befand sich an der heutigen Kreuzung Kohlenstraße / Kirchweg / Schönfelder Straße auf Höhe des Georg-Stock-Platzes. Am Kirchweg/Ecke Kohlenstraße stand u.a. das 1845 gebaute klassizistische Gemeindehaus.

Ein weiterer zentraler Ort des gemeindlichen Lebens, war das 1901 erbaute (neue) Gemeindehaus in der Buddengasse (heute Nr. 10). Auch das Pfarrhaus befand sich in der Buddengasse im Haus Nr. 40. Im angrenzenden Kirchweg 6-8 lag der Kindergarten der Kirchengemeinde.



Das alte Pfarrhaus in der Buddengasse

Städtebauliche Entwicklung²⁴

Bereits im Jahr 1835 gab es neben der überörtlichen Struktur der Wilhelmshöher Allee zwei Nord-Süd-Achsen, die durch das Dorf führten und noch heute existieren. Dies ist zum einen die Schönfelder Straße / Ludwig-Mond-Straße (Auf dem Katasterplan von 1852 als „Cöllnische Querallee durch´s Dorf“ bezeichnet) und zum anderen der Kirchweg. Dieser führte die Wehlheider nach Kirchditmold, zu dessen Kirchspiel sie gehörten. Auch die heutige Kohlenstraße hat einen historischen Bezug, da sie zu den Kohleabbaustätten im westlich gelegenen Habichtswald führte.

Die Gewässer Drusel und Heimbach waren wichtige Gewässer für Wehlheiden. Die Drusel z.B. diente der Wasserversorgung und Fischzucht sowie als Verkehrsader und Mühlenantrieb²⁵. Die Anker-gasse verweist ebenso auf den historischen Ort. Mit der Ableitung des Druselwassers in ihrem Oberlauf Ende des 13. Jahrhunderts nach Kassel kam die Schifffahrt mangels Wassermenge zum Erliegen und auch die Drusel verlor in Wehlheiden an Bedeutung.²⁶

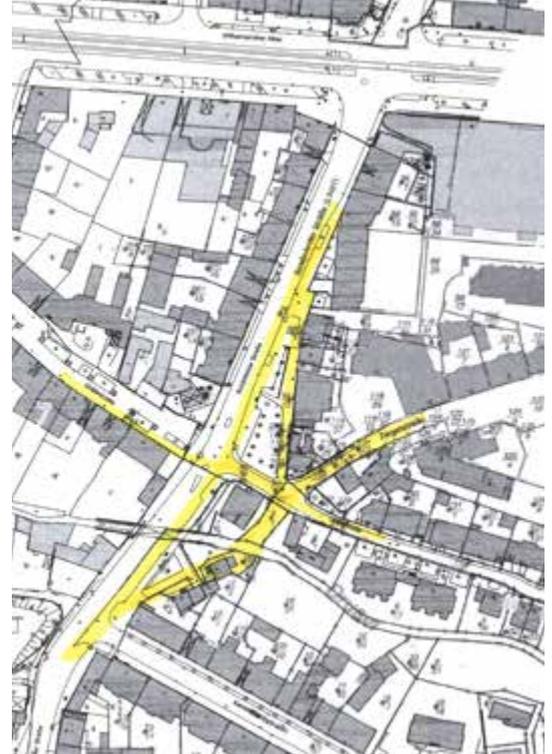
²⁴ vgl. Stadtmuseum Kassel 1999

²⁵ vgl. HWGV Kassel e.V. 2015

²⁶ vgl. Hoffmann; Richter 2004



Schwarzplan der Bebauung von 1852



Aktueller Plan, in dem die historische Struktur erkennbar ist

1894 wurde Wehlheiden an das Kanalnetz der Stadt Kassel angeschlossen und um 1900 im Zuge der Bebauung in Wehlheiden und dem Vorderen Westen Abschnitte der Drusel kanalisiert und mit Häusern überbaut, so beispielsweise in der Herkulesstraße, Gräfenstraße und dem unteren Kirchweg. 1928 folgte der Bau der Tischbeinstraße, sodass die Drusel in diesem Bereich unter die Erde verlegt wurde.

Weitere Überformungen des dörflichen Stadtgrundrisses (laut Fluchtlinienplan von 1921 sollte z.B. die Ziegelstraße durch den Aktienpark bis zur Wilhelmshöher Allee weitergeführt werden) wurden nie realisiert.

Zwischen 1909 und 1966 verkehrte die Herkulesbahn ab Kreuzung Kirchweg / Wilhelmshöher Allee durch die Friedenstraße. Nach dem Durchbruch der Wittrockstraße wurde der Bereich rund um die Friedenstraße verkehrsberuhigt.

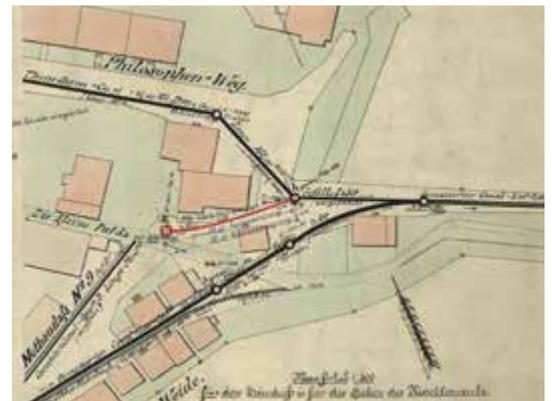
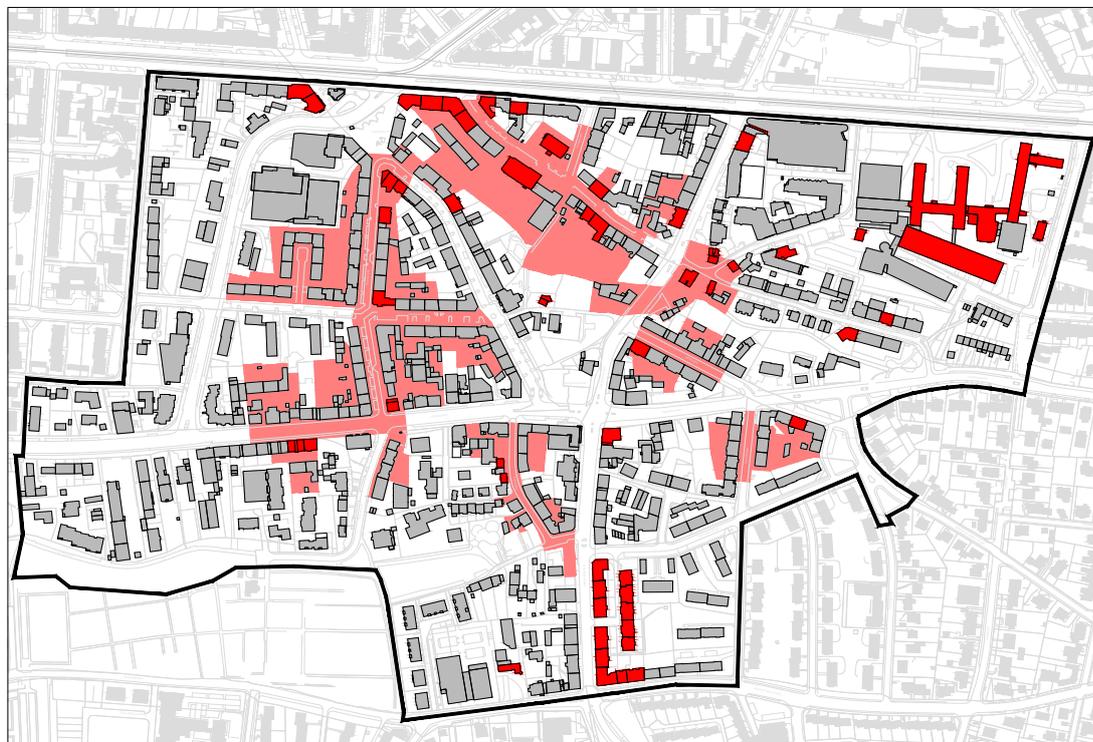


Foto und Plan dokumentieren denselben Ort am Zusammenfluss von Heimbach und Drusel an der Kreuzung der unteren Gräfenstraße mit der Tischbeinstraße. Der Bereich heißt heute Kurt-Kersten-Platz. Der Heimbach war um 1900 bereits verrohrt.



Denkmalgeschützte Bereiche (Gesamtanlagen) und Gebäude (Einzeldenkmale) im Untersuchungsgebiet

Denkmaltopografie²⁷

Die Friedenstraße sowie angrenzende Straßenzüge des Kirchwegs, der Kohlenstraße, Kochstraße und der Hentzestraße bilden eine gründerzeitlich geprägte, unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage. Der Fluchtlinienplan der Eingemeindung war Grundlage für die städtische Bebauung dieser Straßenzüge. Auch weite Teile der Bebauung von Gräferstraße und Fröbelstraße sind als Gesamtanlage denkmalgeschützt. Außerdem sind die gründerzeitliche Bebauung in der Kant- und Leibnizstraße und an der Schönfelder Straße sowie bäuerliche Fachwerkbauten in der Schönfelder Straße und der Ziegelstraße als Gesamtanlage unter Schutz gestellt.

Neben diesen Gesamtanlagen finden sich auch viele Einzelkulturdenkmale im Untersuchungsgebiet, z.B. der Komplex der ehemaligen Staatsbauschule und der Ingenieurschule (heute Universität Kassel). Die lang gestreckten Baukörper der Ingenieurschule wurden zwischen 1953 und 1958 auf dem Gelände der ehemaligen Aktienbrauerei gebaut und stehen heute unter Denkmalschutz.

2.2.2 Demografie

Wehlheiden zählt insgesamt zu einem der bevölkerungsreichsten Stadtteile Kassels. Das Untersuchungsgebiet macht mit seinen 4.938 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand: 2016) einen Anteil von rund 34% aus, wovon 4.780 Personen den Standort als Hauptwohnsitz nutzen. Seit 2012 konnte eine konstante Zunahme der Einwohnerzahlen im Untersuchungsgebiet verzeichnet werden. Im gleichen Zeitraum fand ein Anstieg der Wohnbevölkerung nichtdeutscher Staatsangehörigkeit statt, sodass diese im Jahr 2016 bei 10,9% lag.²⁸

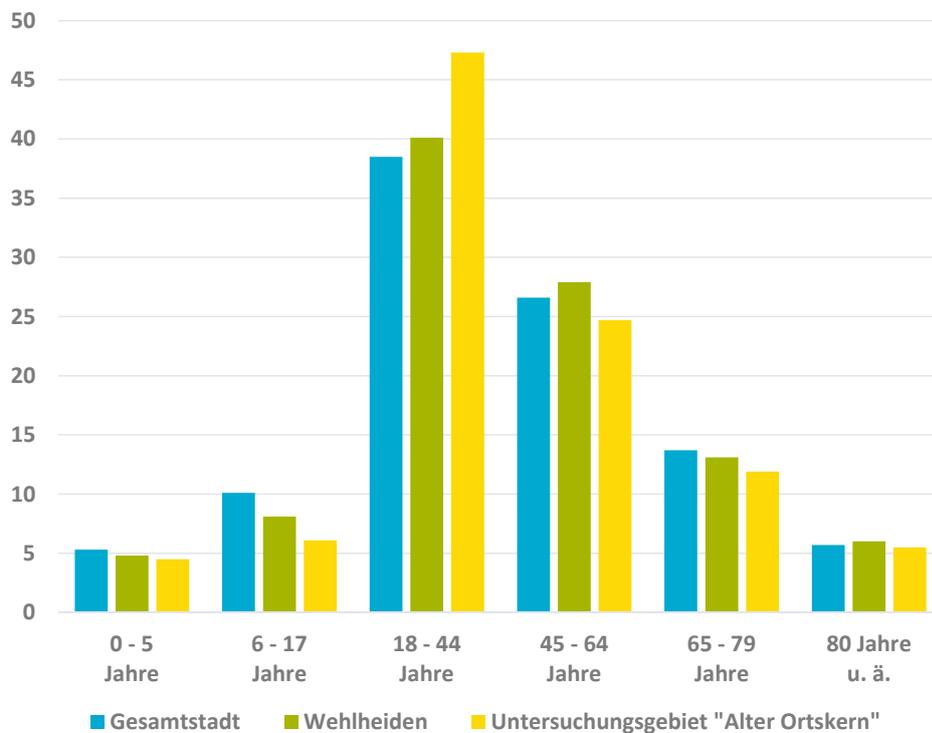
Im Vergleich zu den Einwohnerzahlen der Vorjahre weist das Untersuchungsgebiet die höchsten Werte seit 2005 auf. In Relation zu 0,5 km² Gebietsfläche ergibt sich hieraus eine Bevölkerungsdichte von 9.587,6 Einwohnerinnen und Einwohnern pro km² (Stand: 2016).²⁹

Die Altersstruktur innerhalb des Untersuchungsgebiets zeigt Abweichungen gegenüber dem Stadtteil, die sich in einer tendenziell jüngeren Bevölkerung äußert.

²⁸ vgl. Einwohnermelderegister der Stadt Kassel zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

²⁹ vgl. Einwohnermelderegister der Stadt Kassel; Amt für Vermessung und Geoinformation zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

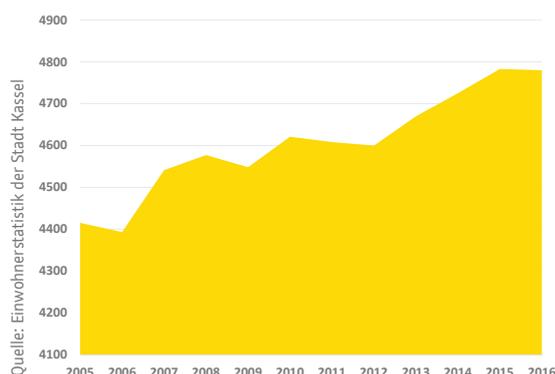
²⁷ vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen 2005



Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Kassel

Einwohner mit Hauptwohnsitz nach Altersgruppen (in Prozent) zum Stichtag 31.12.2016

In diesem Zusammenhang sticht besonders der hohe Anteil der 18 bis 44 Jährigen im Untersuchungsgebiet hervor, die 47,3% der Bevölkerung abbilden, während die 45 bis 64 Jährigen mit 24,7% den zweitstärksten Anteil darstellen. Im Vergleich hierzu ist in den umliegenden Stadtteilgebieten zwar eine ähnliche Tendenz abzulesen, dennoch sind die Altersgruppen der Minderjährigen und der älteren Personen stärker als im Untersuchungsgebiet selbst vertreten. Insgesamt



Einwohnerentwicklung (Hauptwohnsitz) im Untersuchungsgebiet „Alter Ortskern“ im Zeitraum 31.12.2005 – 31.12.2016

bildet der Stadtteil zusammen mit dem Untersuchungsgebiet hierdurch eine positive Entwicklung ab, als in der Gesamtstadt beobachtet werden konnte: entgegen des Alterungstrends ist der Altersdurchschnitt in Wehlheiden von 43,7 im Jahr 2005 auf 43,3

im Jahr 2016 herabgesunken.³⁰

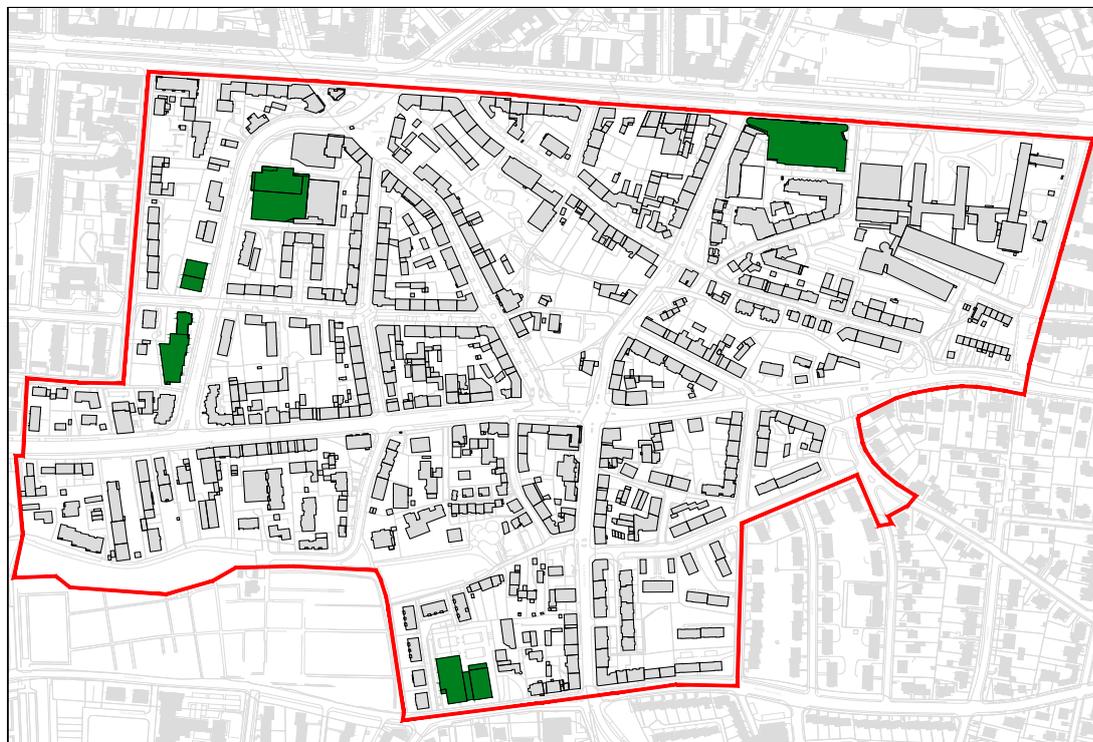
Die Zu- und Wegzüge innerhalb des Untersuchungsgebiets unterliegen deutlichen Schwankungen. Verglichen mit der stabilen Wohnraumnachfrage im Stadtteil lassen sich Rückschlüsse auf die Qualität des Wohnungsbestands und deren Lage im Untersuchungsgebiet ableiten. Demnach konnte Wehlheiden seit 2010 stets ein Bevölkerungswachstum generieren, während Zu- und Wegzüge im Untersuchungsgebiet von Jahr zu Jahr variierten.³¹

In diesem Zusammenhang ist der wachsende Sanierungsbedarf im Bestand zu nennen, der ohne Modernisierungsanstrengung zu einem Attraktivitätsverlust des alten Ortskerns führen könnte. Zudem sind Neubautätigkeiten vor allem außerhalb des Untersuchungsgebiets zu verzeichnen, sodass sich Zuzüge vor allem auf Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebiets konzentrieren werden.

Auch auf Ebene des Untersuchungsgebiets ist der Trend zu kleinen Haushalten ablesbar, sodass die Zahl der Einpersonenhaushalte seit 2007 um 2,7% zugenommen hat. Demgegenüber bilden Haushalte mit mehreren

³⁰ vgl. Einwohnermelderegister der Stadt Kassel zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

³¹ vgl. ebenda



Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet

Personen lediglich ein Drittel des gesamten Haushaltsbestands ab.³²

Dass der Anteil mit drei und mehr Personen je Haushalt im Stadtteil insgesamt deutlich stärker ausfällt, ist auf die großen Einfamilienhausbestände mit einer höheren Zahl von Familien mit Kindern zurückzuführen.

2.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere der Nord-West-Bereich des alten Ortskerns, dient als zentraler Versorgungsbereich in Wehlheiden und beherbergt eine Reihe von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen, die gemäß der kleinteiligen und dichten Bebauung fußläufig zu erreichen sind (ca. 800 Betriebe im gesamten Stadtteil). Der vom Zweckverband Raum Kassel erstellte Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2015 stuft den Versorgungsbereich Kassel-Wehlheiden entsprechend als B-Zentrum ein, in dem die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten möglich ist und bei eventueller Einzelfallprüfung sogar großflächig ausfallen darf.³³

Demzufolge ist eine Vielzahl an Lebensmittelmärkten im Untersuchungsgebiet vor-

handen, die sich zwar im nördlichen, stärker frequentierten Teil des Gebiets konzentrieren sich aber dennoch im näheren Umfeld der Bewohnerinnen und Bewohner befinden. Zur Lebensmittelversorgung zählt auch der gut frequentierte Wehlheider Wochenmarkt, der auf dem Wehlheider Platz stattfindet.

Diese Angebote werden ergänzt von Dienstleistungseinrichtungen, die flächendeckend im Untersuchungsgebiet vorhanden sind und überwiegend im Bereich des Gesundheitswesens liegen. Eine Konzentration dieser Dienstleister findet jedoch an der Wilhelmshöher Allee, z.B. dem Gesundheitszentrum oder am Wehlheider Platz statt. Darüber hinaus verfügt der alte Ortskern Wehlheidens über zahlreiche Ladenflächen und in einem etwas kleineren Umfang über gastronomische Flächen, die teilweise von Leerständen betroffen sind. Hierdurch wird eine Entwicklung angedeutet, die den Einzelhandel im versorgungswichtigen B-Zentrum gefährden könnte. Sie ist an Leerständen in belebten Knotenpunkten ablesbar. Dabei scheinen gerade die verkehrlich stark belasteten Bereiche Probleme aufzuweisen, wie etwa die Kohlenstraße und die Schönfelder Straße. Darüber hinaus ist speziell in den genannten Bereichen ein hoher Sanierungsbedarf erkennbar, der die Nachfrage nach Geschäftsflächen ebenfalls mindert. Neben den Hauptverkehrsrouten lassen jedoch auch

³² vgl. ebenda

³³ vgl. ZRK 2015b: 14 ff.

baulich verkehrsberuhigte Bereiche Probleme erkennen, die an vereinzelt Leerständen im Kirchweg deutlich werden.

Über die dichte historische Baustruktur hinaus haben sich Kleingewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet angesiedelt, die für eine Nutzungsmischung sorgen. In einigen Bereichen entsprechen Bauweise und Umfang der Betriebe jedoch nicht dem von Kleinteiligkeit und fußläufiger Erreichbarkeit geprägten Ortskern. Dies trifft auf den westlichen Bereich der Kohlenstraße zu, in dem sich Betriebe in durchaus attraktiver Lage am Grünzug des Heimbachs vertikal zur Kohlenstraße angesiedelt haben und hierdurch eine Barriere für den Fuß- und Radverkehr darstellen.

Mit Blick auf die Beschäftigungszahlen nimmt der Stadtteil insgesamt eine positive Rolle in Kassel ein: Wehlheiden weist innerhalb des Stadtgebiets mit 5.513 Arbeitnehmern (Stand: 2016) den höchsten Anteil Beschäftigter nach dem Vorderen Westen auf. Die Beschäftigungszahlen haben seit 2011 auch im alten Ortskern von Wehlheiden konstant zugenommen: im Jahr 2016 waren 2.046 Beschäftigte im Untersuchungsgebiet tätig. Dennoch liegt die Arbeitslosenquote seit 2011 stets über den Werten des Stadtteils insgesamt und belief sich zuletzt auf 4,7%.³⁴

2.2.4 Sozialstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist als sozial durchmischt einzustufen, wobei auch hier – wie im gesamten Stadtteil – ein Schwerpunkt auf den gering verdienenden Haushalten liegt. Demnach fungiert vor allem die Kohlenstraße als Wohnstandort für sozial

³⁴ vgl. Bundesagentur für Arbeit zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

schwache Menschen. Hier befindet sich in diesem Zusammenhang auch eine Flüchtlingsunterkunft. Der Anteil der SGB II-Leistungsempfänger im Stadtteil insgesamt ist mit 7,0% (Stand: 2016) vergleichsweise niedrig. Innerhalb des Untersuchungsgebiets nahm der Anteil derjenigen Personen, die auf Sozialleistungen angewiesen sind, seit 2012 jedoch konstant zu und belief sich im Jahr 2016 auf 8,9%.³⁵

Darüber hinaus wird das Untersuchungsgebiet vermehrt als Wohnstandort von Studierenden der Universität Kassel genutzt, während Familien das Quartier tendenziell verlassen. In der Konsequenz wirkt sich dies auf die soziale Durchmischung im Untersuchungsgebiet aus, die zunehmend von „alteingesessenen“ Bewohnerinnen und Bewohnern Wehlheidens sowie jungen und wirtschaftlich schwachen Menschen bestimmt wird.

2.2.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Wehlheiden verfügt über einen umfassenden Teil der sozialen Infrastruktureinrichtungen in Kassel und ist im gesamtstädtischen Vergleich besser ausgestattet als andere Stadtteile. Unter der Vielzahl an Einrichtungen überwiegen im Untersuchungsgebiet die Institutionen der Altenhilfe, Altenpflege und des altengerechten Wohnens, die vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der damit zusammenhängenden Überalterung der Bevölkerung positiv hervorstechen.

Darüber hinaus verfügt das Untersuchungsgebiet über einen Universitätsstandort, der als wichtiger Impulsgeber hinsichtlich des Wohnens, der Gastronomie und des Einzelhandels im Quartier dient. In direkter Lage an

³⁵ vgl. Bundesagentur für Arbeit; Einwohnerregister der Stadt Kassel zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

der Wilhelmshöher Allee hat sich der Fachbereich Elektrotechnik/Informatik der Universität Kassel in einem großflächigen Gebäudekomplex („Ingenieurschule“) niedergelassen und fungiert als Bindeglied in die Innenstadt. Trotz des räumlichen Bezugs zum Stadtteil und der Funktion des Universitätsgeländes als wichtige Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr findet eine städtebauliche Orientierung zum Untersuchungsgebiet eher nicht statt.

Die Einrichtungen für Kinder im Stadtteil bilden derzeit ein insgesamt ausreichendes Angebot ab, die für viele allerdings nur nach dem Überqueren großer Hauptverkehrsstraßen erreichbar sind.

Wehlheiden besitzt derzeit keinen eigenen Schulbezirk. An den Stadtteil und das Untersuchungsgebiet angrenzend liegen zwei Grundschulen (Auefeldschule und Hupfeldschule), welche von den Kindern aus dem Stadtteil besucht werden. Zudem befindet sich mit der Wilhelm-Lückert-Schule eine Förderschule innerhalb des Untersuchungsgebiets. Aufgrund von Einwohnerzuwächsen durch größere Neubauvorhaben (Sternbergkarree, Jägerkaserne) erwartet das Schulverwaltungsamt eine Zunahme an schulpflichtigen Kindern. Die Stadt plant deshalb eine Anpassung der Schulbezirke, sodass Wehlheiden einen eigenen Schulbezirk bekommen wird. Die Wilhelm-Lückert-Schule soll für diesen Zweck zu einer inklusiven Ganztagschule umgestaltet werden.

Das gute Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen wird ergänzt durch insgesamt zwei Kindertagesstätten innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie drei weiteren Kindertagesstätten, die direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzen.

Im Vergleich zu dem umfassenden Angebot

im Bereich der sozialen Infrastruktur fällt der Anteil der kulturellen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet sehr gering aus. Demnach sind lediglich ein Kunstverein, der Ausstellungen und Aufführungen organisiert, sowie Konzertveranstaltungen einer im Stadtteil ansässigen Gastronomie verortet. Für einen Großteil der Institutionen der kulturellen Infrastruktur haben sich in Kassel demgegenüber die Innenstadt oder innenstadtnähere Bereiche etabliert.

2.2.6 Wohnungsmarkt und Wohnungsbestand

Der Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet ist gut durchmischt und umfasst ein breites Angebotspektrum. Der Grund dafür ist, dass der Wohnungsbestand in unterschiedlichen Bauepochen vorzufinden ist: vom Fachwerkhaus über gründerzeitliche und nach dem Krieg errichtete Blockrandstrukturen bis hin zu Geschosswohnungsbauten in Zeilenstruktur der 60er und 70er Jahre. Auf Stadtteilebene zeichnet sich ein ähnliches Bild ab, wobei 47% der Gebäude den 50ern und 60er zuzuordnen sind. Dennoch zählen insgesamt 644 Gebäude und damit 30% der Bestandsgebäude zur Baualtersklasse vor 1950, welche meist im alten Ortskern Wehlheidens mit seiner dörflichen bzw. gründerzeitlichen Struktur zu finden sind.³⁶

Vereinzelt erfolgten Baulückenschließungen in den 90er und 2000er Jahren. Die aktuellen Neubautätigkeiten im Untersuchungsgebiet fallen gering aus, was auf den ohnehin in großen Teilen verdichteten Ortskern zurückzuführen ist. Gleichwohl bieten Baulücken und für Kassel typische Behelfsbauten auf untergenutzten Parzellen weiterhin Entwicklungspotenzial.

³⁶ vgl. Hessisches Statistisches Landesamt zitiert nach Stadt Kassel 2014b: Tabelle 5



Darstellung der städtebaulichen Struktur im Untersuchungsgebiet

Beliebte Wohnlagen für unterschiedliche Mietklientel sind die gründerzeitlichen Blockstrukturen in Kirchweg, Friedenstraße, Hentzestraße und Gräfestraße. Dort gibt es überwiegend Drei- und Mehrzimmerwohnungen. Dagegen fehlen im Untersuchungsgebiet Angebote im nachgefragtesten Segment der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Haushaltszahlen spiegeln in diesem Zusammenhang wider, dass es sich beim alten Ortskern in Wehlheiden um einen Wohnstandort für Personen jungen oder mittleren Alters handelt, die in urbaner Lage, allerdings ohne Kinder wohnen. Aufgrund der Nähe zur Universität stellt das Untersuchungsgebiet insbesondere für Studierende eine beliebte Wohnlage dar. Dies bekräftigt den zu beobachtenden Trend zu kleinen Haushalten, der in einer Zunahme der Haushaltszahlen insgesamt sowie einer Reduktion der durchschnittlichen Anzahl an Personen je Haushalt mündet. Zuletzt wies der alte Ortskern Wehlheidens durchschnittlich 1,45 Personen je Haushalt auf, während auf Ebene des Stadtteils insgesamt noch 1,72 Personen in einem Haushalt vertreten waren (Stand: 2016).³⁷

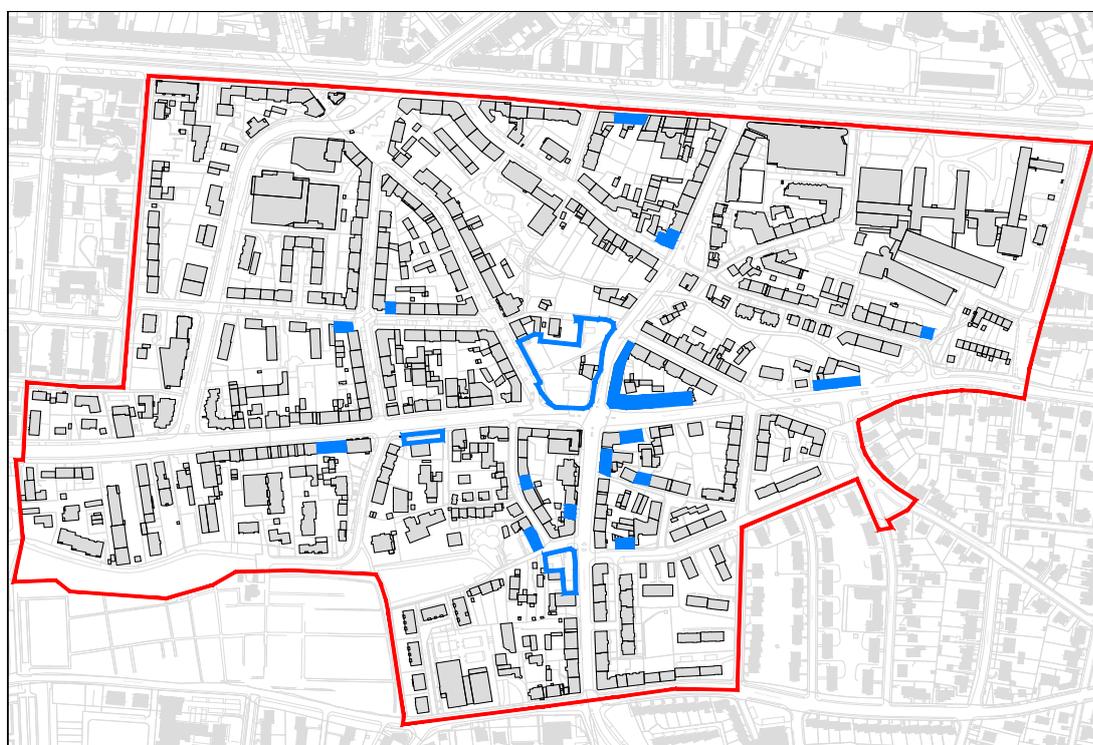
In Wehlheiden wird preisgünstiger Wohnraum vor allem in Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften

angeboten, denen insgesamt 707 Gebäude gehören³⁸. Das ebenfalls vorhandene Angebot an preisgünstigen Wohnungen im unteren Teil der Kohlenstraße oder Teilen der Schönfelder Straße leidet hingegen unter sichtbarem Sanierungsstau und hoher Verkehrsbelastung. Im Sinne einer sozialen Durchmischung stellt sich gerade das Vorhandensein preisgünstigen Wohnraums als besondere Qualität des Untersuchungsgebiets dar.

Um der negativen Entwicklung einer schleichenden Gentrifizierung vorzubeugen, gilt es perspektivisch das Mietniveau im alten Ortskern Wehlheidens zu sichern bzw. moderat zu sichern. Wenn der von Sanierungsrückständen geprägte Gebäudebestand ohne eine Subventionierung, z.B. in Form von Fördermitteln, aufgewertet wird, zieht dies Mietsteigerungen nach sich, die die aktuelle Mietklientel aus ihren Wohnungen verdrängen könnte. Um dies zu verhindern, werden Instrumente der Städtebauförderung benötigt, um den Wohnungsmarkt in Wehlheiden zu sichern. Den Eigentümern bietet sich auf diesem Weg die Möglichkeit, ihren Gebäudebestand mit Hilfe von Fördergeldern aufzuwerten. Gleichzeitig liefert das Instrument den rechtlichen Rahmen, dies innerhalb einer Mietfestschreibung zu bewerkstelligen.

³⁷ vgl. Einwohnermelderegister der Stadt Kassel zitiert nach Stadt Kassel – Fachstelle Statistik

³⁸ vgl. Hessisches Statistisches Landesamt zitiert nach Stadt Kassel 2014b: Tabelle 11



Baulücken und untergenutzte Parzellen mit Entwicklungspotenzial

Südlich des Friedhofes Wehlheiden entsteht derzeit auf einem großflächigen Areal neuer Wohnraum im sogenannten Sternberg-Carree. Dieses wird sich aus Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Doppelhaushälften zusammensetzen, die gemäß ihrer Lage jedoch nicht mehr zum Untersuchungsgebiet zählen. Im Untersuchungsgebiet selbst fanden die jüngsten Neubautätigkeiten in Universitätsnähe, in der unteren Gräfestraße, in der Tischbeinstraße sowie am Heimbachgrünzug von in Form von Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern statt.

2.2.7 Städtebau

Die bestehenden dörflichen Strukturen des alten Ortskerns wurden in Folge der Industrialisierung durch gründerzeitliche, meist 4-geschossige Bebauung ergänzt, die das Untersuchungsgebiet bis heute prägt. Ausgehend vom nördlich anschließenden Vorderen Westen dehnte sich die Blockrandbebauung auf den alten Ortskern von Wehlheiden aus und ist seither die vorherrschende Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet. Auch nach umfangreichen Kriegszerstörungen wurde der Blockrand als städtebauliche Form meist wieder aufgegriffen. Die Blockrandstruktur verfügt über Qualitäten, von denen Bewohnerinnen und Bewohner des Untersuchungsgebiets auch heute noch profitieren, etwa einer hohen städtebaulichen Dichte

und der hierdurch entstehenden fußläufigen Erreichbarkeit und privat nutzbare Innenbereiche. Eine Vielzahl der Blockinnenbereiche ist durch gewerbliche Nebengebäude, Garagenanlagen und Hofflächen versiegelt. Hier besteht entsprechendes Entsiegelungspotenzial.

Bedingt durch Kriegszerstörungen und die Bautätigkeiten der Nachkriegsjahre sind jedoch an vielen Stellen die städtebaulichen Brüche innerhalb des Ortskerns feststellbar. So gibt es einige Baulücken, in denen bis heute keine oder nur eine geringe Verdichtung stattfand. Teilweise fehlen dadurch städtebaulich sinnvolle und auch mit Blick auf ruhige Innenbereiche sinnvolle Raumkanten.

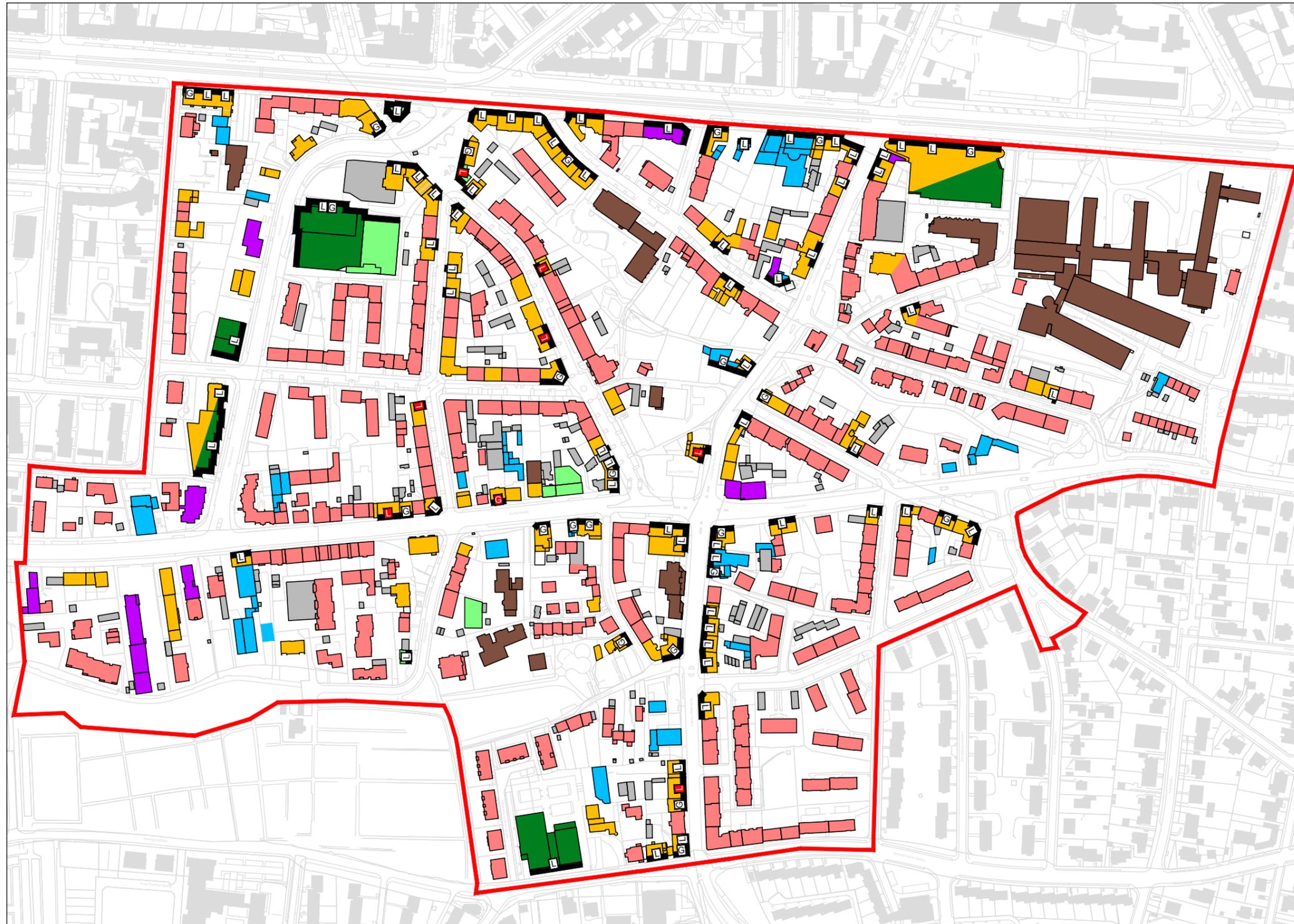
Das Untersuchungsgebiet wurde vor allem zu den südlichen und westlichen Randbereichen hin nach dem Zweiten Weltkrieg mit offenen Bauformen weitergebaut. Teilweise schließen diese an die gründerzeitlichen Blockrandstrukturen unvermittelt an und weichen somit von der städtebaulichen Struktur der Blockrandbebauung ab. Heterogene städtebauliche Strukturen sind vor allem im Westen und Süden des Untersuchungsgebiets vorhanden und setzen sich hier aus freistehenden oder in Zeilen organisierten Geschossbauten, gereihten Einfamilienhäusern und niedriggeschossigen Gewerbebauten zusammen. Nicht nur unter den städtebaulichen

Brüchen im Untersuchungsgebiet leidet die Stadtgestalt, auch unter einem zunehmenden Sanierungsstau und energetischen Modernisierungsbedarf, der alle Baualtersklassen betrifft.

Das Untersuchungsgebiet ist von einer gut gemischten Nutzungsstruktur geprägt. Vor allem im Bereich des Wehlheider Platzes, des Kurt-Kersten-Platzes und des Georg-Stock-Platzes sowie entlang der Hauptverkehrsstraßen befindet sich eine kleinteilige Nutzungsmischung, die gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den darüberliegenden Geschossen ermöglicht. Nur sehr vereinzelt ist bisher in den Ladengeschäften im Erdgeschoss Leerstand vorzufinden. Strukturveränderungen in der Einzelhandelslandschaft können aber zunehmend dazu führen, dass kleine Ladengeschäfte aufgegeben werden und damit Leerstand und Monostrukturierung zunehmen. Insofern wären Unterstützungsangebote und Projektansätze hilfreich, die zu einer Stabilisierung und Stärkung sowie Qualifizierung der gemischt genutzten Struktur beitragen.

Analyse
Nutzung

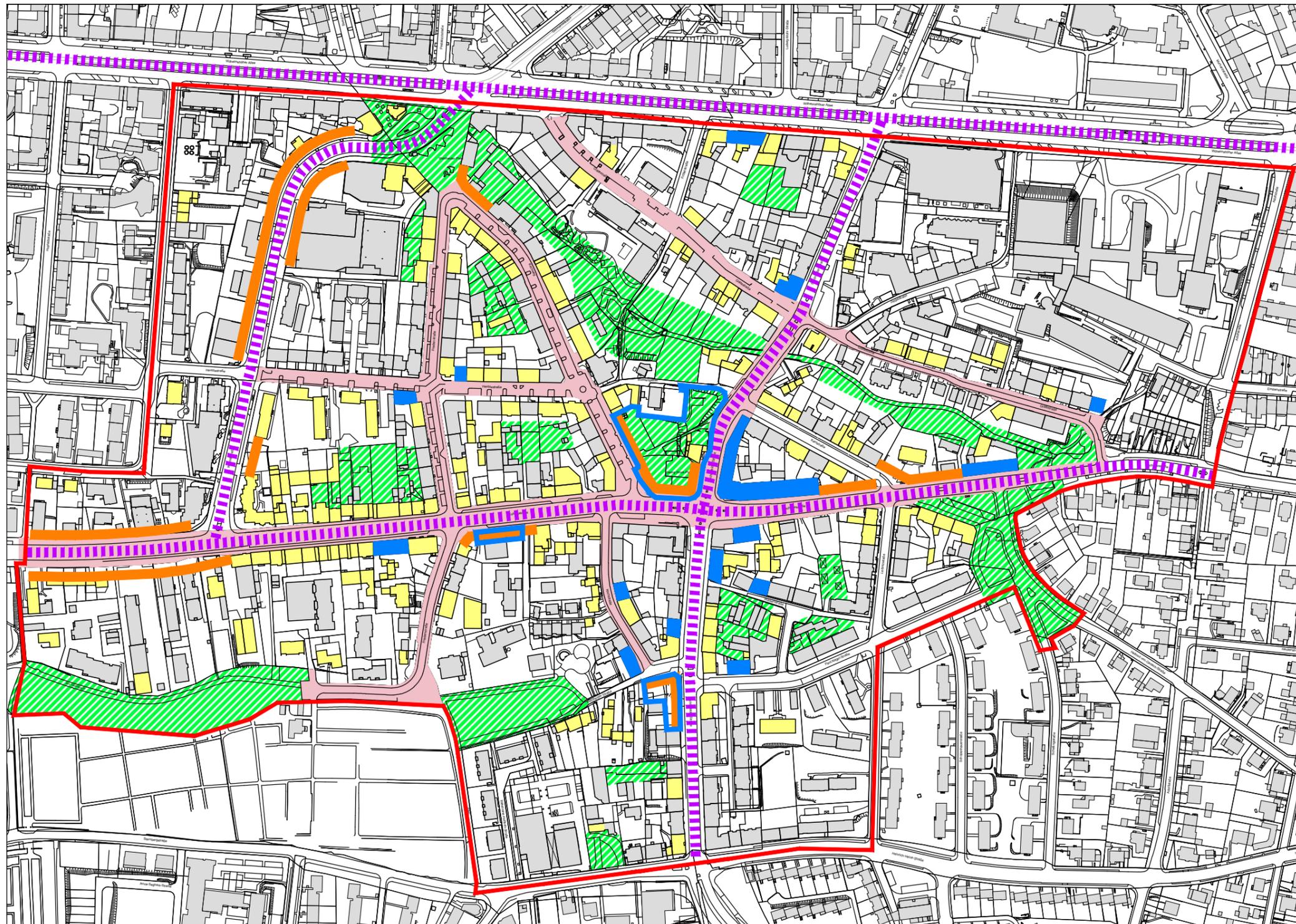
LEGENDE



- Wohnen
- Mischnutzung
- Kultur/Soziales/Bildung
- Dienstleistung
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Nahversorgung
- Nebengebäude
- L Laden / leerstehender Laden im EG
- G Gastronomie / leerstehende Gastronomie im EG

Untersuchungsgebiet

LEGENDE



- Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- Straßenraum mit Gestaltungsbedarf
- fehlende bzw. schwach ausgeprägte Raumkante
- hohe Lärmbelastung
- Baulücke/Parzelle mit Entwicklungspotenzial
- Freiraum mit Entwicklungspotenzial

Untersuchungsgebiet

2.2.8 Verkehr und Nahmobilität

Straßenverkehr

Der Stadtteil Wehlheiden ist durch mehrere Hauptverkehrsachsen mit den umliegenden Stadtteilen Wilhelmshöhe, West, Mitte, Nieder- und Oberzwehren, Helleböhn-Süsterfeld und Südstadt verbunden. Kassel generiert als Oberzentrum einen erheblichen Teil des Verkehrs in der Region. Im innenstadtnahen Wehlheiden überlagern sich laut Verkehrsentwicklungsplan (VEP) die daraus resultierenden Durchgangsverkehre mit dem Quell- und Zielverkehr, was zu hohen Schadstoff- und Lärmbelastungen führt. So wurden durch das Gutachten zum Lärmaktionsplan (LK Argus von 2010) die Kreuzungen Schönfelder Straße/Kohlenstraße sowie Schönfelder Straße/ Wilhelmshöher Allee als besondere Maßnahmenbereiche bezüglich der Lärminderungspotenziale definiert. Die Grenzwerte für die Schadstoffbelastung an Stickstoffdioxid werden sowohl in der Kohlenstraße als auch in der Schönfelder Straße überschritten.

Wichtige überörtliche Verkehrsachsen sind Tischbein-, Kohlen- und Druseltalstraße, die die Kasseler Innenstadt mit dem Autobahnzubringer zur A44 verbinden. Laut Prognose-Nullfall 2030 des VEP sind hier bis zu 25.000 Fahrzeuge pro Tag zu erwarten. Die zweite Achse, die in Ost-Westrichtung verläuft ist die Wilhelmshöher Allee, welche bis zu 23.000 Fahrzeugen pro Tag aufnehmen muss. In Nord-Südrichtung verbindet die Wittrockstraße diese beiden Achsen, die mit bis zu 19.000 Fahrzeugen pro Tag ähnlich stark belastet ist. Eine weitere Nord-Südachse führt über die Querallee und Schönfelder Straße zur Ludwig-Mond-Straße. Diese stellt eine wichtige Verbindung zum Autobahnzubringer der A49 dar, entsprechend hoch ist die Verkehrsbelastung mit rund 25.000 Kraftfahrzeugen pro Tag.

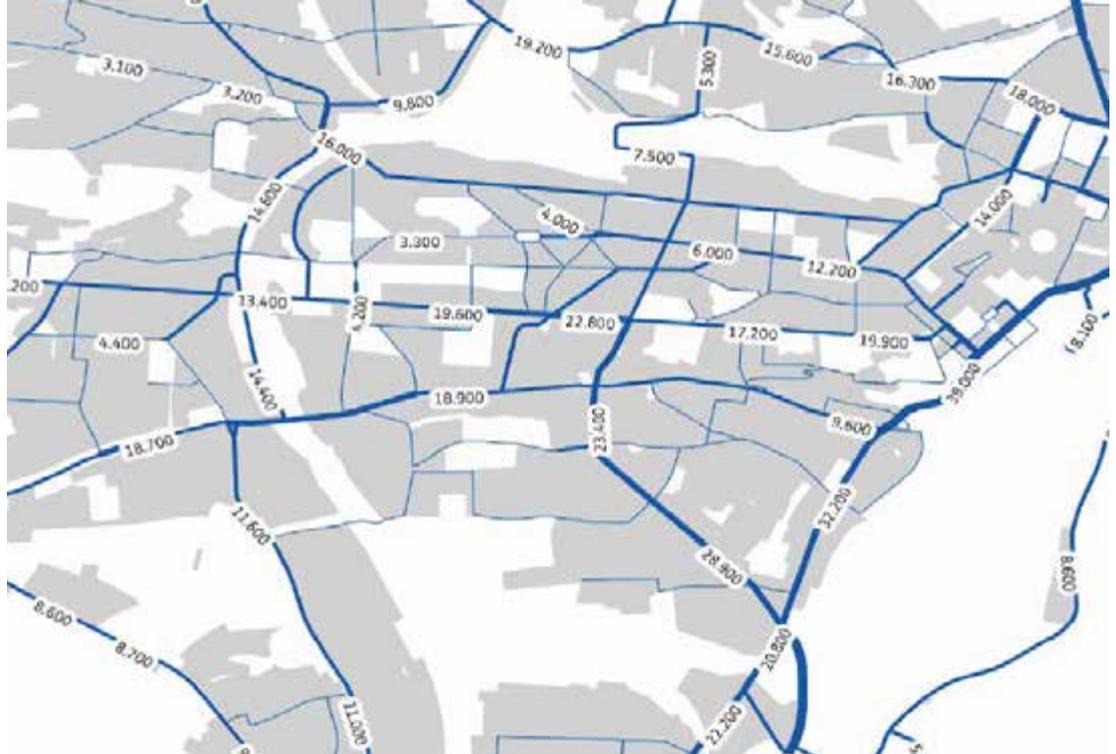
In den Wohngebieten hat Wehlheiden flächendeckend Verkehrsberuhigungszonen (Tempo 30-Zonen) ausgewiesen. Darüber hinaus stellen die Hentzestraße und die Gräfestraße verkehrsberuhigte Bereiche dar. Durch Ziel- und Quellverkehr ergibt sich hier in Spitzenstunden jedoch eine höhere Verkehrsbelastung, z.B. an Markttagen sowie abends.

Parkdruck

Obwohl viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die hinter den Gebäuden liegenden Flächen zu Parkplätzen umgebaut haben, ist in den gründerzeitlich dicht bebauten Straßen (Gräfestraße, Kantstraße, Kirchweg, Friedenstraße) insgesamt ein hoher Parkdruck zu beobachten. Dieser Parkdruck wirkt sich oft zulasten der anderen Verkehrsarten aus, wenn Fuß- und Radwege bzw. Zuwegungen, die nicht durch Poller o.ä. geschützt sind, zugeparkt werden.

In Bezug auf die Wärmeabstrahlung wirken sich auch die sehr großen vollflächig versiegelten Firmenparkplätze, sowohl entlang der Kohlenstraße als auch im Hinterhofgewerbe an der Schönfelder Straße und der Wilhelmshöher Allee, negativ aus. Die Einzelhandelsstandorte am Wehlheider Platz (Einkaufszentrum), an der Wittrockstraße (Edeka) und der Wilhelmshöher Allee (tegut) halten für ihre Kundschaft oberirdische und Tiefgaragenplätze vor. An der Sternbergstraße sind oberirdische Plätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

Handlungsbedarf beim ruhenden Verkehr besteht hauptsächlich hinsichtlich einer besseren Berücksichtigung der Belange des Fußverkehrs im Straßenraum sowie im Bereich der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen.



Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030

Durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (Kfz/24h) laut dem Prognose-Nullfall 2030 des VEP

ÖPNV

Die Wilhelmshöher Allee ist für den Straßenbahnverkehr eine wichtige Hauptachse: die Haltestelle Kirchweg, die den Stadtteil mit dem Bahnhof und der Innenstadt verbindet, wird alle 6–9 Minuten angefahren. Für das Untersuchungsgebiet sind die beiden Straßenbahnhaltestellen Kirchweg und Murhardstraße/Universität von hoher Relevanz. Die Haltestelle Kirchweg (Wehlheider Platz) stellt einen Knotenpunkt dar. Hier ist ein Umstieg auf die Busse der Linien 12, 25, 27 möglich, welche durch die Wittrock- und Kohlenstraße auch durch das Untersuchungsgebiet fahren. Am Wehlheider Platz sorgt eine Wendeschleife dafür, dass die Busse der Linie 12 hier den Richtungswechsel vollziehen können. Hierdurch wird einerseits das übrige Verkehrsgeschehen an dieser Stelle stark beeinflusst. Andererseits wirkt sich die platz-

greifende Nutzung insgesamt einschränkend auf das Nutzungspotenzial des Wehlheider Platzes aus.

Weitere Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet befinden sich an der Hentzestraße, in der Kohlenstraße, am Kurt-Kersten-Platz sowie an der Sternbergstraße. Die Taktzeit der Busse beträgt bei allen Richtungen 30 Minuten. Lediglich die Linie 12 pendelt zwischen Rothenberg und Kirchweg im 15-minütigen Takt.

Laut Verkehrsentwicklungsplan ist der ÖPNV entlang der auf die Innenstadt von Kassel ausgerichteten Achsen besonders gefragt. Eine dieser Achsen ist die Wilhelmshöher Allee. Die Straßenhaltestellen im Untersuchungsgebiet sind gut ausgestattet (z.B. Fahrradabstellplätze) und barrierefrei.



Hoher Parkdruck, hier im Kirchweg



Die Kohlenstraße ist eine Barriere im Quartier

Hingegen lassen die Haltestellen im Busnetz, insbesondere am Wehlheider Platz, eine ansprechende und komfortable Gestaltung vermissen. Ein barrierefreier Ein- und Ausstieg ist nicht möglich.

Fußgängerverkehr

Laut Verkehrsentwicklungsplan werden im gesamten Stadtraum Kassel 28,5% aller Wege zu Fuß zurückgelegt. Weiterhin spricht sich der Verkehrsentwicklungsplan dafür aus, dass besonders die Stadtteilzentren im Fokus einer fußgängerfreundlichen Gestaltung stehen sollten, da sich hier große Potenziale zur Nahmobilitätsförderung bieten.

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige Barrieren, die die Nutzung sowohl für den Fußverkehr als auch für den Radverkehr einschränken. Vor allem die Hauptverkehrsstraßen haben durch ihre räumliche Ausdehnung und



ÖPNV-Haltestelle am Wehlheider Platz

durch die Geschwindigkeiten des MIV und ÖPNV eine starke Trennwirkung, wodurch quartiersinterne Wegebeziehungen gestört werden, wie z.B. innerhalb der geteilten Friedenstraße und Gräfestraße oder zwischen Buddengasse und Kantstraße.

Nachteilig wirkt sich die mangelnde Gestaltung der Hauptverkehrsstraßen vor allem in den Kreuzungsbereichen aus, die in erster Linie nach den Bedürfnissen des MIV gestal-

tet sind und dem Fuß- und Radverkehr oft längere Wege abverlangt.

Querungsmöglichkeiten bestehen vornehmlich an ampelgesteuerten Kreuzungen und sind manchmal nicht bedarfsgerecht angeordnet. Dies führt dazu, dass zu Fuß Gehende vielfach gefährlich zwischen Fahrzeuglücken auf freier Strecke oder bei Rot queren. In der Unfallstatistik ist eine erhöhte Unfallrate beim Fußverkehr bedingt durch solche Situationen feststellbar.³⁹

Im Wegenetz lassen sich fehlende Wegeverbindungen z.B. zwischen der Wittrockstraße und dem Heimbach-Grünzug oder zwischen dem Einkaufszentrum am Wehlheider Platz und der Hansteinstraße identifizieren. Im Heimbach-Grünzug und innerhalb des Universitätsgeländes signalisieren Trampelpfade fehlende Wege.



Ungeeignete Oberfläche für mobilitätseingeschränkte Personen im Heimbach-Grünzug

Insgesamt sollte der Fokus mehr auf die schwächeren Verkehrsteilnehmer wie ältere Menschen, mobilitätseingeschränkte Personen und auf Kinder gelegt werden. Hindernisse für das Rollator-Fahren sind z.B. Drängelgitter, ungeeignete Oberflächen,

³⁹ vgl. Stadt Kassel 2012: 72



„Drängelgitter“ als Barriere in der Pfeifferstraße



Hindernis für Radfahrer und Fußgänger in Gräfestraße

zugeparkte Eingangsbereiche oder zu kurz geschaltete Ampelphasen (z.B. Ecke Friedenstraße / Kohlenstraße und Wittrockstraße). Auch fehlen auf den Hauptwegen Bänke für mobilitätseingeschränkte und alte Menschen. An verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet kommt es, vor allem verursacht durch unklare Wegführung, zu Konflikten zwischen den Verkehrsarten. Dabei sind zu Fuß Gehende als das schwächste Glied in der Kette benachteiligt. Problematisch ist hier beispielsweise der verkehrsberuhigte Bereich in der Gräfestraße, der von einer Vielzahl von PKW genutzt wird und unter einem hohen Parkdruck leidet. An der Kreuzung Buddengasse / Kirchweg befindet sich eine Baumumfahrung, die individuellen Interpretationen zulasten des Fußverkehrs freien Raum lässt. Auch am Kurt-Kersten-Platz ist durch



Nutzungskonflikt durch zugeparkten Fußweg in der Pfeifferstraße

die Parkplatzsituation die Nutzung durch zu Fuß Gehende eingeschränkt.

Radverkehr

Der VEP der Stadt Kassel ermittelte in Wehlheiden ein höheres Radverkehrsaufkommen als in anderen Stadtteilen Kassels. In diesem Zusammenhang zählt die Tischbeinstraße West mit rund 1.200 Fahrrädern pro Tag zu den Straßen mit dem höchsten Radverkehrsanteil⁴⁰. Gleichzeitig stellt der VEP wesentliche Unfallschwerpunkte für den Rad- und Fußverkehr im alten Ortskern Wehlheidens dar, zu denen die Knotenpunkte Wilhelmshöher Allee, Wittrockstraße sowie die Schönfelder Straße, Gräfestraße zählen⁴¹.

Für den Radverkehr stellen sich die Kreuzungssituationen zur Überquerung der Schönfelder Straße auf Höhe der Gräfestraße oder der Überweg der Friedensstraße über die Kohlenstraße, trotz Fußgängerbedarfsampel, suboptimal dar. Eine weitere verbesserungsfähige Kreuzungssituation befindet sich im Bereich Friedenstraße/Hentzestraße.

Im Untersuchungsgebiet gibt es kleine „Abkürzungswege“, die vom Fuß- und Radverkehr gemeinsam genutzt werden, wie

⁴⁰ vgl. Stadt Kassel 2012: 123

⁴¹ vgl. Stadt Kassel 2012: 80f.



Haupt- (blau) und Nebenrouten (grün) für den Radverkehr im Bereich des Untersuchungsgebiets, übernommen aus dem VEP 2030

in der Wiesenstraße, der Buddengasse, im Unigelände und zwischen Sternbergstraße und Heimbach-Grünzug. Viele Wege sind zu schmal, zugewachsen, weisen eine schlechte Oberflächenqualität und zu enge Kurven auf (z.B. Weg zwischen Gräfestraße und Emiliensstraße zur Ingenieurschule) beziehungsweise sind wie am Beispiel der Friedenstraße nicht ausreichend gegen parkende PKW abgeschirmt.

Der Verkehrsentwicklungsplan VEP 2030 hat sich in seinen Handlungsempfehlungen für die Einrichtung von Haupt- und Nebenrouten im Radverkehrsnetz ausgesprochen. Für das Untersuchungsgebiet schlägt der VEP die Ost-West-Achse von Druseltalstraße / Kohlenstraße / Tischbeinstraße als Hauptroute vor. In Nord-Süd-Richtung betrifft dies die



Überquerung Schönfelder Straße/Gräfestraße außerhalb der Radroutenachse

Achse Tannenstraße/ Schenkendorfstraße/ Querallee/ Schönfelder Straße/ Ludwig-Mond-Straße.

Momentan gibt es im Untersuchungsgebiet auf den Hauptrouten bereits einzelne Abschnitte mit separaten Radwegen, so z.B. in der Wittrockstraße, in der Kohlenstraße (zwischen Wittrock- und Schönfelder Straße), in der Tischbeinstraße stadtauswärts und in der Ludwig-Mond-Straße. Wenn die Stadt Kassel den Empfehlungen des VEP 2030 folgt, bedeutet das für den alten Ortskern von Wehlheiden einen Lückenschluss der bestehenden Radwege an Kohlen- und Tischbeinstraße, den Ausbau von Radwegen ab der neu gestalteten Kreuzung Sternbergstraße / Ludwig-Mond-Straße in Richtung Schönfelder Straße und Querallee und ein fahrradfreundlicher Ausbau der Knoten Wehlheider Kreuz, Gräfestraße / Schönfelder Straße und Kurt-Kersten-Platz.

Öffentliche Fahrradabstellanlagen sind ausreichend im Untersuchungsgebiet vorhanden. Einige der Abstellanlagen weisen mittlerweile jedoch Sanierungsbedarfe auf. Insbesondere bei den Einzelhandelseinrichtungen, am Wehlheider Platz, an den Wehlheider Bürgerräumen, am Wehlheider Friedhof sowie an Gastronomiebetrieben (namentlich Fiasko und Backstube) fehlen gut erreichbare und nutzbare Abstellmöglichkeiten. Die

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an den Bushaltestellen müssen ebenfalls ausgebaut werden.

Fahrradleihsystem

Das Fahrradleihsystem Konrad, das 2012 in Betrieb ging, verfügt über 50 Stationen, die schwerpunktmäßig in der Innenstadt und der westlichen Vorstadt verteilt liegen. Im Untersuchungsgebiet liegen drei Stationen: Georg-Stock-Platz (Nr. 210), Uni Kassel Murhardstraße/ Wilhelmshöher Allee (Nr. 206) und Haltestelle Kirchweg / Wilhelmshöher Allee (Nr. 209). Das Vermietsystem bietet eine gute Ergänzung zum ÖPNV, was im Untersuchungsgebiet an den zwei Standorten an der Wilhelmshöher Allee gewährleistet ist. Der Standort an der Ingenieurschule ist außerdem vor dem Hintergrund sinnvoll, dass 2/3 der Systemnutzer durch Studierende gestellt wird. Da der Standort Georg-Stock-Platz ohne direkte Anbindung an den ÖPNV und die beschriebene Radinfrastruktur ist, könnte in diesem Zusammenhang über einen besser angebundeneren Standort nachgedacht werden.



Schlecht ausgebauter Fuß- und Radweg in der Budengasse



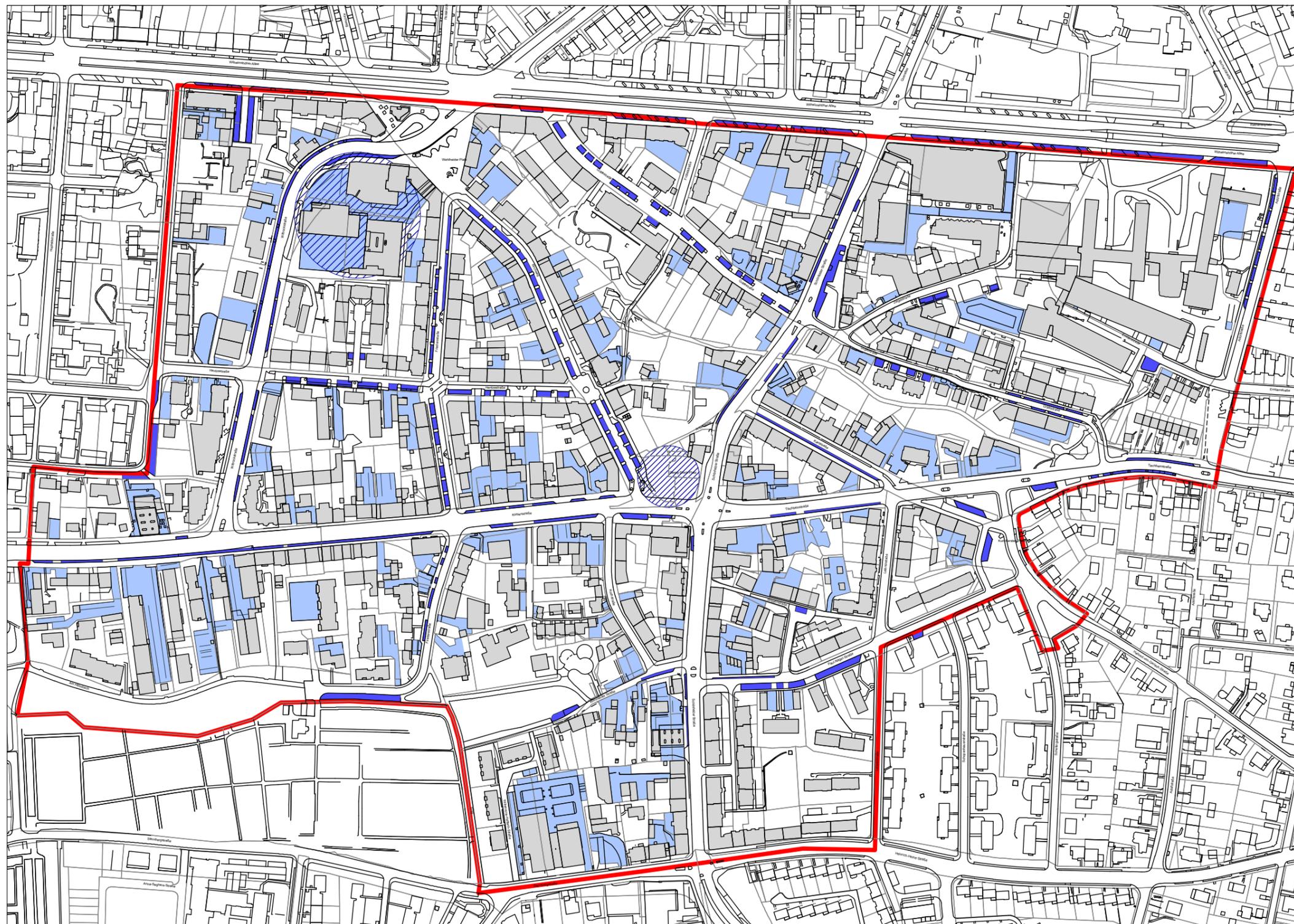
Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder an den Bushaltestellen sind oftmals nicht ausreichend (hier: Wehlheider Platz)



Konrad-Leihstation an der S-Bahn-Haltestelle Kirchweg

Analyse
Stellplätze

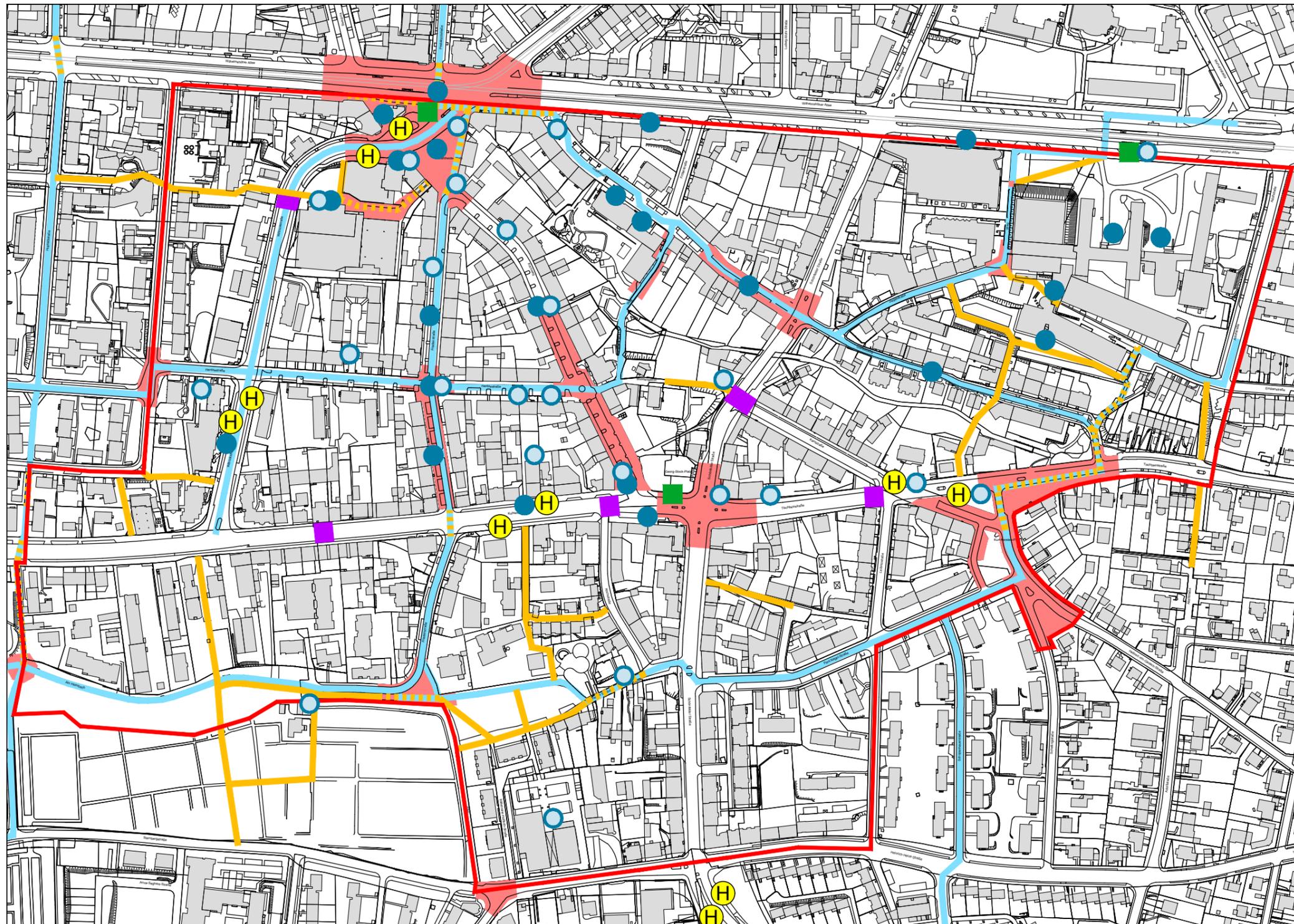
LEGENDE



- Parkplätze - Öffentlich
- Parkplätze - Privat
- Mischnutzung möglich für gewerbliche und private Nutzungen
- Möglichkeit für eine Tiefgarage

Untersuchungsgebiet

Analyse
Nahmobilität



LEGENDE

- Bereich mit Nutzungskonflikten Verkehrsarten
- städtische Radroute
- fehlendes, unterbrochenes oder schlecht ausgebautes Wegenetz
- fehlende bzw. mangelhafte Querungshilfe
- Fahrradstellplätze
- fehlende Fahrradstellplätze
- Leihradstellplatz
- Bushaltestelle

Untersuchungsgebiet



Städtebauliche Dominante am Wohlheider Platz

2.2.9 Freiraum und Stadtgrün

Aufgrund der dichten gründerzeitlichen Bebauungsstruktur im Kern und der aufgelockerten und durchgrüneten Zeilen- und Einzelhausbebauung im Osten, Süden und Westen Wohlheidens, fällt die Zahl der öffentlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtstadt gering aus. Dennoch verfügt das Untersuchungsgebiet im Kern Wohlheidens mit dem Wohlheider Platz, dem Georg-Stock-Platz sowie dem Kurt-Kersten-Platz im Osten des Stadtteils über drei ortsprägende öffentliche Plätze. Aufgrund des städtebaulichen Umfelds und ihrer Entwicklungsgeschichte sind diese Plätze in Funktion und Ausstattung sehr unterschiedlich und bedürfen einer gesonderten konzeptuellen Betrachtung.

Über die Freiflächen des Untersuchungsgebiets hinaus grenzen an den Kernbereich Wohlheidens die Freiflächen des Wohlheider Friedhofs an. Im Süden Wohlheidens befinden sich zudem mit dem Park Schönfeld sowie dem botanischen Garten weitere wichtige Naherholungsgebiete. Außerhalb des Stadtteils ist die Goetheanlage mit besonderem Naherholungswert von Wohlheiden aus fußläufig erreichbar.

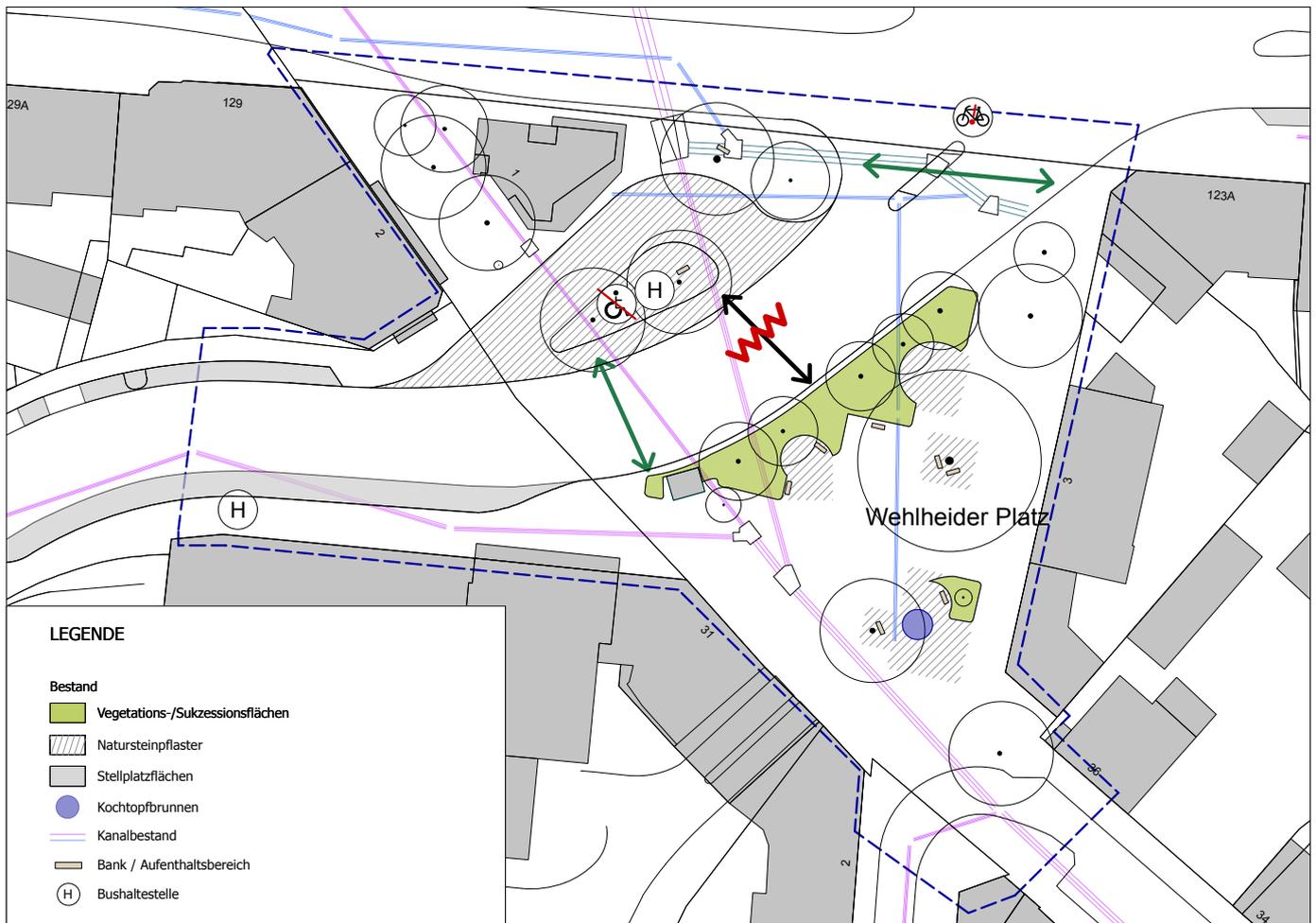
Wohlheider Platz

Der Wohlheider Platz ist heute das Entree in den alten Ortskern Wohlheidens. Er fungiert als Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen und nimmt alle Verkehrsarten und verschiedene Nutzungsfunktionen auf. Als einer von mehreren Trittsteinen entlang der Wilhelmshöher Allee fungiert er als Pufferzone zur Welterbestätte Bergpark Wilhelmshöhe. Mit der Aufwertung der Allee liegt auch der Wohlheider Platz stärker im Fokus einer zeitgemäßen Umgestaltung, die den komplexen Funktionen eines Stadtplatzes gerecht werden muss.

Städtebaulich dominiert wird der Platz von einem 14-geschossigen Gebäudekomplex mit Wohn- und Versorgungsfunktion. In seiner Bedeutung als Quartiersplatzes mit dem fest etablierten Wochenmarkt nimmt er eine wichtige Funktion für den Stadtteil ein.



Wochenmarkt am Wohlheider Platz



Die Wittrockstraße teilt den Platz in zwei Hälften. Dies wird verstärkt durch die Barrierewirkung der Busschleife auf der nordwestlichen und der mit Gehölzen bepflanzten Hochbeete auf der südöstlichen Platzseite. Der südöstliche Teil ist als offener Platz mit Bäumen und dem sogenannten „Kochtopfbrunnen“ konzipiert. Die Aufenthaltsqualität bestimmende Faktoren, wie Anzahl und Zustand der Sitz-/Verweilmöglichkeiten, Straßenraumbegrünung (u. a. Bäume, Hecken, Grünanlagen) und Allgemeinzustand (z. B. Raumgliederung, Sauberkeit, Oberflächengestaltung), weisen auf dem gesamten Platz



Komplexe Verkehrsabläufe am Wehlheider Platz



Der Georg-Stock-Platz auf übereinandergelegten Plänen von 2016 und 1943

Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr stellt die jetzige unübersichtliche Situation eine Barriere dar. Diagonale Platzquerungen werden durch die Anordnung der Hochbeete und Ampeln unterbunden, die Verbindung des offiziellen Radwegs zwischen Wehlheiden (Gräferstraße) und dem Vorderen Westen (Pestalozzistraße) ist nicht schlüssig, der Radweg entlang der Wittrockstraße endet unvermittelt an der Bushaltestelle und führt zu einem Gefahrenpunkt für Radfahrende im Kreuzungsbereich.

Georg-Stock-Platz

Der Georg-Stock-Platz war vor der Kriegszerstörung ein wichtiger Platz in Wehlheiden. In der Ankergasse und entlang der Kohlen- und Schönfelder Straße war er bebaut und übernahm mit dem evangelischen Gemeindehaus, mit Geschäften und gewerblichen Betrieben eine wichtige Gemein- und Nahversorgungsfunktion. Der eigentliche Platz bestand aus einer Straßenerweiterung des Kirchwegs zwischen Kohlenstraße und Ankergasse mit allseits umgebender Bebauung und maß ca. 1/6 der heutigen Platzfläche. Im Krieg wurden etliche Gebäude, u.a. das Gemeindehaus, zerstört. Die Bebauung Kohlenstraße / Kirchweg wurde zwecks einer Verbreiterung der Kohlenstraße zurückgenommen, die Gebäude auf der heutigen Platzfläche wurden bis auf das Haus Schönfelder Straße 26 sukzessive abgerissen und

die Platzfläche mit Bauschutt verfüllt, sodass sich ein Plateau Richtung Nordosten ausbildete, das mit einer Sandsteinmauer abgefangen wurde. Im heutigen Sprachgebrauch sind mit dem Georg-Stock-Platz zwei Freiflächen gemeint: die offene Fläche zwischen Kohlenstraße, Kirchweg, Schönfelder Straße und der Bebauung an der Buddengasse sowie der sog. „Kleine Stock-Platz“ zwischen Anker- und Buddengasse.

Prägend für den „Großen Stock-Platz“ heute sind vier Platanen, die straßenbegleitend zur Kohlenstraße stehen. Die übrige Vegetation konzentriert sich auf die Platzränder im Norden und Osten des Platzes, ansonsten ist die Fläche offen und mit einer Oberfläche aus Rasenschotter versehen. Vor ca. 15 Jahren sind u.a. verschiedene Bänke und Unterflur-Müllcontainer aufgestellt worden. Die offene, wenig genutzte Platzfläche fungierte bislang



Georg-Stock-Platz: Brachfläche ohne räumliche Fassung



LEGENDE

Bestand

- Vegetations-/Sukzessionsflächen
- Stellplatzflächen
- Kanalbestand

Potenziale/Defizite

- Defizit: hohe Schall und Staubemissionen
- Defizit: Unterbrochene Wegebeziehung
- Defizit: Unterbrochene Wegebeziehung (informell)
- Potenzial: Vorhandene Grünstruktur
- Potenzial: Baumbestand
- Bereich von Potenzialen und Defiziten im Gesamtkontext, hier:
 Defizit: Keine Adressbildung / eingeschränkte soziale Kontrolle
 Defizit: Keine Zonierung
 Defizit: Fehlen von Aufenthaltsangeboten

Analyse Georg-Stock-Platz

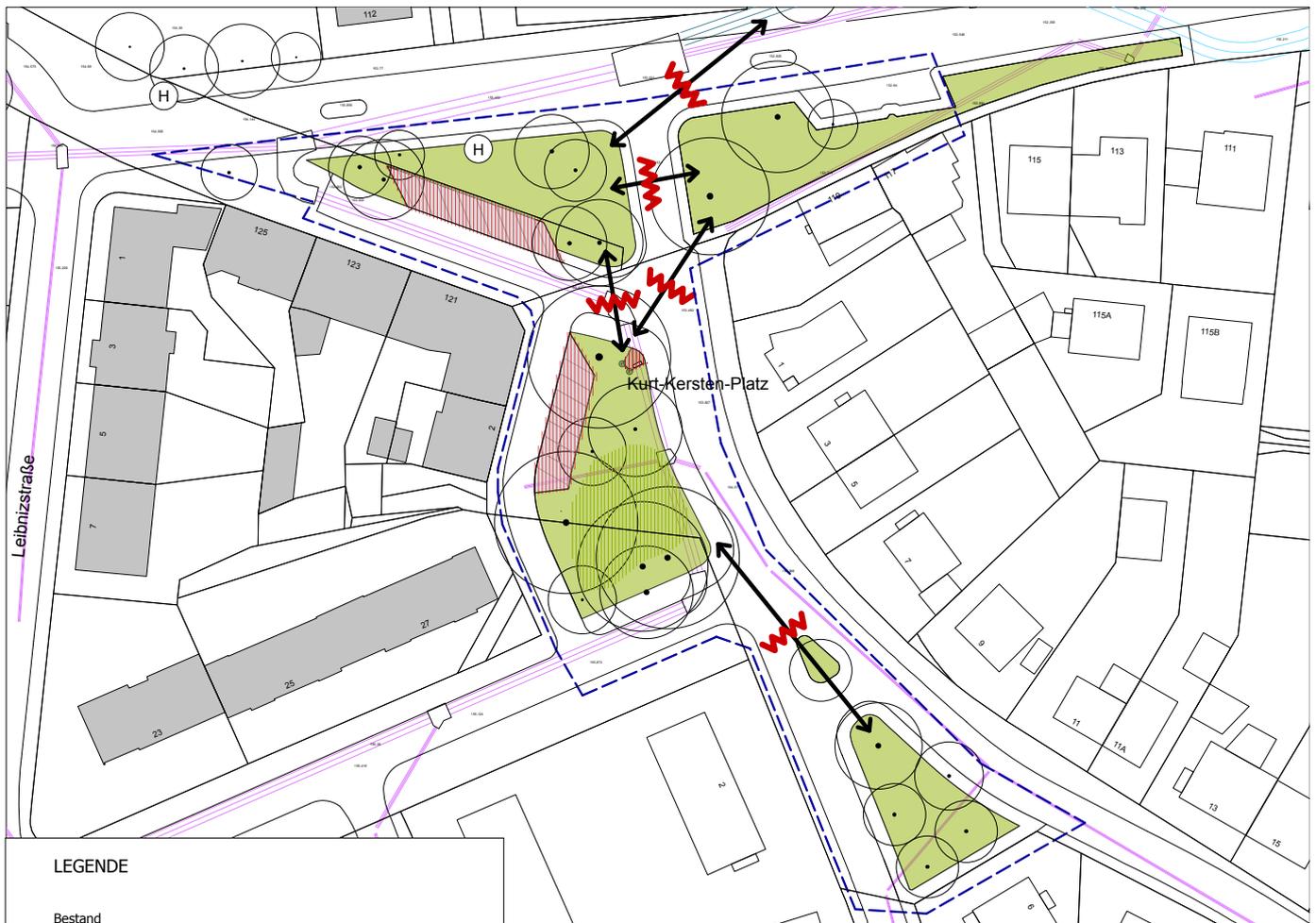
als temporärer Veranstaltungsort für Flohmärkte und die Wehlheider Kirmes.

Der „Kleine Stock-Platz“ zeichnet sich durch seine hügelartige Topografie und seinen Vegetationsbestand aus. Er gleicht mit seinem Rasen- und Baumbestand eher einem kleinen Park. Vor wenigen Jahren wurde eine Boulefläche angelegt, zwischenzeitlich stand hier ein Baucontainer als Treffpunkt für Jugendliche.



Georg-Stock-Platz aus Richtung Kirchweg

Die baulichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte führten zu keiner Adressbildung am Platz, da die Gebäude sich vom Platz abwenden oder durch Straßen und beidseitige Querparkplätze von diesem getrennt sind. Eine Zonierung des Platzes ist nur teilweise vorhanden, ein Gesamtkonzept nicht erkennbar. Attraktive generationenübergreifende Aufenthaltsangebote fehlen, die Ausstattung (Oberflächen, Mobiliar) ist wenig einladend. Wichtige diagonale Wegebeziehungen über die Ankergrasse oder zum Wehlheider Kreuz sind unterbrochen oder nur unzureichend ausgebildet. Außerdem wird die Aufent-



LEGENDE

Bestand

- Rasenflächen
- Stellplatzflächen
- Kanalbestand
- Bank / Aufenthaltsbereich
- H Bushaltestelle

Potenziale/Defizite

- Defizit: Stellplätze- räumliche Abgrenzung zur Grünfläche
- Defizit: fehlende Verbindung der Einzelflächen
- Potenzial: Aufenthaltsqualität
- Bereich von Potenzialen und Defiziten der Gesamtanlage
Defizit: Kaum vorhandene Nutzungsmöglichkeiten
Potenzial: Grünes Ambiente

Analyse Kurt-Kersten-Platz

Kurt-Kersten-Platz

Der Kurt-Kersten-Platz hat mit dem Durchbruch der Tischbeinstraße zur Kohlenstraße auf dem ehemaligen Domänenweg in den 50er Jahren und dem Bau der südlich angrenzenden Wohnstraßen (u.a. Paul-Nagel-Straße) seine jetzige Ausdehnung erhalten. An ihm stoßen die gründerzeitliche Stadtplanung (Aschrott'sche Planung), die Verkehrsplanung der 20er bis 50er Jahre und die Siedlungsplanung ab den 50er Jahren unvermittelt aufeinander. Die entstandenen Brüche sind deutlich sichtbar. Die Platzfläche endet heute an der Tischbeinstraße, diese wurde in das Raumgefüge des Platzes nicht einbezogen und stellt eine Zäsur zu den Freiflächen an der Drusel dar.

Der heutige Platzbereich besteht aus drei inselartigen, platanenbestandenen Rasenflächen, die von Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Fußwege, Längs- und Querparkplätze) umgeben sind. Die Platanen prägen das Erscheinungsbild des Platzes. Ein Teil des Platanenbestandes gehört zum Gesamtkunstwerk 7000 Eichen. Der nördli-

haltsqualität durch die Nähe zu Schönfelder Straße und Kohlenstraße durch erhebliche Lärm- und Schadstoffimmissionen beeinträchtigt.

Die Summe dieser beschriebenen Defizite beeinflusst die öffentliche Wahrnehmung des Platzes: er wird bzw. wurde nicht als wertvoller Freiraum, sondern als Verfügungsfläche zu den besagten temporären Veranstaltungen wahrgenommen.

che Platzbereich ist durch die breite Straßenführung optisch und funktional vom übrigen Platzgefüge getrennt.



Die Kantstraße verlief ursprünglich über den Platz



Keine Aufenthaltsqualität

Die jetzige Gestaltung des Platzes erzeugt ein einheitliches Bild, aber keine Aufenthaltsqualitäten. Die Aufteilung der Flächen folgt der Logik der Straßenerschließung, berücksichtigt aber nicht fußläufige Wegebeziehungen über den Platz. Die unmittelbare Nachbarschaft zu Stellplätzen verhindert zudem eine Nutzung der Flächen. Ohne eine Neuorganisation der Flächen und des ruhenden Verkehrs sowie die Schaffung klarer optischer Grenzen werden die Flächen (bis auf die bereits bestehende Nutzung als Parkplatz und Hundeauslauf) auch künftig kaum nutzbar sein.

Straßenräume

Die Straßenräume bilden im dicht bebauten Ortskern von Wehlheiden das Grundgerüst

städtischer Freiräume. Die Straßentypologien unterscheiden sich in Bezug auf Funktion der Straße, Ausstattung mit Gehsteigen und Straßenbäumen sowie Stellplätzen deutlich voneinander.

Aufgrund der Verkehrsdichte sind die Aufenthaltsqualitäten an den beiden Hauptverkehrsstraßen Kohlenstraße und Schönfelder Straße kaum vorhanden. Dies wird noch verstärkt durch Gestaltungsdefizite (fehlendes Straßenbegleitgrün, Zustand Gehwege). Die Wohnstraßen im Ortskern sind dagegen fast durchgängig mit Bäumen bepflanzt. Ein weiteres Kennzeichen für die Verkehrsdichte ist die große Präsenz von Stellplätzen im Straßenraum. Auffällig ist die geringe Breite der Bürgersteige, die weder einen komfortablen Begegnungsverkehr, noch ein Ausweiten der Ladennutzungen auf den Bürgersteig (Hinweisschilder, Bepflanzung, Bänke etc.) ermöglichen. Auch in Bezug auf die städtebauliche Dimensionierung wirken die Straßenbreiten zu beengt.

Des Weiteren erschwert die Verkehrsführung an der Hentzestraße / Friedenstraße bzw. Kirchweg, die den Schleichverkehr durch das Quartier unterbinden soll, eine Ausbildung von Aufenthaltsqualitäten an den Kreuzungsbereichen. Das Ergebnis ist das durchgängige Fehlen von Aufenthaltsangeboten wie Sitzbänken, das insbesondere zu Lasten älterer und mobilitätseingeschränkter Personen geht.

Südlich der Kohlenstraße / Tischbeinstraße nimmt die Aufenthaltsqualität der Wohnstraßen ab. Straßenbegleitende Bäume fehlen fast durchgängig. Die geringe Breite der Bürgersteige wirkt sich aufgrund der Dominanz der Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen und kleiner Vorgärten (bspw. Leibnizstraße) aber weniger negativ aus. Die begrünten Freiräume insbesondere in der Zeilenbebau-

ung der 1950er und 60er Jahre (Paul-Nagel-Straße, Leibnizstraße) tragen insgesamt zu einem durchgrünten Erscheinungsbild bei.

Spielflächen und Sportangebote

Im alten Ortskern Wehlheidens sind unterschiedliche Spielplatz- und Sportangebote vorhanden. Die größeren öffentlich nutzbaren Angebote dieser Art befinden sich an der Hupfeldschule, der Buddengasse, der Wehlheider Straße sowie an der Tischbeinstraße. Darüber hinaus schließt ein größeres Sportflächenangebot am südwestlichen Rand Wehlheidens auf der Sülze an.

Der Spielplatz Buddengasse liegt im Blockinnenbereich zwischen Kirchweg und der Wilhelm-Lückert-Schule in der Gräfestraße. Südwestlich davon befindet sich eine Ball-

spielfläche mit Ballfangzaun. Das Angebot ist überschaubar, ein Modernisierungsbedarf besteht. Das Ballspielfeld in der Buddengasse ist das einzige Spielangebot dieser Art. Daher gibt es Konflikte zwischen Anwohnern, Kindern und Jugendlichen, weil einerseits kein weiteres Angebot vorhanden ist und andererseits die Auslastung dieser Spielfläche sehr hoch ist.

In der Einmündung der Gräfe- in die Tischbeinstraße ist ein weiteres Spielangebot vorhanden, das in Vielfalt und Sanierungszustand besser zu bewerten ist als der Spielplatz Buddengasse. Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befinden sich ein nicht öffentlich zugänglicher Spielplatz in der Wehlheider Straße, der zur Kita Wehlheiden zählt, sowie eine öffentliche Spielwiese.



Mangelhafte Gehwege, fehlende Aufenthaltsqualität und Begrünung in der Kohlenstraße



Fehlende Aufenthaltsqualitäten im Kreuzungsbereich Hentzestraße/Friedenstraße



Das gleiche Bild ergibt sich an vielen Stellen in der Schönfelder Str.

Besonders im alten Ortskern ist das Spielangebot für Kleinkinder mit geringerem Bewegungsradius eingeschränkt. Die Lage der Spielplätze an der Tischbein- und Kochstraße stellt für kleinere Kinder aus dem Kernbereich eine große Distanz dar, zumal Hauptverkehrsstraßen überwunden werden müssen.



Spielplatz und Bolzplatz - ruhig gelegen an der Buddengasse...



... dagegen von Verkehrslärm geprägter Spielplatz an der Tischbeinstraße

Heimbachgrünzug

Der Heimbachgrünzug ist eine Parkanlage im Süden des Untersuchungsgebiets und bildet zusammen mit dem Wehlheider Friedhof eine grüne Fuge zwischen der Bebauung südlich der Kohlenstraße und der Sternbergstraße aus.

Zugänge existieren in alle Himmelsrichtungen. Die Erschließung des Parks erfolgt über einen Weg an der nördlichen Parkgrenze. Im östlichen Abschnitt wurde eine zusätzliche Wegführung auf der südlichen Parkseite entlang der Neubauten Wilhelmine-Hof-fahrt-Straße gebaut. Der Heimbachgrünzug ist charakterisiert durch einen Wechsel von baumbestandenen und offenen Wiesenbereichen und einer sanften Geländemodulation. Er ist mit unterschiedlichen Baumarten bepflanzt. Aufenthaltsangebote existieren



Untergenutzt: der Heimbach-Grünzug

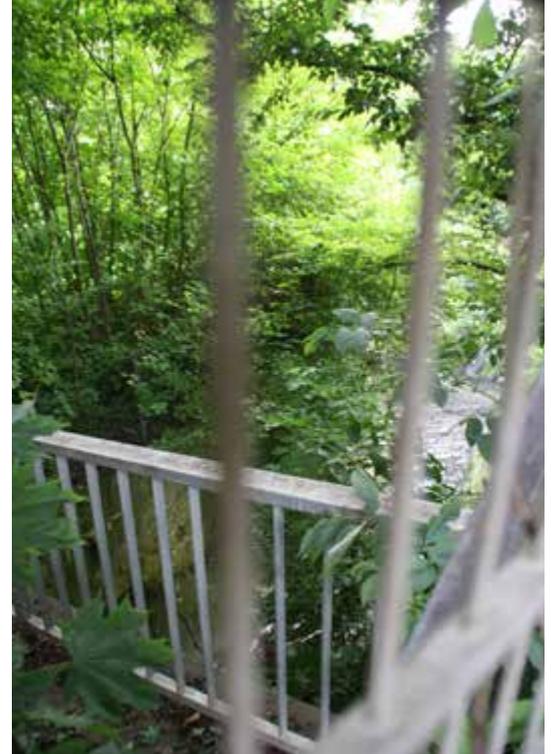
lediglich durch zwei im mittleren Parkteil aufgestellte Bänke. Der östliche Parkbereich ist als Liegewiese, der westliche als Hundewiese ausgewiesen. Der Park wird in erster Linie von Spaziergängern sowie Hundehaltern und Hundehalterinnen genutzt, ist aber trotz der benachbarten Bebauung wenig frequentiert.

Eine Zäsur im Park stellt die südliche Friedenstraße dar, die vor allem als Erschließung des Wehlheider Friedhofs dient. Dieser Bereich wird durch Stellplätze für die Besucherinnen und Besucher des Friedhofs dominiert. Der breite Parkweg wird hier nur auf einem schmalen Bürgersteig fortgeführt.

Mit der Nachverdichtung an der Sternbergstraße wird voraussichtlich auch der Nutzungsdruck auf den Heimbachgrünzug zunehmen. In diesem Zusammenhang stellt der Friedhof eine Barriere dar, da es nördlich keinen weiteren Zugang und auch keine weitere Durchquerungsmöglichkeit gibt. Aufwertungspotenziale stellen die gestalterische und funktionale Verbindung des Heimbachgrünzugs über die Friedenstraße, ein zweiter Parkweg auf der Südseite sowie eine zusätzliche Ausstattung der Freifläche mit Stadtmobiliar dar.



Eine der wenigen offenen Stellen der Drusel (bei Schönfelder Str.)



Versteckter, offener Drusellauf hinter dem „Fiasko“-Biergarten

Bachläufe Drusel und Heimbach

Die Drusel ist historisch eng mit der Entwicklung des Dorfes Wehlheiden verbunden, hat aber heute als Freiraumelement ihre Bedeutung eingebüßt.

Seit 1926 verläuft die Drusel im westlichen und östlichen Rand des Untersuchungsgebiets unterirdisch. Die dazwischen liegende offene Gewässerführung ist komplett eingezäunt bzw. durch angrenzende Privatgrundstücke der öffentlichen Nutzung entzogen. Einsehbar ist die Drusel nur an der Schönfelder Straße und am Spielplatz Tischbeinstraße. In der Vergangenheit sind viele Ideen zur stärkeren Einbeziehung der Drusel in das Ortsbild entwickelt worden, die aber an technischen Realisierungsmöglichkeiten bzw. den Besitzverhältnissen scheiterten.

Im Jahr 2013 wurde der Druselpfad eröffnet, der den Bauchverlauf nachvollzieht und gerade in den verrohrten und kanalisierten Bereichen zu einer Bewusstmachung im Stadtbild beiträgt. Aufgrund seiner historischen Bedeutung für den alten Ortskern Wehlheiden sind weitere Sichtbarmachungen, etwa bei der Spielfläche der Buddengasse, sowohl künstlerisch als auch baulich denkbar.

Der namensgebende Heimbach verläuft im Untersuchungsgebiet komplett unterirdisch und verrohrt durch den Heimbachpark.

Private und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume

Die ruhigen Hinterhöfe der Blockrandbebauung im Untersuchungsgebiet stellen ein großes Potenzial für private und gemeinschaftliche Freiraumnutzung dar, die jedoch aufgrund der oftmals gewerblichen Nutzungen, Stellplätze und Garagen eingeschränkt ist. Exemplarisch sei hier die Nordseite der Kohlenstraße genannt. Ansonsten wechseln sich Stellplatz- und Gartennutzungen auf kleinem Raum ab. Die Hinterhöfe der Bebauung der 1889 Wohnungsgenossenschaft an der Friedensstraße / Hentzestraße sind gärtnerisch geprägt, allerdings fehlen hier Anreize zum Spielen und als Treffpunkt. Südlich der Kohlen- und Tischbeinstraße wechseln mit den Bautypologien oft auf engem Raum auch die Freiraumnutzungen, während im östlichen Bereich der Paul-Nagel-Straße Zeilenbauten mit großzügigen Freiflächen dominieren. Besonders hervorzuheben sind die Freiräume der Bebauung im Bereich der Schopenhauer-Straße, die ursprünglich von Herrmann Mattern, einem deutschen Landschaftsarchitekten, geplant wurden. Die ursprüngliche Gestaltung wurde allerdings im Laufe der Jahrzehnte verändert. In der Gesamtbetrachtung schöpfen die privaten und gemeinschaftlichen Freiräume das Potenzial als nutzbare Gartenflächen nur unzureichend ab.



Gartenhof an der Friedenstraße trifft unvermittelt auf das Einkaufszentrum



Hof mit Potenzial in der Kohlenstraße

2.2.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Auch im Untersuchungsgebiet muss durch die Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen auf die Folgen der klimatischen Veränderungen reagiert werden. Handlungsbedarfe ergeben sich vor allem hinsichtlich des Luftaustausches, der einer Überwärmung und Hitzeperioden sowie einer Konzentration von Luftschadstoffen vorbeugen kann. Grundsätzlich ist dieser Vorgang durch die topographische Kessellage Kassels und der Umgrenzung des Stadtgebiets mit Waldflächen eingeschränkt. Zudem wirken sich Bebauungen innerhalb wichtiger Frischluftschneisen negativ auf den Luftaustausch aus.

Im Sinne einer Klimaanpassung sieht die Stadt Kassel hierfür die Einrichtung eines Flächenmanagementsystems vor, welches

auf eine stärkere Innenentwicklung und hierdurch den Erhalt naturbelassener Flächen am Stadtrand abzielt. Gleichzeitig gilt es vorhandene Frischluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie innerörtliche Grünzüge aufrechtzuerhalten, um so einen Luftaustausch innerhalb der Stadt zu gewährleisten und zusätzlicher Hitzebelastungen entgegen zu wirken.

Neben flächenrelevanten Maßnahmen, die einer verstärkten Innenentwicklung dienen, betreffen die Maßnahmen zum Klimaschutz die energetische Sanierung von Gebäuden, die in besonderem Maße für den Ausstoß klimaschädlicher Emissionen verantwortlich sind.

Als Grundlage hat die Stadt Kassel im Jahr 2017 die Klimaschutzteilkonzepte „Flächenmanagement“ und „Anpassung an den Klimawandel“ erarbeiten lassen. Mikroklimatische, den alten Ortskern von Wehlheiden betreffende Aussagen sind aufgrund der Großmaßstäblichkeit der Konzepte nicht vorgesehen.

Die Klimafunktionskarten (KFK) von 2009 und 2030 (Stand: 2012) des Zweckverbands Raum Kassel beziehen ihre Aussagen ebenfalls auf den gesamten Stadtraum. Zur Beurteilung der klimatischen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet wurde daher im Kontext der Klimaschutzteilkonzepte 2017 eine auf den alten Ortskern Wehlheiden zugeschnittene Klimafunktionskarte erstellt, die eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Teilbereiche des Untersuchungsgebiets ermöglicht. In einer ganzheitlichen Betrachtung befindet sich der alte Ortskern Wehlheiden im Übergangsbereich zwischen einer moderaten Überwärmung und einer starken Überwärmung. Die moderate Überwärmung ist durch eine dichte Bebauung, einem hohen Versiegelungsgrad sowie wenig Vegetation in

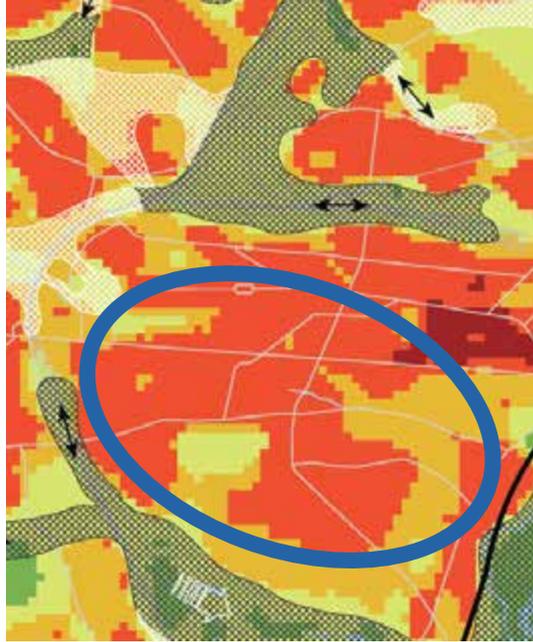


Abb.: Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen

Ausschnitte aus den Klimafunktionskarten von 2009 (links) und der Prognose für 2030 (rechts). Die prognostizierte Zunahme von Überhitzungsgebieten ist deutlich zu erkennen.

den Freiräumen gekennzeichnet. In diesen als „Stadtklima“ zu kategorisierenden Bereichen sind Belüftungsdefizite vorherrschend. Die starke Überwärmung ist demgegenüber einem „Innenstadtklima“ zuzuordnen und entspricht stark verdichteten Innenstadtbereichen sowie Industrie- und Gewerbeflächen mit einem geringen Vegetationsanteil und einer fehlenden Belüftung.

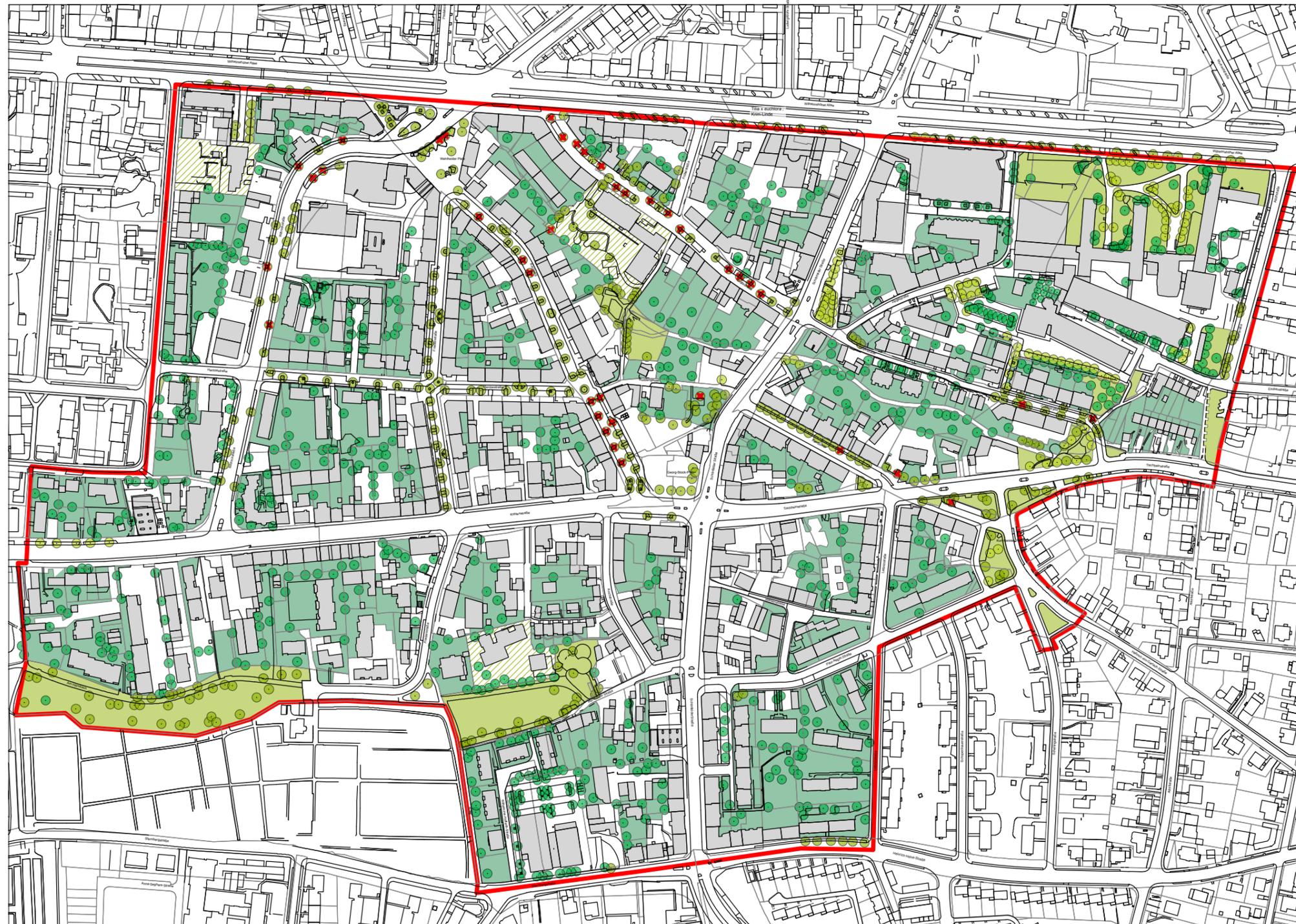
Während der Großteil der Flächen des Untersuchungsgebiets, insbesondere die durch Blockrandbebauung geprägten Strukturen, von einer moderaten bis starken Überwärmung betroffen sind, können lediglich zwei Flächen mit einer weniger starken Überwärmung identifiziert werden. Hierbei handelt es sich um zusammenhängende Freiflächen mit einem hohen Vegetationsanteil. Der Heimbachgrünzug ist in diesem Zusammenhang als Fläche mit Überwärmungspotenzial klassifiziert, was einem Vorstadtklima entspricht und trotz baulich geprägter Bereiche eine größtenteils ausreichende Belüftung gewährleistet. Eine vergleichbare Fläche reicht vom Georg-Stock-Platz in die Hinterhofbereiche, die von Kirchweg und Gräferstraße eingeschlossen werden und in Teilen über einen offenen Druselverlauf verfügen. Die Überwärmung stellt sich hier stärker dar als im Heimbachgrünzug und liegt im Übergangsbereich einer Fläche mit Überwärmungspotenzial sowie einer moderaten Erwärmung.

Unter Beibehaltung der aktuellen stadtklimatischen Gegebenheiten ist gemäß der Klimafunktionskarte von einer zusätzlichen Überwärmung innerhalb des Untersuchungsgebiets auszugehen. Insbesondere der Bereich der Universität an der Wilhelmshöher Allee sowie das Nahversorgungszentrum am Wehlheider Platz werden von einer starken Überwärmung betroffen sein. Die inselartige Ausprägung des Heimbachgrünzugs sowie des Wehlheider Friedhofs bleibt erhalten, wird aber zu Lasten der Stadtklimata kleiner.

Die Tendenz zu einer stärkeren Überwärmung mit einem Anstieg an sogenannten Tropennächten ohne stärkere Abkühlung lässt sich auch und insbesondere im Bereich des alten Ortskerns in Wehlheiden feststellen. Dies unterstreicht die Notwendigkeit von Klimaschutzmaßnahmen an Gebäuden sowie in privaten und öffentlichen Freiräumen. Die Empfehlungen, die die Klimafunktionskarte in diesem Zusammenhang ausspricht, betreffen gezielte Fassaden- und Freiflächenbegrünungen, Maßnahmen zur Schattenförderung sowie die Beachtung mikroklimatischer Strömungsrichtungen. Weitere Klimaschutzmaßnahmen zielen auf die im Untersuchungsgebiet bereits vorhandenen Freiflächen, in denen der Vegetationsanteil erhalten und eine Vernetzung mit dem lokalen Belüftungssystem erfolgen sollte. Unter Beachtung der genannten Vorgaben sind bauliche Entwicklungen im Untersuchungsgebiet nicht auszuschließen.

Analyse
Freiraum-, Baum- & Grünflächenbestand

LEGENDE



- Grünflächen - Privat
- Grünflächen - Öffentlich
- Grünflächen - Kita/Schule
- Bäume - Öffentlich
- Bäume - Privat
- Bäume - 7000 Eichen
- schlechter Baumzustand
- Existenz nicht abschließend geklärt

Leitbaumarten

- Buddengasse:
Acer pseudoplatanus (Berg Ahorn)
- Georg-Stock-Platz:
Platanus x acerifolia (Gewöhnliche Platane)
- Gräfestraße:
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Säulen-Mehlbeere)
- Gräfestraße (Schulhof):
Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Hentzestraße:
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
- Kant Straße: Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche)
- Kirchweg (Höhe Stockplatz):
Platanus x acerifolia (Gewöhnliche Platane)
- Kirchweg (Höhe Wehlheiderplatz):
Robinia pseudoacacia (Gemeine Robinie)
- Kurt-Kersten-Platz:
Platanus x acerifolia (Gewöhnliche Platane)
- Tischbeinstraße:
Tilia tomentosa (Silber-Linde)
- Tischbeinstraße Spielplatz:
Acer spec. (Ahorn Arten)
- Wittrockstraße:
Quercus rubra (Amerikanische Roteiche)

Untersuchungsgebiet

Analyse
Freiraum
Potenziale, Defizite

LEGENDE

 Handlungsräume

DEFIZITE

 Defizite im privaten Freiraum (Versiegelung, Nutzbarkeit)

 Defizite im öffentlichen Freiraum

 Drusel (Erreichbarkeit/öffentliche Aufenthaltsqualität)

 fehlendes Straßenbegleitgrün

 fehlende Verbindungen

POTENZIALE

 "Nachrüstung" privates Grün

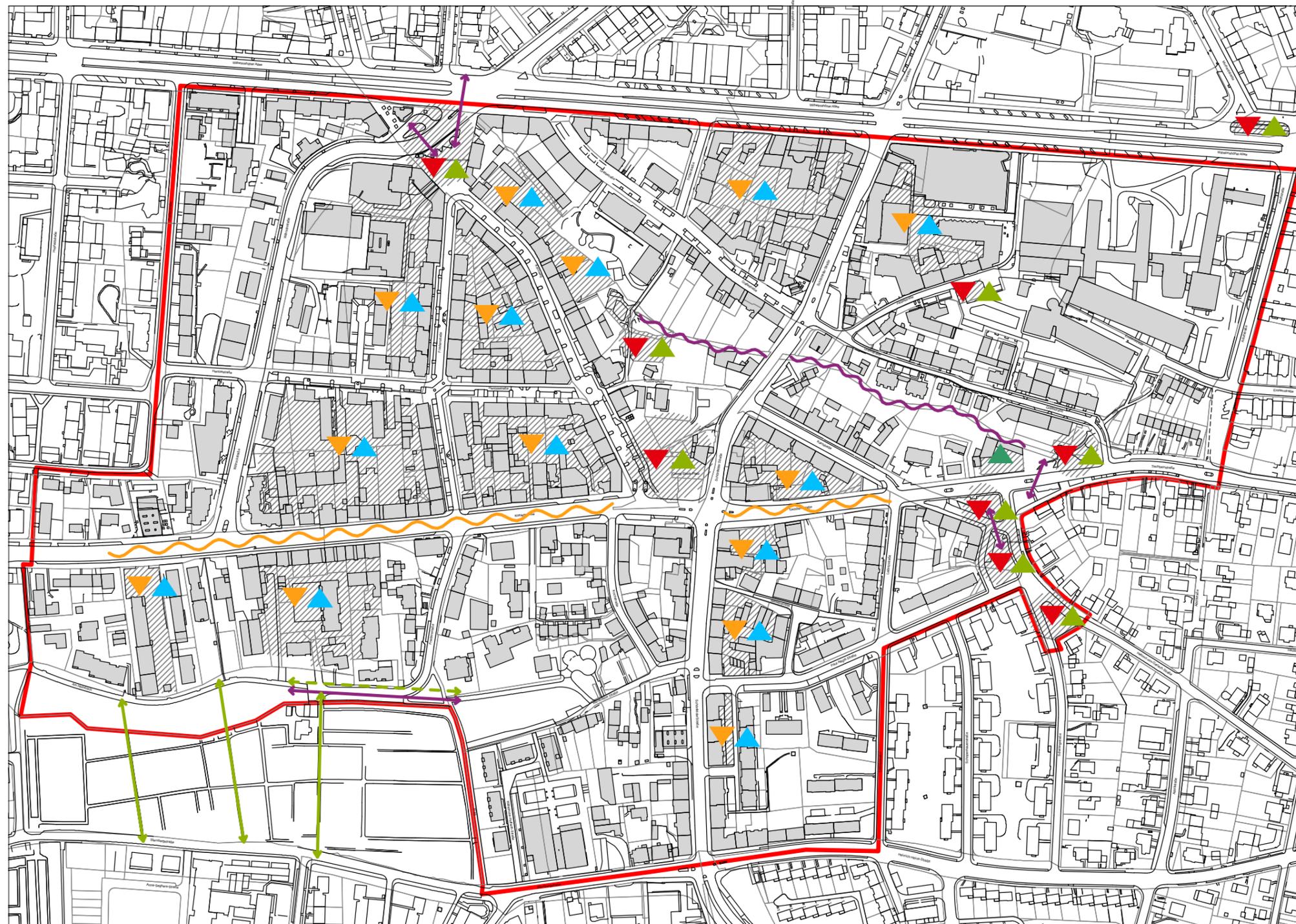
 Aufwertung öffentlicher Grünflächen

 Optionsfläche zur Erweiterung für öffentliche Zwecke

 Zusätzliche Wegeverbindung

 gestalterische Aufwertung - visuelle Verbindung

 Untersuchungsgebiet



2.3 Zusammenfassung

Wehlheiden ist als zentrumsnaher Stadtteil ein wichtiger Standort zum Wohnen, Leben, Arbeiten sowie für Bildung und Freizeit. Insbesondere im Bereich rund um den alten Ortskern befindet sich ein Großteil der Versorgungseinrichtungen für Wehlheiden, die die Qualität des Stadtteils maßgeblich bestimmen. Das Untersuchungsgebiet verfügt somit über eine gute Infrastrukturausstattung und Arbeitsmarktsituation.

Städtebaulich wird der alte Ortskern Wehlheiden sowohl durch die dörflichen Strukturen im Zentrum des Untersuchungsgebiets, als auch durch die später erfolgte gründerzeitliche Überformung des Dorfes geprägt. Die dichte Bebauung der Gründerzeit hatte zur Folge, dass das Untersuchungsgebiet vergleichsweise gering mit wohnungsnahen Freiflächen ausgestattet ist. Neben stark versiegelter Innenhofbereiche stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern Wehlheidens die Grünzüge entlang des Heimbachs sowie der Drusel als Flächen zur Naherholung zur Verfügung.

Über seine Versorgungsfunktion hinaus dient das Untersuchungsgebiet überwiegend dem Wohnen. Im gesamtstädtischen Vergleich verfügt Wehlheiden nach dem Vorderen Westen über den größten Anteil an Wohnungen in Kassel. Von insgesamt 108.913 Wohnungen sind 8.170 Wohnungen im Stadtteil verortet (Stand: 2016). Gegenüber dem privaten Wohnungsbestand fällt der geförderte Wohnungsbau deutlich geringer aus, ist jedoch trotz auslaufender Bindungen immer noch präsent. Hieraus resultieren insgesamt 12% der Wohneinheiten, die in Besitz von Wohnungsunternehmen sind¹. Der alte Ortskern kann hierauf aufbauend als sozial

¹ vgl. Hessisches Statistisches Landesamt zitiert nach Stadt Kassel 2014b: Tabelle 11

durchmischter Stadtteil bezeichnet werden, der über einen großen Wohnungsbestand und im Zuge der sozialen Durchmischung auch über einen guten Umfang an preisgünstigen Wohnraum verfügt, den es mit geeigneten Instrumenten zu sichern gilt.

Entgegen des allgemein bestehenden Trends der Überalterung der Gesellschaft konnte auf Ebene des Untersuchungsgebiets eine tendenziell jüngere Bevölkerung ermittelt werden, die wahrscheinlich auf eine Zunahme studentischer Bewohner zurückzuführen ist. In diesem Kontext ist die Universität Kassel zu nennen, die durch den Standort „Ingenieurschule“ im Untersuchungsgebiet impulsgebend hinsichtlich des Wohnens und der Wirtschaft im Stadtteil wirkt. Dass der alte Ortskern vielfach als Wohnstandort für Studierende genutzt wird, belegt auch eine Zunahme der Haushaltszahlen, die sich in einem erhöhten Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten widerspiegeln. Darüber hinaus zeigen die demografischen Entwicklungen im Allgemeinen, dass die Zahl der Haushalte ohne Kinder steigt und sich somit der Bedarf zur Herstellung kleinerer Wohnungen erhöht.

Mit Blick auf die Lage des alten Ortskerns im Stadtgebiet und unter Berücksichtigung des gründerzeitlichen Baubestands, weist das Untersuchungsgebiet durchaus attraktive Wohnbedingungen auf. Dennoch können auch problematische Wohnlagen identifiziert werden, die sich überwiegend an verkehrlich stark belasteten Bereichen im Untersuchungsgebiet befinden. Neben kurzen Wegebeziehungen für den Fuß- und Radverkehr, die die Blockstrukturen im alten Ortskern Wehlheiden bieten, werden die Bereiche der Hauptverkehr- und Durchgangsstraßen vom motorisierten Individualverkehr dominiert. Dies führt zu erheblichen Lärm- und Feinstaubemissionen auf der einen Seite sowie zu Unfallschwerpunkten und Barrierewirkungen

für den Fuß- und Radverkehr auf der anderen Seite.

Infolge der Stadtentwicklung der vergangenen Jahrzehnte sind zudem einige städtebauliche Brüche in der Bebauungsstruktur vorzufinden. Darüber hinaus sind in großen Teilen des Gebäudebestands Sanierungsbedarfe erkennbar, die sowohl das Erscheinungsbild des alten Ortskerns Wehlheiden beeinträchtigen als auch zu einer Zunahme der bereits feststellbaren Leerstände beitragen könnten. Insbesondere im Bereich der Ladenflächen sind vereinzelt Leerstände ersichtlich, die als Indikator für eine schleichende Entwicklung von einem gemischt genutzten Standort hin zu einem monofunktionalen Wohnstandort gesehen werden können.

2.4 SWOT-Analyse

Die in der Bestandsanalyse gewonnenen Erkenntnisse werden im nächsten Schritt in einer SWOT-Analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities sowie Threats / Stärken, Schwächen, Chancen sowie Risiken) zusammengefasst und bewertet. Daraus werden entsprechende Handlungserfordernisse abgeleitet. Die Stärken und Schwächen beschreiben die aktuellen Gegebenheiten, die Chancen und Risiken zeigen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Die Darstellung erfolgt hierfür in Form einer gebündelten Tabelle, die sowohl Analyse-Ergebnisse der Ebene Gesamtstadt sowie der Ebene Untersuchungsgebiet beinhaltet.

Demografie

Stärken

Ebene Gesamtstadt:

- steigende Bevölkerungszahlen
- positive Wanderungsbewegungen

Ebene Untersuchungsgebiet:

- hohe Bevölkerungsdichte im Untersuchungsgebiet
- Wehlheiden zählt zu bevölkerungsreichsten Stadtteilen Kassels
- steigende Bevölkerungszahlen (Prognose)
- Vernetzung der Beratungs- und Hilfsangebote im Quartier vorhanden

Schwächen

Ebene Gesamtstadt:

- Bevölkerung wird älter

Ebene Untersuchungsgebiet:

- schwankende Einwohnerzahlen durch ausgeprägtes Wanderungsverhalten (Übergangsstadtteil für Studierende)
- überwiegend Einpersonenhaushalte
- Abnahme der Familien im Untersuchungsgebiet

Chancen

Ebene Gesamtstadt:

- Bedarf an Wohnraum für Alleinwohnende und Familien besteht

Ebene Untersuchungsgebiet:

- trotz einer überalternden Bevölkerung gemischte Altersstruktur, dabei Anteil der 18-44 Jährigen am stärksten vertreten

Risiken

Ebene Gesamtstadt:

- gemäß Prognosen Bevölkerungsverluste ab 2020

Ebene Untersuchungsgebiet:

- perspektivisch Bevölkerungsverluste ab 2020, jedoch weniger stark ausgeprägt als auf gesamtstädtischer Ebene

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Stärken

Ebene Gesamtstadt:

- Kassel als Ballungszentrum der Region, folglich positiver Pendlersaldo

Ebene Untersuchungsgebiet:

- nutzungsgemischtes Untersuchungsgebiet und daher Bündelung Wohn-, Arbeits- und Versorgungsfunktion an einem Ort, Überwiegen der Wohnfunktion
- hoher Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Stadtteil
- gutes Nahversorgungsangebot
- gut frequentierter Wochenmarkt
- großes Angebot altengerechter Dienstleistungen
- vergleichsweise viele Angebote des Gesundheitswesens
- gutes Gastronomieangebot
- Vorhandensein von Gewerbebetrieben

Schwächen

Ebene Gesamtstadt:

- kleingewerbliche Strukturen werden weniger

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Rückgang kleiner Einzelhandelsflächen an Leerständen erkennbar
- geringes Vorhandensein kleiner gewerblicher Strukturen

Chancen

Ebene Gesamtstadt:

- Präsenz des industriellen Sektors und folglich Ausbildung einer breiten Mittelschicht
- zuletzt Verringerung der Arbeitslosenquote

Ebene Untersuchungsgebiet:

- B-Zentrum gemäß KEP-Zentren und daher Entwicklung eines zentralen Einkaufsbereich mit zentrenrelevanten Sortiment möglich
- bereits heute hoher Anteil des erstarkenden Dienstleistungssektors

Risiken

Ebene Gesamtstadt:

- Rückgang des industriellen Sektors zugunsten des Dienstleistungssektors, dabei steigender Flächenbedarf bei sinkender Flächenproduktivität

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Zunahme der Leerstände im Bereich der Ladenflächen – Gefahr der Entwicklung zum monofunktionalen Wohnstandort
- fehlende Belebung des Straßenraums entlang der Hauptverkehrsstraßen durch Besatz mit frequenzarmen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben
- höherer Anteil SGB-II-Leistungsempfänger in unsanierten Gebäudebestand

Sozialstruktur

Stärken

Ebene Gesamtstadt:

- Rückgang des Anteils SGB-II-Bezieher seit 2007

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Rückgang des Anteils SGB-II-Bezieher seit 2007

Schwächen

Ebene Gesamtstadt:

- segregierte Quartiere / Stadtteile

Ebene Untersuchungsgebiet:

- neben vorhandener sozialer Durchmischung auch Segregationstendenzen, z.B. an Kohlenstraße erkennbar

Chancen

Ebene Gesamtstadt:

- sozialer Wohnungsbau kann zu besserer Durchmischung beitragen

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Wohnungsneubau kann zum Erhalt der sozialen Durchmischung beitragen

Risiken

Ebene Gesamtstadt:

- Wohnungsneubau kann zu weiterer Segregation führen

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Wohnungsneubau kann zu weiterer Segregation führen

Wohnungsmarkt

Stärken

Ebene Gesamtstadt:

- weiterhin Vorhandensein von preisgünstigem Wohnraum

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Vorhandensein preisgünstigen Wohnraums im Quartier durch größere Bestandshalter
- hoher Anteil attraktiven Baubestands der Baualtersklasse vor 1950
- Gebäudebestand lässt soziale Durchmischung zu
- viele städtebauliche Patchwork-Situationen und Brüche

Schwächen

Ebene Gesamtstadt:

- Verlust historischer Bausubstanz aufgrund von Kriegszerstörungen
- Großteil des Gebäudebestands aus der Altersklasse 1950-1969 – rationalisierte Bauweise führt zu inzwischen bestehenden Sanierungsbedarf

Ebene Untersuchungsgebiet:

- in großen Teilen des Gebäudebestands Sanierungsbedarfe erkennbar
- Defizite im energetischen Gebäudezustand
- viele städtebauliche Patchwork-Situationen und Brüche

Chancen

Ebene Gesamtstadt:

- rund 30% des attraktiven Gebäudebestands der Baualtersklasse vor 1950 noch vorhanden (vgl. Hessisches Statistisches Landesamt, Zensus 2011)

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Attraktivität des Standorts aufgrund der Nähe zu Innenstadt und Universität
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Entwicklungspotenziale im Wohnungsbau

Risiken

Ebene Gesamtstadt:

- Bau von Eigentumswohnungen bedient nur einen Teil der nachgefragten Angebote und das nur in bestimmten Stadtteilen

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Zunahme der Leerstände bei ausbleibenden Sanierungstätigkeiten an den Bestandsgebäuden

Verkehr und Nahmobilität

Stärken

Ebene Gesamtstadt:

- hoher Anteil des Fußverkehrs im Modal-Split (nach dem motorisierten Individualverkehr)

Ebene Untersuchungsgebiet:

- fußgängerfreundliches Quartier bedingt durch dichte Bebauungsstruktur
- gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV
- Vorhandensein von drei Stationen des Fahrradverleihsystems Konrad

Schwächen

Ebene Gesamtstadt:

- Wiederaufbau Kassels gemäß autogerechter Stadt und hierdurch Entstehung aufgelockerter Baustrukturen und eines hohen Anteils an Verkehrsflächen
- starke Dominanz des motorisierten Individualverkehrs im Modal-Split

Ebene Untersuchungsgebiet:

- hoher Parkdruck, Blockinnenbereiche werden zum Parken genutzt
- hohes Verkehrsaufkommen durch motorisierten Individualverkehr verbunden mit hohen Immissionsbelastungen
- Konflikt- und Unfallpunkte vor allem an Hauptverkehrsstraßen in Querungsbereichen
- eingeschränktes Nutzungspotenzial des Wehlheider Platzes durch seine Funktion als Verkehrsknotenpunkt
- Barrierewirkung durch Hauptverkehrsstraßen für Fußgänger und Radfahrer

Chancen

Ebene Gesamtstadt:

- Zunahme des Radverkehrs bei Verbesserung der Radinfrastruktur

Ebene Untersuchungsgebiet:

- hohes Radverkehrsaufkommen im Stadtteil durch Schaffung eines flächendeckenden Radwegenetzes

Risiken

Ebene Gesamtstadt:

- keine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs

Ebene Untersuchungsgebiet:

- weitere Zunahme des Parkdrucks führt zu weiterer monofunktionaler Belegung der Innenhöfe durch Stellplätze
- weitere Zunahme des motorisierten Individualverkehrs entlang der Hauptverkehrsstraßen und damit weitere Emissionsbelastung und Barrierewirkung

Freiraum und Stadtgrün

Stärken

Ebene Gesamtstadt:

- hoher Anteil übergeordneter Freiflächen (Bergpark, Auepark, BUGA)
- hohe Anzahl an Bachläufen, die in der Stadt verlaufen und hierdurch Stadtteile und Quartiere gliedern und die Frischluftversorgung unterstützen
- hoher Anteil an Stadtgrün

Ebene Untersuchungsgebiet:

- trotz hoher Wohndichte gutes Angebot an Plätzen und Grünflächen
- großflächige Blockinnenbereiche sind zur privaten Nutzung vorhanden
- Versorgung mit Kinderspielplätzen für die Altersgruppen ab 6 Jahren ausreichend

Schwächen

Ebene Gesamtstadt:

- Fehlen von Stadtteilidentitäten und prägnanten Stadtteilplätzen (bis auf wenige Ausnahmen)
- Wahrnehmbarkeit und Aufenthaltsqualität teilweise stark eingeschränkt

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Plätze und Grünflächen bleiben teilweise deutlich hinter ihren Nutzungs- und Gestaltungspotenzialen zurück
- zu wenig Freiräume für Kinder und Jugendliche
- Lage der Kinderspielplätze in Bezug auf den Verkehr oder Nutzungskonflikte oft nicht ideal
- Kinderspielplätze weisen Sanierungsbedarfe auf

Chancen

Ebene Gesamtstadt:

- Schaffung eines gegliederten Systems an übergeordneten und lokalen Freiräumen
- Herausarbeiten von Stadtteilidentitäten, Schaffung öffentlicher Treffpunkte in den Stadtteilen
- bei Öffnung / Umgestaltung Nutzbarkeit und Erfahrbarkeit durch Schaffung von Zugänglichkeiten (Wege, punktuelle Grünflächen)
- koordinierte Grün- und Wohnflächenentwicklung schafft Win-Win-Situation

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Steigerung der Wohnqualität durch Aufwertung der wohnungsnahen Freiräume und städtischer Plätze
- Flächenpotenziale für Spielflächen vorhanden

Risiken

Ebene Gesamtstadt:

- Zunahme der Flächenversiegelung durch Neubautätigkeit im gewerblichen- und Wohnungssektor
- Mangel an nutzbaren und identitätsprägenden Plätzen führt zu fortlaufendem Verlust der Attraktivität, insbesondere in benachteiligten und hochverdichteten Stadtteilen
- klimatische und freiräumliche Qualitäten bleiben aufgrund technischer Zwänge ungenutzt
- unkoordinierte Entwicklung führt zu Freiflächenverlusten und wirkt sich klimatisch negativ aus

Ebene Untersuchungsgebiet:

- weitere Zunahme des Parkdrucks führt zu weiterer monofunktionaler Belegung der Innenhöfe durch Stellplätze

Klimaschutz und Klimaanpassung

Stärken

Ebene Gesamtstadt:

- hoher Anteil an Freiflächen

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Heimbachgrünzug mit sehr hohem Vegetationsanteil als Kontrast zu dichter Bebauungsstruktur mit Überwärmungstendenzen

Schwächen

Ebene Gesamtstadt:

- Luftaustausch wird durch Kessellage Kassels und umliegende Waldgebiete eingeschränkt
- wichtige Freiluftschnitten in der Stadt sind durch Bebauung funktional eingeschränkt

Ebene Untersuchungsgebiet:

- in großen Teilen Überwärmungsgebiet aufgrund der dichten Bebauung und zu geringer Vegetation in den Freiräumen

Chancen

Ebene Gesamtstadt:

- energetische Sanierung von Gebäuden kann Emissionsausstoß eindämmen
- doppelte Innenentwicklung

Ebene Untersuchungsgebiet:

- energetische Sanierung von Gebäuden kann Emissionsausstoß eindämmen
- Erhalt vorhandener Vegetation und Ergänzung durch Fassaden- und Freiflächenbegrünungen

Risiken

Ebene Gesamtstadt:

- Hitzeperioden können Bewohner zunehmend gesundheitlich stark belasten
- weitere Konzentration von Luftschadstoffen

Ebene Untersuchungsgebiet:

- Tendenz zu Tropennächten bereits erkennbar

3 Beteiligungsprozess

Maßgeblich für eine umsetzungsorientierte Erarbeitung eines ISEK ist die gewinnbringende Einbindung von Akteuren in den laufenden Prozess. Zu diesem Zweck wurde das Beteiligungsverfahren als offener Dialogprozess gestaltet. Dazu wurden neben verwaltungsinternen Beteiligten auch frühzeitig Bürgerinnen und Bürger in die Planung eingebunden. Die interessierte Öffentlichkeit konnte Fragen bezüglich des Vorhabens stellen, Ideen und Anregungen äußern, noch bevor die Planung konkret wurde und Entscheidungen getroffen wurden (siehe nachfolgende Grafik). In Form eines niedrigschwelligen kooperativen Verfahrens zwischen institutionellen Akteurinnen und Akteuren sowie Einwohnerschaft konnten dadurch Problemstellungen im Untersuchungsgebiet erkannt, Handlungsfelder formuliert sowie Leitziele und Maßnahmen entwickelt werden.

Um die Einbindung einer breiten Öffentlichkeit zu garantieren, wurde der Beteiligungsprozess vielfältig und individuell ausgerichtet: Er setzte sich aus Veranstaltungen, die die Wehlheider Öffentlichkeit insgesamt ansprachen, sowie zielgruppenspezifischen, meist aufsuchenden Beteiligungsformaten zusammen. Bürgerinnen und Bürger sowie Akteursgruppen leisteten als Experten vor Ort Unterstützung in der anfänglichen Analysephase, formulierten Leitbilder und erste Handlungsfelder und entwickelten schließlich konkrete, den Handlungsfeldern zugeordnete Maßnahmen. Die Einbindung bei der Maßnahmenentwicklung fand in zielgruppenspezifischen Formaten statt. Dem Georg-Stock-Platz kam im Laufe dieses Prozesses mit eigenen Beteiligungsveranstaltungen eine gesonderte Rolle zu.

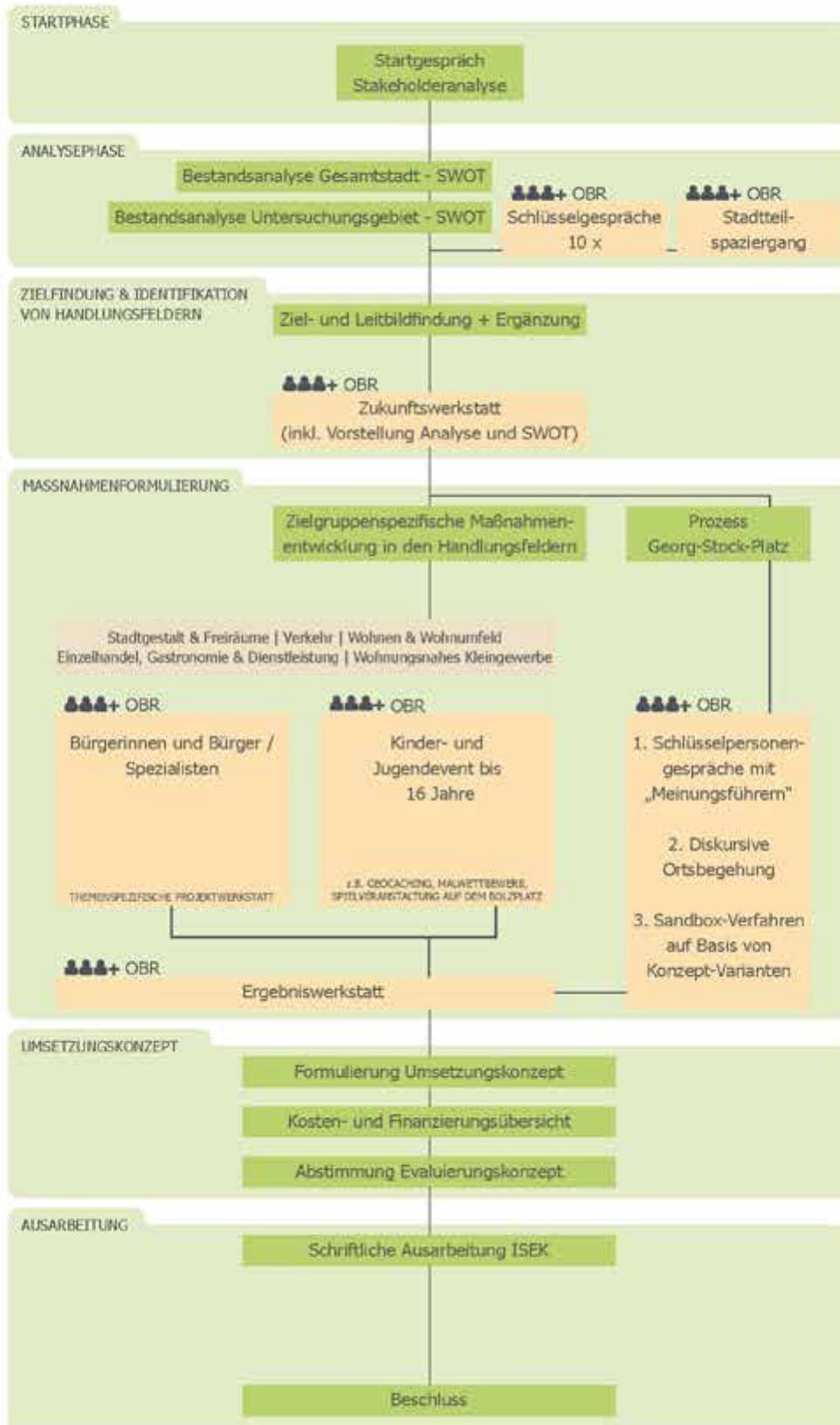
Alle Beteiligungsschritte wurden separat dokumentiert (siehe Anhang).

3.1 Schlüsselgespräche

Den Beginn des ISEK-Erarbeitungsprozesses kennzeichnete die Analysephase, deren Ziel eine frühzeitige Identifikation lokaler Handlungsbedarfe war. Zudem wurden aufbauend auf der Analysephase erste Leitgedanken formuliert, die sich mit dem Selbstverständnis, dem Image und der Entwicklungsperspektive des alten Ortskerns auseinandersetzten.

Teil dieser ersten Phase bildeten Schlüsselgespräche, in denen Expertinnen und Experten aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen befragt wurden. Der Fragenkatalog (siehe Anhang) beinhaltete Fragen zu den Stärken und Schwächen des Quartiers, der Wahrnehmung des Quartiers durch Bewohnerinnen und Bewohner sowie Außenstehende, der Identifikation mit dem Stadtteil sowie bestehenden Netzwerke und Kooperationen zwischen den lokalen Akteuren. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse wurden in die Bestandsanalyse integriert. Darüber hinaus äußerten sie erste Projektansätze, die ihnen wichtig für eine positive Entwicklung des Quartiers erscheinen.

Insgesamt bewerteten die Akteure den alten Ortskern als beliebten Wohnstandort, der eine hohe soziale Durchmischung aufweist und dessen Bewohnerinnen und Bewohner sich mit diesem identifizieren. Zudem ist das soziale und vereinsbezogene Engagement stark ausgeprägt, auch wenn dies abnimmt. Viele Akteure stimmten überein, dass das Untersuchungsgebiet von einer sehr starken verkehrlichen Belastung beeinträchtigt wird (hohes Verkehrsaufkommen, gefährliche Knotenpunkte, zu wenig Stellplätze). Zudem äußerten mehrere der Befragten, dass der öffentliche Raum nicht genügend an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst ist, was sich in fehlender Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und einer ungenügenden Anzahl an Stadtmobiliar zeigt.





Beim Stadtteilrundgang wurde an 10 Standorten diskutiert

Auch in Bezug auf öffentliche Begegnungsräume für Jugendliche nannten die Akteure Anpassungsbedarf. Über diese Informationen hinaus lieferten die Befragten wesentliche Informationen über den geschichtlichen Hintergrund des alten Ortskerns, über soziale Aktivitäten im Quartier sowie über Nutzungen und Eigentumsverhältnisse.

3.2 Stadtteilspaziergang

In Form einer moderierten Begehung des Untersuchungsgebiets konnte sich die interessierte Öffentlichkeit im Rahmen der Analysephase bei einem Stadtteilspaziergang einbringen und die im ISEK behandelten Themengebiete kennenlernen. Die Route führte an insgesamt zehn Standorten vorbei (siehe Karte im Anhang), die exemplarisch für die im Quartier ermittelten Problemfelder vorgestellt wurden. Hierunter zählten der Wehlheider Platz bezüglich des Themas „Stadtteilplatz“, das Thema „Wohnungsbau“, kurze Wege im Quartier, der Heimbachgrünzug als öffentlicher Freiraum, Baulücken zum Thema „Stadtreparatur“, das Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus, die Drusel, die Universität, der öffentliche Freiraum in Zusammenhang mit einem sensiblen Wohnumfeld sowie die Gräfestraße als Beispiel einer Straße als Stadtraum.

Bereits während des Spaziergangs konnten

die Bürgerinnen und Bürger Anregungen und Hinweise in den Prozess einbringen. Bei der anschließenden Zusammenkunft aller Teilnehmenden wurden die Ergebnisse des Stadtteilspaziergangs reflektiert und an einer Karte Kennzeichnungen bezüglich der Lieblingsorte und der Orte mit Verbesserungsbedarf vorgenommen. Dabei wurden Hauptverkehrsstraßen im Quartier sowie verkehrlich belastete Knotenpunkte oftmals als negativ markiert. Der Wehlheider Platz sowie der Georg-Stock-Platz gingen hieraus ebenfalls als Orte mit Verbesserungsbedarf hervor. Dem gegenüber standen öffentliche Grünflächen, der Schulhof der Wilhelm-Lückert-Schule sowie die Drusel, die die Beteiligten als positive Orte bewerteten.

3.3 Zukunftswerkstatt

Die Phase der Leitbildentwicklung und Identifikation von Handlungsfeldern wurde durch eine Zukunftswerkstatt eingeleitet, die auf dem vorausgegangenen Stadtteilspaziergang aufbaute und die dort vorgebrachten Entwicklungsvorstellungen der Bürgerinnen und Bürger aufgriff. Gleichzeitig diente die Zukunftswerkstatt als Informationsveranstaltung, in der Analyseergebnisse des ISEK sowie die SWOT-Analyse vorgestellt wurden.

Die Veranstaltung war als „Messerundgang“ organisiert, bei dem sich die Besucher an den



Bei der Zukunftswerkstatt wurden Handlungsfelder konkretisiert und Maßnahmenansätze formuliert

„Messeständen“ zu den Themengebieten „Städtebau und Wohnen“, „Öffentlicher und privater Freiraum“ sowie „Nahmobilität und Verkehr“ informieren konnten. Anschließend trafen sich die Teilnehmer in Arbeitsgruppen zu einem der Themengebiete, um dort Themen- und Projektansätze zu diskutieren.

Die Arbeitsgruppe „Städtebau und Wohnen“ befürwortete Aufstockungen und Nachverdichtungen im Gebiet, wenn diese dem Schutz rückwärtiger Bereiche oder der Herstellung von Raumkanten dienen. Dabei soll die historische Bebauung des alten Ortskerns Berücksichtigung finden und bauliche Maßnahmen im Sinne einer kritischen Rekonstruktion, also den historischen Stadtgrundriss berücksichtigend, erfolgen. Der in weiten Teilen des Gebiets vorherrschende Sanierungsstau wurde ebenfalls thematisiert und als negativ empfunden.

Darüber bedürfen die Hauptverkehrsstraßen aus Sicht der Beteiligten einer Aufwertung durch Verkehrsberuhigungen (Lärmschutz und Sicherheit) und Straßenraumgestaltungen.

Die soziale Durchmischung im Untersuchungsgebiet soll gefördert werden, indem ein Schwerpunkt auf die Schaffung preisgünstigen Wohnraums gelegt wird. Zudem werden die Weiterentwicklung sozialer An-

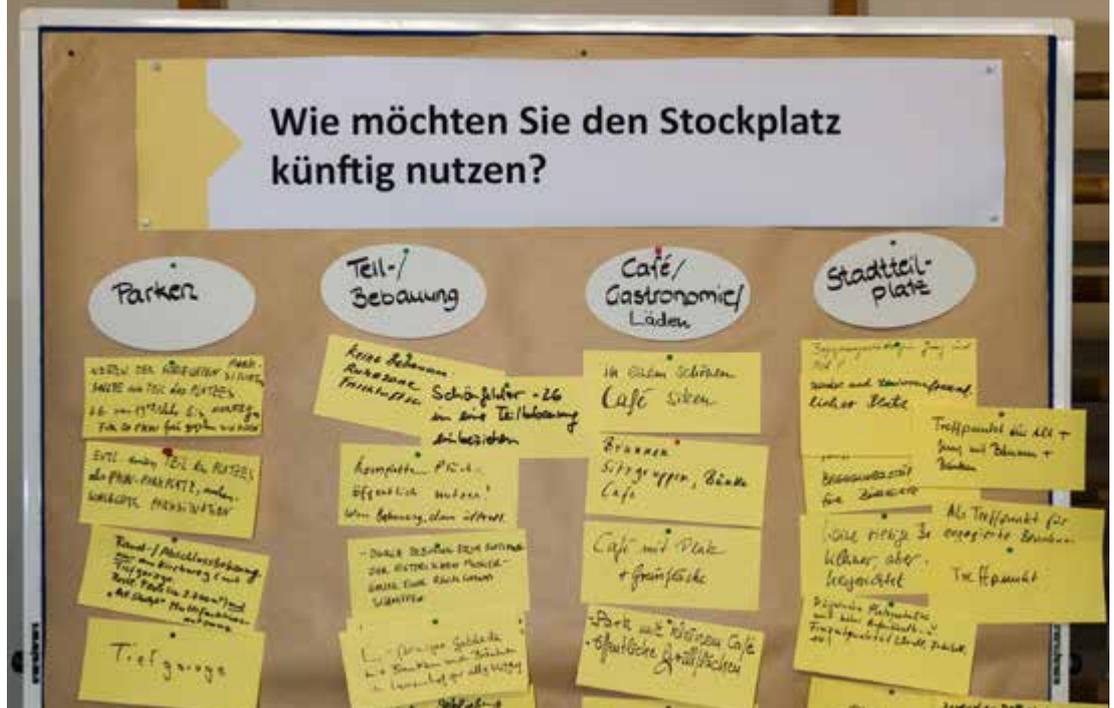
gebote und die Herstellung von Treffpunkten im Quartier vorgeschlagen.

Die Arbeitsgruppe „Öffentlicher und privater Raum“

diskutierte die im Quartier vorhandenen und zu ergänzenden Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche. Angeregt wurden eine Aufwertung der Spielplätze sowie eine Öffnung des Schulhofs der Wilhelm-Lückert-Schule auch außerhalb der Unterrichtszeiten, ebenso die Herstellung von Aufenthalts- und Aktivitätsmöglichkeiten insbesondere auf dem Wehlheider Platz und dem Georg-Stock-Platz.

Die Arbeitsgruppe „Nahmobilität und Verkehr“

legte den Schwerpunkt auf Optimierungen bezüglich der Rad- und Fußwegeverbindungen. Vorgeschlagen wurden der Ausbau des Radwegenetzes, eine klarere Radverkehrsführung sowie die Herstellung zusätzlicher Fahrradabstellplätze. Die Gruppe schlug eine sichere Querbarkeit unübersichtlicher Kreuzungsbereiche für Kinder, eine bessere Erreichbarkeit zwischen der Straßenbahnhaltstelle und der Bushaltstelle am Kirchweg sowie die Sicherung der Fußwege gegenüber parkenden PKW vor. In Bezug auf die im Stadtteil vorherrschende Parkplatzproblematik fanden Gespräche zur Herstellung eines Quartiersparkplatzes statt.



Für den Georg-Stock-Platz wurden im Rahmen einer Diskursiven Ortsbegehung viele Ideen entwickelt

Zum Ende der Zukunftswerkstatt sammelten die Beteiligten Ideen für ein Leitbild, das die Entwicklung des alten Ortskerns bestimmen soll.

In der hierauf folgenden Phase der Maßnahmenformulierung wurden die aus den vorausgegangenen Veranstaltungen gesammelten Ideenvorschläge der Bürgerinnen und Bürger konkreter und in zielgruppenspezifische Veranstaltungen weiterentwickelt. Eine Sonderstellung nahm hierbei der Prozess rund um den Georg-Stock-Platz ein, der aufgrund seiner wichtigen Bedeutung für den Stadtteil separat untersucht wurde.

3.4 Diskursive Ortsbegehung

Für den Georg-Stock-Platz bestehen vielfältige Nutzungsansprüche und Nutzungsgewohnheiten, die zu teils erheblichen (politischen) Interessenkonflikten im Stadtteil führen. Deshalb wurden für dessen Entwicklung im Rahmen des ISEK zwei separate, dialogorientierte Beteiligungsformate durchgeführt.

Den Auftakt bildete eine „Diskursive Ortsbegehung“, die mit einem Rundgang um den Platz begann. Dabei hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, in lockerer Atmosphäre mit den Planerinnen und Planern ins Gespräch zu kommen und ihre Eindrücke zu schildern. Anschließend wurde in einem

Impulsvortrag ein „Faktencheck“ durchgeführt. Interessant für viele Teilnehmende war, dass der Georg-Stock-Platz vor dem Krieg deutlich kleiner und an seinen Rändern bebaut war.

Im nächsten Teil der Veranstaltung erfolgte eine Ideensammlung dazu, wie die Bewohnerinnen und Bewohner den Stockplatz zukünftig individuell nutzen möchten. Die Ideen wurden geordnet und diskutiert. Darauf aufbauend befassten sich die Teilnehmenden



Überlagerung der Pläne von 2016 und 1943

mit der Frage, wie eine Gestaltung des Platzes aussehen könnte, die den Bedürfnissen möglichst aller Nutzergruppen gerecht wird. Die Mehrheit sprach sich dafür aus, dass auf Basis eines Gesamtkonzeptes sowohl eine Teilbebauung mit belebenden Nutzungen als auch eine qualitätvolle Platz- und Freiraumgestaltung für viele Nutzergruppen (auch für die Wehlheider Kirmes) als Treffpunkt für das



Beim Fußballturnier wurden Jugendliche zu ihren Wünschen befragt

Quartier entstehen sollte.

Aus den Ergebnissen wurden konsensfähige Entwicklungsperspektiven und konkrete Nutzungsansätze als Basis für die im nächsten Schritt geplante Erarbeitung von Konzeptvarianten (siehe Kapitel 3.7) verabredet.

3.5 Jugendbeteiligung

Für die Beteiligung der Jugendlichen wurde ein aufsuchendes Format gewählt. So wurde ein von den Jugendräumen Wehlheiden organisiertes Fußballturnier auf dem Bolzplatz Buddengasse genutzt, um mit den Jugendlichen ins Gespräch zu kommen. Auf einer „Lobwand“ gab es in den Spielpausen die Gelegenheit zu formulieren, was im Untersuchungsgebiet gefällt, während auf der „Motzwand“ Orte mit Verbesserungsbedarf festgehalten wurden.

Die Jugendlichen bemängelten vor allem, dass sie von Plätzen im öffentlichen Raum verdrängt werden. Auf der „Lobwand“ wurden insbesondere der Bolzplatz und das Angebot der Jugendräume positiv hervorgehoben. Bei der Sammlung von Verbesserungsvorschlägen drehte sich viel um die Aufwertung des Bolz- und Spielplatzes, aber auch um detaillierte Ideen für das Quartier. Auch hier lag der Schwerpunkt bei den Treffpunkten im öffentlichen Raum und dem

Erhalt der Einrichtung der Jugendräume Wehlheiden.

3.6 Projektwerkstatt

Nachdem in der Zukunftswerkstatt unter Mitwirkung der Beteiligten bereits die zentralen Themen für das Quartier identifiziert wurden, fanden sich in der Projektwerkstatt Arbeitsgruppen zur Konkretisierung von Maßnahmen für den alten Ortskern zusammen. Im Zentrum standen erneut die Handlungsfelder „Städtebau und Wohnen“, „öffentlicher und privater Raum“ sowie „Nahmobilität und Verkehr“, die von Bürgern und Fachämtern als Gemeinschaftsaufgabe bearbeitet wurden.

Die Arbeitsgruppe „Städtebau und Wohnen“

befasste sich mit Maßnahmenansätzen zur Qualifizierung des Gebäudebestands sowie der Blockinnenbereiche. Aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept sollten demnach Maßnahmen abgeleitet werden, die der energetischen Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude im alten Ortskern sowie der Begrünung von Innenhöfen dienen. Diskutiert wurde hierbei die Möglichkeit einer Förderung durch steuerliche Abschreibungen oder einer Anreizförderung, wobei sich die Arbeitsgruppe für eine Verhinderung von Mieterhöhungen (z.B. durch Förderung) aussprach. Im Vordergrund aller Maßnah-



Vorstellung der Ergebnisse aus den verschiedenen Arbeitsgruppen der Projektwerkstatt

menansätze stand für die Teilnehmenden die Einrichtung eines Quartiersmanagements, das mit Hilfe von Fachpersonal eine zugehende, beratende Funktion im alten Ortskern einnehmen soll.

Die Arbeitsgruppe „Öffentlicher und privater Raum“

diskutierte anhand des Kurt-Kersten-Platzes, des Wehlheider Platzes sowie des Heimbachgrünzugs drei bedeutsame öffentliche Räume im alten Ortskern. Die Qualifizierung dieser Räume gerät dabei in Konflikt mit den bestehenden Funktionen für den motorisierten Individualverkehr. Das Ziel ist es daher, Aufwertungen und Umgestaltungen unter Beibehaltung der Verkehrsfunktionen umzusetzen und gleichzeitig eine höhere Aufenthaltsqualität, insbesondere für Radfahrende und den Fußverkehr, zu schaffen.

Die Arbeitsgruppe „Nahmobilität und Verkehr“

engagierte sich speziell für eine Stärkung des Fuß- und Radverkehrs im Quartier. Zu den Maßnahmenansätzen zählten die Aufwertung von wichtigen Wegeverbindungen sowie die Optimierung des Wegenetzes. Dies soll zum einen durch eine Verbesserung der bestehenden Querungsmöglichkeiten an Hauptverkehrsstraßen und zum anderen durch die Einrichtung zusätzlicher Überwege gelingen. Für den Radverkehr wünschten sich

die Teilnehmenden eine Stärkung durch die Ergänzung von Fahrradstellplätzen, die etwa in einer Fahrradgarage organisiert werden könnten.

Darüber hinaus thematisierte die Gruppe die Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs auf das Untersuchungsgebiet, wobei eine lärmbedingte Entlastung der Anwohner an Hauptverkehrsstraßen als neues Themenfeld Eingang in die Diskussion fand. Bezüglich der Stellplatzbedarfe für Pkw stellten die Beteiligten die Option der Einrichtung einer Quartiersgarage heraus.

3.7 Vorstellung der Konzepte für den Georg-Stock-Platz

Die städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Georg-Stock-Platzes bildete den abschließenden Teil der Veranstaltungsreihe rund um den quartiersbedeutsamen Freiraum. Während innerhalb der diskursiven Ortsbegehung und der darauffolgenden Ideenwerkstatt bereits erste Ziele und Wünsche durch die Bürgerinnen und Bürger formuliert wurden, widmete sich die letzte Veranstaltung der Diskussion konkreter Konzeptvarianten. Diese waren das Resultat einer ergebnisoffenen Prüfung durch die beauftragten Planungsbüros, die mit unterschiedlichen Fachämtern im Vorfeld des Workshops rückgekoppelt wurden. Sie betreffen sowohl



Lebhafte Diskussion über die Konzeptvarianten für den Georg-Stock-Platz anhand von Modellen...

eine Bebauung des Platzes, im Sinne einer doppelten Innenentwicklung, als auch eine Nichtbebauung des Platzes.

Das Ziel ist die Herstellung eines attraktiven Stadtteilplatzes, der multifunktional und somit auch temporär für die Zwecke der Wehlheider Kirmes genutzt werden kann. Im Vordergrund steht eine gestaltete Grünfläche für diverse Nutzungsmöglichkeiten als auch der Erhalt des Kleinen Stock-Platzes. Optional wurde eine Bebauung bzw. Teilbebauung des Platzes für Wohn- und gewerbliche Zwecke diskutiert. In Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss sollen hierfür historische Bezüge und Fragmente berücksichtigt und etwa die ursprüngliche Bebauungsstruktur am Platz aufgegriffen werden. Insgesamt soll die Gestaltung des Platzes die soziale Kontrolle und somit die Sicherheit im öffentlichen Raum fördern und der Lärmbelastung am vielbefahrenen Wehlheider Kreuz entgegen wirken.

Diskussionsgrundlage bildeten drei Konzeptvarianten, denen jeweils eine abgewandelte Untervariante zugehörte. Die Variante I zeichnete sich durch eine urbane Nachverdichtung aus, die im Norden des Platzes, und in einer Untervariante zusätzlich am Wehlheider Kreuz, realisiert werden kann. Die Bebauung orientiert sich hierbei an der

ursprünglichen Bebauungsstruktur und markiert den historischen Verlauf der Ankerstraße. Die Obergeschosse der Gebäude sollen dem Wohnen dienen, während die Erdgeschosse öffentlichkeitswirksame Nutzungen erhalten sollen. Eine Integration von Tiefgaragenstellplätzen ist bei dieser Konzeptvariante möglich. Den Gebäuden ist ein großzügiger Platz vorgelagert, der sich zum Straßenraum hin öffnet und vielfältig genutzt werden kann.

Die Variante II stellt demgegenüber eine moderatere Bebauung des Platzes dar, die sich aus straßenbegleitenden Gebäuden entlang der Schönfelder Straße zusammensetzt. In einer Untervariante erhält sie zudem einen Ergänzungsbau als Erweiterung der straßenbegleitenden Bebauung am Kirchweg. Auch in dieser Variante ist die Herstellung Nutzungsgemischter Strukturen, bestehend aus Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in den Erdgeschossen, sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen, vorgesehen. Darüber hinaus ist die Herstellung von Tiefgaragenstellplätzen möglich. Zur Kohlenstraße hin eröffnet sich ein großzügiger Platz, der die Möglichkeit zur Ausbildung unterschiedlicher Funktionsbereiche und Freiraumangebote bietet.

In der Variante III wird eine Bebauung des Platzes außer Acht gelassen und stattdessen



...und Plänen

die Option zur Herstellung eines Hybriden aus Stadtplatz und Park veranschaulicht. Hierbei arbeitet eine Konzeptvariante mit der Integration des Bestandsgebäudes an der Schönfelder Straße, während die Untervariante die Grundstücksfläche als Bestandteil des Platzes behandelt. Im Vergleich zu den bisherigen Varianten bietet dieses Konzept das größte Freiflächenangebot, das für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung steht.

Bei der Prüfung der Konzeptvarianten wurden verschiedene Aspekte deutlich: Eine Einbeziehung der vorhandenen Bebauung der Schönfelder Straße in eine Neubebauung ist aufgrund der Lage und des Typus des Gebäudes äußerst schwierig und konnte weder funktional noch gestalterisch überzeugen. Aus diesem Grund wurde der Erhalt des Gebäudes lediglich in Variante III realisiert. Auch die Nichtbebauung des Kleinen Stock-Platzes - von einigen Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der diskursiven Ortsbegehung gefordert - ist im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nachverdichtung schwer zu realisieren. Einige Varianten fassen stattdessen das Raumprogramm von Kleinem und Großem Stock-Platz auf der zentralen Platzfläche zusammen. Ein phasenweiser Ausbau des Platzes wurde für die unterschiedlichen Varianten in die Überlegung einbezogen.

Der Diskussion folgte eine abschließende Abfrage der favorisierten Konzeptvariante, bei der alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer insgesamt drei Stimmen vergeben konnten. Die Beteiligten zeigten sich einer baulichen Verdichtung des Platzes nach dem Beispiel der Variante I zunächst eher abgeneigt. Demgegenüber wurde der Umbau des Georg-Stock-Platzes ohne eine bauliche Nachverdichtung gemäß der Variante III präferiert. In einer ganzheitlichen Betrachtung erzielten die Varianten der Gruppe II jedoch deutlich höhere Zustimmungswerte als die Varianten der Gruppe I und III. Die Lösungsvorschläge einer Teilbebauung konnten gut 2/3 der Stimmen auf sich vereinigen.

Sie geben die Option einer moderaten Bebauung des Platzes entlang der Schönfelder Straße mit der gleichzeitigen Herstellung einer Freifläche wieder. Dieses Ergebnis geht mit der Äußerung einiger Teilnehmerinnen und Teilnehmer einher, welche die einzelnen Konzeptvarianten als Extreme bezeichneten, während man sich eine Lösung zwischen den einzelnen Varianten wünsche.

Im weiteren Verfahren sollen die grundsätzlichen Ziele zur Entwicklung des Platzes in einem Planungswettbewerb vertieft werden. Das zentrale Entwicklungsziel stellt weiterhin die Gestaltung eines öffentlichen, multifunktional nutzbaren Stadtplatzes dar, bei dem



In einer Ergebniswerkstatt wurden die erarbeiteten Ergebnisse aus den Handlungsfeldern präsentiert und in Projektfamilien überführt

die Option einer Teilbebauung berücksichtigt wird.

3.8 Ergebniswerkstatt

Die letzte Beteiligungsveranstaltung des ISEK erfolgte in Form einer Ergebniswerkstatt, bei der in Bezugnahme auf die bisherigen Ergebnisse die drei zentralen Handlungsfelder „Städtebau und Wohnen“, „Nahmobilität und Verkehr“ sowie „Öffentlicher und privater Freiraum“ vorgestellt wurden. Darüber hinaus wurden die Handlungsfelder in zugehörige Projektfamilien überführt, zu denen die Bürgerinnen und Bürger Fragen und Anregungen äußern konnten. Diskussionsinhalte bildeten unter anderem die Qualifizierung des Baubestands im Untersuchungsgebiet sowie die hierfür erforderliche Einrichtung einer zugehenden Eigentümerberatung, die Herstellung eines fuß- und radverkehrsfreundlichen Wegenetzes und eine behindertengerechte Gestaltung des öffentlichen Raums. Einige Beteiligte äußerten den Wunsch, auch im weiteren Verfahren zur Entwicklung des Georg-Stock-Platzes Gestaltungsvorschläge einbringen zu können.

Durch Film- und Fotovorführungen ermöglichte die Ergebniswerkstatt zudem einen Rückblick auf den vorausgegangenen Beteiligungsprozess und dessen Ergebnisse. Den Abschluss der Veranstaltung bildete

ein Vortrag von Herrn Büsscher, der den Teilnehmenden das weitere Verfahren zur Aufwertung des alten Ortskerns und das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ vorstellte. Ein Großteil der Bürgerinnen und Bürger äußert sich hierbei positiv gegenüber der Mitwirkung in weiteren Bürgerbeteiligungsveranstaltungen, die bei der Aufnahme des Untersuchungsgebiets in das Förderprogramm verstetigt werden sollen.

4. Maßnahmen- und Umsetzungskonzept

Die Bestandsaufnahme, deren Analyse sowie die vielfältigen initiierten Beteiligungsformate bilden die Basis für das nun anschließende Maßnahmen- und Umsetzungskonzept. Der Prozess baut hierbei auf dem Engagement der Bürgerinnen und Bürger sowie privater und städtischer Akteure auf, die die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts aktiv begleiteten. Hierzu zählt sowohl die Entwicklung von Leitzielen für den alten Ortskern Wehlheiden, als auch die Identifikation zentraler Handlungsfelder und Maßnahmen.

Um den in der Bestandsanalyse formulierten Problemlagen zu begegnen, werden in diesem Kapitel zunächst prägnante Leitziele formuliert, die sowohl auf die Beteiligungsformate der Zielfindungsphase als auch auf die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zurückzuführen sind. Der auf dieser Grundlage ermittelte Handlungsbedarf wird nachfolgend in drei zentrale Handlungsfelder zusammengefasst, welche thematisch gebündelt wurden. Die wesentlichen Handlungserfordernisse liegen demnach in den Handlungsfeldern „Städtebau und Wohnen“, „Öffentlicher und privater Raum“ sowie „Nahmobilität und Verkehr“ begründet.

Die Zielformulierung und Identifikation der Handlungsfelder stellen schließlich den Übergang zur Phase der Maßnahmenformulierung dar. Den zentralen Handlungsfeldern wurden konkrete Maßnahmenansätze zugeordnet und anschließend eine thematische Unterteilung in Projektfamilien vorgenommen. Auf die drei genannten Handlungsfelder folgen die Projektfamilien „Modernisierung und Instandsetzung“, „Stadtreparatur“, „Plätze und Grünflächen“, „Spielplätze und Schulhöfe“ und schließlich „Straßen und Wege“. Als Querschnittsthemen finden Klimaschutz und

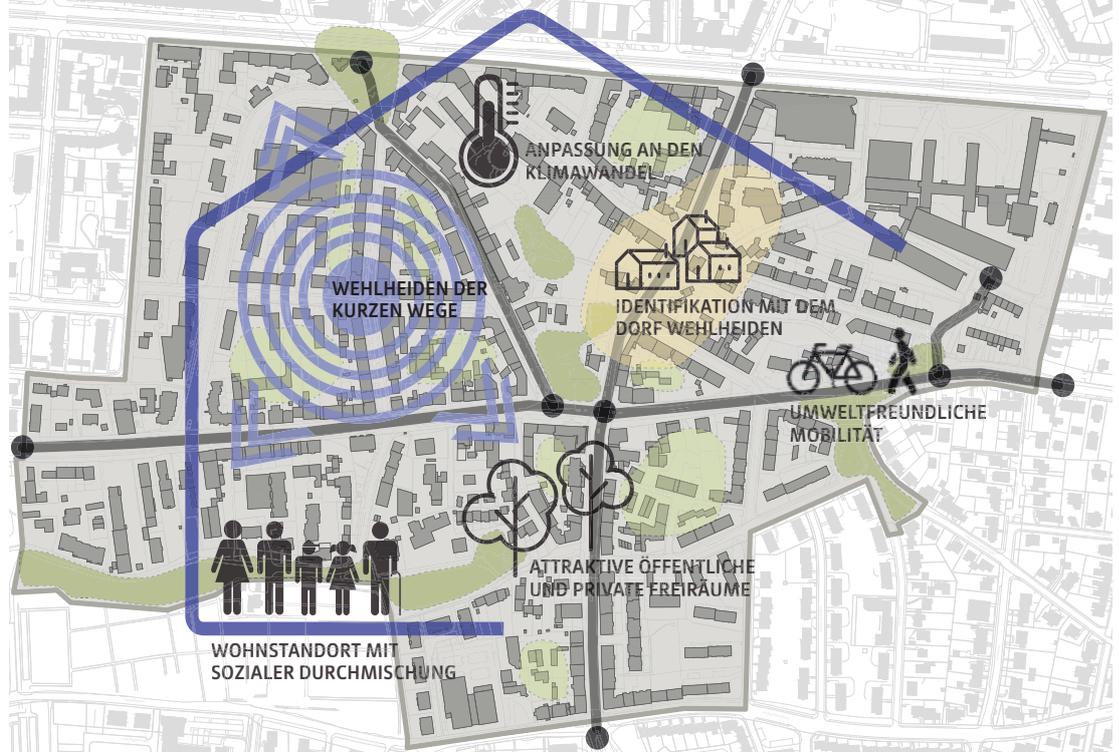
Klimaanpassung, Wohnqualität und Erhalt der sozialen Durchmischung oder die Weiterentwicklung sozialer Infrastrukturangebote Eingang in die Maßnahmenansätze der drei Handlungsfelder.

Neben der aktiven Begleitung des Prozesses durch lokale Akteure soll es im anschließenden Stadterneuerungsprozess um eine kooperative Umsetzung der identifizierten Maßnahmen gehen. Das von vielen Akteuren mitgetragene Konzept bietet hierbei erfolgversprechende Aussichten für die weitere Entwicklung des alten Ortskerns und kann durch gezielte Maßnahmen gesteuert werden.

4.1 Leitziele der zukünftigen Entwicklung

Eine klare Zielformulierung zur zukünftigen Entwicklung des Untersuchungsgebiets rückt zum einen die Potenziale des alten Ortskerns Wehlheiden in den Mittelpunkt und hilft zum anderen, dessen räumliche Entwicklung gezielt zu lenken. Die Leitziele werden als eine übergeordnete räumliche Idee verstanden, die das Handeln der einzelnen Akteure motiviert und hilft, den identifizierten Problemlagen im alten Ortskern lösungsorientiert zu begegnen.

Bereits zu Beginn des Beteiligungsprozesses wurden im direkten Anschluss an die Bestandsanalyse erste Leitgedanken durch die Bürgerinnen und Bürger formuliert. Die Beteiligten identifizierten sich demnach mit einem „Dorf mitten in der Stadt“ das dennoch als „cool, urban und durchmischt“ wahrgenommen wird. Einen wichtigen Aspekt stellten auch die zentrale Lage des alten Ortskerns und die Bedeutung Wehlheidens als „Stadtteil der kurzen Wege“ dar. Im Sinne eines „liebens- und lebenswerten Stadtteils“ gilt es, diesen „qualitätvoll und solidarisch“ weiterzuentwickeln.



Herausgearbeitete Leitziele für die zukünftige Entwicklung Wehlheidens

Aus diesen ersten Ansätzen und den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses wurden nachfolgend sechs Leitziele formuliert und in einem Schaubild visualisiert.

Neben dem Beitrag der Leitziele zu einer langfristig wirksamen Entwicklungsperspektive dienen sie im Sinne eines Monitorings auch der Möglichkeit, umgesetzte Maßnahmen auf ihre Wirksamkeit und ihren Erfolg hin zu überprüfen.

Nachstehend sind die sechs Leitziele einer zukünftigen Entwicklung beschrieben.

LEITZIEL | WOHNSTANDORT MIT SOZIALER DURCHMISCHUNG

Durch die innenstadtnahe Lage Wehlheidens und den attraktiven historischen Baubestand im alten Ortskern handelt es sich beim Untersuchungsgebiet um eine beliebte Wohnlage für verschiedenste Einkommensgruppen. Eine Reihe von Faktoren gefährdet diese wichtige Wohnfunktion jedoch zunehmend, weshalb der alte Ortskern als attraktiver und sozial durchmischter Wohnstandort zu sichern und Maßnahmen gegen eine weitere Negativentwicklung zu ergreifen sind. Durch die Sanierung des Baubestands und der Attraktivierung des Straßenraums betrifft dieses Leitziel sowohl das gestalterische Erscheinungsbild des alten Ortskerns Wehlheidens als auch die Aktivierung bisher ungenutzter

Entwicklungspotenziale. Darüber hinaus sind gesundheitsfördernde Maßnahmen zu entwickeln, die etwa der hohen Lärmbelastung von Bewohnern an Hauptverkehrsstraßen entgegen wirken und gleichzeitig das derzeitige Mieterklientel halten.

LEITZIEL | WEHLHEIDEN DER KURZEN WEGE

Die Qualitäten des alten Ortskerns Wehlheidens zeichnen sich durch eine kompakte Bebauungsstruktur und dessen funktionale Vielfalt aus. Neben seiner Bedeutung als Wohnstandort trägt somit das Vorhandensein von Arbeitsstätten und Versorgungsangeboten zur Attraktivität des Untersuchungsgebiets bei. Die nutzungsgemischten Funktionen gilt es zugunsten einer fußläufigen Erreichbarkeit zu sichern und durch weitere Nutzungen auf Potenzialflächen (Leerstände, Baulücken) oder durch das nachträgliche Herstellen fehlender Raumkanten anzureichern. Der dichte, historische Baubestand liefert bereits die Grundlagen, durch die sich urbane Standorte auszeichnen. Die hierdurch vorhandenen kurzen Wegebeziehungen gilt es im Sinne einer urbanen Stadt der kurzen Wege durch Qualifizierungen im Fuß- und Radwegenetz weiter auszubauen.

LEITZIEL | IDENTIFIKATION MIT DEM DORF WEHLHEIDEN

Der alte Ortskern Wehlheidens ist eng verwurzelt mit seiner historischen Entstehungsge-

schichte und trägt zur Identifikation seiner Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil bei. Insbesondere die Beteiligungsformate zeigten, welche zentrale Bedeutung das „Dorf“ im Untersuchungsgebiet innehat. Die Sichtbarmachung wichtiger historischer Bezüge, wie dem Druselverlauf, führt nicht nur zur Qualifizierung des Freiraums, sondern stärkt in Verbindung mit Informationsmöglichkeiten die Identifikation mit dem ehemaligen Dorf. Gleichsam gilt es den in Teilbereichen vorhandenen Fachwerk- und gründerzeitlichen Baubestand weiterhin zu sichern.

LEITZIEL | UMWELTFREUNDLICHE MOBILITÄT

Im Zuge der wachsenden Bedeutung des Klimaschutzes sticht das umweltfreundliche Potenzial des alten Ortskerns Wohlheiden hervor. Die dichte Bebauungsstruktur gewährleistet kurze Wegeverbindungen, die vom Rad- und Fußverkehr gerne in Anspruch genommen werden und förderlich für eine Entwicklung des Ortskerns im Sinne einer umweltfreundlichen Mobilität ist. Der im Plangebiet festgestellte hohe Anteil Radfahrender soll daher durch entsprechende Maßnahmen gestärkt und das Wegenetz für beide Verkehrsarten optimiert werden. Im Hinblick auf den derzeit dominierenden motorisierten Individualverkehr ist, wo verkehrstechnisch möglich, eine stadträumlich verträgliche Straßenraumgestaltung anzustreben, die einer umweltfreundlichen Mobilität zuträglich ist.

LEITZIEL | ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Die festgestellten Überwärmungstendenzen im alten Ortskern Wohlheiden sind Indikatoren für einen fortschreitenden Klimawandel, denen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel begegnet werden soll. Aufgrund der starken Versiegelung in Bal-

lungsräumen gilt es bestehende Frischluftschneisen freizuhalten und hierdurch einen natürlichen Temperatenausgleich zu begünstigen. Der Blockinnenbereich zwischen Gräfestraße und Kirchweg wurde in diesem Zusammenhang als wichtiger Freiraum identifiziert, dessen Belüftungsfunktion weiterhin zu sichern ist.

Öffentliche und private Freiflächen können zur Klimaanpassung beitragen, indem sie CO² binden und Regenwasser zurückhalten bzw. speichern. Dafür sind Maßnahmen zur Begrünung von öffentlichen und privaten Freiflächen (Entsiegelung, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen) zu fördern.

Darüber hinaus verantworten insbesondere private Haushalte einen maßgeblichen Beitrag zu CO²-Emissionen und damit zum Klimawandel. Im Untersuchungsgebiet kann dies an einem erhöhten energetischen Sanierungsbedarf im Baubestand abgelesen werden, dem es im Sinne der Klimaschutzziele entgegenzuwirken gilt.

LEITZIEL | ATTRAKTIVE ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FREIRÄUME

Einen nennenswerten Faktor für einen attraktiven, urbanen Wohnstandort stellt auch die Qualität seiner Freiräume dar. Im alten Ortskern Wohlheiden sind diese aufgrund der dichten Bebauungsstruktur nur in einem begrenzten Umfang verfügbar und bedürfen umso mehr einer Qualifizierung. Dies betrifft öffentliche Freiräume und Plätze mit mangelnder Aufenthaltsqualität auf der einen Seite, sowie die Vereinnahmung privater Blockinnenbereiche als Hof- und Pkw-Stellflächen auf der anderen Seite. Damit wichtige Freiraumfunktionen insbesondere für den Geschosswohnungsbau gewährleistet werden können, sind öffentliche Freiräume aufzuwerten und Grünverbindungen im Quartier

herzustellen. Die Blockinnenbereiche sollen demgegenüber eine geeignete Erholungsfunktion im privaten Bereich bieten.

4.2 Handlungsfelder

Das Untersuchungsgebiet ist kein Problemstadtteil. Es stellt sich als lebendig und durchmischt dar, geprägt von einer vergleichsweise jüngeren Bevölkerung. Bei genauerem Blick aber bröckelt im wahrsten Sinne des Wortes der Putz an der Fassade. Das Quartier leidet unter erheblichen, durch den Verkehr ausgelösten Lärm- und Feinstaubbelastungen. Hinzu kommen eingeschränkte Klimafunktionen aufgrund der dichten Bebauung, was zu Belüftungsdefiziten und Überwärmungstendenzen führt. Öffentlich nutzbare Räume liegen überwiegend an den Hauptverkehrsstraßen. Die Lebensqualität, auch in rückwärtigen Wohnlagen, nimmt mit dem zunehmenden Verkehr und den sich verändernden klimatischen Rahmenbedingungen weiter ab. Als Folge können sich Veränderungen im sozialen Gefüge und dem Mieterklientel ergeben, wie es in bestimmten Straßenzügen bereits zu beobachten ist. Das wiederum führt zu mangelnder Instandsetzungsbereitschaft im Gebäudebestand durch die Eigentümer.

In gewachsenen städtebaulichen Strukturen gibt es im Rahmen von Stadtentwicklungsprozessen oft Interventionen und Bauprojekte, welche zu einer signifikanten Veränderung und im besten Falle zu einer Stabilisierung oder gar Aufwertung eines Quartiers beitragen. Eine solche Erwartung besteht im Untersuchungsgebiet sicherlich für den Bereich des Georg-Stock-Platzes, der große Entwicklungspotenziale in verschiedene Richtungen bietet. Eine Fokussierung auf dieses eine Projekt allein würde den identifizierten Potenzialen, vor allem den formulierten Problemlagen nicht gerecht werden.

Die Aufwertung eines Platzes ist nicht dazu imstande, das gesamte Untersuchungsgebiet zu stabilisieren. Vielmehr gilt es, das Untersuchungsgebiet durch ein Bündel kohärenter, aufeinander abgestimmter Maßnahmen zu sichern und weiter zu entwickeln.

4.2.1 Handlungsfeld Städtebau und Wohnen

Wohnen sichern und stärken

In den letzten Jahren wurde im Stadtteil und im Untersuchungsgebiet überwiegend im höherpreisigen Eigentumssegment gebaut. Diese Tendenz ist auch für aktuelle, größere Projektentwicklungen im Bereich des Sternberg-Carrées und der Jägerkaserne in Wehlheiden zu beobachten. Angesichts des stadtweit fehlenden Angebots und der vermutlich weiter wachsenden Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum, fehlender Angebote im Kleinwohnungssegment oder zielgruppenorientierter Wohnprojekte sowie des Auslaufens von Sozialbindungen in den größeren Wohnanlagen der Wohnungsbau- und -genossenschaften, gibt es auch im Quartier eine entsprechende Nachfrage nach bezahlbarem und nachfragegerechtem Wohnraum (auch durch Geflüchtete). Diese gilt es durch mietenverträgliche Bestandsmodernisierung sowie moderate Nachverdichtung und Lückenschließung als auch durch das Ermöglichen individueller Bauprojekte zu befriedigen. Dabei müssen neue Wohnungsangebote hinsichtlich Barrierefreiheit, Wohnungsgröße und Mietpreis der Nachfrage gerecht werden.

Bestandsmodernisierung

Während sich Neubautätigkeiten im Untersuchungsgebiet im höherpreisigen Bereich bewegen, leidet das vorhandene Angebot an preisgünstigen Wohnraum unter einem sichtbaren Sanierungsstau und energetischen

Modernisierungsbedarfen. Derartige Defizite konnten an einer Vielzahl der Bestandsgebäude und innerhalb aller Baualtersklassen ermittelt werden.

Um einer langfristigen und nachhaltigen Nutzung des Bestandes und gleichzeitig der Erfüllung der gegenwärtigen energetischen Anforderungen gerecht zu werden, ist die Aktivierung privater Investitionen erforderlich. Der Bund ermöglicht hierzu im Rahmen seiner Klimaschutzziele eine steuerliche Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben an Gebäuden mit erheblichen Sanierungsstau. Mithilfe einer steuerlichen Sonderabschreibung können Kosten für bauliche Maßnahmen, die der Modernisierung, Instandsetzung und Erneuerung von Gebäuden dienen, in Form einer erhöhten Absetzung für Abnutzungen (AfA) abgeschrieben werden. Die Voraussetzung hierfür ist, dass die Gebäuden innerhalb städtebaulicher Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete liegen.

Exkurs energetische Stadtsanierung

Angesichts der Komplexität der Anforderungen an eine quartiersübergreifende energetische Sanierung und des im Untersuchungsgebiet ermittelten hohen Sanierungsbedarfs könnte der Problemlage im alten Ortskern z.B. mit der Ergänzung des ISEK zu einem integrierten energetischen Quartierskonzept und der Etablierung eines Sanierungsmanagements nach KfW 432 sowie durch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB begegnet werden. Die Kombination von intensiver Bauherrenberatung, Sonderabschreibungen im Sanierungsgebiet und gleichzeitiger Bereitstellung von Mitteln aus der Städtebauförderung macht Investitionen in Gebäude interessant und wirtschaftlich attraktiv. Zudem erhöhen die Instrumente die Dynamik dieses Prozesses und tragen mit Hilfe intensiver Beratungsangebote für Eigentümer dazu bei, die erforderlichen

Maßnahmen zu beschleunigen. So kann es gelingen, eine energetische Bestandssanierung umzusetzen und Energiekosten vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele des Bundes zu senken.

Erste Leerstandsentwicklungen, die auf den sanierungsbedürftigen Baubestand zurückzuführen sind, können gleichsam abgeschwächt und Downgrading-Prozesse (Qualitätsverlust von Quartieren) abgeschwächt werden. Den von Sanierungsdefiziten in besonderem Maße betroffenen preisgünstigen Wohnraum gilt es im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen zu sichern und zu erhalten.

Stadtgestalt und Denkmalpflege

Im alten Ortskern Wehlheiden bieten sich mit Blick auf nur wenig verfügbare Flächen für den Wohnungsneubau und einem gleichzeitig angespannten Wohnungsmarkt in besonderem Maße für Nachverdichtungen im Bestand an. Trotz einer dichten Bebauungsstruktur konnten Entwicklungspotenziale in Baulücken oder untergenutzten Parzellen, etwa eingeschossige Bebauungen mit der Möglichkeit zur Aufstockung, ermittelt werden. Der Umgang mit vorhandener Bausubstanz stellt sich hierbei nicht nur als nachhaltigere und flächenschonendere Variante vor einer Ausweisung von Neubauflächen am Stadtrand dar, sondern bietet darüber hinaus die Möglichkeit städtebaulichen Defiziten im Bestand entgegenzuwirken. Das städtebauliche Bild des Untersuchungsgebiets wird zudem gestützt durch das Vorhandensein einer Vielzahl von Einzelkulturdenkmalen sowie großflächiger geschützter Gesamtanlagen.

Aufgrund der langen Stadtteilgeschichte und der Identifikation der Wehlheiderinnen und Wehlheider mit den dörflichen sowie gründerzeitlichen Strukturen ihres Wohnortes gilt es, das städtebauliche Bild des alten Orts-

kerns zu entwickeln und stadtgestalterisch zu verbessern. Potenziale stellen in dieser Hinsicht fehlende oder nur schwach ausgeprägte Raumkanten dar. Darüber hinaus ist der Verbleib ungenutzter und störender Nebengebäude sowie nicht ortsbildprägender Wohngebäude im Einzelfall zu überdenken. Eventuelle Eingriffe in den Bestand gilt es unter Berücksichtigung der Denkmalpflege und im Sinne eines Beitrages zur Baukultur durchzuführen. Die Bebauung bzw. Nachverdichtung freier Grundstücke und Brachflächen durch Konzeptvergabe kann hier städtebauliche Qualitäten befördern.

Einzelhandel sichern und ausbauen

Der alte Ortskern Wehlheiden zeichnet sich durch ein Zusammenspiel unterschiedlicher Nutzungen aus, wobei insbesondere der Einzelhandel entscheidend zur Attraktivität des Quartiers beiträgt. Prägendes Element für die Wohnqualität ist demnach neben der Wohnung selbst die Ausstattung des Wohnumfelds mit anderweitigen Nutzungen wie Versorgungsangeboten, Dienstleistungen oder Gastronomie. Aufgrund ihrer historischen Entwicklung stellen in diesem Zusammenhang speziell die Kernbereiche Schwerpunkte der Versorgung dar und verfügen bei entsprechender Vielfalt und Qualität über positive Standortfaktoren. Die Qualität des Kernbereichs und seiner Versorgungsstruktur entscheiden auch über Unternehmensansiedlungen und den Zuzug von Bewohnern.

In Anbetracht einiger Leerstände von Ladenflächen gilt es, negativen Impulsen im Untersuchungsgebiet vorzubeugen und Funktionsverluste einzudämmen. Um die Versorgung im Quartier aufrechtzuerhalten und ausbauen zu können, ist die Aktivierung der betroffenen Eigentümer erforderlich, um gemeinschaftlich Ideen für zukunftsfähige Nutzungskonzepte zu entwickeln, um Ladenflächen zu reaktivieren. Sie dienen

einer funktionalen Stabilisierung des alten Ortskerns und tragen zu einer Belebung des öffentlichen Raums bei.

4.2.2 Handlungsfeld öffentlicher und privater Raum

Innenhöfe qualifizieren

Insbesondere im verdichteten Geschosswohnungsbau konkurriert die Nutzung unbebauter privater Freiflächen zu Zwecken der Erholung mit einem erhöhten Stellplatzbedarf, sodass private Blockinnenbereiche oft auf die Nutzung als Stellplatzfläche reduziert werden. Teilbereiche im Untersuchungsgebiet weisen in diesem Zusammenhang einen hohen Grad an Versiegelung und eine eingeschränkte Nutzbarkeit auf. Dies stellt sich nicht nur mit Blick auf einen Mangel an wohnungsnahen Freiräumen und der Attraktivität des Wohnens im alten Ortskern als problematisch dar, sondern trägt ebenso zur klimatischen Überwärmung des Untersuchungsgebiets bei. Im Sinne einer Anpassung an den Klimawandel gilt es, Blockinnenbereiche beispielsweise zu entsiegeln und die Flächen sowohl als Grünbereiche zur privaten Nutzung als auch für Stellplatzanlagen zu gestalten („doppelte Innenentwicklung“). Hierfür ist z.B. eine Zusammenlegung von Parzellen in Erwägung zu ziehen, um eine gemeinschaftliche, kompakte Nutzung zu ermöglichen, die nicht durch kleinteilige Eigentumsverhältnisse eingeschränkt wird. Die Stellplatzproblematik kann auch durch die Einrichtung einer Quartiersgarage für Anwohner, die nicht über eigene Parkmöglichkeiten verfügen, entschärft werden.

Aufwertung des öffentlichen Raums

Die Plätze und Freiräume des Untersuchungsgebiets fungieren als Begegnungsorten des öffentlichen Lebens und stellen in Form des Wehlheider Platzes, des Kurt-

Kersten-Platzes sowie des Georg-Stock-Platzes die zentralen Platzbereiche im alten Ortskern dar. Aufgrund ihrer Relevanz für das Gebiet ist es wichtig, die genannten Bereiche aufzuwerten und zukunftsfähig zu gestalten. Dies betrifft zum einen die Attraktivierung der Plätze durch die Herstellung von Aufenthaltsqualität, zum anderen die Anpassung des öffentlichen Raums an die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft. Insbesondere die Bushaltestelle des Wehlheider Platzes sowie der angrenzende Fußgängerüberweg weisen hierbei Qualifizierungspotenziale auf und sollten nach den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit gestaltet werden. Mit Blick auf seine starke Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt für verschiedene Verkehrsarten ist hierbei eine konfliktfreie Organisation des Platzes erforderlich.

Der Georg-Stock-Platz ist als Veranstaltungsort der Wehlheider Kirmes von großer Bedeutung. Gleichwohl bietet er im alten Ortskern die größten Potenziale für eine Stadtreparatur in Form einer maßvollen Nachverdichtung. Die derzeit brach liegende Fläche erfordert sowohl für die alltägliche Nutzung als Platz als auch für eine bauliche Nachverdichtung ein ganzheitliches Entwicklungskonzept, das positive Ausstrahlungseffekte auf den gesamten Ortskern erwarten lässt. Mit zwei Bürgerwerkstätten zu diesem Thema wurden im Rahmen des ISEK bereits gute Grundlagen gelegt, die nun Basis für ein Wettbewerbsverfahren nach RPW (Richtlinien für Planungswettbewerbe) sein sollten.

Darüber hinaus gilt es quartiersinterne Grünflächen wie den Kurt-Kersten-Platz und den Heimbachgrünzug als Erholungsflächen zu sichern, weiterzuentwickeln sowie die Entstehung neuer Freiraumstrukturen, etwa im Bereich des Druselveils zu fördern.

4.2.3 Handlungsfeld Nahmobilität und Verkehr

Nahmobilität ausbauen

Der alte Ortskern Wehlheiden stellt in Form einer kompakten Bebauungsstruktur bereits wichtige Weichen für ein sich änderndes Mobilitätsverhalten. Um umweltfreundliches Verkehrsverhalten zu erzielen, ist darüber hinaus jedoch die Bereitstellung eines entsprechend attraktiven Angebots erforderlich.

Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch die innenstadtnahe Lage und das Vorhandensein von Straßenbahn- und Buslinien ein sehr gutes Angebot im Untersuchungsgebiet verfügbar. Optimierungspotenziale weist demgegenüber jedoch das Fuß- und Radwegenetz auf, für das zur Förderung dieser Verkehrsarten eine Aufwertung anzustreben ist.

Sinnvoll sind sowohl funktionale Aufwertungen, die in einer Erweiterung der Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr und einer quartiersübergreifenden Barrierefreiheit münden sollen, als auch gestalterische Aufwertungen. Durch breitere Gehwege und Begrünungen kann der Straßenraum von einem attraktiveren und fußgängerfreundlicheren Gesamtbild profitieren. Darüber hinaus ist die Bereitstellung von Sitzgelegenheiten im Straßenraum hilfreich, die insbesondere von mobilitätseingeschränkten Personen zum Pausieren genutzt werden können. Eine Aufwertung des öffentlichen Raums fungiert oftmals auch als Anreiz für private Investitionen in den angrenzenden Gebäudebestand.

Für den Radverkehr befindet sich ein stadtteilübergreifendes Radverkehrskonzept bereits in Bearbeitung. Dieses zielt auf die Erweiterung und Qualifizierung der Radinfrastruktur und kann hierdurch zur Förderung

des Radverkehrsanteils im alten Ortskern Wohlheiden beitragen.

4.3 Maßnahmenübersicht

Die im Rahmen der Beteiligung gemeinsam erarbeiteten, konkreten Maßnahmenansätze wurden zunächst den zentralen Handlungsfeldern zugeordnet. Anschließend erfolgte eine thematische Unterteilung in Projektfamilien. Nachfolgend werden die Maßnahmenansätze in den Projektfamilien „Modernisierung und Instandsetzung“, „Stadtreparatur“, „Plätze und Grünflächen“, „Spielplätze und Schulhöfe“ und schließlich „Straßen und Wege“ tabellarisch dargestellt.

Anschließend werden die einzelnen Projekte in Projektblättern ausführlich beschrieben. Es wird auf die Ist-Situation bzw. die Problemlage eingegangen, die Ziele des Projekts und die Herangehensweise werden beschrieben, handelnde Akteure benannt und ein Kosten- und Finanzierungsrahmen aufgestellt. Sofern relevant, finden Querschnittsthemen wie Klimaschutz und Klimaanpassung, Wohnqualität und Erhalt der sozialen Durchmischung oder die Weiterentwicklung sozialer Infrastrukturangebote Eingang in die einzelnen Projektbeschreibungen.

4.3.1 Projektfamilien und Projektkatalog

Die nachfolgenden Seiten liefern in tabellarischer Form einen Überblick über die Maßnahmen, die zur Beseitigung der im alten Ortskern Wohlheiden identifizierten Problemlagen erforderlich werden. Den einzelnen Maßnahmen wurden hierbei Schätzungen über die förderfähigen Kosten angefügt, die im Rahmen der Städtebauförderung generiert werden können. Zudem ist jede Maßnahme mit einer Priorisierung versehen, sodass die zeitliche Rangfolge der Maßnahmenrealisierung im zehnjährigen Förderzeitraum (2019 - 2029) ersichtlich wird.

Zwischen den Handlungsfeldern „Städtebau und Wohnen“, „Öffentlicher und privater Raum“ sowie „Nahmobilität und Verkehr“ ergaben sich bei der Zuordnung zu konkreten Maßnahmen Querbezüge, weshalb eine kleinteiligere Untergliederung erforderlich wurde. Die Umsetzung des ISEK orientiert sich aus diesem Grund an insgesamt 6 Projektfamilien, die nachfolgenden aufgeführt werden.

Projektfamilie 1 Modernisierung und Instandsetzung	Beschreibung
1.1 Förderung von Einzelmaßnahmen	<p>Für die Modernisierung und Instandsetzung meist großer, gründerzeitlicher Gebäude soll ein jährliches Fördermittelbudget bereitgestellt werden, wenn das hierfür in Betracht kommende Objekt aufgrund städtebaulicher oder ortsbildprägender Bedeutung von Relevanz ist, sich an diesem vorbildgebende Sanierungskonzepte veranschaulichen lassen und die Maßnahme zu einer Sicherung der objektbezogenen Nutzungsmischung beiträgt.</p> <p>Die Förderung soll sich mit Blick auf das gesamte Förderkontingent in der Regel auf max. 200.000 EUR/Maßnahme und 400.000 EUR/Jahr beschränken. Im Einzelfall kann die Förderung auch höher ausfallen, wenn dies der Umfang und die Bedeutung der Maßnahme erfordern. Die Förderung dient auch dem Erhalt des moderaten Mietniveaus im Stadtteil. Insgesamt sollen so mindestens 10 umfassende Modernisierungsmaßnahmen angestoßen werden, die nachhaltig zu einer Sicherung des Wohnens im Bestand, einer Stärkung der Nutzungsmischung und einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen sollen.</p>
1.2 Zugehende Eigentümerberatung	<p>Wesentliche Grundlage für die Initiierung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand ist eine zugehende Eigentümerberatung im Quartier und aus einer Hand. In einem Quartiersbüro bzw. direkt am Objekt werden sowohl Beratungen zur (energetischen) Modernisierung, zur Gestaltung von privaten Freiflächen als auch zur Finanzierung und Förderung der Maßnahmen angeboten. Dies erfolgt über Energieberater, Architekten und Finanzierungsexperten. Ggf. könnte auch ein Sanierungsmanagement nach KfW 432 eingesetzt werden. Hilfreich für die Beratung kann auch die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs für das Fördergebiet sein.</p>
1.3 Anreizprogramm Bestandsmodernisierung	<p>Basierend auf der zugehenden Eigentümerberatung sollen kleinere bis mittlere Maßnahmen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die zu einer Verbesserung des energetischen Standards beitragen (Fassaden, Fenster, Heizung, Sanitär), • der Reaktivierung von leerstehenden Ladengeschäften oder • der Herstellung barrierefreier Zugänge und Grundrisse dienen, <p>mit einer pauschalen Förderung bis zu 20.000 EUR unterstützt werden. Hierfür ist zunächst eine Förderrichtlinie zu erarbeiten (5 Projekte pro Jahr).</p>
1.4 Anreizprogramm „Grüne Innenhöfe“	<p>Zur Verbesserung der Vegetationsausstattung und Entsiegelung von hoch verdichteten Blockinnenbereichen soll analog zur Maßnahme 1.1 auch hier ein jährliches Fördermittelbudget bereit gestellt werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entsiegelung bzw. Umrüstung auf großfugige Pflasterarten • Baum- und Großstrauchpflanzungen • Dach- und Fassadenbegrünung, • integrierte, gemeinschaftliche Stellplatzlösungen • Einreichen eines Bestandsplans und Gartenkonzepts/Entwurfs. <p>Die Förderung soll maximal 100.000€/ Hofbereich betragen. Zusammenschlüsse bzw. der gemeinsame Umbau benachbarter Höfe sind bevorzugt zu behandeln. Ziel ist der Umbau von mindestens 5 Garten- und Hofbereichen. Die freiräumliche und stadtklimatische Verbesserung der Bestandssituation in den oft stark verdichteten Innenhöfen ist ein Baustein zur doppelten Innenentwicklung, Verbesserung des Stadtklimas und Steigerung der Wohnqualität.</p>
1.5 Jugenräume Wilhelm-Lückert-Schule	<p>Die Jugenräume Wehlheiden sind derzeit im Kellergeschoss der Wilhelm-Lückert-Schule untergebracht. Die baulichen und räumlichen Rahmenbedingungen des aktuellen Standorts werden der Nutzung allerdings nicht gerecht, sodass im Zuge des Umbaus der Wilhelm-Lückert-Schule zu einer Ganztagschule (voraussichtlich 2021) deshalb die Verlagerung und die Neuschaffung der Jugenräume geprüft werden soll. Nach erfolgreicher Standortsondierung kann eine Verlagerung der Jugenräume im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms realisiert werden.</p>

Schätzung der förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung	Priorität
2.000.000,00 €	1. Priorität
300.000,00 €	1. Priorität
1.000.000,00 €	1. Priorität
380.000,00 €	1. Priorität
500.000,00€	1. Priorität

Projektfamilie 2 Stadtreparatur	Beschreibung
2.1 Anreizprogramm Baulücken	Basierend auf der zugehenden Eigentümerberatung sollen Maßnahmen zur Grundstücksaktivierung, z.B. durch Konzeptförderung, Rückbau, Betriebsverlagerung (insgesamt ca. 5 Projekte) unterstützt werden. Das Anreizprogramm dient der Reaktivierung von Baulücken und untergenutzten Flächen. Im Sinne der Innenentwicklung sollen innerstädtisch bedeutsame Flächen so wieder einer Nutzung zugeführt und das Stadtbild durch das Schließen fehlender Raumkanten verbessert werden.
2.2 Georg-Stock-Platz, Entwicklung und Umgestaltung	<p>Die Aufwertung des Georg-Stock-Platzes ist eine zentrale Maßnahme des ISEK und setzt sich im Rahmen der Städtebauförderung aus unterschiedlichen Teilprojekten zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grunderwerb • Rückbau • Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs • Beauftragung von Planungsleistungen • bauliche Maßnahmen zur Platzgestaltung <p>Die Neuordnung und Aufwertung des Georg-Stock-Platzes dient der doppelten Innenentwicklung in diesem Bereich. Es werden städtebauliche Impulse für den Kreuzungsbereich Schönfelder Straße / Kohlenstraße und für die gegenüber liegende Bebauung der Schönfelder Straße und Kohlenstraße erwartet. Darüber hinaus belebt die Neuordnung historische Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers. Für die neu zu errichtenden Gebäude sind eine Wohn- oder Hotelnutzung sowie Gastronomie- und /oder Nahversorgungsangebote denkbar. Die Maßnahme bewirkt außerdem eine Differenzierung der freiräumlichen generationenübergreifenden Aufenthaltsangebote, eine Steigerung der sozialen Kontrolle und die Möglichkeit zur Schaffung barrierefreier Wegeverbindungen.</p>

Schätzung der förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung	Priorität
1.000.000,00 €	1. Priorität
2.010.000,00 €	1. Priorität

Projektfamilie 3 Plätze und Grünflächen	Beschreibung
3.1 Erneuerung Wehlheider-Platz	<p>Das Ziel der Maßnahme ist eine funktional-gestalterische Aufwertung des Wehlheider Platzes und beinhaltet die Platzbereiche zwischen Wittrockstraße und Friedensstraße sowie Wittrockstraße und Wilhelmshöher Allee. Bauliche Maßnahmen sind im Kontext des geplanten Umbaus der KVG-Haltestelle durchzuführen. Sie umfassen folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenerneuerung • Schaffung attraktiver Aufenthaltsmöglichkeiten • Herstellung von Barrierefreiheit • Bepflanzungskonzept unter Einbeziehung von Teilen der vorhandenen Vegetation • Beleuchtungskonzept • Neuordnung des ÖPNV-Umstiegs und des Kioskbereiches <p>Die Erneuerung des Wehlheider Platzes dient der Stärkung der vorhandenen Nutzungen am Platz als Umsteigeknotenpunkt des ÖPNV, der Nahversorgungsangebote, Marktnutzung und Gastronomie. Neue Aufenthaltsangebote sollen die bislang eingeschränkte Aufenthaltsqualität erhöhen. Bei einem Umbau ist zwingend, für den Zeitraum der Bauphase, der Wochenmarkt zu berücksichtigen.</p>
3.2 Aufwertung Kurt-Kersten-Platz	<p>Die Aufwertung des Kurt-Kersten-Platzes umfasst Erschließungs- und grünordnerische Maßnahmen. Anhand von gestalterischen Interventionen sollen folgende Ziele erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimierung des ruhenden Verkehrs • Aufwertung monofunktionaler Verkehrsflächen durch vielseitige Nutzbarkeit • gestalterische Verbindung von Platzbereich und angrenzender Bebauung • Schaffung attraktiver Aufenthaltsangebote <p>Die Maßnahme dient der Stärkung der Wohnqualität durch die Aufwertung wohnungsnaher, bisher untergenutzter Flächen. Der Erhalt der Bestandsbäume ist eine wesentliche Voraussetzung der Planung.</p>
3.3 Aufwertung/Zonierung Heimbachgrünzug	<p>Der Heimbachgrünzug soll als eine der wenigen zentralen Naherholungsflächen im Zentrum Wehlheidens in seiner Funktion gestärkt werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • den Bau einer zweiten Wegeverbindung im südlichen Parkteil • den Ausbau einer vorhandenen informellen Wegeverbindung als Fußweg • die Einrichtung einer weiteren Spielzone (Bolzplatz mit Toren) als Ergänzung zum vorhandenen, stark frequentierten Bolzplatz in der Buddengasse • die Gestaltung der Vorzone des Wehlheider Friedhofs mit zusätzlicher Vegetation mit Grünverbindung • wegebegleitende Heckenpflanzungen • die Erhöhung der Anzahl parkinterner Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten • die Herstellung weiterer Wegeverbindungen vom Park durch Anknüpfung an das vorhandene Wegenetz des Friedhofs <p>Mit der Umsetzung der Maßnahme werden die Steigerung der Aufenthaltsqualität und die Entschärfung vorhandener Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern angestrebt.</p>
3.4 „Grüne Oase“ an der Drusel	<p>Die vorhandene, kaum genutzte Fläche zwischen der Buddengasse und der Drusel bietet einen der wenigen Anknüpfungspunkte an die für die Entwicklung Wehlheidens bedeutsame, inzwischen vielfach unzugängliche Drusel. Die Maßnahmen zielen auf die Schaffung eines attraktiven Aufenthaltsortes in unmittelbarer Nähe zur Drusel. Sie umfasst folgende Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erwerb der Fläche • punktuelle Eingriffe in die Vegetation zur Schaffung einer baumbestandenen Rasenfläche • Prüfung von Maßnahmen, inwieweit der Drusellauf für Nutzer, z.B. in Form von Rasenstufen, zugänglich gemacht werden kann. <p>Die Maßnahme ist im Kontext der Entwicklung des Georg-Stock-Platzes zu sehen, da die Möglichkeit der Schaffung eines zusammenhängenden Grünraums mit Wegeerschließung besteht. Eine Einzelentwicklung ist dennoch möglich.</p>

Schätzung der förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung	Priorität
1.240.000,00 €	2. Priorität
500.000,00 €	3. Priorität
500.000,00 €	3. Priorität
120.000,00 €	2. Priorität

Projektfamilie 4 Spielplätze und Schulhöfe	Beschreibung
4.1 Modernisierung Bolzplatz Buddengasse	<p>Der Bolzplatz Buddengasse ist die einzige Ballspielfläche im Ortskern von Wehlheiden und dementsprechend hoch frequentiert. Die Nutzbarkeit ist durch einen hohen Sanierungsstau mittlerweile stark eingeschränkt. Folgende Maßnahmen sind geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Oberflächen und der Farbmarkierungen • Erneuerung der Tore und Basketballkörbe • Auswechslung des schadhafte Ballfangzauns durch einen modernen Zaun mit verbesserten Schallschutzeigenschaften <p>Die Maßnahme dient der Steigerung der Wohnqualität im direkten Wohnumfeld und dem Erhalt eines attraktiven Freiraumsystems im Kern Wehlheidens.</p>
4.2 Modernisierung Spielplatz Buddengasse	<p>Gemeinsam mit dem Bolzplatz an der Buddengasse stellt der Spielplatz ein attraktives Aufenthaltsangebot in zentraler Lage für Kinder und Jugendliche dar. Dennoch zeigt auch der Spielplatz deutliche Alterungsspuren und Sanierungsbedarfe auf. Das Gerätespielangebot bedarf in Teilen einer Ergänzung und Erneuerung, um die Attraktivität des Spielplatzes langfristig erhalten zu können.</p>
4.3 Modernisierung und Erweiterung Spielplatz Tischbeinstraße	<p>Der Spielplatz befindet sich in einem recht guten Pflegezustand und weist momentan nur geringen Sanierungsbedarf auf. Die Idee zu seiner Erweiterung Richtung Westen bietet die Möglichkeit, einen weiteren (visuellen) Zugang zur Drusel zu schaffen, z.B. durch die Einrichtung einer „Erlebnisstation Drusel“ für Kinder. Zudem ist eine visuelle Verknüpfung der Grünbereiche der Drusel und des Kurt-Kersten-Platzes möglich.</p>
4.4 Weiterentwicklung Schulhof Wilhelm-Lückert-Schule	<p>Im Zuge der Umnutzung der Wilhelm-Lückert-Schule zu einer Ganztagschule für Wehlheiden werden umfangreiche Baumaßnahmen an den Schulgebäuden notwendig, die aller Voraussicht nach auch die angrenzenden Schulhofflächen in Mitleidenschaft ziehen werden. Darüber hinaus bedürfen die vorhandenen Spiel- und Freizeitangebote aufgrund der geänderten Schülerschaft einer Ergänzung, um den Bedürfnissen der Schüler altersgerecht Rechnung tragen zu können. Sofern der Schulhof wieder öffentlich nutzbar gemacht wird, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Schulhof-Oberflächen • Verbesserung der Vegetationsausstattung • Ergänzung der Spiel- und Aufenthaltsangebote

Schätzung der förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung	Priorität
240.000,00 €	2. Priorität
110.000,00 €	2. Priorität
210.000,00 €	3. Priorität
200.000,00 €	2. Priorität

Projektfamilie 5 Straßen und Wege	Beschreibung
5.1 Aufwertung von Fuß- und Radwegen	<p>Im Quartier sollen bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen gestalterisch aufgewertet (Oberflächen, Beleuchtung, Sitzgelegenheiten) und möglichst barrierefrei (stufenlos, Absenkungen) gestaltet werden. Zu den aufzuwertenden Straßenräumen zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buddengasse • Wegeverbindung zwischen Kirchweg und Gräfestraße • Wegeverbindung durch das Universitätsgelände • Wegeverbindung zwischen Hupfeldschule und Heimbachgrünzug (Pfeifferstraße kreuzend) • Wegeverbindung zwischen Hupfeldschule und Wittrockstraße • Wegeverbindung zwischen Wehlheider Platz und Einkaufszentrum am Kirchweg <p>Wenn es verkehrstechnisch möglich ist, sollen auch bestehende Querungshilfen über die Hauptverkehrsstraßen optimiert oder neue geschaffen werden (z.B. Kantstraße/Buddengasse, Hentzestraße/Pfeifferstraße).</p>
5.2 Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen	<p>Zwischen Kohlenstraße und Heimbachgrünzug sowie von der Wittrockstraße zur Pfeifferstraße sollen zur Verbesserung des kleinteiligen Wegenetzes sowie der Erreichbarkeit der Versorgungszentren neue Wegebeziehungen geschaffen werden.</p>
5.3 Ausbau Radverkehrsinfrastruktur	<p>Die Radwege entlang der Kohlenstraße und Tischbeinstraße sollen gemäß Radverkehrskonzept ausgebaut werden. Zudem sollen weitere Fahrradabstellsysteme (Fahrradboxen o.ä.), z.B. in den Wohnquartieren, am Wehlheider Platz und am Friedhof oder im Bereich der Einkaufsstandorte, geschaffen werden. Hierfür ist eine Verkehrsinfrastrukturförderung zu erwarten. Im Rahmen der Aktiven Kernbereiche kann hier flankierend gefördert werden.</p>
5.4 Modernisierung und Umgestaltung von Quartiersstraßen	<p>Im Quartier gibt es eine Anzahl von Straßen, die aufgrund ihrer Funktionalität, ihres mittelfristigen Erneuerungsbedarfes oder ihrer gestalterischen Qualität in ihrem städtebaulichen Kontext einer Modernisierung bedürfen. Hierzu zählen die Kochstraße und die Kantstraße, perspektivisch aber auch Friedenstraße, Hentzestraße, Kirchweg und westliche Gräfestraße, die baulich in die Jahre gekommen sind. Je nach Umfang einer möglichen Baumaßnahme sind Straßenausbaubeiträge zu erheben. Davon abhängig sind die förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung.</p>
5.5 Umbau von Hauptverkehrsstraßen	<p>Im Kontext der Umsetzung des Radverkehrskonzeptes ergeben sich Potenziale für die Umgestaltung der Kohlenstraße im Abschnitt Wittrockstraße bis Wehlheider Kreuz. Dabei geht es zum einen um eine Reduzierung des Querschnitts und die Verkürzung des Verflechtungsbereichs zugunsten eines Schutzstreifens bzw. eines Radwegs. Im Rahmen dieser Planung sollte, sofern leitungs- und stellplatzmäßig möglich, über Baumpflanzungen nachgedacht werden, um Verbesserungen für das Stadtklima und das städtebauliche Erscheinungsbild zu erzielen. Gleiches gilt für die Schönfelder Straße im Abschnitt Wilhelmshöher Allee bis Gräfestraße. Hierfür kommt eine Verkehrsinfrastrukturförderung in Frage. Flankierend könnten Kosten im Rahmen der Städtebauförderung übernommen werden (Planungskosten, sonstige im Rahmen der Verkehrsinfrastrukturförderung nicht förderfähige Kosten wie Baumpflanzungen).</p>
5.6 Ruhender Verkehr	<p>Immer wieder wurde über Parkdruck im Quartier berichtet. Um dieser Thematik qualifiziert nachzugehen, soll zunächst ein Parkraumkonzept erstellt werden, welches bestehende Bedarfe und Nachweise ermittelt und fehlende Stellplatzangebote aufdeckt. Darauf basierend könnte ggf. der Bau einer Quartiersgarage an geeigneter Stelle verfolgt werden sowie die Standortsuche für Anlagen der modernen Mobilität (E-Ladestationen, Carsharing, etc.)</p>

Schätzung der förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung	Priorität
500.000,00 €	2. Priorität
300.000,00 €	2. Priorität
100.000,00 €	2. Priorität
2.000.000,00 €	3. Priorität
700.000,00 €	3. Priorität
2.000.000,00 €	3. Priorität

Projektfamilie 6 Kernbereichs- management	Beschreibung
6.1 Umsetzung des ISEK	<p>Zur Umsetzung der Maßnahmen des ISEK und zur Koordination des Prozesses wird die Einrichtung eines Kernbereichsmanagements erforderlich. Das Projekt ist aus diesem Grund mit keiner Priorisierung versehen. Nähere Informationen zum Tätigkeitsfeld des Kernbereichsmanagements folgen unter Punkt 4.4.1. Zudem sind Abgaben an das Kompetenzzentrum Aktive Kernbereiche zu leisten und Öffentlichkeitsarbeit zu kalkulieren. Das Auflegen eines Verfügungsfonds soll zusätzliches privates Kapital aktivieren.</p>

Schätzung der förderfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung	Priorität
1.655.000,00 €	-

Summe förderfähiger Kosten
17.565.000,00 €

4.3.2 Projektübersicht



LEGENDE

- 1 Modernisierung und Instandsetzung**
 - 1.1 Förderung von Einzelmaßnahmen (nicht verortbar)
 - 1.2 Zugehende Eigentümerberatung (nicht verortbar)
 - 1.3 Anreizprogramm Bestandsmodernisierung (nicht verortbar)
 - 1.4 Anreizprogramm „Grüne Innenhöfe“
 - 1.5 Jugendräume Wilhelm-Lückert-Schule (noch nicht verortbar)
 - 2 Stadtreparatur**
 - 2.1 Anreizprogramm Baulücken
 - 2.2 Georg-Stock-Platz Entwicklung und Umgestaltung
 - 3 Plätze und Grünflächen**
 - 3.1 Erneuerung Wehlheider Platz
 - 3.2 Aufwertung Kurt-Kersten-Platz
 - 3.3 Aufwertung/Zonierung Heimbachgrünzug
 - 3.4 „Grüne Oase“ an der Drusel
 - 4 Spielplätze und Schulhöfe**
 - 4.1 Modernisierung Bolzplatz Buddengasse
 - 4.2 Modernisierung Spielplatz Buddengasse
 - 4.3 Modernisierung und Erweiterung Spielplatz Tischbeinstraße
 - 4.4 Weiterentwicklung Schulhof Wilhelm-Lückert-Schule
 - 5 Straßen und Wege**
 - 5.1 Aufwertung von Fuß- und Radwegen
 - 5.2 Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen
 - 5.3 Ausbau Radverkehrsinfrastruktur (nicht verortbar)
 - 5.4 Modernisierung und Umgestaltung von Quartiersstraßen
 - 5.5 Umbau von Hauptverkehrsstraßen
 - 5.6 Ruhender Verkehr (nicht verortbar)
- Untersuchungsgebiet

4.4 Organisationsstruktur

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept dient nicht nur als Grundlage für eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“, es bildet darüber hinaus die Basis für die anschließenden Umsetzungsprozesse, die im Sinne des integrierten Ansatzes handlungsfeldübergreifend und unter Vernetzung der beteiligten Akteure stattfinden sollen. Im Rahmen der Beteiligungsformate zum ISEK wurde bereits eine Basis für örtliche Akteurszusammenschlüsse gelegt. Um weitere kooperative Prozesse im Stadtteil anzustoßen und die Ziele des ISEK in Form gemeinschaftlichen Handelns umzusetzen, ist das Einbinden weiterer Akteure, vor allem der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, erforderlich. Hierfür sind geeignete Beteiligungsformate anzuwenden.

Das nachfolgende Kapitel soll einen Überblick über die Organisation des Umsetzungsprozesses und der erforderlichen Instrumente liefern. Zentrale Themen bilden hierbei die Steuerung des Prozesses, planungsrechtliche Instrumente, Finanzierungsmöglichkeiten der identifizierten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet sowie die Struktur von Akteurszusammenschlüssen durch Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft.

4.4.1 Kernbereichsmanagement

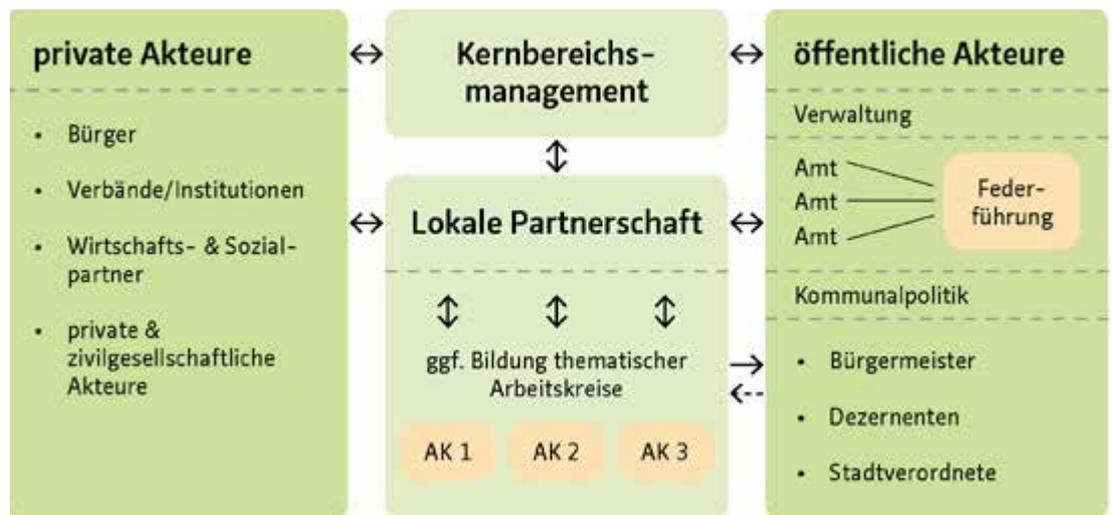
Die öffentlich-private Kooperation erfordert ein umfassendes Management, weshalb im Falle der Aufnahme des Untersuchungsgebietes in die Städtebauförderung ein Kernbereichsmanagement eingerichtet werden soll, das als Bindeglied zwischen den Akteuren fungiert. Zentrale Aufgabe des Kernbereichsmanagement stellt die Umsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts dar, zu dessen Zweck das Kernbereichsmanagement die Organisation

des Prozesses sowie die Koordination der einzelnen Vorhaben innerhalb der jeweiligen Handlungsfelder übernimmt. Da sich Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung stetig ändern, Akteure die Prozesse verlassen und neue Akteure mit neuen Ideen hinzukommen, ist es gegebenenfalls erforderlich, das ISEK den sich ändernden Gegebenheiten anzupassen. Ein regelmäßiger Abgleich der Ist-Situation mit den Entwicklungszielen in den Handlungsfeldern dient der Erfolgskontrolle.

Die Einrichtung des Kernbereichsmanagements erfolgt im Auftrag der Stadt Kassel. Statt kommunaler Vertreter werden mit der Besetzung des Managements oftmals Dritte beauftragt, die ein Projektbüro im Quartier als Anlaufstelle zur Beratung und Information beziehen.

Zu den Aufgaben des Kernbereichsmanagements zählen beispielsweise:

- die Steuerung des Stadtentwicklungsprozesses unter Berücksichtigung und ggf. Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts,
- das Aktivieren und Einbinden kernbereichsrelevanter Akteure sowie der Ausbau und die Pflege von Netzwerkstrukturen,
- die Vermittlung zwischen divergierenden Interessen als Moderator und Ansprechpartner für alle,
- die Bildung einer Schnittstelle zwischen Stadt Kassel, Lokaler Partnerschaft (siehe Kapitel 4.4.3), Bürgern und anderen nicht-administrativen Akteuren,
- die Einrichtung einer Informations- und Beratungsstelle für alle Prozessbeteiligten und Interessierten,
- die Initiierung und Durchführung von Angeboten der Öffentlichkeitsbeteiligung,
- die Überprüfung der ergriffenen Maßnahmen sowie des bisherigen Projektverlaufs hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit.



Organisationsstruktur während des Umsetzungsprozesses

Auch die Evaluation der Gesamtmaßnahme, erfolgt als fester Bestandteil der Städtebauförderung durch das Kernbereichsmanagement und findet erstmals nach vierjähriger Förderzeit statt. Ziel ist es, die durch das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept veranlassten Projekte auf ihre Wirkung hin zu untersuchen. Hierbei erfolgt eine Berücksichtigung der Ergebnisse im Untersuchungsgebiet selbst sowie deren Ausstrahlungseffekte auf umliegende Stadtteile. Bewertungsmaßstab bildet das Stadtentwicklungskonzept und dessen Zielsetzungen, sodass bei einem Abweichen von den festgelegten Zielen Kurskorrekturen vorgenommen werden können. Neben dem Gesamtprozess können zudem die Prozesssteuerung, Koordination, Netzwerke sowie Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft werden.

4.4.2 Projektbezogene Arbeitsgruppen

Gute Erfahrungen im Rahmen des ISEK wurden damit gemacht, alle relevanten Fachämter regelmäßig in den Bearbeitungsprozess einzubinden sowie Inhalte und Handlungsansätze in einer Steuerungsrunde rückzukoppeln. Diese Herangehensweise sollte auch projektbezogen bei der Umsetzung des ISEK angewandt werden. So können Projekte bestmöglich und ohne Reibungsverluste vorbereitet und umgesetzt werden.

Projektbezogene Arbeitsgruppen entwickeln Projekte weiter und bereiten diese für die Lokale Partnerschaft (siehe Kapitel 4.4.3) zur Beurteilung vor. Hierfür müssen bedarfsgerechte Beteiligungsformate angewendet werden. Projektspezifisch werden dabei neben den Fachämtern insbesondere Akteure und Initiativen eingebunden, die explizit für einzelne Themenbereiche wichtige Aspekte in die Projektentwicklung einbringen können. Dadurch soll das große Engagement der lokalen Akteure und deren Vernetzung weiter gestärkt werden.

4.4.3 Lokale Partnerschaft

Neben der Organisation und Koordination des Stadtentwicklungsprozesses durch das Kernbereichsmanagement soll die Umsetzung des Konzeptes durch einen Zusammenschluss öffentlicher und privater Akteure, der Lokalen Partnerschaft (LoPa), begleitet werden. Dieses Gremium repräsentiert neben der kommunalen Verwaltung im besten Fall alle im Quartier relevanten Akteure, etwa Unternehmer, Grundstücks- und Immobilieneigentümer, Bewohner und Vertreter von Kultur- und Sozialeinrichtungen. Im Rahmen der Erstellung des ISEK hat es einen intensiven Beteiligungsprozess gegeben. Verschiedenste Akteure sind bereits eingebunden, die wichtige Multiplikatoren in der Bürgerschaft darstellen. Eine Aufnahme dieser Akteure in

die Lokale Partnerschaft ist deshalb für die Umsetzung der Projekte zielführend.

Vorgesehen sind regelmäßige Zusammenkünfte der lokalen Partnerschaft, um unterschiedliche Interessen abzustimmen und über den weiteren Verlauf des Umsetzungsprozesses zu entscheiden. In diesem Zusammenhang ist eine enge Kopplung an das Kernbereichsmanagement erforderlich.

Die Lokale Partnerschaft berät zum Beispiel über die Vorbereitung im ISEK entwickelter Projekte und deren Einbringung in die jährlichen Förderanträge, sie kann über die Verwendung der Mittel eines Verfügungsfonds (siehe Kapitel 4.4.5) beraten oder neue Projekte in den Prozess einbringen.

Die Lokale Partnerschaft soll die Bedeutung der öffentlich-privaten Kooperation hervorheben, in der die privaten Partner als Experten für ihr Quartier auftreten und über die Kompetenz der öffentlichen Verwaltung hinaus Projekte im Quartier anstoßen können. Hierbei gilt es, die Eigeninitiative der privaten Akteure zu wecken und zu unterstützen. Das gemeinschaftliche Handeln erhält im Zuge dessen einen höheren Stellenwert im Quartier.

4.4.4 Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit

Projekte können nur dann entwickelt werden, wenn einzelne Akteure und Eigentümer bereit sind, Projekte auch tatsächlich anzugehen. Deshalb ist es von großer Bedeutung, unterschiedliche Möglichkeiten anzubieten, sich über die vorgeschlagenen Projekte und Fördermöglichkeiten informieren zu können. Neben der bereits bewährten Dokumentation des Stadterneuerungsprozesses auf der Internetseite und in Zeitungsartikeln könnten Informationsschriften und ein regelmäßiger Newsletter aktuelle Themen, Projekte und

bestehende Fördermöglichkeiten transportieren. Im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen (z.B. Tag der Städtebauförderung) könnten umgesetzte Projekte und geplante Projekte vorgestellt und der Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern gesucht werden.

4.4.5 Verfügungsfond

Mit der Option zur Einrichtung eines Verfügungsfonds hat das Städtebauförderprogramm für die Zentrenentwicklung ein Aktivierungs- und Beteiligungsinstrument geschaffen. Der Verfügungsfonds dient der flexiblen Finanzierung von Maßnahmen und wird zu gleichen Teilen aus privaten Mitteln sowie Mitteln aus der Städtebauförderung gebildet. Während somit maximal 50% des Fonds durch die Städtebauförderung finanziert werden, muss die andere Hälfte des Budgets von Bewohnerschaft, Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümern, Vereinen oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde aufgebracht werden. Durch die lokal eingebrachten Mittel sollen private Akteure zur Durchführung eigener Projekte und Maßnahmen angeregt werden, indem deren Interessen in konkrete Ideen umgesetzt werden können.

Die Fördergegenstände des Verfügungsfonds beruhen auf den Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung (RiLiSE) sowie der Zuwendungsbescheide. Der öffentlich geförderte Anteil des Budgets ist somit für den Einsatz investiver Einzelmaßnahmen bestimmt. Darüber hinaus können die Mittel, die durch die privaten Akteure erbracht werden, vielfältiger und daher auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden. Über die Verwendung des Verfügungsfonds wird schließlich auf Basis der Zielvorstellungen des ISEK durch die Lokale Partnerschaft ent-

schieden.

Als Anreizinstrument trägt der Verfügungsfond dazu bei, dass ein stärkerer, über private Belange hinausgehender Einsatz der lokalen Akteure für ihr Quartier verzeichnet werden kann. Durch die enge Einbindung der Akteure kann deren Akzeptanz für das Stadtentwicklungsvorhaben gestärkt werden sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft und das schnelle Umsetzen von Projekten gefördert werden.

4.4.6 Ausweisung als Fördergebiet

Es gibt mehrere Möglichkeiten, das im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept abgegrenzte Untersuchungsgebiet als Fördergebiet im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Kernbereiche Hessen“ auszuweisen. Die Abgrenzung des Fördergebietes ist so gewählt, dass sie den städtebaulichen Funktionszusammenhang des alten Ortskerns und seiner Verflechtungen mit den angrenzenden Quartieren umfasst und sich die geplanten Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Stadtumbaugebiet

Zum einen kann das Gebiet nach § 171b Abs. 1 BauGB ohne bau- oder planungsrechtliche Einschränkungen als Fördergebiet ausgewiesen werden. Die Ausweisung wird entsprechend durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen.

Stadtumbauesatzung

Eine zweite Möglichkeit besteht darin, eine Stadtumbauesatzung nach § 171d, Abs. 1 BauGB zu erlassen. In dem als Satzung festgelegten Gebiet bedürfen auf Basis des ISEK zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung der Maßnahme gem. § 29 BauGB die Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, der Genehmigung. Die Satzung wird entsprechend durch die Stadt-

verordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen.

Sanierungsgebiet

Eine dritte Möglichkeit besteht darin, das Sanierungsrecht gem. § 136 ff. BauGB anzuwenden. Die Anwendung z.B. eines vereinfachten Sanierungsverfahrens nach § 142(4) BauGB setzt das Vorhandensein städtebaulicher Missstände voraus. Über eine Kartierung in den Bereichen „Baustruktur / Bauzustand“, „Nutzung / Leerstand“, „Verkehr / Freiraum“ werden städtebauliche Missstände identifiziert. Dafür können vorhandene Daten aus der Bestandsaufnahme zum ISEK genutzt werden. Dann erfolgt parzellenscharf der Erlass einer Sanierungssatzung. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gem. § 142 Abs.4 BauGB komplett angewendet oder insgesamt ausgeschlossen werden. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes versetzt investierende Eigentümer in die Lage, bauliche Maßnahmen an ihren Gebäuden gem. § 7h EStG komplett abzuschreiben (siehe auch Kapitel 4.2.1).

**5. Zeitplanung/
Kosten und Finanzierung**

Maßnahmenliste			
	Einzelmaßnahme	Priorität	Gesamtausgaben der Einzelmaßnahme in € (brutto)
I.	Vorbereitung der Maßnahmen (9.1 RiLiSE)		
	Untersuchungen und Planungen:		
	Anreizprogramm Baulücken (a. Konzepte)	1	100.000,00
	Machbarkeitsstudie Jugendräume	1	50.000,00
	Parkraumkonzept	2	50.000,00
	Städtebauliche Verfahren und Wettbewerbe:		
	Georg-Stock-Platz Wettbewerb	1	100.000,00
	Zwischensumme		300.000,00
II.	Steuerung (9.2 RiLiSE)		
	Kernbereichsmanagement ohne treuhänderische Wahrnehmung: (Kernbereichsmanagement mit treuhänderischer Wahrnehmung unter XIII. Vergütung für Beauftragte beantragen)		
	Kernbereichsmanagement	1	1.200.000,00
	Landesweite Steuerungsstrukturen:		
	Beitrag Zentrum Aktive Kernbereiche		125.000,00
	Zwischensumme		1.325.000,00
III.	Öffentlichkeitsarbeit (9.3 RiLiSE)		
	Veranstaltungen, Publikationen	1	80.000,00
	Zwischensumme		80.000,00
IV.	Grunderwerb (9.4 RiLiSE)		
	Ausgaben für Grunderwerb:		
	Georg-Stock-Platz Grunderwerb	1	400.000,00
	Grüne Oase an der Drusel	2	40.000,00
	Ausgaben des Zwischenerwerbs:		
	Zwischensumme		440.000,00
V.	Ordnungsmaßnahmen (9.5 RiLiSE)		
	Bodenordnung:		
	Freilegung von Grundstücken:		
	Anreizprogramm Baulücken (b. Rückbau)	2	300.000,00
	Georg-Stock-Platz Rückbau	1	100.000,00
	Umzug von Bewohnern und Betrieben:		
	Anreizprogramm Baulücken (c. Umzug)	3	100.000,00
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen:		
	Zwischensumme		500.000,00

Maßnahmenliste			
	Einzelmaßnahme	Priorität	Gesamtausgaben der Einzelmaßnahme in € (brutto)
VI.	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (9.6 RiLiSE)		
	Aufwertung von Fuß- und Radwegen	2	500.000,00
	Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen	2	300.000,00
	Ausbau Radverkehrsinfrastruktur	2	100.000,00
	Modernisierung und Umgestaltung von Quartiersstraßen	3	2.000.000,00
	Umbau von Hauptverkehrsstraßen	3	700.000,00
	Zwischensumme		3.600.000,00
VII.	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen (9.7 RiLiSE)		
	Öffentlich:		
	Georg-Stock-Platz Platzgestaltung	1	1.410.000,00
	Modernisierung Wehlheider Platz	2	1.240.000,00
	Aufwertung Kurt-Kersten-Platz	3	500.000,00
	Aufwertung/Zonierung Heimbachgrünzug	3	500.000,00
	„Grüne Oase“ an der Drusel	2	80.000,00
	Modernisierung Bolzplatz Buddengasse	2	240.000,00
	Modernisierung Spielplatz Buddengasse	2	110.000,00
	Modernisierung und Erweiterung Spielplatz Tischbeinstraße	3	210.000,00
	Quartiersgarage	3	1.950.000,00
	Privat:		
	Zwischensumme		6.240.000,00
VIII.	Neubau von Gebäuden (9.8 RiLiSE)		
	Wohngebäude:		
	Anreizprogramm Baulücken (d. Aufstockung)	1	200.000,00
	Gemeinbedarfseinrichtungen:		
	Jugenträume	1	450.000,00
	Sonstige:		
	Zwischensumme		650.000,00
IX.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (9.9 RiLiSE)		
	Wohngebäude:		
	Förderung von bis zu 20 Einzelmaßnahmen	1	2.000.000,00
	Gemeinbedarfseinrichtungen:		
	Weiterentwicklung Schulhof Wilhelm-Lückert-Schule	2	200.000,00
	Sonstige:		
	Zwischensumme		2.200.000,00

Maßnahmenliste			
	Einzelmaßnahme	Priorität	Gesamtausgaben der Einzelmaßnahme in € (brutto)
X.	Zwischennutzung (9.10 RiLiSE)		
	Gebäude:		
	Freiflächen:		
	Anreizprogramm Baulücken (e. Zwischennutzung)	1	100.000,00
	Abbruchmaßnahmen:		
	Zwischensumme		100.000,00
XII.	Verlagerung von Betrieben oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen von Betrieben (9.12 RiLiSE)		
	Anreizprogramm Baulücken (f. Verlagerung)	1	200.000,00
	Zwischensumme		200.000,00
XIII.	Vergütung für Beaufträge (9.13 RiLiSE)		
	Kernbereichsmanagement <u>mit</u> treuhänderischer Wahrnehmung: (Kernbereichsmanagement <u>ohne</u> treuhänderische Wahrnehmung unter II. Steuerung beantragen)		
	Weitere Beauftragte:		
	zugehende Eigentümerberatung	1	300.000,00
	Zwischensumme		300.000,00
XVII.	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude (9.17 RiLiSE)		
	Zwischensumme		0,00
XVIII.	Verfügungsfonds (9.18 RiLiSE)		
	Zwischensumme		250.000,00
	Zwischensumme		250.000,00
XIX.	Anreizprogramm (9.9 RiLiSE)		
	Anreizprogramm Bestandsmodernisierung (50 Maßnahmen)	1	1.000.000,00
	Anreizprogramm „grüne Innenhöfe“	1	380.000,00
	Zwischensumme		1.380.000,00
Gesamtsumme (Finanzierungsbedarf):			17.565.000,00

Ausgaben- und Finanzierungsübersicht
 voraussichtliche förderfähige Kosten

	Ausgabenart	gesamt
I.	Vorbereitung der Maßnahmen	300.000,00 €
II.	Steuerung	1.325.000,00 €
III.	Öffentlichkeitsarbeit	80.000,00 €
IV.	Grunderwerb	440.000,00 €
V.	Ordnungsmaßnahmen	500.000,00 €
VI.	Verbesserung der verkehrlichen Erschließung	3.600.000,00 €
VII.	Herstellung und Gestaltung von Freiflächen	6.240.000,00 €
VIII.	Neubau von Gebäuden	650.000,00 €
IX.	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	2.200.000,00 €
X.	Zwischennutzung	100.000,00 €
XII.	Verlagerung von Betrieben oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen von Betrieben	200.000,00 €
XIII.	Vergütungen für Beauftragte	300.000,00 €
XVII.	Sicherung denkmalgeschützter Gebäude	0,00 €
XVIII.	Verfügungsfonds	250.000,00 €
XIX.	Anreizprogramm	1.380.000,00 €
	Finanzierungsbedarf	17.565.000,00 €

6. Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit: Statistik. Bund, Länder und Kreise.

URL: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Statistik-nach-Regionen-Nav.html>. [Zugriff: 2017].

HA Hessen Agentur: Hessenreport 2010. Prognose zu Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Hessen und seinen Regierungsbezirken bis 2030. Report Nr. 772. Wiesbaden 2010.

HA Hessen Agentur: Beitrag von Wanderungen zur Abmilderung der Fachkräfteknappheit. Analyse der Wanderungsbewegungen in Hessen und seinen Regionen von 2000 bis 2012. Report Nr. 866. Wiesbaden 2014.

Hessisches Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort am 30.06. des Jahres / Pendler in der Stadt Kassel.

Hoffmann, Albrecht; Richter, Achim (Hrsg.): Wasser für Kassel – Zur Geschichte der Wasserversorgung der Stadt und ihrer Region. Kassel 2004.

HWGV Kassel e.V.: Druselpfad. Ein Wanderweg im Wanderwegenetz der Stadt Kassel. Info-Tafel 2: Schifffahrt auf der Drusel bis Wehlheiden. 2015.

URL: http://www.druselpfad.de/03_Info-Tafeln/Druselpfad%20Tafel%202.pdf [Zugriff: 24.01.2018].

Klaube, Frank-Roland: „miteinander vereinigt“ – Zur Geschichte der Kasseler Eingemeindungen. Gudensberg 2006.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hrsg.): Kulturdenkmäler in Hessen. Stadt Kassel II. Vorderer Westen Südstadt Auefeld Wehlheiden. Wiesbaden 2005.

a Stadt Kassel: Statistische Informationen. Kassel Daten. Kassel 2016.

b Stadt Kassel: Flächenaufteilung nach Liegenschaftskataster. Amt für Bodenmanagement. Stand 1. Januar 2016. URL: www.serviceportal-kassel.de. URL: <http://www.serviceportal-kassel.de/cms11/verwaltung/statistik/kurzundbuendig/flaechennutzung/index.html> [Zugriff: 22.02.2017].

a Stadt Kassel: Statistische Informationen. Prognose zur Bevölkerung für die Stadt Kassel 2013–2040. Entwicklung der Bevölkerung Gesamtstadt und Stadtteile. Kassel 2014.

b Stadt Kassel: Statistische Informationen. Zensus 2011. Bevölkerung Gebäude- und Wohnungszählung. Kassel 2014.

Stadt Kassel – Fachstelle Statistik: Statistikatlas Kassel.

URL: <http://statistikatlas.kassel.de/bericht1/atlas.html>.

Stadt Kassel: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030. Abschlussbericht. Dortmund **2015**.

Stadt Kassel: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030. Zwischenbericht zur Bestandsanalyse. Kassel **2012**.

Stadtmuseum Kassel: Wehlheiden - vom Dorf zum Stadtteil. 100 Jahre Vereinigung mit Kassel. Kassel **1999**.

Wirtschaftsförderung Region Kassel: Wirtschaftsregion Kassel - Überblick. **2015**.

URL: <https://www.wfg-kassel.de/index.cfm?CFID=42869883&CFTOKEN=63963223&at=Standortinformationen> [Zugriff: 22.02.2017].

a ZRK Zweckverband Raum Kassel: Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel 2030. Kassel **2015**.

b ZRK Zweckverband Raum Kassel: Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015. Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Kassel **2015**.

7. Abbildungsverzeichnis

Die Urheber/Quellen der Abbildungen, Grafiken, Pläne und Fotos sind jeweils direkt neben dem jeweiligen Objekt angegeben.

Für alle Objekte ohne direkte Urheber-/ Quellenangabe gilt:

Urheber ist NH ProjektStadt / foundation 5+ landschaftsarchitekten + planer bdl

