

Städtebauliches Entwicklungskonzept nordöstliches Wesertor

PLANQUADRAT
DORTMUND



Kassel | documenta Stadt



Impressum

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Untere Königsstraße 46
34117 Kassel

Bearbeitung:

Planquadrat Dortmund GbR
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund

Gefördert durch:



Im Rahmen des Projekts:



Inhaltsverzeichnis

2	Impressum
5	Vorwort
6	1. Einleitung
8	2. Betrachtungsraum
10	3. Ziel und Zweck der Planung
14	4. Bestandsaufnahme
14	4.1 Nutzungsstruktur
21	4.2 Städtebauliche Struktur
21	4.2.1 Bebauungsstruktur
23	4.2.2 Denkmalschutz
26	4.3 Frei- und Grünraumstruktur
29	4.4 Verkehrsstruktur
31	4.5 Positiver Entwicklungsprozess durch die Förderkulisse „Soziale Stadt Wesertor“
32	5. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen
32	5.1 Flächennutzungsplan
33	5.2 Bebauungspläne
35	5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2015
37	5.4 Fachplanungen
37	5.4.1 Hochwasserschutz
38	5.4.2 Bodenschutz
39	5.4.3 Klimaschutz und Klimafunktionskarte
42	5.4.4 Naturschutz
43	5.4.5 Immissionsschutz
45	5.4.6 Auswirkungsanalyse für Einzelhandelsentwicklung
49	6. Städtebauliches Entwicklungskonzept
49	6.1 Leitbild
52	6.2 Städtebauliches Konzept für das Gebiet A
52	6.2.1 Städtebauliches Konzept Teilbereich südwestlich Wilhelm-Speck-Straße
54	6.2.2 Städtebauliches Konzept Teilbereich nordöstlich Wilhelm-Speck-Straße
57	6.3 Städtebauliches Konzept für das Gebiet B
59	6.4 Städtebauliches Konzept für das Gebiet C
64	7. Empfehlungen zur Bauleitplanung
69	8. Zusammenfassung
74	Anhang
79	Abbildungsverzeichnis
80	Quellenverzeichnis
81	Rechtsgrundlagen

Zur besseren Lesbarkeit werden personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt. Dies soll keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Vorwort



Christof Nolda , Stadtbaurat

Der Stadtteil Wesertor hat viel Potential

Die zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Stadtteile ist eine wichtige Aufgabe der Stadt Kassel. Seit fast zwei Jahrzehnten ist der Stadtteil Wesertor in einem Entwicklungs- und Aufwertungsprozess, gefördert durch die Förderprogramme „URBAN II“ und „Soziale Stadt“. Es wurden seit Beginn der Förderung Rahmenplanungen und Integrierte Handlungskonzepte erarbeitet. Dieses neue Entwicklungskonzept knüpft an die vorangegangenen Planungen an, um die positive Entwicklung des Stadtteils Wesertor weiter zu verstetigen. Konkret nimmt dieses Entwicklungskonzept drei Potentialgebiete im Herzen des Stadtteils in den Fokus. Für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung werden Leitgedanken und Entwicklungsmöglichkeiten formuliert.

Hierbei berücksichtigt das Konzept die durch die Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Kassel festgestellten Wohnraumbedarfe. Um die festgestellte Nachfrage decken zu können, dient das Entwicklungskonzept als eine maßgebende Grundlage. Es greift die Leitvorstellung auf, den Stadtteil als attraktiven innerstädtischen Wohnort mit aktiven Stadteilleben und gutem Freizeitwert zu positionieren. Nicht nur die Herstellung von neuem Wohnraum, sondern auch dessen Qualitäten werden mit bedacht. Hier knüpft das Konzept auch an die Kasseler Charta für Baukultur an. Ebenso wichtig ist die klimagerechte Stadtentwicklung, die Verbesserung der räumlichen Vernetzung und die Verbindung der Grün- und Freiräume.

Dieses Entwicklungskonzept legt somit den Grundstein für eine weitere positive Entwicklung der drei schwerpunktmäßig betrachteten Gebiete und damit für die künftige nachhaltige Entwicklung des gesamten Stadtteils.

Ich freue mich auf die weitere positive Entwicklung des bunten, lebendigen Stadtteils Wesertor und danke allen daran Beteiligten für Ihr großes Engagement.

Christof Nolda
Stadtbaurat

1. Einleitung

Das „städtebauliche Entwicklungskonzept- nordöstliches Wesertor“ knüpft an die vorangegangenen positiven und langjährigen Stadtentwicklungsprozess an. Unterstützt wurde dieser durch die Förderprogramme URBAN II und „Soziale Stadt“. Die Potentiale des Stadtteils werden in diesem Konzept aufgegriffen. Anknüpfend an diese Potentiale ergeben sich mögliche Entwicklungsperspektiven. Diese greifen die aktuellen Trends und Bedarfe der Stadt und des Stadtteils auf. Der Klimawandel, die Kassler Charta für Baukultur oder die Wohnraumbedarfsanalyse wurden somit in der Konzeption berücksichtigt. Die durchgeführte Ämterbeteiligung sicherte die fachübergreifende Abstimmung der Inhalte dieses Konzepts ab. Impulse und Anregungen flossen somit vom Umwelt- und Gartenamt, dem Jugendamt, der Feuerwehr, dem Denkmalschutz und dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt mit ein. Weitere Hinweise und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde und der Oberen Wasserbehörde wurden in dieses Konzept mit aufgenommen. Das Konzept wurde im Ortsbeirat Wesertor vorgestellt und Anregungen aus dieser Beteiligung integriert. Neben diesen durchgeführten Beteiligungen wurden Interviews mit unterschiedlichen gewerblichen Betreibern sowie KASSELWASSER durchgeführt. Unterschiedliche Belange konnten dadurch mit in die mögliche städtebauliche Entwicklungsperspektive eingearbeitet werden. Bevor es jedoch zu den inhaltlichen Vertiefungen kommt, beschreiben zunächst einleitende Worte in Kürze die Stadtteilgeschichte und die Ausgangssituation durch die Förderkulisse.



Abbildung 3: Die Sodensternstraße an der Weserspitze, Georg Heinrich Worch (1888 – 1948), 1939, Fotografie (Wo236/04N), © Stadtmuseum Kassel

Stadtteilgeschichte

Der Stadtteil Wesertor erstreckt sich am östlichen Fuldaufer von der Innenstadtgrenze in Richtung Nordosten. Topografisch ist er von den Hängen des Mönchebergs, des Weinbergs sowie des Katzenbergs und ebenfalls von der Ebene der Fulda geprägt. Letztere ist neben Grünräumen insbesondere von Fernstraßen durchzogen.

Teilbereiche des Stadtteils gehören zu den ältesten Siedlungsgebieten der Stadt Kassel. Hierunter fällt die Bebauung entlang der Fulda sowie das Viertel um den Pferdemarkt. Auf diese städtebauliche Historie deutet ebenfalls der Stadtteilname Wesertor hin. In seiner ursprüngli-

chen Funktion war der Stadtteil eine städtebauliche Erweiterung zum Altstadtquartier. Der Übergang zwischen den Stadtteilen Altstadt und Wesertor wurde durch ein Stadtportal mit dem Titel „Weser-Thor“ markiert, welches an der heutigen Kreuzung Weserstraße / Schützenstraße verortet war. Sukzessive entstand entlang der historischen Wegeverbindung von Kassel nach Hannoversch Münden ein neuer Stadtteil, indem auf den vormals von Altstädter Bürgern als Gärten genutzten Grundstücken Wohnhäuser und öffentliche Einrichtungen gebaut wurden. An der Ysenburgstraße, der Schützenstraße und dem Franzgraben errichtete bspw. die Familie Henschel Wohnhäuser für ihre Arbeiter. Im 19. Jahrhundert wurde der Stadtteil als „Wesertorbezirk“¹ benannt.

Wie in vielen anderen deutschen Städten, führten die Kriegszerstörungen zu großen Verlusten von historischer Bausubstanz und resultierten häufig in einer Neuordnung des Stadtgefüges. Vor diesem Hintergrund ist in weiten Teilen des Wesertors vom historischen Stadtbild bzw. von der ehemaligen räumlichen Anordnung wenig erhalten geblieben.



Abbildung 4: Alter Platz an der Weserspitze, um 1911, Fotografie (95/0720.02) © Stadtmuseum Kassel



Abbildung 5: Weserstraße in Richtung Weserspitze (AK-Sammlung Rolf Lang, Niestetal)

Der heutige Stadtteil Wesertor wurde 1981 aus den Kasseler Bezirken "Altstadt" (Stadtteil "Mitte") und "Weserspitze" (Stadtteil Nord-Ost) gebildet. Es handelt sich heute um einen so genannten „durchmischten Stadtteil“, indem viele Nationalitäten leben und unterschiedliche Nutzungsstrukturen zu finden sind.

Ausgangssituation

In der jüngeren Vergangenheit zeichneten sich im Stadtteil Wesertor zusehends Probleme ab, die durch eine hohe Fluktuation der Bewohnerschaft, teilweise schlechte Wohnbedingungen bei hoher Belegungsdichte, städtebaulicher Defizite im Hinblick auf Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten und sozialer Segregation zum Ausdruck kamen. Die Stadt Kassel hat frühzeitig auf die erkannte Problemlage reagiert und im Rahmen des europäischen Förderprogramms URBAN II (2000 – 2006) Konzepte erarbeitet sowie Projekte realisiert. Unter anderem wurde eine „Rahmenplanung Wesertor“ im Jahr 2003 aufgestellt, in welcher eine Analyse der Bestandssituation vorgenommen und darauf aufbauend ein Zielkonzept erstellt wurde.² In diesem Konzept wird für das Wesertor als gesamträumliches Ziel und Leitbild formuliert, dass an zentraler Stelle die Verbesserung der Funktion als Wohnstandort steht. Dies wird in diesem Konzept aufgegriffen. Zur Fortführung des eingeleiteten Stabilisierungsprozesses unter breiter Beteiligung lokaler Akteure und Bewohner erfolgte in 2007 die Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm "Soziale Stadt".

¹ PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO: Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Wesertor Dortmund/ Kassel, 25. Juni 2009, S. 14.

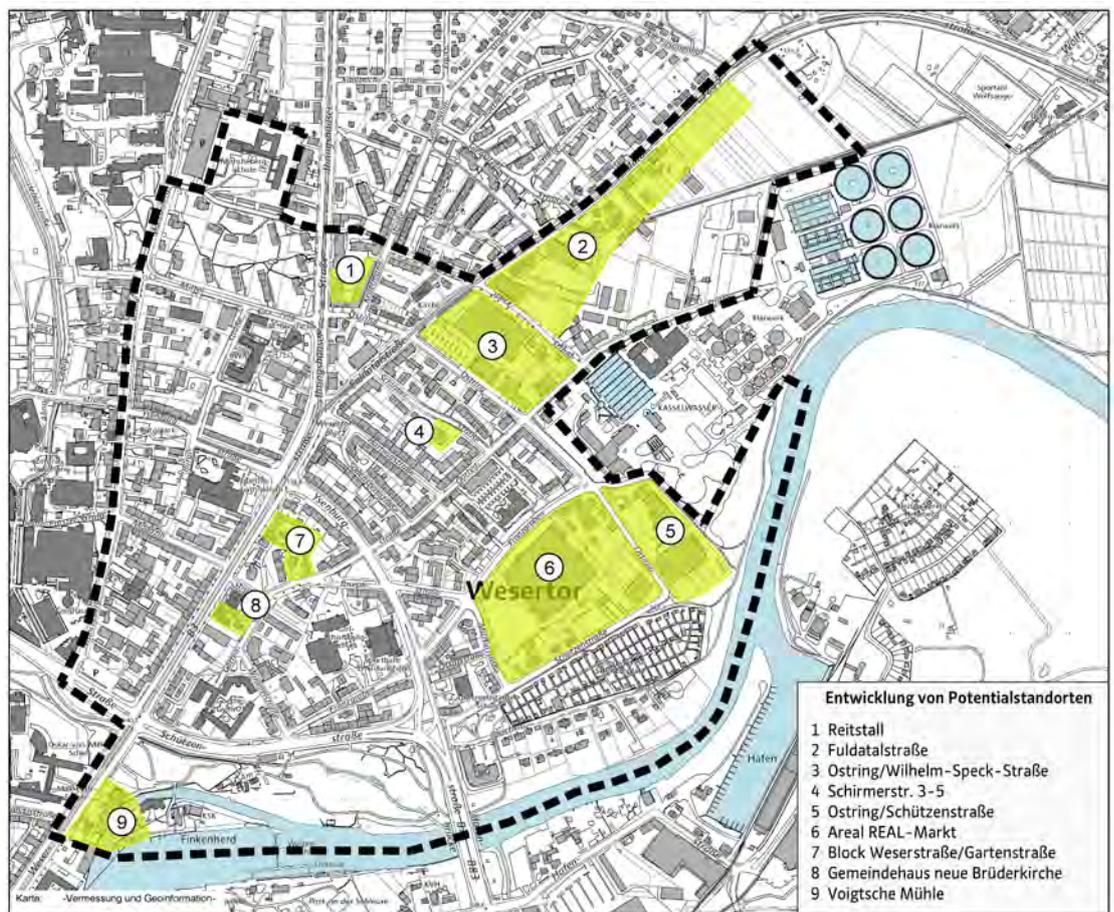
² Planungsgemeinschaft Wesertor foundation 5+ und akp_: Rahmenplanung Stadtteil Wesertor, Kassel, März 2003.

Grundlage für die Maßnahmenumsetzung im Rahmen des Fördergebiets „Soziale Stadt Wesertor“ ist das Integrierte Handlungskonzept aus dem Jahr 2009 sowie die erste Fortschreibung aus dem Jahr 2012.³

Als Leitvorstellung des Programms im Wesertor wird hierin formuliert: „den Stadtteil als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort mit aktivem Stätteleben und gutem Freizeitwert zu positionieren“. Zur Erreichung dieser Zielsetzung werden insgesamt sieben Handlungsfelder definiert, die mit konkreten Maßnahmevorschlägen hinterlegt werden. Ein wichtiger Maßnahmenbereich ist das Handlungsfeld „Entwicklung von Potenzialstandorten“, der sich auf die Aktivierung nur teilweise genutzter Immobilien oder Brachflächen bezieht. Einbezogen werden auch Potenzialstandorte, für die im Sinne des Leitbilds eine städtebauliche Umstrukturierung anzustreben ist.

Das hier vorliegende „städtebauliche Entwicklungskonzept - nordöstliches Wesertor“, gefördert durch die „Soziale Stadt“, enthält als Machbarkeitsstudie die städtebaulichen Zielsetzungen für die drei Potenzialstandorte im Bereich südlich der Fuldataalstraße (Gebiet A), für den Bereich zwischen Franzgraben und Schützenstraße (Gebiet B) und im Bereich der Weserspitze (Gebiet C). Diese ergaben sich aus dem zuvor benannten Handlungsfeld.

2. Betrachtungsraum



³ PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO: Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Wesertor Dortmund/Kassel, 25. Juni 2009. Und: PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO: 1. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Soziale Stadt Wesertor, Dortmund/Kassel, Oktober 2012.

Abbildung 6: Potenzialstandorte im Betrachtungsraum (Planungsgruppe Stadtbüro, 2009, Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Wesertor, S. 54)

Die Betrachtungsräume befinden sich im Programmgebiet „Soziale Stadt Wesertor“. Dieses umfasste zunächst den in der Abbildung 6 abgegrenzten Bereich des Stadtteils Wesertor mit einer Fläche von ca. 95 ha. Im Jahr 2018 wurde das Programmgebiet um das Quartier Pferdemarkt erweitert und umfasst seit diesem Zeitpunkt eine Gesamtfläche von ca. 116 ha.

Grundlage für die Umsetzung des Förderprogramms „Sozial Stadt“ ist die Erstellung eines integrierten Handlungskonzepts, welches mit breiter Beteiligung erarbeitet wurde. Das integrierte Handlungskonzept beinhaltet neun Potenzialstandorte, die Bedarfe einer städtebaulichen Neuordnung aufweisen. Wenn erhöhter Handlungsdruck bei einem oder mehreren Potenzialstandorten besteht, können für diese Standorte Konzepte oder Machbarkeitsstudien aufgestellt werden, um eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung zu ermitteln.

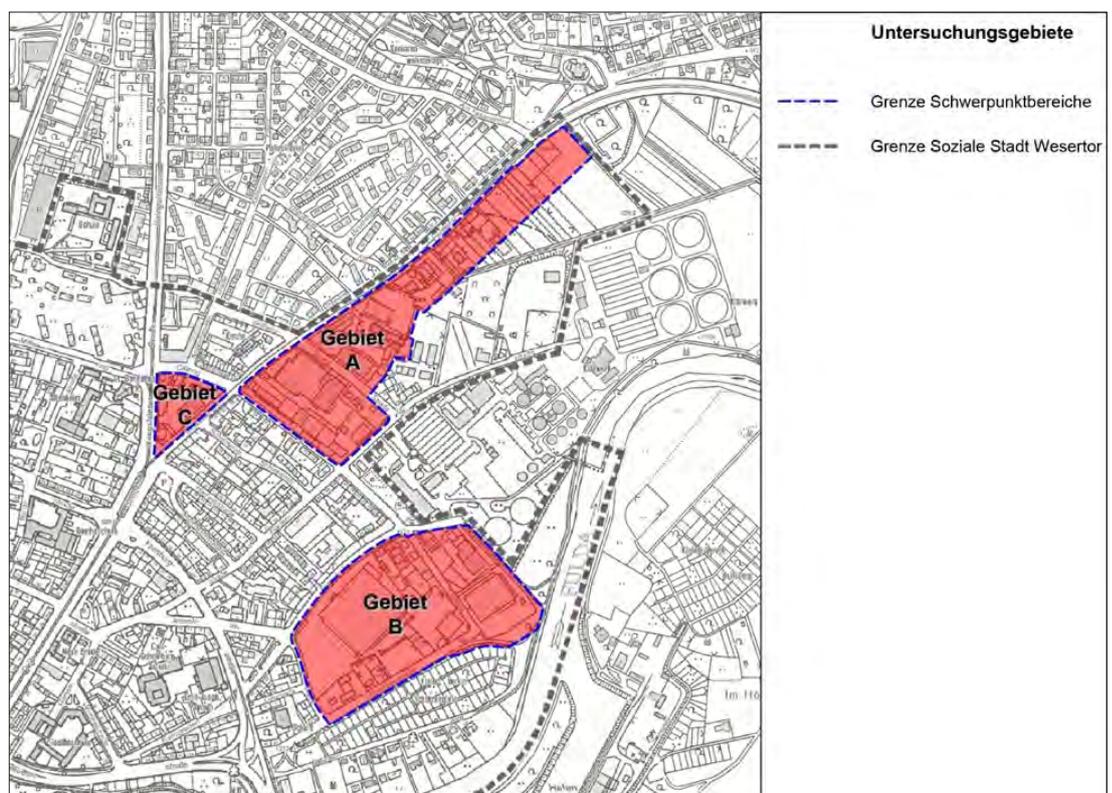


Abbildung 7: Potentialflächen Wesertor (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

Das vorliegende „städtebauliche Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor“ umfasst die in der vorherigen Abbildung 6 dargestellten Potenzialstandorte 2, 3, 5 und 6. Diese werden als teilräumliche Konzepte in die Gebiete A, B und C entsprechend der Abbildung 7 unterteilt. Das Gebiet C wurde aufgrund des Bedarfs, der unmittelbaren Nähe zu Gebiet A und der zentralen Lage im Wesertor mit in die Betrachtung einbezogen.

Zur Orientierung dient die folgende Abbildung 8. Auf dieser sind die bekanntesten Orientierungspunkte und Straßen hervorgehoben und verortet. Bekannte Orientierungspunkte sind zum Beispiel der Wesertorplatz und die Haltestelle „Weserspitze“. Bekannte Straßenzüge sind die Weserstraße, die Ihringshäuser Straße, die Fuldataalstraße, der Ostring und die Wilhelm-Speck-Straße.

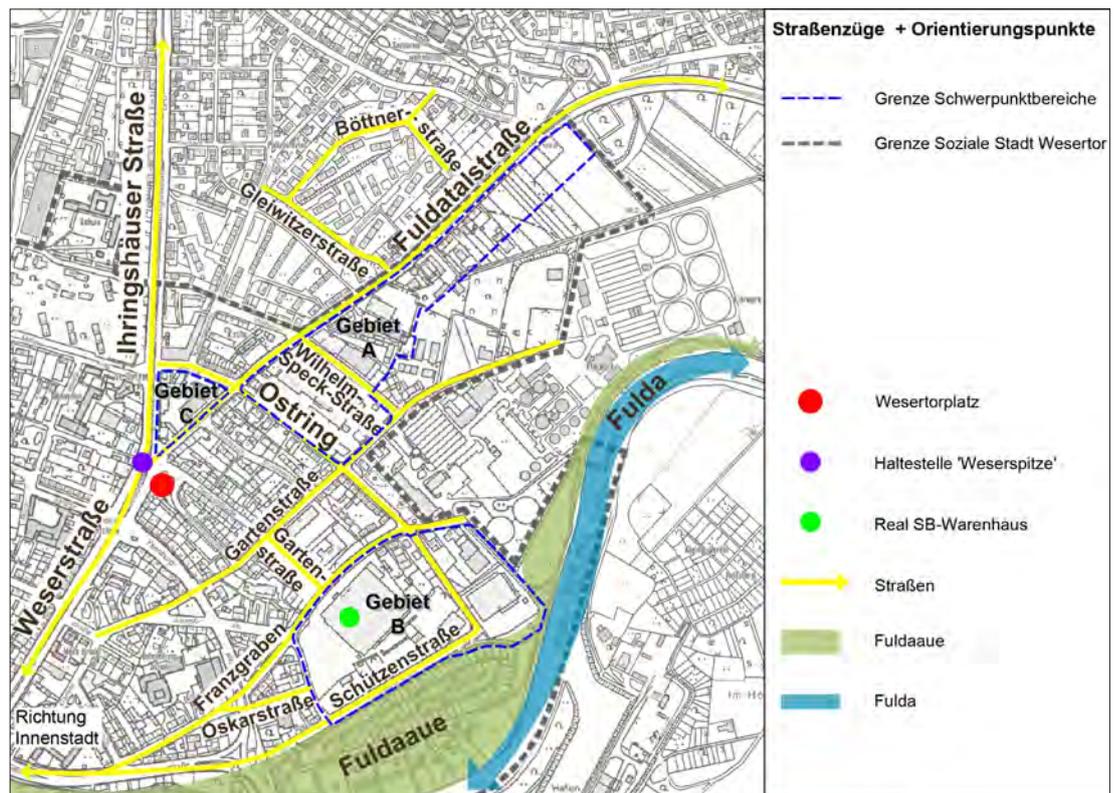


Abbildung 8: Straßenzüge und Orientierungspunkte (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Gebiete A, B und C weisen verschiedene städtebauliche Mängel auf, die sich insbesondere durch teilweise oder komplette Gebäudeleerstände sowie durch mangelnde Frei- und Grünraumqualitäten darstellen. Gleichzeitig gelten diese Gebiete als stadträumliche Entwicklungspotenziale, welche zu einer nachhaltigen Stärkung des Stadtteils Wesertor beitragen können. Ausgehend von dem Leitbild, den Stadtteil als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu positionieren, werden Teilziele formuliert, die bei der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Potentialflächen A, B und C zu beachten sind:

- Attraktivitätssteigerung des Stadtteils als Wohnstandort durch Erneuerung und Modernisierung des Wohnungsbestands,
- attraktivere Gestaltung des Wohnumfelds und Sicherung von Flächen für die Wohnbebauung, um Bewohner im Stadtteil halten zu können sowie neue Einwohner für den Stadtteil zu gewinnen,
- Verbesserung des Freizeitwerts durch Einbindung der Fulda und des Fuldaufers in das Siedlungsgefüge, verbesserte Zugänglichkeit und Schaffung von Wege- und Grünverbindungen („Stadt am Fluss“),
- Entwicklung von Potenzialstandorten und Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Ansiedlung neuer Nutzungen.

Zur Konkretisierung dieser Ziele und als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie als Orientierungsrahmen für Bauherren, Investoren und Eigentümer, wird die Aufstellung von Machbarkeitsstudien oder Entwicklungskonzepten für insgesamt neun identifizierte Potenzialstandorte vorgeschlagen (s. Abbildung 6). Für die hier untersuchten Potentialflächen A und B werden bereits im integrierten Handlungskonzept von 2009 sowie 2012 folgende städtebaulichen Missstände benannt: ⁴

- Gewerbeleerstände im Bereich Fuldatalstraße und Ostring / Wilhelm-Speck-Straße mit unklarer Entwicklungsperspektive,
- Gewerbeleerstände im Bereich Ostring / Schützenstraße,
- Areal Real SB-Warenhaus: Aufzeigen einer Entwicklungsperspektive bei eventueller Aufgabe der großflächigen Einzelhandelsnutzung.

Gebiet A

Der vorhandene Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel soll stadtteilverträglich gesteuert werden. Der gegenwärtig als Gewerbegebiet festgesetzte Baublock zwischen Ostring, Fuldatalstraße, Wilhelm-Speck-Straße und Gartenstraße soll zu einem gemischt genutzten Quartier entwickelt werden, um sowohl eine städtebauliche Verbesserung durch nachgefragte Wohnnutzung zu ermöglichen als auch den zur Versorgung des Stadtteils notwendigen Lebensmitteleinzelhandel zu sichern und nicht störendem Gewerbe Raum zu bieten.

Die hier beschriebenen städtebaulichen Ziele und Hinweise haben die Betreiber zweier Einzelhandelsmärkte als Grundlage für einen städtebaulichen Entwurf für die an die Fuldatalstraße unmittelbar angrenzenden Flächen zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße verwendet. Dieser Entwurf sieht eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung vor. Über den erdgeschossigen Ladenflächen sind Wohnungen und ergänzend eine Kindertagesstätte vorgesehen. Sowohl dieses Nutzungskonzept als auch die stadträumlichen Entwicklungsvorstellungen entsprechen den dargelegten Zielen eines gemischt genutzten Quartiers.

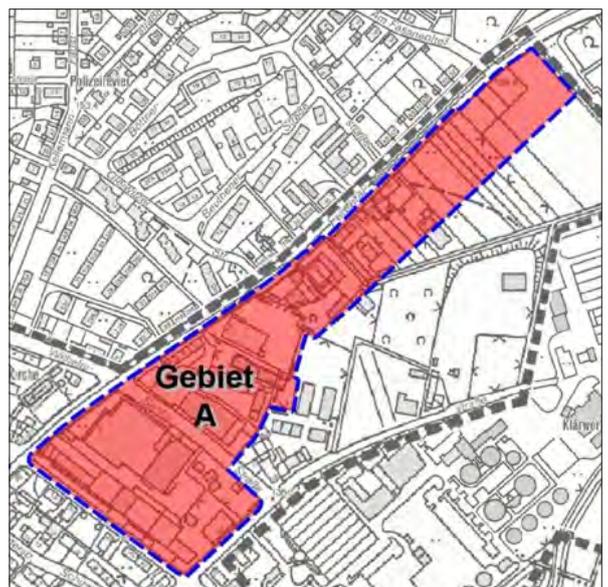


Abbildung 9: Gebiet A (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

Der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet A ist für den Stadtteil Wesertor eine besondere Bedeutung beizumessen. Die Schaffung verbindlichen Planungsrechts für diesen Teilbereich hat daher eine hohe Dringlichkeit, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und potenziellen Investoren einen verbindlichen Rahmen vorgeben zu können.

⁴ PLANUNGSGRUPPE
STADTBÜRO: Integriertes
Handlungskonzept Soziale
Stadt Wesertor, Dortmund/
Kassel, 25. Juni 2009, S. 54.
Und: PLANUNGSGRUPPE
STADTBÜRO: 1. Fortschreibung
des Integrierten
Handlungskonzept Soziale
Stadt Wesertor, Dortmund/
Kassel, Oktober 2012, S. 15.

Diese Arbeitsgrundlage, die eine Übereinstimmung zwischen kommunaler Vorgabe und Bauherrenhandeln berücksichtigt, mündete somit am 24. Juni 2019 in einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldatastraße“ sowie Nr. VI/35 „Fuldatastraße Ostring/ Gartenstraße“.

Mit der neuen Aufteilung in zwei Verfahren soll der Bildung von verschiedenen Nutzungsschwerpunkten – insbesondere der Berücksichtigung von großflächigem Einzelhandel auf der einen Seite (Teilbereich südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße) und ein gemischt genutztes Quartier mit Schwerpunkt Wohnnutzung auf der anderen Seite (Teilbereich nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße) – Rechnung getragen und damit jeweils die entsprechende differenzierte planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Dies berücksichtigt auch die unterschiedlichen zeitlichen Horizonte im Hinblick auf die Umsetzung.

Neben der dem Aufstellungsbeschluss sowie der textlichen Begründung des Bebauungsplänenentwurfs zu entnehmenden Beschreibung soll zukünftig ein städtebaulicher Vertrag die Zielvorstellung aus städtebaulicher Sicht konkretisieren und fixieren.

Gebiet B

Planungsziel ist eine Aufwertung des Wohnstandortes Wesertor im Gebiet B. Dabei soll die Nähe zur Fulda als Potential erhalten und qualifiziert werden. Es soll ein Baukonzept mit dem Schwerpunkt auf „kleinteiliges Wohnen“ erarbeitet werden. Für das Gelände des Real SB-Warenhauses wurde im Jahr 2010 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VI/15 „Ostring / Schützenstraße“ beschlossen, welcher neben der Sicherung der Wohnnutzung ebenfalls einen Teilbereich als Mischnutzung vorsieht. Dies ist im Rahmen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu prüfen.

Auch die Zulässigkeit vorhandener gebietsuntypischer Nutzungen im Mischgebiet nach § 1 Abs. 10 BauNVO unter Ausschluss von Erweiterungsmöglichkeiten ist zu überprüfen. Ebenso sind der Hochwasserschutz und eine Öffnung der Bebauung zur Fuldaaue zu beachten.

In dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept werden diese Planungsziele unter Beachtung der nachfolgend dargelegten Rahmenbedingungen auf ihre Umsetzungsmöglichkeiten überprüft. Im Hinblick auf die Prioritätensetzung ist dabei folgendes zu beachten:

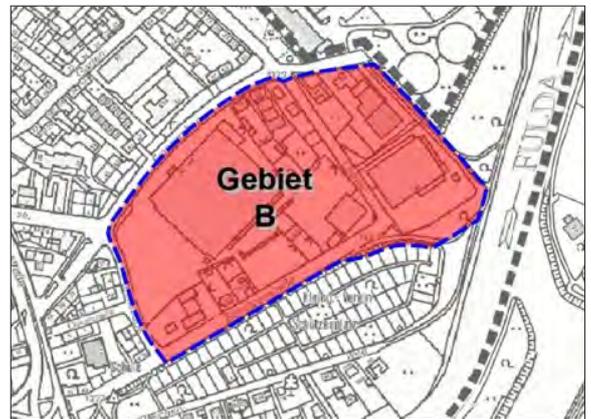


Abbildung 10: Gebiet B (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

Für das Gebiet B ist im Gegensatz zum Gebiet A eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, die den Bereich beidseitig des Ostrings mit vorhandener Mischnutzung sowie die großflächigen Bereiche des Real SB-Warenhauses und des Baby-Fachmarkts zwischen Franzgraben im Norden und Schützenstraße im Süden umfasst. Diese besitzen Bestandsschutz.

Gebiet C

Der dreieckige Bereich an der Weserspitze zwischen Ihringshäuser Straße, Fuldatalstraße und Ostring wird ebenfalls in die Betrachtungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts aufgrund der dort zu findenden städtebaulichen Missstände sowie der prominenten und zentralen Lage im Stadtteil mit aufgenommen.

Das Gebiet C besitzt als sogenannte Weserspitze eine prominente Lage, da Sie als Endpunkt einer essenziellen Sichtachse aus innerstädtischer Richtung sowie als westlicher Eingangsbereich der Fuldatalstraße und Ihringshäuser Straße charakterisiert werden kann. Somit weist der dritte Betrachtungsschwerpunkt mit seiner zentralen Position eine herausragende städtebauliche Bedeutung auf. Die gegenwärtige Nutzungs- und Baustruktur wird dieser Bedeutung allerdings nicht gerecht.

Planungsziel ist es, dieser besonderen städtebaulichen Lage in ihrer Ausgestaltung gerecht zu werden. In Anknüpfung an die auf dem benachbarten ehemaligen Reitstallgelände am Ostring erfolgte Entwicklung soll für das vorliegende Gebiet C ebenfalls eine städtebauliche Aufwertung erfolgen. Für diesen Bereich wäre eine urbane Nutzungsmischung sowie eine der Lage angemessene städtebauliche Dichte anzustreben.

Der Schwerpunkt bei der Empfehlung zur Bauleitplanung liegt in diesem Konzept bei Gebiet A. Aufgrund dessen enthält dieses Konzept für den Bereich B und C keine Empfehlung zur Bauleitplanung.

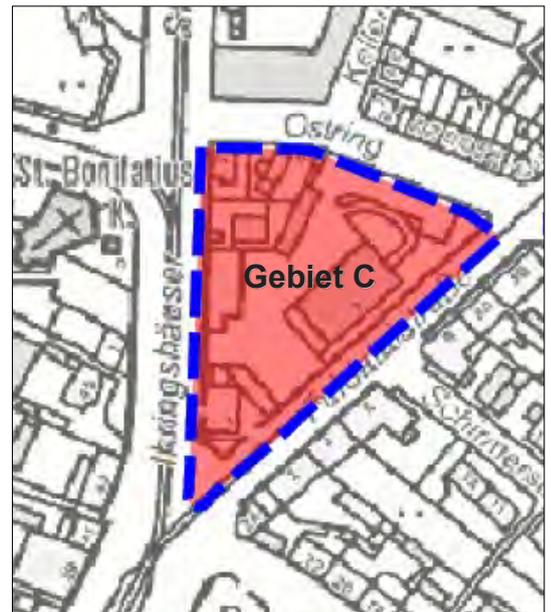


Abbildung 11: Gebiet C
(Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

4. Bestandsaufnahme

Im Folgenden wird das Betrachtungsgebiet hinsichtlich der Nutzungsstruktur, des Frei- und Grünraums und der Verkehrsinfrastruktur beschrieben und analysiert. Des Weiteren wird der bereits positive verlaufende Entwicklungsprozess durch die Förderkulisse „Soziale Stadt“ für den Stadtteil Wesertor erläutert.

4.1 Nutzungsstruktur

Das Betrachtungsgebiet kann hinsichtlich der generellen Nutzungsstruktur wie folgt beschrieben werden:

- Das südwestliche Teilgebiet beidseits der Weserstraße und beidseits der Ysenburgstraße bis zur Höhe des Ostrings wird durch städtische Wohnquartiere geprägt. Die überwiegende geschlossene und mehrgeschossige Blockrandbebauung verleiht diesen Wohnquartieren einen historischen Charakter. Neben der primären Wohnnutzung befinden sich hier auch öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Schulen) sowie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

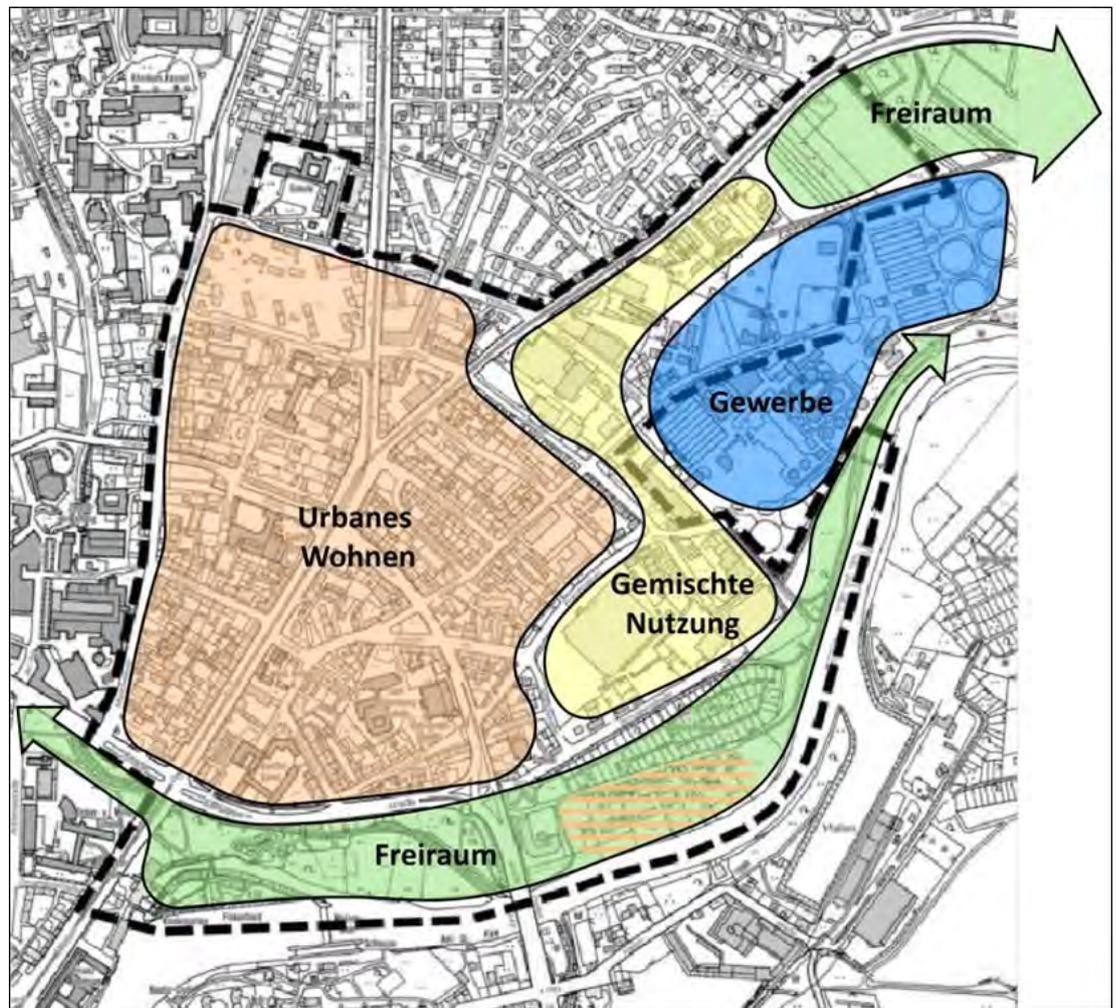


Abbildung 12: Nutzungsstruktur Wesertor (Planquadrat Dortmund)

- Östlich und südöstlich schließen gemischt genutzte Bereiche mit Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen an. Diese Nutzungsstruktur stellt gleichzeitig eine städtebauliche Zäsur zu den westlich angrenzenden Wohnquartieren dar. Die Blockrandstruktur ist hier aufgelöst oder nur noch rudimentär vorhanden. Prägend sind die großmaßstäblichen, teilweise nicht mehr genutzten Gebäude des Einzelhandels, die mit einer einfachen „Hallenarchitektur“ das Ortsbild prägen.
- An diese gemischte Nutzungsstruktur schließt nordöstlich beidseits der Gartenstraße eine reine Gewerbenutzung an. Neben der Bauhoffläche eines Bauunternehmens und einem Betonwerk, befindet sich hier das großflächige Klärwerk der Stadt Kassel.
- Im Süden des Programmgebietes „Soziale Stadt Wesertor“ (südlich der Schützenstraße) schließt der Freiraum der Fuldaaue an. Der westliche Abschnitt bildet mit der Grünanlage Finkenherd und den ehemaligen Bleichwiesen an der Ahna einen zusammenhängenden Freiraum mit unmittelbarer Orientierung zur Fulda. Dieser setzt sich zusammen aus der Grünanlage Finkenherd im Westen und den Bleichwiesen im Osten des Grünzugs. Dieser direkte Bezug zur Fulda ist im Abschnitt östlich der Hafnbrücke durch die vorhandene Wohnbebauung am Bleichenweg unterbrochen und ermöglicht somit eine attraktive Wohnlage in der Nähe des Wassers. In nordöstlicher Richtung verengt sich der Freiraum an der Fulda durch die Kläranlage weiter, die Durchgängigkeit als Fuß- und Radweg ist jedoch gegeben.



Abbildung 13: Fuldataalstraße (Planquadrat Dortmund)



Abbildung 14: Ostring (Planquadrat Dortmund)



Abbildung 15: Ehemalige Weberei Gartenstraße (Planquadrat Dortmund)



Abbildung 16: Gärtnerei Fuldataalstraße (Planquadrat Dortmund)

Gebiet A

Das Gebiet A umfasst den Bereich südlich der Fuldatalstraße (vgl. Abbildung 7). Im Westen bildet der Ostring die Begrenzung des Gebiets. In östlicher Richtung erstreckt sich der Betrachtungsraum entlang der Fuldatalstraße bis zur Höhe der Straße Am Fasanenhof. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Gebiets lässt sich in drei Abschnitten beschreiben:

Der südwestliche Abschnitt zwischen dem Ostring und der Wilhelm-Speck-Straße wird insbesondere durch das großvolumige Gebäude des ehemaligen Massa-Möbelmarkts geprägt. Die Möbelmarkt-Nutzung wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Das dadurch leerstehende Gebäude wurde abgerissen. Damit ist eine insgesamt ca. 11.000 m² umfassende Fläche in diesem zentralen Abschnitt der Fuldatalstraße brachgefallen. Im westlichen Anschluss dieser Brachfläche befindet sich der Lebensmitteldiscounter Lidl mit zugehöriger an der Fuldatalstraße angesiedelter Stellplatzanlage. Im südlichen Abschnitt bis zur Gartenstraße schließen kleingewerbliche Nutzungen an: ein kleiner Gebrauchtmöbelmarkt am Ostring und ein ehemaliges unter Denkmalschutz stehendes Brauereigebäude in der Gartenstraße. Es beinhaltet derzeit eine Umzugsfirma sowie Lagerflächen. Im Eckbereich Gartenstraße Wilhelm-Speck-Straße befindet sich eine Bauhoffläche des städtischen Umwelt- und Gartenamtes mit kleineren Gebäuden und Lagerflächen.

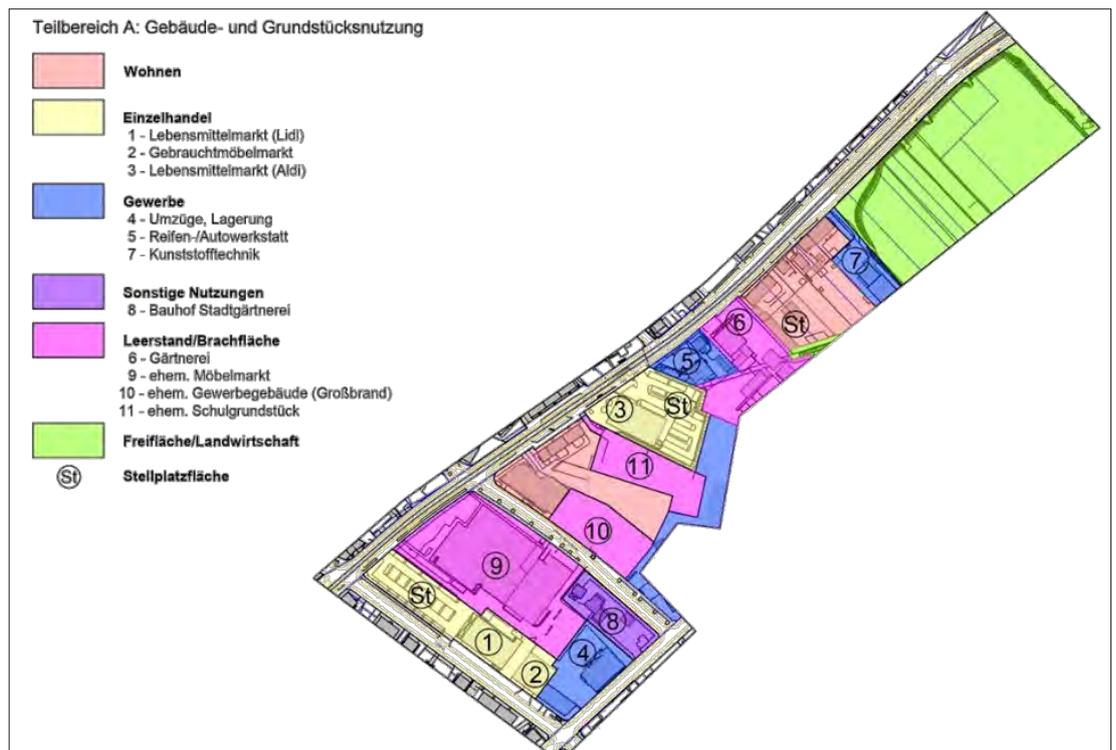


Abbildung 17: Gebäude- und Grundstücksnutzung im Gebiet A (Planquadrat Dortmund)

Der mittlere Abschnitt des Gebietes A umfasst den Bereich zwischen der Wilhelm-Speck-Straße im Westen und dem Siedlungsrand im Osten (Fuldatalstraße 36). Er weist eine Mischgebietsnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel auf.

Als gewerbliche Nutzungen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft mit der Wohnnutzung ein Aldi-Discountmarkt, eine Reifenwerkstatt, eine zwischenzeitlich aufgegebene Gärtnerei mit Blumenhandlung und ein kunststofftechnischer Betrieb. In dem viergeschossigen

Gebäude im Eckbereich Fuldataalstraße / Wilhelm-Speck-Straße befindet sich im Erdgeschoss eine Ladenfläche, die vormals von dem Discounter Netto betrieben und zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Zugehörig zu der Wohnnutzung und dem ehemaligen Laden befindet sich im rückwärtigen Bereich eine Stellplatzanlage, welche nicht mehr ausgelastet ist. Südlich dieses Wohn- und Geschäftsgebäudes befand sich eine Gewerbehalle mit einer Tischlerei und Buchbinderei, die im Oktober 2012 durch einen Großbrand vollständig zerstört wurde. Zurzeit liegt diese Fläche brach. Ebenfalls als Brachfläche stellt sich ein nördlich anschließendes, rückwärtig aber mit Anbindung an die Fuldataalstraße gelegenes Grundstück dar, auf dem gegenwärtig ausrangierte Lkw-Wechselbrücken abgestellt sind. Unmittelbar östlich an dieses Teilgebiet schließt das Betonwerk mit dem Bauhofgelände sowie das Klärwerk von KasselWasser an.

Der östliche Abschnitt des Gebiets A umfasst die landwirtschaftlich genutzte Freiraumfläche zwischen der Fuldataalstraße und dem Klärwerk.

Gebiet B

Das Gebiet B wird maßgeblich durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Real SB - Warenhaus) geprägt, der zwischen Franzgraben und Schützenstraße eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 29.000 m² einnimmt. Dies wird durch die Abbildung 21 deutlich. Innerhalb des Real SB-Warenhauses haben weitere Läden (z.B. Bäcker, Lotto, Apotheke) ihren Standort. Ebenso gehören eine Tankstelle sowie eine angeschlossene Autowerkstatt (pitstop) zu diesem Warenhauskomplex.

Östlich schließt sich das Areal des ehemaligen Massa-Baumarkts auf einer Grundstücksfläche von ca. 10.000 m² an. Die Nutzung als Baumarkt wurde bereits in 2001 aufgegeben. Die kommunale Wohnungsbau-gesellschaft GWG hat in 2016 das Gebäude gekauft und der Stadt Kassel als Flüchtlingsunterkunft für einen Zeitraum von vier Jahren zur Verfügung gestellt. Aktuell wird das Gebäude zum Teil als Lagerstätten von der Stadt genutzt, die weitere Nutzung ist allerdings unklar.

Der östliche Teilbereich zwischen Ostring und dem Betriebsgelände von KasselWasser ist durch einen kleinteiligen Nutzungsmix geprägt. Auf einem großflächigen Areal sind in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex eine Reifen- und Autowerkstatt, ein türkischer Kulturverein sowie die sogenannte Freestyle-Halle mit Sport- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche untergebracht. Des Weiteren befinden sich hier Einfamilienhäuser, die in der Vergangenheit als Musterhäuser dienten.



Abbildung 18: Franzgraben/Martinstraße Real SB-Warenhaus (Planquadrat Dortmund)



Abbildung 19: Ostring – Teilleerstand ehemaliger Baumarkt (Planquadrat Dortmund)



Abbildung 20: Ostring – Freestyle-Halle (Planquadrat Dortmund)

Südöstlich, im Eckbereich Ostring/Schützenstraße befindet sich mit einem Baby-Fachmarkt ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Betrachtungsraum. Neben diesen großflächigen Nutzungen befinden sich in diesem Gebietsabschnitt eingestreute Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) an der Schützenstraße sowie im nordöstlichen Eckbereich Franzgraben/Ostring. Am Franzgraben befindet sich auch ein Schlossereibetrieb, der hier bereits seit 1961 seinen Standort hat. Des Weiteren befindet sich ein Bordellbetrieb in einem viergeschossigen Einzelgebäude an der Schützenstraße.

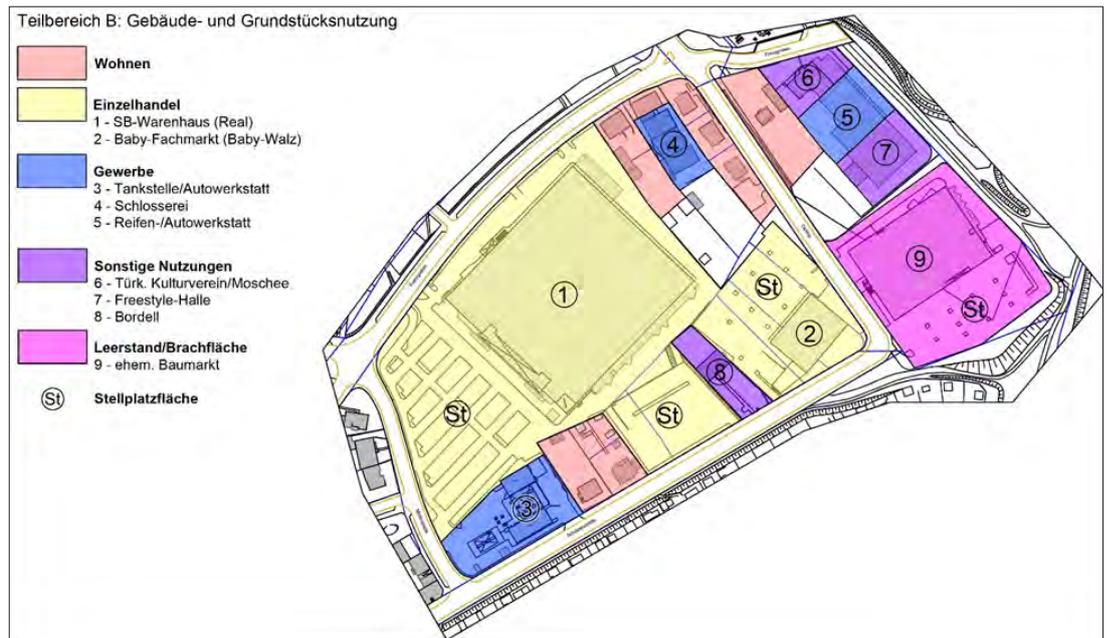


Abbildung 21: Gebäude- und Grundstücksnutzung im Gebiet B (Planquadrat Dortmund)

Gebiet C

Die Dreiecksfläche, die im Volksmund als Weserspitze bekannt ist, spannt sich zwischen Ihringshäuser Straße, Fuldatalstraße und Ostring auf und ist nördlich der gleichnamigen Haltestelle der Straßenbahn verortet. Die gegenwärtige Nutzungssituation ist geprägt durch die im Eckbereich Ihringshäuser Straße/Fuldatalstraße liegende Tankstelle und den an der Fuldatalstraße liegenden Lebensmittel- und Getränkemarkt (Edeka). Im Eckbereich Ihringshäuser Straße/Ostring schließt sich eine kleinteilige Mischnutzung an. Geplante städtebauliche Veränderungen im Gebiet A hätten indirekt auch Auswirkungen auf dieses Teilgebiet und könnten somit Entwicklungsimpulse für die Weserspitze bewirken.



Abbildung 22: Weserspitze – Lebensmittelmarkt und Tankstelle (Planquadrat Dortmund)

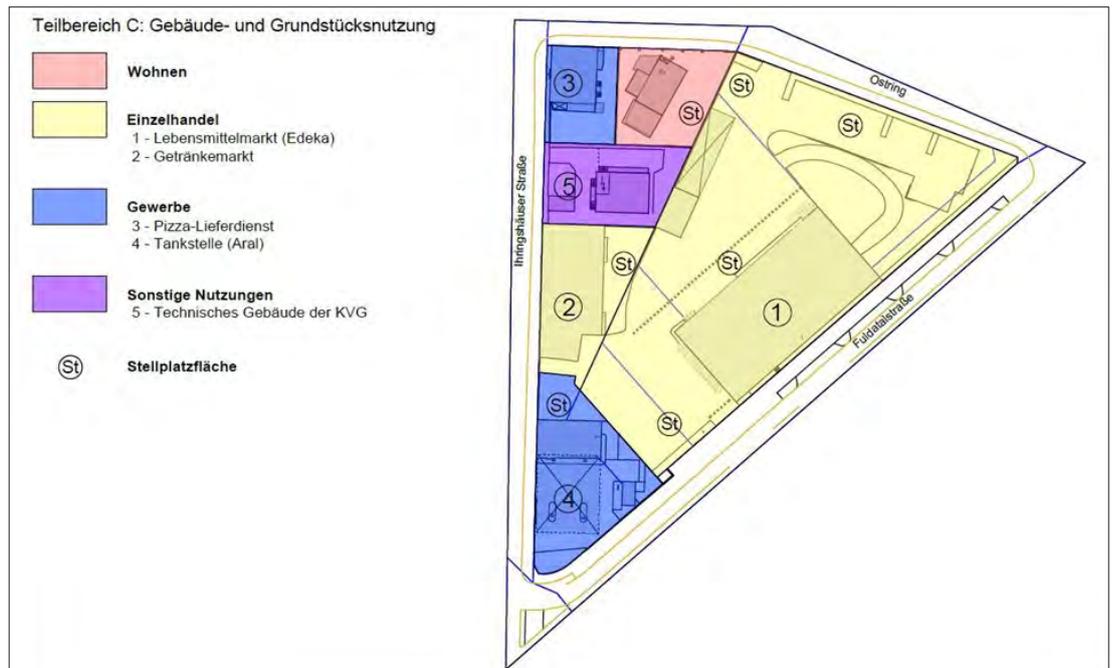


Abbildung 23: Gebäude- und Grundstücksnutzung im Gebiet C (Planquadrat Dortmund)

4.2 Städtebauliche Struktur

Das nachfolgende Kapitel beschreibt den Status Quo bezüglich der Bebauungsstruktur, der Denkmäler im Fördergebiet „Soziale Stadt Wesertor“ und den drei Betrachtungsgebieten A, B und C. Die Geschossigkeit, die Bautypologie sowie die diesbezüglichen Besonderheiten werden durch die Analyse der Bebauungsstruktur betrachtet und geben einen Überblick über die städtebaulichen Strukturen. Des Weiteren befinden sich nach Hessischem Denkmalschutzgesetz mehrere geschützte Gesamtanlagen, Einzeldenkmäler, Grünflächen und eine Wasserfläche im Betrachtungsraum.

4.2.1 Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur des Programmgebiets „Soziale Stadt Wesertor“ ist heterogen. Im Norden des Fördergebiets und somit westlich der Fuldataalstraße, befinden sich Mehrfamilienhäuser in Form einer Zeilenbebauung mit drei Geschossen plus Satteldach. Vereinzelt befinden sich in diesem Bereich weiterhin ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich der Fuldataalstraße, besteht eine Mischung aus ein- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie eingeschossige gewerblich genutzte Hallen. In Richtung Weserspitze und Innenstadt befinden sich Blockrandstrukturen mit drei bis fünf Geschossen.

Die städtebauliche Struktur ist überwiegend durch eine Blockrandbebauung mit hoher Grundstücksausnutzung geprägt. Dies führt zu einer hohen baulichen Dichte. Trotz der Zerstörungen im zweiten Weltkrieg ist die charakteristische Blockrandstruktur in weiten Bereichen erhalten geblieben und ablesbar (z.B. Blockrandbebauung zwischen Fuldataalstraße und Gartenstraße). Östlich und nordöstlich an diese Wohnquartiere schließen sich im Bereich der Fuldataalstraße, dem Ostring und der Wilhelm-Speck-Straße gemischt und gewerblich genutzte Bereiche mit Einzelhandelsnutzungen, Gewerbebetrieben und Wohnbebauung an. Die klare städtebauliche Struktur der westlich beidseits der Ysenburgstraße gelegenen Wohnquartiere ist hier aufgelöst.

Im südlichen Teil der Weserstraße ist diese Blockrandbebauung aufgrund der Kriegszerstörungen nicht mehr vorhanden. Hier wird der Straßenraum durch unterschiedliche Gebäudetypologien und Gebäudehöhen geprägt.

Das Studentenwohnheim in der Weserstraße 28 sowie das Gebäude in der Straße Hinter dem Fasanenhof 1H, welches zu der Seniorenwohnanlage SWA Fasanenhof gehört, sind mit ihren sieben bis siebzehn Geschossen städtebauliche Solitäre. Kleinteiligere Gebäudestrukturen sind zwischen der Schützenstraße und der Fulda vorhanden. Dieser Bereich wird geprägt von Gartenhäusern der Kleingartensiedlung des Vereins Schützenplatz sowie den ein bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit teilweise direktem Zugang zur Fulda.

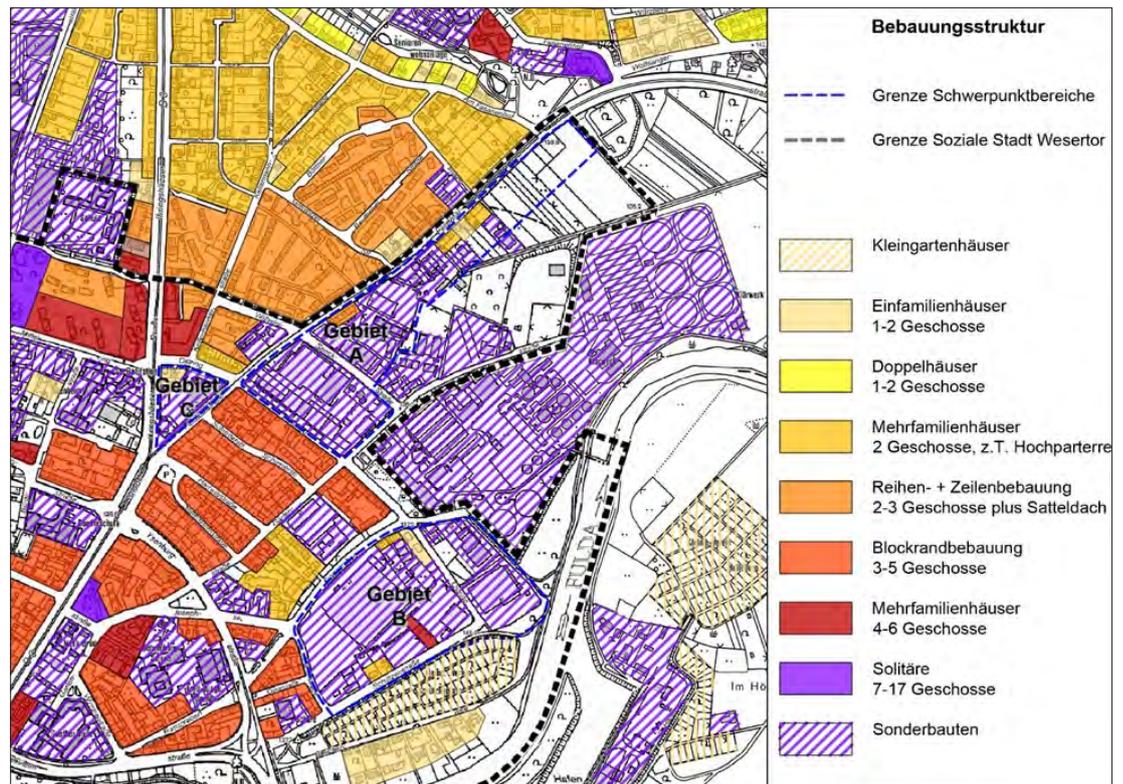


Abbildung 24: Bebauungsstrukturen im Betrachtungsraum (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

Gebiet A

Das Gebiet A wird vor allem durch gewerblich genutzte Hallenarchitektur geprägt. Die davon flächenmäßig größte Halle war dem ehemaligen Massa Möbelmarkt zugehörig, welche bereits abgerissen wurde. Im Gegensatz zu diesen großmaßstäblichen Gebäudekubaturen stehen die kleinteiligeren Einheiten von Ein- bis Mehrfamilienhäusern, die sich in ihrer Ausrichtung am Straßenverlauf orientieren.

Gebiet B

Gebietsprägend für das Gebiet B ist der großflächige Komplex, in dem sich ein Real SB-Warenhaus befindet. Fortgeführt wird diese Bebauungsstruktur durch weitere großmaßstäbliche Gebäude mit Hallennutzungen in Richtung Nordosten. Räumlich befinden sich zwischen diesen Hallenkomplexen kleinmaßstäbliche Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen. In der Schützenstraße, umgeben von den kleinteiligen Gartenhäusern im Süden sowie dem Hallenkomplex des Real SB-Warenhauses im Nordwesten, befindet sich ein fünfgeschossiges Mehrfamiliengebäude, welches durch seine Höhenentwicklung hervorsteht.

Gebiet C

Das Gebiet C weist im Bereich der Ihringshäuser Straße eine teilweise straßenbegleitende Bebauung auf. Diese Bebauung besteht aus zwei Hallen und zwei Einfamilienhäusern. Weitere Gebäude an der Fuldatalstraße sind ein Einfamilienhaus sowie ein Einzelhandelsgebäude, das sich in ein Lebensmittel- und Getränkemarkt unterteilt. Somit liegt in diesem Gebiet die Geschossigkeit bei ein bis zwei Geschossen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass alle drei Betrachtungsgebiete von gewerblich genutzten, teilweise auch großflächige Gebäudekörpern geprägt werden und zugleich gegensätzliche kleinteilige Gebäude durch Ein- und Mehrfamilienhäuser aufweisen.

4.2.2 Denkmalschutz

Im Fördergebiet „Soziale Stadt Wesertor“ befinden sich nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) mehrere im Stadtgefüge verteilte denkmalgeschützte Kulturdenkmäler, Gesamtanlagen, Grünflächen und drei nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 HDSchG geschützte Wasserflächen. Diese sind die Fulda, ein Teil der Ahna beim Katzensprung sowie im Park der heutigen Seniorenwohnanlage im Fasanenhof angelegte, historische und mit einem Bach verbundene Teiche. Einige davon befinden sich im Quartier Pferdemarkt, der bei diesem städtebaulichen Entwicklungskonzept jedoch nicht weiter betrachtet wird. Es befinden sich somit im Betrachtungsraum vier geschützte Gesamtanlagen, zwei Grünflächen und 35 Einzeldenkmäler.

Im Kern des Stadtteils Wesertor befindet sich eine von insgesamt drei Gesamtanlagen: die Gesamtanlage Wesertor. Diese umfasst die Bereiche der Weserstraße, der Ysenburgstraße, der Josephstraße, der Sodensternstraße, der Gartenstraße und der Hartwigstraße. Die Bebauung entspricht größtenteils einer spätgründerzeitlichen Planung von 1890 bis zum Ersten Weltkrieg. Zur Auflockerung der dichten Bebauung wurde von Anfang an der Josephplatz als Grünfläche angelegt, welche heute eine denkmalgeschützte Grünanlage ist.⁵ Eine weitere geschützte Grünfläche ist die Grünanlage Finkenherd im Süden.



Abbildung 25: Gesamtanlage Wesertor, beim Wesertorplatz (Stadt Kassel)



Abbildung 26: Gesamtanlage Wesertor, Hartwigstraße (Stadt Kassel)

⁵ Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, vorläufige Arbeitsliste, Stadt Kassel Band IV, o.J., S. 259.

Die *Gesamtanlage Gartenstraße* liegt südlich der Weserspitze und grenzt durch ihre Größe räumlich direkt an das Gebiet B an. Sechzehn aus dem „aufgeklärten Traditionalismus“ stammende Gebäude gehören zu der Anlage und wurden im Jahr 1927 erstmals bezogen.⁶ Der „aufgeklärte Traditionalismus“ beschreibt die zeitgemäße Weiterentwicklung der Stilformen aus dem 18. und 19. Jahrhundert.⁷

Die Gebäude in der Gartenstraße Nummer 68 und 70 und im Ostring Nummer 37, 39 und 41 liegen zum Teil in der aus geschichtlichen Gründen geschützten Gesamtanlage Ostring/Franzgraben. Diese spiegelt den sozialen Wohnungsbau der späten Gründerzeit und der Weimarer Republik wider. Sie wurden im Jahr 1903 und 1905 gebaut. Im Jahr 1927 kamen weitere Gebäude nach dem „aufgeklärten Traditionalismus“ hinzu (Ostring 31-35).⁸

Die *Gesamtanlage Oskarstraße* besteht aus dem Franzgraben 18 bis 22, der Oskarstraße 4, 5 und 6, der Schützenstraße 41 und 43 sowie der Ysenburgstraße 2a. Die Gebäude im Franzgraben geben einen Einblick in die spätgründerzeitliche Mietshausarchitektur. Die Gebäude Oskarstraße 4 und 6 und Schützenstraße 41 und 43 wurden von der Firma Henschel für ihre Arbeiter im Jahr 1893/94 erbaut. Die Oskarstraße wurde nach Oscar Henschel benannt.⁹

Unter die 35 Einzeldenkmäler fallen unter anderem drei Baudenkmäler, welche als Schulen genutzt werden. Diese sind Gebäude des Goethe-Gymnasiums in der Wimmelstraße 5 und der Ysenburgstraße 41 sowie weiter nördlich die Mönchebergschule in der Mönchebergstraße 48 C.

Gebiet A

In dem Gebiet A befindet sich ein Kulturdenkmal in der Gartenstraße 43. Hierbei handelt es sich um ein markantes Backsteingebäude, das als Weberei Baumann & Lederer entstand. Vermutlich handelt es sich um den Ort der Weiterverarbeitung der fertigen Stoffbahnen oder um ein Lagerhaus für Stoffe. Die Architekturgestaltung und Baukonstruktion orientieren sich an dem sachlichen „Reformstil“, der die Jahre vor dem Ersten Weltkrieg prägte.¹⁰

⁶ ebd., S. 81f.

⁷ Christian Presche: Bauen im historischen Bestand; Neubauten der 20er und 30er Jahre im Gebiet der Kasseler Innenstadt, o.J., S. 7.

⁸ Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen, vorläufige Arbeitsliste, Stadt Kassel Band IV, o.J., S. 227f.

⁹ ebd., S. 224 ff.

¹⁰ ebd., S. 83ff.



Abbildung 27: Gesamtanlage Gartenstraße, Hausnummer 22 A (Stadt Kassel)



Abbildung 28: Gesamtanlage Ostring, Hausnummer 37 & 39 (Stadt Kassel)



Abbildung 29: Kulturdenkmal Gartenstr. 43 (Stadt Kassel)

Gebiet B

Die zuvor genannte denkmalgeschützte Gesamtanlage Gartenstraße grenzt an das Gebiet B an. In dem Gebiet selber befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Gebiet C

Im Gebiet C sind keine geschützten Einzeldenkmäler oder Gesamtanlagen ausgewiesen. Jedoch befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fuldataalstraße die bereits erwähnte Gesamtanlage Wesertor (siehe Abbildung 30).

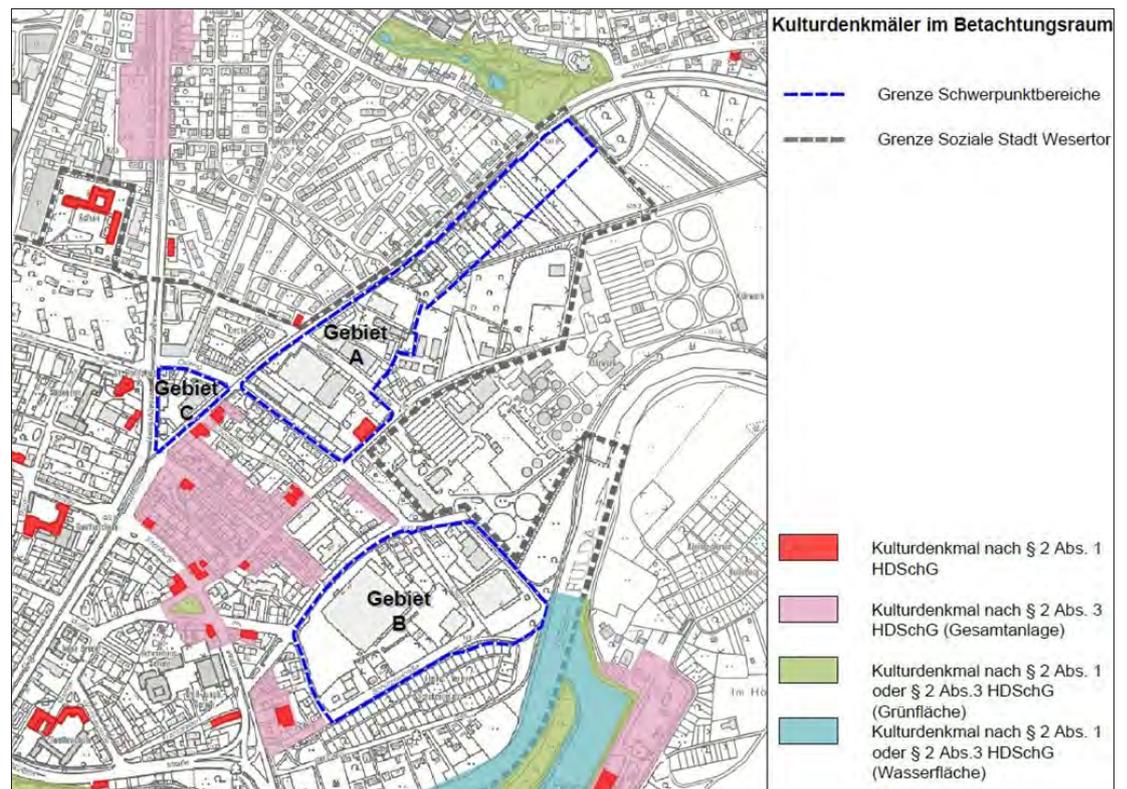


Abbildung 30: Ausschnitt Denkmalkarte Kassel (Planquadrat Dortmund nach Landesamt für Denkmalpflege Hessen 2018)

4.3 Frei- und Grünraumstruktur

Innerhalb des Programmgebiets „Soziale Stadt Wesertor“ tragen insbesondere die straßenbegleitenden Baumbestände zur Begrünung des Siedlungsbereichs bei. Zu nennen sind hier die alleartigen Baumreihen in der Wilhelm-Speck-Straße, in der Schützenstraße sowie auf der nördlichen Straßenseite des Franzgrabens. Auf der östlichen Straßenseite des Ostrings sind in Teilabschnitten (im Bereich des Lidl-Markts) jüngere Baumbestände vorhanden, die allerdings nicht bis zur Schützenstraße und zur Fulda ihre Fortsetzung finden. Eine weitere markante Baumreihe befindet sich auf der Südseite der Fuldatastraße im Abschnitt östlich des bebauten Siedlungsbereichs.

Die Kläranlage sowie das Betonwerk an der Gartenstraße sind in den Randbereichen mit Feldgehölzen eingegrünt und bilden somit einen begrünten und zugleich abschirmenden Übergang zu den angrenzenden Nutzungen. Fuß- und Radwegeverbindungen sind durch Grünanlagen im östlichen Bereich des Betrachtungsgebietes vorhanden. Allerdings fehlen zum Teil Fortführungen in Richtung Westen.

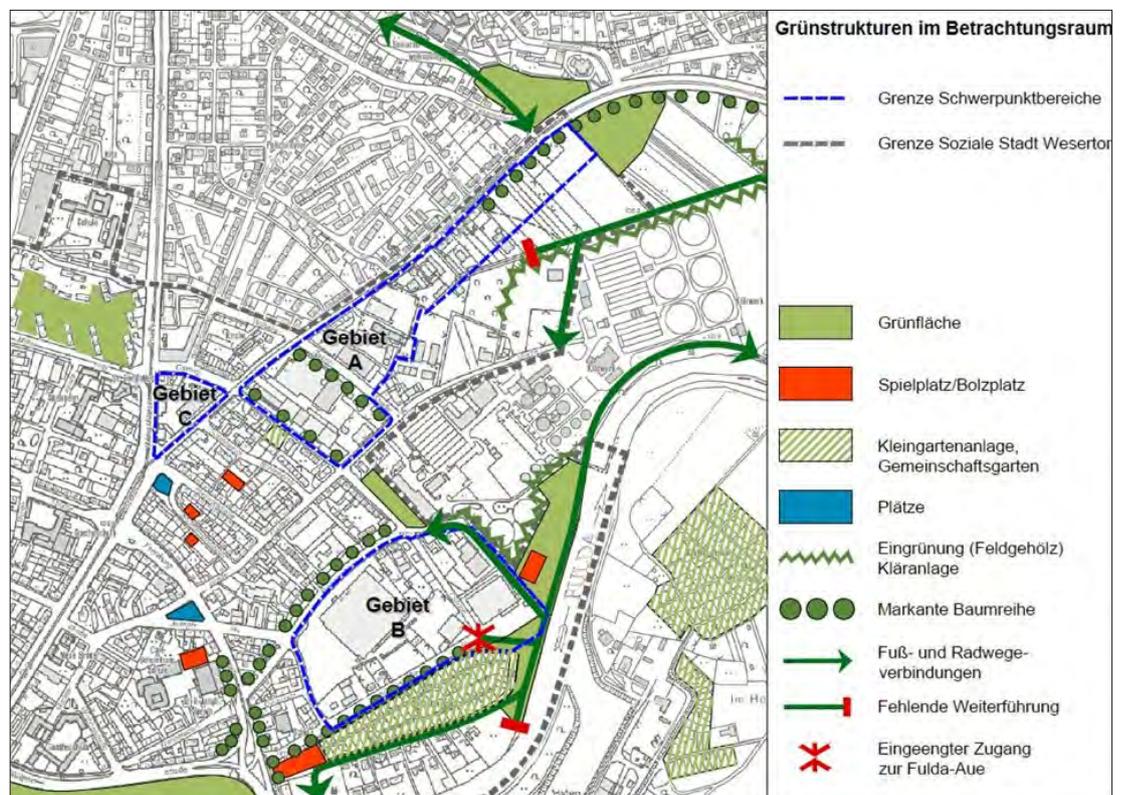


Abbildung 31: Frei- und Grünstrukturen im Betrachtungsraum (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

Weitere elementare Grünräume befinden sich auf privaten und halböffentlichen Flächen, wie bspw. in den Innenhofbereichen der Blockrandbebauung in der Sodenstern- und Ysenburgstraße sowie zwischen der Zeilenbebauung der GWG-Siedlung am Mittelring. Bei Letzterem wurde im Jahr 2014 eine umfassende Aufwertung des Wohnumfeldes abgeschlossen, der den Grünraum mit integrierten Spielflächen neugestaltete und attraktivierte.

Begrünte und öffentlich zugängliche Bereiche sind zudem der Spiel- und Bolzplatz in der Sodensternstraße mit angrenzender nutzbarer Grünfläche, welche mit Sitzgelegenheiten, einem Beerenpflückbereich und Tischtennisplatten ausgestattet ist. Davon weiter südlich gelegen ist der Josephsplatz. Dieser dreiecksförmige Platz wird von einem alten Baumbestand und einem Wiesenbereich geprägt. Ein weiterer Spielplatz befindet sich in einem Innenhofbereich, welcher von der Hartwigs- und der Schirmerstraße erreicht werden kann. Durch das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ wurde dieser Spielplatz im Jahr 2017 mit neuen Spielgeräten und Pflanzen ausgestattet. Bei der Neugestaltung wurde auf eine barrierefreie Gestaltung geachtet. Darüber hinaus befindet sich in der Straße Ostring eine weitere Grünfläche, der sogenannte „Gemeinschaftsgarten Wesertor“, der ebenfalls im Jahr 2017 realisiert wurde. Dieser Garten ist neben dem Betrachtungsgebiet A verortet. Er ist öffentlich zugänglich und verfügt über Sitzgelegenheiten und Hochbeete, welche mit unterschiedlichen Gemüsesorten und Kräutern bepflanzt werden können. Somit wurde anhand der Umgestaltung der bauliche Rahmen für ein zukünftiges gemeinsames Gärtnern hergestellt. Ursprünglich handelte es sich bei dieser Fläche um einen Spielplatz. Zukünftig ist nicht auszuschließen, dass diese Fläche wieder als Spielplatz verwendet werden könnte.

Aus dem Jahresbericht 2018 der mobilen Jugendarbeit geht hervor, dass Jugendliche aus dem Stadtteil Wesertor ihren Stadtteil als langweilig und unattraktiv in der Nutzung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume empfinden. Sie halten sich daher eher in angrenzenden Stadtteilen (Nord-Holland und Mitte) auf.¹¹

Fuldaaue

Als wichtiger Naherholungsraum steht die Fuldaaue den Bewohnern des Stadtteils Wesertor zur Verfügung. Dieser teilt sich in mehrere unterschiedlich geprägte Abschnitte auf: Aus östlicher Richtung kommend, eröffnet die Grünanlage Katzensprung. Es folgt der Gerberplatz mit dem angrenzenden Areal rund um den Kinderbauernhof, an das die so genannte „Bleichwiese“ mit der Renaturierung des Ahnaflusslaufs angrenzen. Das südlich der Kleingartenanlage Schützenstraße gelegene Wohngebiet am Bleichenweg verhindert einen unmittelbaren Zugang zum Flussufer, da die Wohngrundstücke hier bis unmittelbar an die Fulda reichen, sodass eine flussnahe Wegebegleitung bislang nicht möglich ist.



Abbildung 32: Zugang zur Fuldaaue vom Ostring (Planquadrat Dortmund)



Abbildung 33: Bolzplatz am Fuldaufer (Planquadrat Dortmund)

¹¹ Stadt Kassel, Kinder- und Jugendförderung, Freestyle gGmbH: Jahresbericht der mobilen Jugendarbeit zum Stadtteil Wesertor 2018, S 13f.

Die bereits erwähnte Kleingartenanlage des Vereins Schützenstraße ist öffentlich zugänglich. Unmittelbar westlich der Kleingartenanlage ist ein weiterer Spielplatz. Dieser ist großzügig angelegt und in einem guten Pflegezustand. Von hier aus besteht in Form einer Unterführung und als Fortführung des Bleichenwegs eine direkte Fuß- und Radwegverbindung zur nahegelegenen Grünanlage „Bleichwiesen“. Diese öffentliche Grünanlage wurde aufgrund des Gestaltungsbedarfs sowie der unmittelbaren Zugänglichkeit zur Fulda durch finanzielle Mittel aus der „Sozialen Stadt“ und durch den „Europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE)“ im Zeitraum 2011 bis 2013 aufgewertet. Der Flusslauf der Ahna wurde renaturiert und bietet seitdem den Besuchern eine attraktive Naherholungsfläche.

In östlicher Richtung sind in einem ausgeweiteten Uferrandbereich zwei Fußballtore aufgestellt, die insgesamt als rudimentärer Bolzplatz im Grünen beschrieben werden können. Aufgrund der mangelnden Ausstattung dieser Grünfläche sowie der Zweckentfremdung des Ortes durch die Trinkerszene, wird diese von der dort eigentlich angesprochenen Zielgruppe der Jugendlichen nicht genutzt.¹² In diesem Bereich wünschen sich die Jugendlichen der angrenzenden Freestyle-Halle eine Parkour Anlage. In Abstimmung mit der Parkour-Szene weist das Jugendamt darauf hin, dass eine neue Parkouranlage eine Fläche von 600 bis 1000 qm aufweisen sollte. Die hier vorhandene Zugänglichkeit zur Fuldaaue in Verlängerung des Ostrings ist zwar gegeben, wird aber durch das ehemals als Baumarkt genutztes Grundstück die Zugänglichkeit stark eingeengt, welches den Zugang nicht eindeutig erkennbar macht.

Im weiteren Verlauf wird der Grünstreifen der Fuldaaue durch das weiträumige Gelände der Kläranlage stärker eingeengt. Eine durchgängige Fuß- und Radwegverbindung ist nach dem Passieren entlang der Kleingartenanlage und entlang der Fulda mit begleitendem Grünbestand gegeben.

Gebiet A

Im Gebiet A befinden sich keine öffentlichen Grün- oder Freiflächen. Jedoch wird der Teilbereich nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße durch eine Baumreihe in der Wilhelm-Speck-Straße und dem Ostring durch diesen grünen Rahmen ummantelt. Entlang der Baumreihe ist zudem das Grundstück des bereits erwähnte „Gemeinschaftsgarten Wesertor“ gelegen.

Gebiet B

Im Gebiet B befinden sich ebenfalls keine öffentlichen Grün- oder Freiflächen. Ähnlich wie beim Gebiet A befinden sich hier längs des Franzgraben und der Schützenstraße eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen, die das Gebiet einrahmen. Des Weiteren grenzt im Süden die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins Schützenplatz und der Spielplatz am Bleichenweg an. Im nordöstlich angrenzenden Bereich befindet sich der eingeengte Zugang zur Fuldaaue. Durch diesen ist der zuvor genannte Bolzplatz erreichbar.

Gebiet C

Im Gebiet C befinden sich, wie bei den anderen beiden Gebieten, keine öffentlichen Grün- oder Freiflächen. Gegenüber des Gebietes liegt der Wesertorplatz. Dieser wurde ebenfalls mit Fördermitteln des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ aufgewertet und ist mit großkronigen Platanen, Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten und einen Trinkbrunnen ausgestaltet.

¹² ebd. S 13 f.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle drei Gebiete an Grün- oder Freiflächen angrenzen, jedoch im eigenen Planungsbereich keine öffentlich zugänglichen Bereiche vorhanden sind. Des Weiteren wurde deutlich, dass das Gebiet B die meisten nahegelegenen Grünflächen aufweist.

4.4 Verkehrsstruktur

Der Stadtteil Wesertor verfügt über eine gute Anbindung sowohl an das städtische Straßennetz als auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Über die Weserstraße und Ihringshäuser Straße (B3) ist die direkte Anbindung sowohl in die Innenstadt als auch an das übergeordnete Straßennetz gegeben (Bundesstraßen B7, B83 & B251, Autobahnen A7 & A49). Dieses führt z.B. in Richtung Norden nach Fulda. Die Trambahnlinien 3, 6 und 7 binden den Stadtteil sehr gut in das ÖPNV-Netz ein. Die Trambahnlinie 7 mit den Haltestellen „Weserspitze“ und „Alte Stadtgrenze“ an der Fuldatastraße (in Höhe der Gleiwitzer Straße) verkehrt tagsüber im 15-Minuten-Takt. Gleiches gilt für die Trambahnlinien 3 und 6, die ebenfalls im 15-Minuten-Takt die Haltestelle Weserspitze anfahren. Eine Start- und Endhaltestelle ist die Weserspitze für die Buslinien 12 und 13. Die Linie 12 fährt zum Wilhelmshöher Bahnhof und die Linie 13 zum Auestadion. Von der Weserspitze zum Klinikum verkehrt der Nachtbus NC 7. Des Weiteren befindet sich hier eine Nextbike Station, an der Fahrräder ausgeliehen werden können.

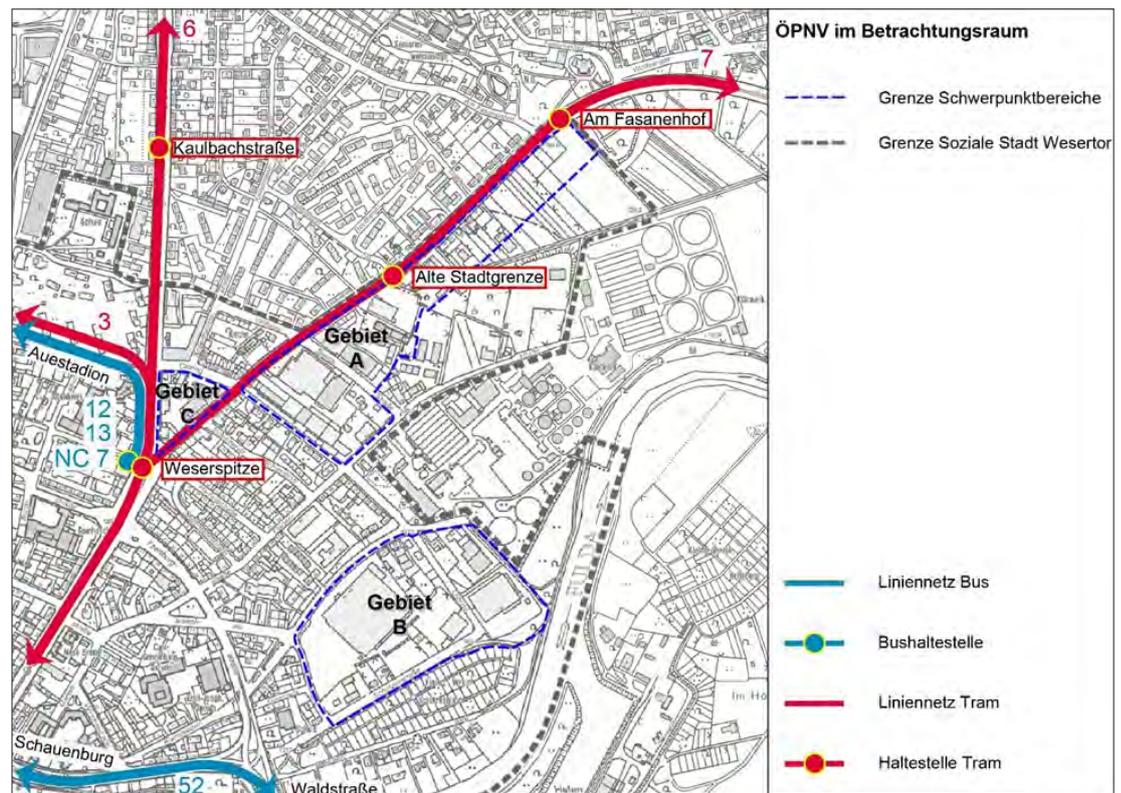


Abbildung 34: ÖPNV-Angebot im Betrachtungsraum (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

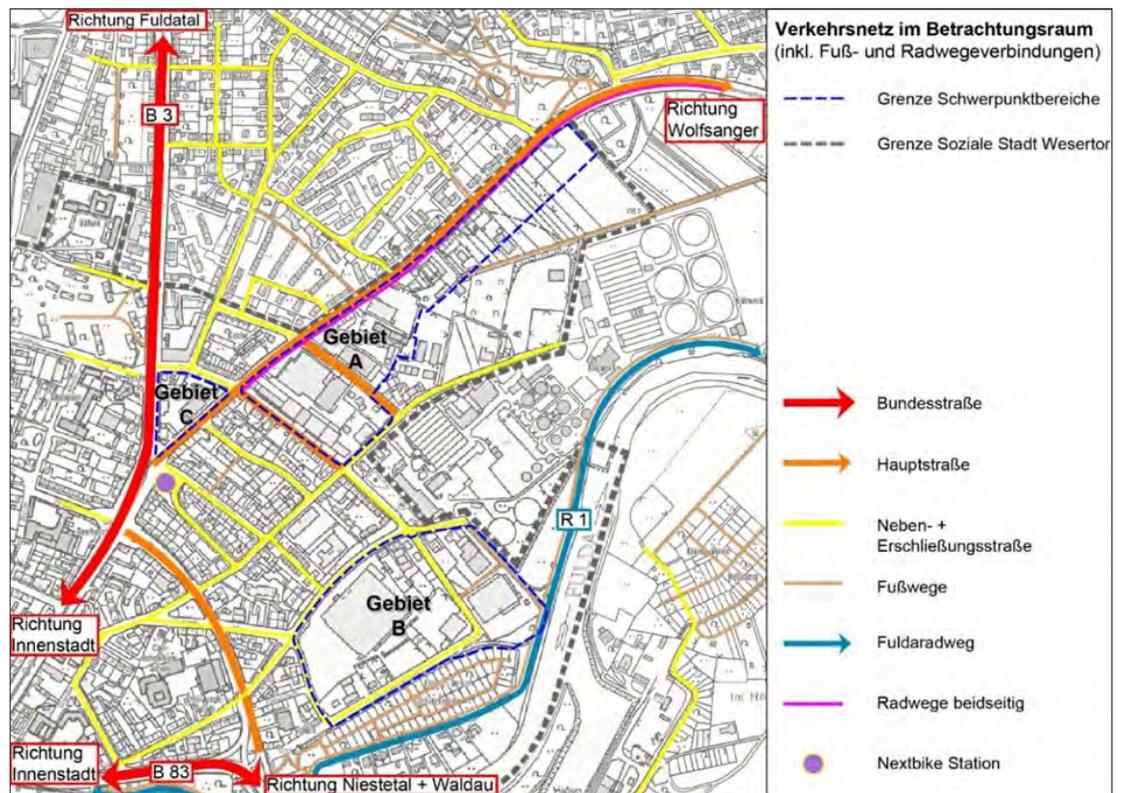


Abbildung 35: Verkehrsnetz im Betrachtungsraum (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

Gebiet A

Das Gebiet A wird von der Fuldatalstraße, dem Ostring und der Gartenstraße eingegrenzt. Die Wilhelm-Speck-Straße verläuft durch das Gebiet A und trennt dieses in die zwei Teilflächen. Längs der Fuldatalstraße verläuft ein beidseitiger Radweg, der mit Unterbrechung zur Haltestelle Weserspitze und der dortigen Nextbike Station führt. In Höhe des Aldi-Markts befindet sich die Haltestelle: „Alte Stadtgrenze“, die von der Tramhaltestelle 7 angefahren wird. Ein Fußweg längs der landwirtschaftlichen Fläche im Nordosten führt zum Sportplatz TSV Wolfsanger und verläuft von dort in südlicher Richtung zur Fulda.

Gebiet B

Das Gebiet B wird von der Gartenstraße, dem Ostring, der Martinsstraße und der Schützenstraße eingerahmt. Des Weiteren befinden sich direkt angrenzende Fußwegeverbindungen im Nordosten und Süden des Gebiets. Diese führen zum Naherholungsbereich längs der Fulda. Der Radweg R1, kommend von der Wasserkuppe und bis nach Hannoversch Münden führend, grenzt an das Gebiet im Westen an. Es befinden sich jedoch keine Haltestellen von Bus- oder Trambahnlinien in unmittelbarer Nähe. Dies führt zu einer mangelhaften Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz. Die nächst gelegene Haltestelle ist in der Schützenstraße. Dort verkehrt die Buslinie 52 in Richtung Schauenburg oder in entgegengesetzte Richtung bis zur Haltestelle Waldstraße.

Gebiet C

Das Gebiet C wird von der Fuldatalstraße, der Ihringshäuser Straße und dem Ostring abgegrenzt. Diese Potentialfläche ist sehr gut an das ÖPNV angebunden, da die zuvor benannte Haltestelle „Weserspitze“ mit der Fahrradvermietstation im Süden an das Gebiet angrenzt.

4.5 Positiver Entwicklungsprozess durch die Förderkulisse „Soziale Stadt Wesertor“

In den Wohnquartieren des Programmgebiets „Soziale Stadt Wesertor“ konnten bereits zahlreiche Maßnahmen aus den Handlungsfeldern des Integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt Wesertor“ umgesetzt werden, die zu einer Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung des Stadtteils beigetragen haben.¹³ Beispielhaft sind die realisierten Maßnahmen im Bereich der Wohnumfeldverbesserung zu nennen:¹⁴ die Neugestaltung der Freiflächen der GWG-Siedlung am Mittelring mit Fußwegen, Beleuchtung, Aufenthalts- und Spielflächen, die Umgestaltung des Bürgiparks an der Mönchebergstraße sowie die Umgestaltung der Garten- und Hartwigstraße.

Durch die Umgestaltung des Freiraums Fuldaer-Bleichwiesen ist eine Anbindung des Stadtteils an die Fulda mit attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten geschaffen worden.

Mit Unterstützung des Haus- und Hofflächenprogramms (EFRE 2007-2013) konnten unmittelbare Verbesserungen im Gebäudebestand durch private Investitionen erreicht werden. Im Sinne der oben genannten Zielsetzung ist besonders der im Programmgebiet geschaffene Wohnungsneubau hervorzuheben.

Der im Integrierten Handlungskonzept aufgeführte Potenzialstandort Reitstall im Eckbereich Ihringshäuser Straße/Ostring wurde mit einer 4-5-geschossigen Wohnanlage für Studenten bebaut. Ebenso wurde die als Potenzialstandort aufgeführte Baulücke in der Schirmerstraße zwischenzeitlich mit zwei Wohnungsneubauten geschlossen.



Abbildung 36: Neugestaltung der Gartenstraße (Planquadrat Dortmund)

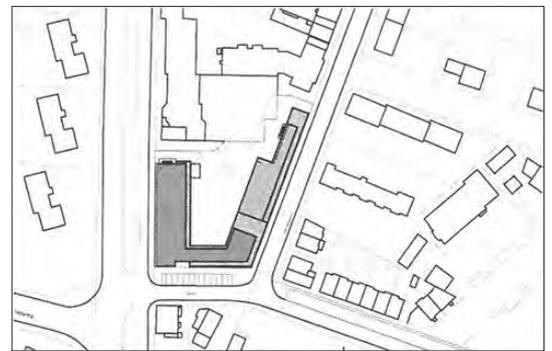


Abbildung 37: Wohnanlage ehemaliger Reitstall (Architekten Schneider + Sendelbach Braunschweig)



Abbildung 38: Neubebauung in der Schirmerstraße (Planquadrat Dortmund)

¹³ Planungsgruppe Stadtbüro: 1. Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Soziale Stadt Wesertor, Dortmund/Kassel, Oktober 2012.

¹⁴ Stadt Kassel: Kassel Wesertor, Projekte, 2016.

5. Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind vorhandene Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Diese sind der Flächennutzungsplan, die Bebauungspläne sowie – mit besonderer Bedeutung für dieses Konzept hinsichtlich der Nutzung der Flächen – der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2015.

5.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel¹⁵ trifft für die Untersuchungsbereiche nachfolgende Aussagen. Vorab folgender Hinweis zur Abbildung 39:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VI/19 „Feuerwache Wolfsanger“ wurde im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans in unmittelbarer Umgebung zum Gebiet A durchgeführt. Somit wurde die nördlich des Gebiets A ausgewiesene Fläche für Garten (karierte Grünfläche) zu einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für Feuerwehr. Eine Überarbeitung der Kartendarstellung des Flächennutzungsplans erfolgt durch den Zweckverband Raum Kassel und ist somit aufgrund des kürzlich abgeschlossenen Genehmigungsverfahrens noch nicht auf der Abbildung 39 dargestellt.

Gebiet A

Das Gebiet A besteht aus gemischten Bauflächen, einer gewerblichen Baufläche und einem Sondergebiet. Als gemischte Baufläche wird der südwestliche Bereich zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße dargestellt.

Daran schließt das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt an. In den zugehörigen Festlegungen wird die Gesamtverkaufsfläche für Möbel und Einrichtungsgegenstände auf 5.000 m² festgelegt. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf max. 400 m² angeboten werden.

Der Bereich östlich der Wilhelm-Speck-Straße wird zwischen Fuldastraße und Gartenstraße bis zur Höhe des Aldi-Marktes als gewerbliche Baufläche und der weitere Siedlungsbereich im Nordosten als gemischte Baufläche dargestellt. Der daran anschließende Freiraum enthält die Darstellung als Grünfläche.

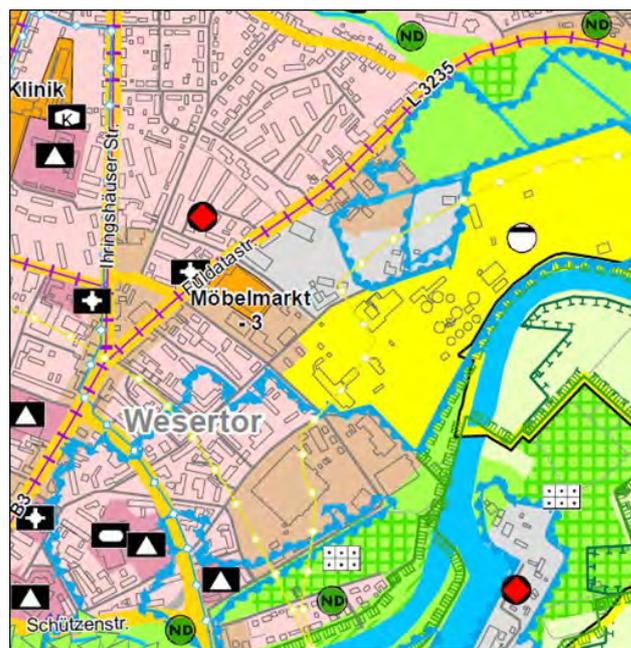


Abbildung 39: Flächennutzungsplan – Ausschnitt (Zweckverband Raum Kassel 2016)

¹⁵ Zweckverband Raum Kassel: Flächennutzungsplan – Fassung der Neubeschreibung vom 10. Dezember 2016.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Gebiet A stimmen nur bedingt mit den oben dargelegten Zielen der Stadt Kassel für die Entwicklung des Stadtteils Wesertor überein. Der Flächennutzungsplan soll durch das Parallelverfahren angepasst werden.

Gebiet B

Das Gebiet B wird insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen großflächigen Einzelhandels mit dem Real SB-Warenhaus und dem Baby-Fachmarkt ist somit kein Ziel der Stadtplanung. Der kommunale Entwicklungsplan Zentren 2015 (KEP Zentren) enthält die Maßgabe, dass die dezentral gelegenen Einkaufszentren, zu denen das Real SB-Warenhaus und der Baby-Fachmarkt gehören, auf die Bestandssituation zu beschränken sind.

Gebiet C

Das Gebiet C ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Durch den Auszug aus dem Flächennutzungsplan wird die sehr gute Anbindung an den ÖPNV durch die in violett dunkel dargestellte Straßenbahnlinie ersichtlich.

5.2 Bebauungspläne

Im Folgenden wird die bauleitplanerische Historie in Kürze vorgestellt.

Gebiet A

Seit 1977 besteht für das Gebiet zwischen Fuldatastraße, Wilhelm-Speck-Straße, Gartenstraße und Schirmerstraße der rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. VI/32.

Für den hier relevanten Teilbereich zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße wird ein Gewerbegebiet GE mit einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung und einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzungen erfolgen keine weitergehenden einschränkenden

Festsetzungen unter Anwendung des § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO. Zulässig sind somit Betriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Des Weiteren sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig. Unzulässig sind, gemäß der für diesen Bebauungsplan gültigen BauNVO 1968, Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen.

Die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich kann auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes nicht mehr zielführend gesteuert werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 14. September 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/33 „Fuldatastraße / Wilhelm-Speck-Straße“ beschlossen. Dieser sollte die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung bilden. Gleichzeitig wurde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen, um Fehlentwicklungen zu unterbinden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/33 umfasst auch die Teilflächen entlang der Fuldatastraße im Abschnitt nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße bis in Höhe Fuldatastraße 14 (Aldi-Markt).



Abbildung 40: Bebauungsplan Nr. VI/32 (Stadt Kassel)

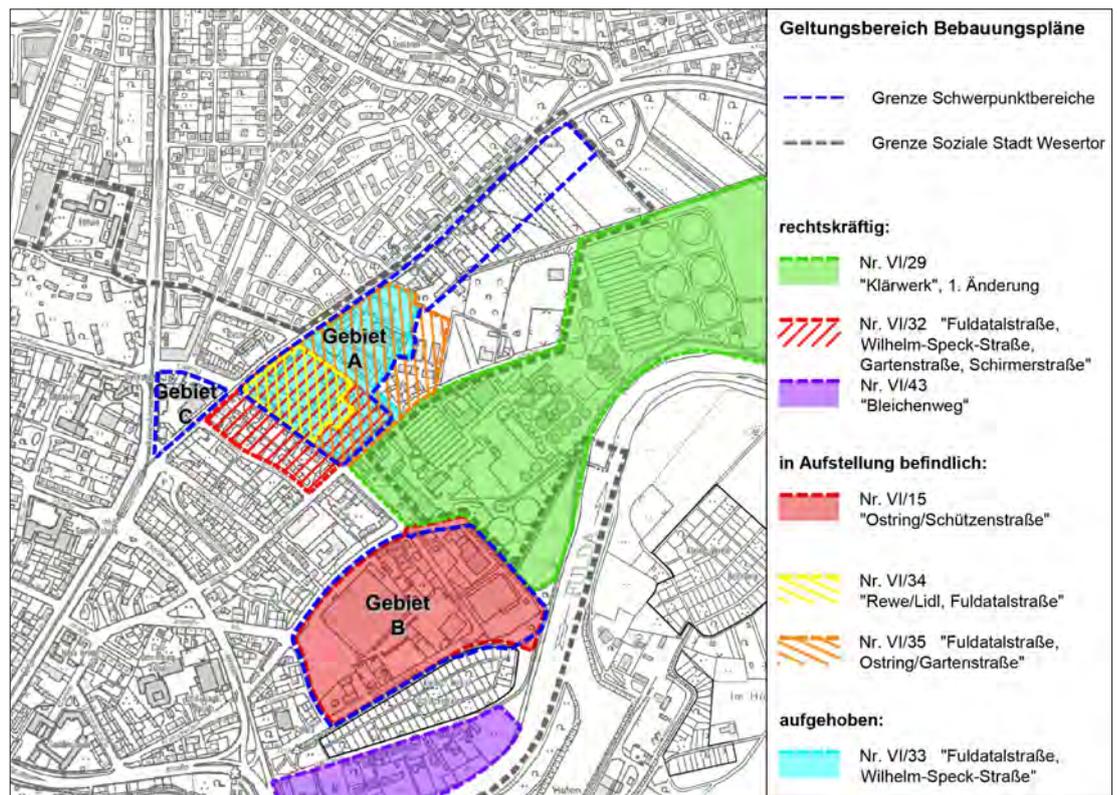


Abbildung 41: Geltungsbereiche der Bebauungspläne (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund)

Wie bereits unter Kapitel 3 dargelegt, sollen die neuen Planungsziele mit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldatalstraße“ und Nr. VI/35 „Fuldatalstraße, Ostring/Gartenstraße“ bei gleichzeitiger Aufhebung des zuvor genannten Aufstellungsbeschlusses vom 14. September 2015 zum Bebauungsplan Nr. VI/33 „Fuldatalstraße/Wilhelm-Speck-Straße“ planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Aufteilung in zwei Planverfahren wird den unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten in den beiden Teilbereichen südwestlich und nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße Rechnung getragen. Im Abschnitt südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße soll ein Nahversorgungszentrum mit großflächiger Einzelhandelsnutzung und ergänzender Wohnnutzung einschließlich einer Kindertagesstätte entstehen. Im Abschnitt nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße und im Bereich der Gartenstraße hingegen soll innerhalb eines gemischt genutzten Gebietes der Anteil der Wohnnutzung gestärkt werden.

Gebiet B

Für das Gebiet B hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/15 „Ostring/Schützenstraße“ beschlossen. Als generelles Ziel der Planaufstellung wird die Aufwertung des Wohnstandortes Wesertor durch die Nutzung des Potenzials zur Fulda nahe formuliert. Für das Gelände des Real SB-Warenhauses soll eine Wohn- und Mischgebietenutzung festgesetzt werden. Darüber hinaus wird eine räumliche Öffnung der Bebauung zur Fuldaaue und dadurch eine verbesserte Wegebeziehung längs des Naherholungsgebietes angestrebt.

Gebiet C

Für das Gebiet C wurden bislang keine Bebauungspläne aufgestellt.

Für die drei Potentialflächen A, B und C liegen keine weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor. Aufgrund dessen erfolgt die Beurteilung für die übrigen Flächen außerhalb der Geltungsbereiche der genannten Bebauungspläne gemäß des § 34 BauGB, da diese sich im Innenbereich laut der Innenbereichssatzung der Stadt Kassel befinden. Für den Umgebungsbereich und das städtebauliche Entwicklungskonzept sind die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. VI/29 „Klärwerk“, 1. Änderung und VI/43 „Bleichenweg“ relevant. Im Bebauungsplan Nr. VI/29 „Klärwerk“, 1. Änderung werden die Wegeverbindungen entlang der Fulda aber auch östlich und nördlich des Klärwerks einschließlich der Eingrünungsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert. Ebenfalls planungsrechtlich gesichert wird die vorhandene Grünfläche mit einer Wegeverbindung zur Fulda am Ostring bzw. östlich des ehemaligen Baumarktareals. Der seit 1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. VI/43 „Bleichenweg“ setzt den Fuldaauenbereich südlich der Wohnbaugrundstücke am Bleichenweg als öffentliche Grünfläche einschließlich Fuß- und Radwegeverbindung fest. Diese uferbegleitende öffentliche Grünfläche konnte bislang nicht umgesetzt werden. Dies sollte jedoch weiterverfolgt werden, um die Vernetzung der Grünräume zu fördern. Räumlich liegt diese jedoch nicht in einem der drei Potentialgebiete.

5.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2015

Die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet wird über den vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) aufgestellten kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2015 (KEP Zentren) gesteuert.¹⁶ Die Verbandsversammlung des ZRK hat am 10. Februar 2016 die Fortschreibung des KEP Zentren beschlossen. Der KEP Zentren ist ein seit den 1980er Jahren eingesetztes interkommunales Instrumentarium zur (Standort-)Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verbandsgebiet.

Zentrale Ziele des KEP Zentren sind die Sicherung der Nahversorgung durch ein möglichst flächendeckendes Angebot in fußläufiger Entfernung für alle Bewohner, die Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener zentraler Versorgungsbereiche sowie die Vermeidung neuer Einzelhandelsansiedlungen in dezentralen Lagen. Um diese Ziele zu sichern, erfolgte eine Abstufung der Zentren- und Standortstrukturen der unterschiedlichen Stadtteile und der umliegenden Gemeinden in vier Kategorien. Diese sind A1-Zentren, A2-Zentren, B-Zentren und C-Zentren.

Im Stadtteilkern des Wesertors befindet sich ein abgegrenztes C-Zentrum. Im Westen/Südwesten umfasst dieser die Weserspitze mit dem Y-förmigen Knotenpunktbereich Weserstraße/Ihringshäuser Straße/Fuldatalstraße. Im östlichen Abschnitt werden der Lidl-Markt und die Potenzialfläche des ehemaligen Möbelhauses in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen (siehe Abbildung 42). Dem Discountmarkt im östlichen Abschnitt der Fuldatalstraße sowie dem Real SB-Warenhaus und dem Baby-Fachmarkt werden somit aufgrund ihrer dezentralen Lage keine Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Die Abbildung 43 zeigt die Gehweg-Isochronen für den Bereich des Bebauungsplans Nr. VI/34, um die zentrale Position und Bedeutung der Nahversorgung im Stadtteil Wesertor zu verdeutlichen. Die Standard-Abgrenzung des Einzugsbereiches der Nahversorgung umfasst einen Radius von 700 m bis 1.000 m. Dies ist ungefähr die 10-Minuten-Distanz. Es wird deutlich, dass der auf der Grundlage des Kommunalen Entwicklungsplan Zentren 2015 abgegrenzte Nahversorgungsbereich innerhalb der 4-Minuten-Isochrone liegt.

¹⁶ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Fortschreibung des kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren), Köln, Juli 2015.

Im Westen reicht der Einzugsbereich (= 10 -Minuten-Isochrone) bis zum Universitätsgelände.

Im Süden und Osten wird er durch die Fulda begrenzt. Im Norden erreicht die Isochrone an der Straße Am Fasanenhof die Stadtteilgrenze .

Mit der 10-Minuten-Isochrone wird ein sehr großer Anteil des Stadtteils Wesertor erfasst. Die Erschließung des Standorts durch den öffentlichen Nahverkehr ist mit der unmittelbar an der Fuldataalstraße liegenden Haltestelle „Alte Stadtgrenze“ und der hier verkehrenden Tramlinie 7 gut. Auch die Pkw-Erreichbarkeit des Standorts ist durch die Fuldataalstraße gegeben.

In den Blickpunkt einer zukunfts-fähigen Einzelhandelsentwicklung rückt das Areal südlich der Fuldataalstraße zwischen Ost-ring und Wilhelm-Speck-Straße, das als städtebaulich integrierter Standort innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsbe-reichs nach dem KEP Zentren 2015 gute Voraussetzungen für den Aufbau eines Nahversorgungszentrums bietet. Teil II: Zentrenpässe der Fortschreibung des KEP-Zentren benennt diese Fläche ebenfalls als Potentialfläche für die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsgeschäfts und eines Drogeriemarktes. Ein städtebaulicher Miss-stand, aufgrund des dauerhaften Leer-stands und daraus resultierenden Abbruch des ehemaligen Möbelmarktes, kann durch die Neuansiedlung eines Einzelhandelsge-schäfts beseitigt werden.¹⁷

Als Ziel wird die Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrele-vanten Branchen vor allem Nahrungs- und Genussmittel für diesen Bereich benannt. Denkbar ist die Ansiedlung eines Supermarkts auf der derzeit mindergenutzten Fläche, welcher gege-benenfalls mit einem Drogeriemarkt an diesem Standort eine Einheit bilden könnte. Im Rah-men dieses Konzepts wird die Erstellung einer separaten Auswirkungsanalyse erforderlich, um mögliche Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche beurteilen zu können. Diese wird im Kapitel 5.4.6 erläutert.

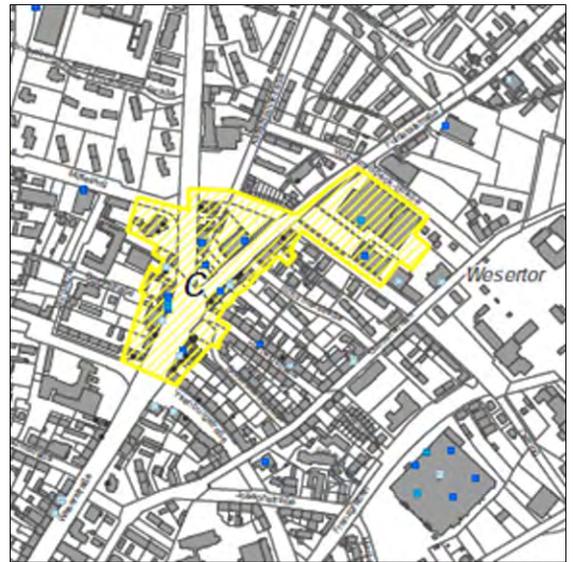


Abbildung 42: C-Zentrum Wesertor (KEP Zentren 2015)

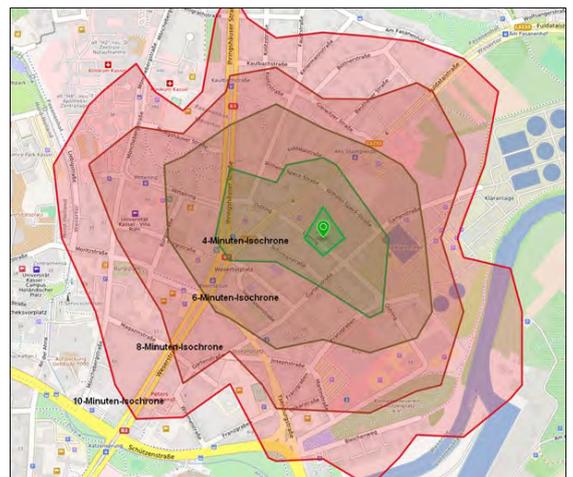


Abbildung 43: Fußläufiges Einzugsgebiet Nahversorgungszentrum Wesertor (Planquadrat Dortmund)

¹⁷ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Fortschreibung des kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP-Zentren) Teil II: Zentrenpässe, Köln, April 2015, S. 51.

5.4 Fachplanungen

Bei der Analyse sind unterschiedliche Fachplanungen zu berücksichtigen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Fulda und der Zugehörigkeit zum Bombenabwurfgebiet sind Aussagen der Fachplanungen über den Hochwasserschutz und Bodenschutz von großer Bedeutung. Des Weiteren wurde eine Auswirkungsanalyse für die Einzelhandelsentwicklung bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Auftrag gegeben, da bereits Nahversorgungseinrichtungen im Programmgebiet „Soziale Stadt Wesertor“ vorhanden sind. Die gegenseitigen Beeinträchtigungen oder Synergieeffekte müssen somit vorab analysiert werden.

5.4.1 Hochwasserschutz

Die Gewässer, die sich im Betrachtungsraum befinden, sind die Fulda, der nicht verrohrte „Kühle Grund“ und der Fasanengraben. Der „Kühle Grund“ endet in der Mitte des Gebiets A. Der Fasanengraben verläuft durch den historischen Park im Stadtteil Fasanenhof, an welchen Teiche angebunden sind und wurde bereits im Kapitel 4.2.2 erwähnt. Die Fulda ist das größte Gewässer im Betrachtungsraum. Weite Bereiche des Stadtteils Wesertor befinden sich innerhalb des nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Fulda für das hundertjährige Hochwasser HQ100. Das HQ100 tritt ein, wenn die Pegelhöhe der Fulda im statistischen Mittel einmal alle 100 Jahre erreicht oder überschritten wird.¹⁸

Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Allerdings kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt und weitere Randbedingungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind. Hierzu gehört unter anderem der Nachweis, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Weiterhin darf der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden.

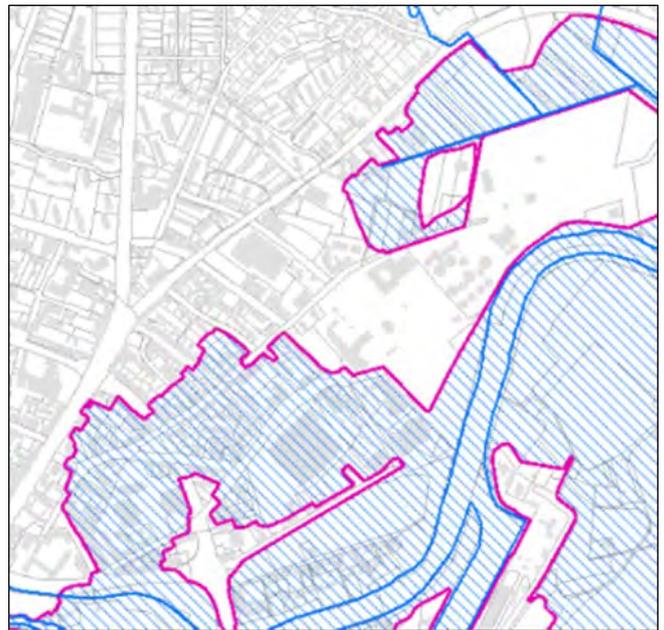


Abbildung 44: Überschwemmungsgebiet HQ 100
(Regierungspräsidium Kassel 2009)

¹⁸ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Bebaute Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes haben Bestandsschutz. Dies schließt auch den Ersatz vorhandener baulicher Anlagen durch eine Neubebauung ein, soweit es zu keiner weiteren baulichen Verdichtung oder räumlichen Ausdehnung der Bebauung kommt. In diesem Fall ist ein Retentionsausgleich zu schaffen.¹⁹ Im Bebauungsplanverfahren ist eine entsprechende Bilanzierung vorzunehmen.

Gebiet A

Der Nordosten des Gebiets A liegt im 100-jährigen Hochwasserereignis. Dieses weitet sich im östlich angrenzenden Bereich aus. Bei der zukünftigen Planung für das Gebiet muss dies berücksichtigt werden.

Gebiet B

Das Gebiet B wird bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis komplett überschwemmt. Ebenfalls wird der Bereich westlich des Gebiets in weiten Bereich überflutet. Hier besteht somit eine besondere Berücksichtigung des Hochwasserschutzes bei der detaillierten und weiteren Planung.

Gebiet C

Von einem 100-jährigen Hochwasserereignis ist das Gebiet C nicht betroffen.

5.4.2 Bodenschutz

Innerhalb der Gebiete A, B und C sind in der Altflächendatei des Landes Hessen mehrere Altstandorte mit einer ehemaligen gewerblichen Grundstücksnutzung eingetragen. Für einzelne Altstandorte liegen hierbei nähere Informationen über die Belastungssituation vor.

Gebiet A

Für das Grundstück des ehemaligen Möbelhauses an der Fuldatalstraße wurden im Hinblick auf die geplante Folgenutzung eine historische Recherche und eine Untersuchung von Teilbereichen durchgeführt. Im Ergebnis wurden lediglich leicht erhöhte, aber nicht sanierungsbedürftige Gehalte an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt. Im weiteren Verlauf der Fuldatalstraße in östliche Richtung wurden auf verschiedenen Grundstücken bereits in der Vergangenheit Bodensanierungen durchgeführt. Auf dem früheren Tankstellengrundstück Fuldatalstraße 10C wurden Untergrundverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und Chlorierte Kohlenwasserstoffe durch Bodenaustausch und Bodenluftabsaugung saniert. Eine Teilsanierung der Altlast fand auch auf dem östlich benachbarten Grundstück einer ehemaligen optischen Fabrik statt. Es erfolgte eine Boden- und Grundwasseranierung sowie eine Bodenluftabsaugung. Auf dem Grundstück wurden zur Durchführung einer mehrjährigen Grundwasserüberwachung mehrere Grundwassermessstellen eingerichtet, die bis auf weiteres zu erhalten sind. Bei planerischen und baulichen Maßnahmen auf dieser Fläche ist daher das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 einzubinden.

Für die weiteren in der Altflächendatei eingetragenen ehemaligen Betriebsstandorte (z.B. Kfz-Handel, Bauunternehmen, Metallverarbeitung, Schreinerei) im Gebiet A liegen keine näheren Informationen über eine eventuelle Bodenbelastung vor.

¹⁹ Regierungspräsidium Kassel, Herr Herzog, Obere Wasserbehörde, Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Gespräch vom 02. November 2017.

Gebiet B

Der Bereich der auf dem Real SB-Warenhaus-Grundstück befindlichen Tankstelle wurde im Zuge einer Neugestaltung in 1994 auf mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen untersucht. Die punktuell vorhandenen Bodenbelastungen wurden durch Bodenaustausch beseitigt. Eine Bodenluftverunreinigung und eine relativ geringe Grundwasserbelastung wurden ebenfalls saniert. Die anschließende Grundwasserüberwachung zeigte keine Auffälligkeiten mehr, so dass eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Eine auf dem Grundstück vorhandene Reinigung wurde ebenfalls auf eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen untersucht. Es wurden leicht erhöhte FCKW-Gehalte festgestellt, eine Grundwasserbelastung konnte jedoch nicht nachgewiesen werden. Sanierungsmaßnahmen werden daher gutachterlicher- und behördlicherseits für die derzeitige Nutzung für nicht erforderlich erachtet. Bei Bodeneingriffen oder einer Nutzungsänderung auf der Fläche ist eine erneute Prüfung erforderlich.

Gebiet C

Die seit 1958 im Eckbereich Fuldataalstraße/Ihringshäuser Straße ansässige Tankstelle wurde im Zuge des Umbaus Mitte der 90er Jahre auf tankstellentypische Bodenbelastungen untersucht. Es ergaben sich keine signifikanten Belastungen des Bodens und der Bodenluft. Ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser kann aufgrund der geringen Bodenbelastungen ausgeschlossen werden.

In der zusammenfassenden Betrachtung der Altlastensituation in den drei Potentialgebieten kann festgestellt werden, dass keine Belastungssituationen vorliegen, die eine städtebaulich gewünschte Folgenutzung ehemals gewerblich genutzter Grundstücke in Frage stellen würden. Grundsätzlich gilt allerdings für alle Planungen auf Flächen, die als Altstandort in der Altflächendatei des Landes Hessen eingetragen sind, dass Recherchen und Untersuchungen auf mögliche Schadstoffbelastungen – und ggf. Sanierungsmaßnahmen – erforderlich werden können. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Bereich schadstoffbelasteter Flächen eine Niederschlagswasserversickerung nicht umweltverträglich und damit wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.²⁰

5.4.3 Klimaschutz und Klimafunktionskarte

Das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel wurde im Jahr 2012 erarbeitet und vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gefördert. Dieses beinhaltet in dem Handlungsfeld 7 (Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete) das Projekt P15, welches sich auf das Programmgebiet „Soziale Stadt Wesertor“ bezieht. Durch das Stadterneuerungsprojekt sollen die Themen Energie- und Klimaschutz durch drei Angebote mit einbezogen werden. Darunter fällt eine regelmäßige Sprechstunde eines Energieberaters im Stadtteilbüro, die Ansprache von Energiethemen durch den Quartiersarchitekten bei Förderanträgen sowie die Kooperation bei Informationsveranstaltungen.²¹ Dies wurde bis zum Jahr 2017 im Rahmen des Haus- und Hofflächenprogramms umgesetzt.

²⁰ Stadt Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Auskunft zu Altstandorten/Altlasten im Untersuchungsgebiet Städtebauliches Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor vom 05. Juli .2019.

²¹ Klima und Energieeffizienz Agentur (KEEA), LK Argus Kassel GmbH, ZUB Zentrum für Umweltbewusstes Bauen e.V.: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, 2012, S. 198.

Weitere Aussagen hinsichtlich des Klimas, die sich auf den Stadtteil Wesertor beziehen, sind aus der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel zu entnehmen. Die Klimafunktionskarte zeigt Überwärmungsgebiete, Kaltluftentstehungsgebiete sowie Luftleitbahnen im Stadtgefüge und zeigt somit flächenbezogenen Handlungsbedarf auf. Durch die Karte wird ersichtlich, dass der Stadtteil Wesertor an eine Luftleitbahn

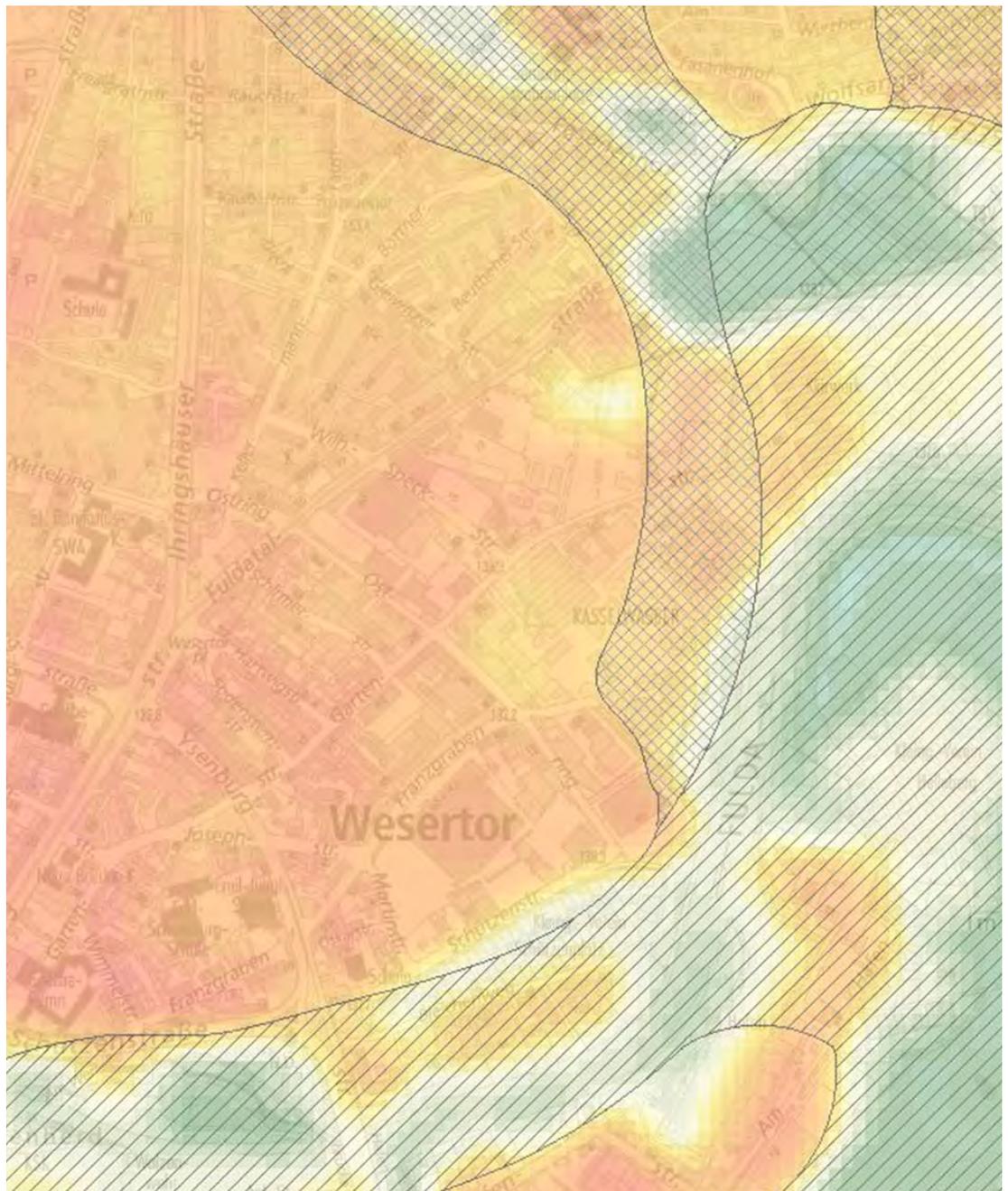


Abbildung 45: Klimafunktionskarte (Zweckverband Raum Kassel 2010)

(gestrichelte Fläche), die den Verlauf der Fulda widerspiegelt, angrenzt. In dem Bereich der Leitluftbahn befinden sich Frischluftentstehungsgebiete (grüne Flächen). Diese sind Flächen ohne Emissionsquellen, welche hauptsächlich einen dichten Baumbestand und somit eine hohe Filterwirkungen aufweisen. Daran grenzt ein Überströmungsbereich an (karierte Fläche). Dies bedeutet, dass dieser Bereich ein hindernisarmer Bereich ist, in dem eine ungehinderte Kaltluftströmung stattfinden kann. Ausgehend von der Luftleitbahn in Richtung Zentrum nimmt das Überwärmungspotential zu. Im Zentrum wird das Überwärmungsgebiet 2 (rote Flächen) erreicht. Dies ist der Fall bei stark verdichteten Bereichen. Die Vorstufe Überwärmungsgebiet 1 (orange Flächen) liegt zwischen der Luftleitbahn und dem Zentrum. Das Überwärmungsgebiet 1 beschreibt Siedlungen mit einer dichten Bebauung und mit wenig Vegetation in den Freiräumen.

Gebiet A

Der Südwesten des Gebiets befindet sich aufgrund des Versiegelungsgrads im Überwärmungsgebiet 2. Durch den Nordosten verläuft ein Teil des Überströmungsbereichs, da hier eine landwirtschaftliche Fläche vorhanden ist, welche keine Barriere für die Luftströmungen darstellt. Aufgrund der nicht vorhandenen Versiegelung kann auf dieser Fläche Frischluft entstehen. Dies macht jedoch den kleineren Flächenanteil des Gebiets A aus.

Gebiet B

Das Gebiet B weist aufgrund der hohen Versiegelung durch das Real SB-Warenhaus mit den dazugehörigen Stellplätzen eine starke Verdichtung auf und bringt dadurch den höchsten Grad an Überwärmung mit sich. Im Osten und Süden grenzt ein Überströmungsbereich und eine Luftleitbahn an.

Gebiet C

Das Gebiet C liegt im Zentrum und weist ebenfalls, wie das Gebiet B, einen hohen Grad an Versiegelung durch die Nutzung der Aral-Tankstelle und des Getränke – und Lebensmittelmarkts mit den dazugehörigen Stellplätzen auf. Dies führt zu einer hohen Überwärmung. Anders als beim Gebiet A und B befindet sich keine Luftleitbahn oder Frischluftentstehungsbiet in unmittelbarer Nähe. Ein Ausgleich ist somit nicht gegeben.

5.4.4 Naturschutz

Der Betrachtungsraum sowie die Potentialgebiete befinden sich zum überwiegenden Teil im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Dies ist der im Jahr 1978 in Kraft getretenen Innenbereichssatzung der Stadt Kassel zu entnehmen. Auf der Abbildung 46 ist dies durch die flächenhafte gelbe Einfärbung erkennbar. Bei nach § 34 BauGB genehmigten Neubauvorhaben können keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Dies ist nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich.

Es befinden sich mehrere Naturdenkmale in der Umgebung der Gebiete A und B. Die Definition für Naturdenkmale gemäß des § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist wie folgt:

„Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.“

Hierbei sind die Vorgaben und Restriktionen gemäß § 28 Abs. 2 des BNatSchG zu beachten.²²

Geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) befinden sich ebenfalls im Betrachtungsraum. Das Biotop „Feuchtgehölz nordwestlich Bettenhausen“ ist das flächenmäßig größte Biotop im Betrachtungsraum und verläuft längs der Fulda. Dieses entspricht dem Biotoptyp: Gehölze feuchter bis nasser Standorte. Zum Teil deckt sich dieses Biotop mit dem Verlauf des dortigen Landschaftsschutzgebiets, welches sich wiederum mit einem Teil des Vogelschutzgebiets „Fuldaaue um Kassel“ deckt. Im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung wurde ein Biotop längs der Fuldatalstraße kartiert. Dieses beinhaltet eine Spitzahornreihe, welche dem Biotop den folgenden Namen verlieh: „Spitzahornreihe südwestlicher Wolfsanger“. Im gleichen Zuge handelt es sich in diesem Bereich um eine geschützte Allee gemäß des § 13 HAGBNatSchG. Eine weitere geschützte Allee, für welche ebenfalls die rechtlichen Vorgaben des HAGBNatSchG gelten, befindet sich längs der Weserstraße und somit im Südwesten des Betrachtungsraums.²³ Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen der Biotop führen können verboten.²² Aussagen zum Artenschutz erfolgen bei der Konkretisierung der Planungen durch das Bauleitplanverfahren.

Gebiet A

Das Gebiet A weist nicht im Gebiet selber, jedoch nördlich und nordöstlich vom Gebiet zwei Naturdenkmale auf. Das nördliche Naturdenkmal ist eine Platane, während das nordöstliche aus einer Esche, einer Robinie, zwei Rosskastanien und einer Sommerlinde besteht. Des Weiteren befindet sich ein geschütztes Biotop im Gebiet selber. Dieses grenzt an das im Bestand vorhandene letzte Wohngebäude in der Fuldatalstraße an. Ein Teil des Gebiets A befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bei einer baulichen Maßnahme in diesem Bereich ist die Eingriffsregelung gemäß §§ 14 bis 18 BNatSchG anzuwenden. Das Gebiet A liegt, bis auf einen kleinen Bereich im Norden, im Innenbereich gemäß der Innenbereichssatzung der Stadt Kassel. Längs dieses Bereichs, der sich somit gemäß § 35 BauGB im Außenbereichs befindet, verläuft ein Teil des zuvor genannten Biotops „Spitzahornreihe südwestlicher Wolfsanger“. An das nördliche Ende des Gebiets grenzt die zuvor genannte dort beginnende geschützte Allee an.²³

Gebiet B

Das Gebiet B weist, wie das Gebiet A, kein Naturdenkmal im Gebiet selber auf, jedoch befindet

²² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

²³ Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV); Hessische Naturschutzinformationssystem, 17. Juni 2019.

sich südlich und südwestlich je ein Naturdenkmal. Im Süden besteht das Naturdenkmal aus einer Winterlinde und einer Esche und im Südwesten aus einer Winterlinde. Des Weiteren grenzt an das Gebiet B das geschützte Biotop „Feuchtgehölz nordwestlich Bettenhausen“ sowie ein Landschaftsschutzgebiet an. Die rechtsverbindliche Grundlage hierfür ist die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet der Stadt Kassel.²³

Gebiet C

Das Gebiet C befindet sich komplett im Innenbereich gemäß der Innenbereichssatzung der Stadt Kassel. Geschützte Biotope oder Schutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe oder im Gebiet selbst.²³

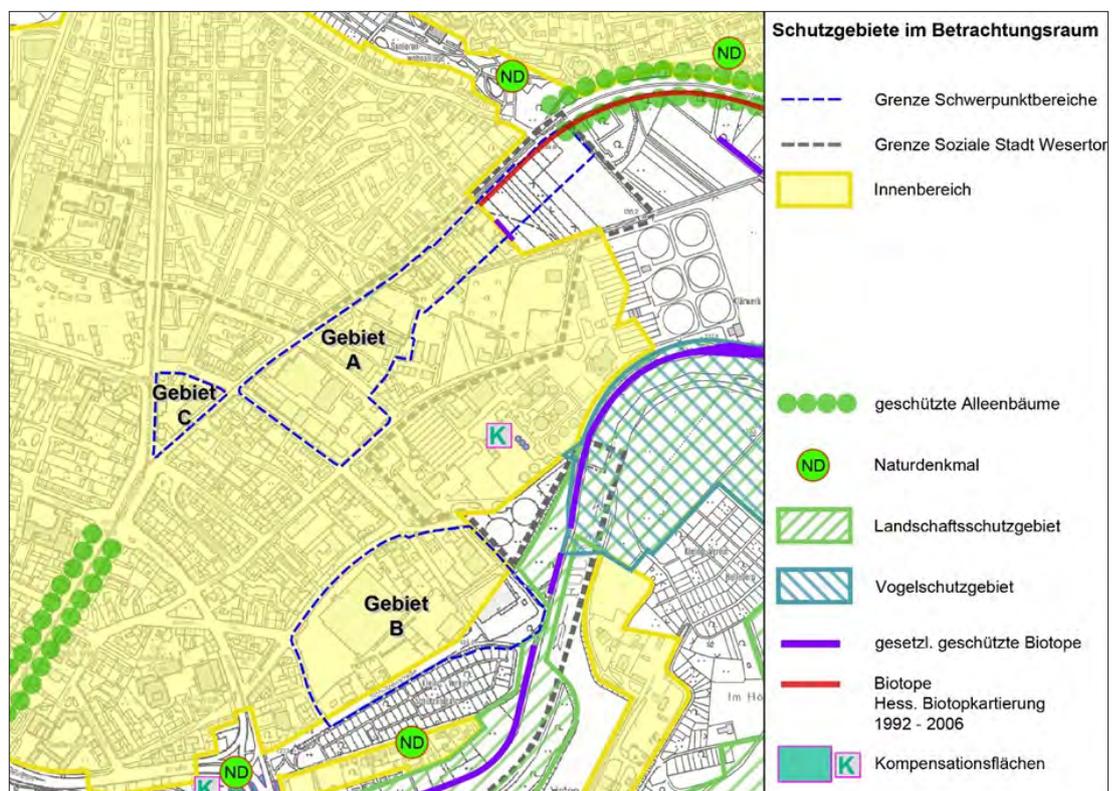


Abbildung 46: Naturschutzrechtliche Belange im Betrachtungsraum (Planquadrat Dortmund nach HMUKLV)

5.4.5 Immissionsschutz

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den Immissionen, die auf die Potentialgebiete A, B und C einwirken. Eine schalltechnische Beurteilung wurde von afi Anro Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik erstellt. Detaillierte Visualisierungen, die die folgenden beschriebenen Inhalte widerspiegeln, befinden sich im Anhang. Bei dieser schalltechnischen Beurteilung wurde unterschieden zwischen dem Verkehrs- und dem Gewerbelärm. Des Weiteren ist eine Differenzierung in eine Tags- und eine Nachtzeit nötig, da die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für den Tag sowie für die Nacht unterschiedliche Richtwerte vorgeben. Neben den Aussagen über die Immissionen aufgrund des Verkehrs und des Gewerbes beinhaltet dieses Kapitel ebenfalls Aussagen zu möglichen Luftschadstoffen im Bereich der stark befahrenen Fuldatalstraße und zu möglichen Geruchsbelästigungen aufgrund der sich im Stadtteil befindenden Kläranlage.

Gebiet A

Für die Hauptverkehrsstraßen liegen Verkehrszählungen der Stadt Kassel aus dem Jahr 2016 vor. Danach liegt die Verkehrsbelastung der Fuldatalstraße bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (24 h) von 10.145 Fahrzeugen (im Vergleich: Weserstraße 36.149 Kfz/24h). Zusätzlich verkehren 116 Züge der Trambahn tags und 15 Züge nachts über die Fuldatalstraße. Hieraus resultieren Immissionsbelastungen an den straßenseitigen Fassaden der Bebauung Fuldatalstraße im Abschnitt zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße von 66 bis 69 dB(A) tags und 59 bis 62 dB(A) nachts. Zur Beurteilung dieser Werte dienen die Orientierungswerte der DIN 18005. Dadurch ergeben sich Überschreitungen bei einer Kerngebietsnutzung (Orientierungswert MK: 65/55 dB(A) tags/nachts) von 1 bis 4 dB tags und 4 bis 7 dB nachts. Dadurch entsteht ein schallschutztechnischer Handlungsbedarf längs der Fuldatalstraße. Dieser entfällt nach 30 bis 50 Metern Abstand zur Fuldatalstraße, da in diesem Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.²⁴

Im weiteren Verlauf der Fuldatalstraße nach Nordosten ist auch hier der Immissionsschutz längs der Fuldatalstraße zu berücksichtigen, wenn die Bestandsgebäude (Fuldatalstraße 10 C und 12 A-C) zukünftig abgerissen und neu gebaut werden sollten, da die schalltechnische Untersuchung für diesen Bereich eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete (63/45 dB(A) tags/nachts) um 6 bis 7 dB tags und um 12 bis 13 dB nachts feststellt. In diesem Bereich werden tags 69 bis 70 dB(A) und nachts 62 bis 63 dB(A) erreicht. Passive Schallschutzmaßnahmen sind somit zukünftig unerlässlich. Die dB(A)-Werte in den von der Fuldatalstraße weiter zurückliegenden Brachfläche bzw. zurzeit genutzten Parkplatzfläche weisen einen Beurteilungspegel von unter 60 dB(A) tags und unter 52 dB(A) nachts auf. Somit entsteht bei der Ausweisung eines Urbanen Gebiets eine Überschreitung im Nachtzeitraum von bis zu 7 dB.

Im Hinblick auf die Immissionssituation relevant sind hier neben der Fuldatalstraße auch das Betonwerk und der Bauhof, die unmittelbar südlich an die zurzeit brachliegende und als Parkplatz genutzte Fläche anschließen. Vom Bauunternehmen gehen an dieser Stelle tags 44 bis 56 dB(A) und nachts 31 bis 43 dB(A) aus, da es sich in diesem Bereich um ein Bürogebäude handelt. Somit resultiert hieraus keine Immissionsbelastung für die umliegenden Nutzungen.²⁵ Die angestrebte Quartiersentwicklung in diesem Bereich mit dem Schwerpunkt der wohnbaulichen Nutzung ist daher unter den Gesichtspunkten des Geräuschemissionsschutzes auf der zur Zeit brachliegenden Fläche umsetzungsfähig, wenn der Verkehrslärm von der Fuldatalstraße, der zu einer Überschreitung der Richtwerte für den Nachtzeitraum führt, durch bauliche Maßnahmen minimiert wird.

Die daran angrenzenden Grundstücksflächen entlang der südlich bebauten Straßenseite der Fuldatalstraße im Abschnitt zwischen der Gleiwitzer Straße und der Böttcherstraße liegen im Einwirkungsbereich der daran südlich angrenzenden Gewerbebetriebe. In diesem Bereich wird ein Beurteilungspegel von 68 bis 70 dB(A) tags und 61 bis 62 dB(A) nachts erreicht. Aufgrund der Geräuschemissionen des hier liegenden Betonmischwerks sowie der Bauhoffläche des Bauunternehmens können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch bei einer Mischgebietsnutzung nicht sicher eingehalten werden. Weiterhin sind mögliche Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb der Kläranlage zu berücksichtigen. Eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Abschnitt südlich der Fuldatalstraße würde daher unter den gegebenen Bedingungen einen Immissionskonflikt auslösen, da neben dem Gewerbelärm der Verkehrslärm durch die Fuldatalstraße auf diese Fläche einwirkt. In diesem Bereich sind somit besondere Schallschutzmaßnah-

²⁴ Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Beurteilung Rahmenplanung Wesertor, Haltern am See, 28. Januar 2018, S.16.

²⁵ ebd., S.16f.

men nötig. Darunter fallen eine zielführende Gebäudestellung zur Abschirmung des Schalls und passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, durch die Ausrichtung der Grundrisse, die Erschließung durch Laubengänge und die Verwendung von schallschützenden Prallscheiben vor den Geschossen.²⁶

Zur Beurteilung der Luftschadstoffbelastung liegen keine Messdaten aus dem unmittelbaren Umgebungsbereich vor. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie betreibt zwei Messstellen in Kassel im Bereich der Fünffensterstraße und der Friedrich-Ebert-Straße (Messstation Kassel-Mitte). Aus den vorliegenden Messergebnissen dieser wesentlich stärker befahrenen Straßen kann der Rückschluss gezogen werden, dass im Bereich der Fuldatastraße die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionschutzverordnung (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV) für die relevanten Parameter (Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Feinstaub PM10 und PM2,5) deutlich unterschritten werden.²⁷ Die Luftbelastungssituation an der Fuldatastraße ist somit als gering bis durchschnittlich einzuordnen.

Geruchsbelastungen wirken auf das Gebiet A bei störungsfreiem Betrieb der Kläranlage nicht ein. Im Sommer 2016 ist es zu Beschwerden aus der Nachbarschaft über Gerüche der Kläranlage gekommen. Nach Aussagen von KasselWasser handelte es sich hier um eine Ausnahme aufgrund vorübergehender technisch-organisatorischer Probleme, deren Ursache an einem neuen Schlammbehandlungsverfahren lag.²⁸

Gebiet B

Im Gebiet B sind keine relevanten Immissionen vorhanden. Das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich wird maßgeblich durch Kunden des Real SB-Warenhauses und nicht durch die angrenzende Hauptverkehrsstraße bestimmt. Konflikte durch Gewerbelärm sind großflächig nicht erkennbar. Für den östlichen Teilbereich des Gebietes B zwischen Ostring und der Kläranlage können Einwirkungen durch die räumliche Nähe zur Kläranlage nicht ausgeschlossen werden. Dies bezieht sich sowohl auf mögliche Geräuschbelastungen im Nachtzeitraum als auch auf mögliche Geruchsbelästigungen.²⁹

Gebiet C

Das Gebiet C wird von der Fuldatastraße, der Ihringshäuser Straße und dem Ostring abgegrenzt und lässt die Weserstraße hier enden. Aufgrund der geringen Fläche und der Einkesselung durch diese stark befahrenen Straßen werden tags 67 bis 71 dB(A) und nachts 60 bis 65 dB(A) erreicht. Dadurch ergeben sich bei der Betrachtung eines Mischgebiets eine Überschreitung von 7 bis 11 dB tags und um 10 bis 15 dB nachts. Diese Überschreitungen müssen bei der städtebaulichen Neustrukturierung des Gebiets durch die Gebäudestellung berücksichtigt sowie die bereits genannten passiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Durch den 24 Stunden Betrieb der dort ansässigen Tankstelle wird ein gewerblicher Lärmpegel von 43 bis 51 dB(A) nachts erreicht.³⁰

5.4.6 Auswirkungsanalyse für Einzelhandelsentwicklung

Da zurzeit bereits ein Teilbereich im Gebiet A zur Deckung der Nahversorgung dient und diese auch erhalten werden soll, wurde eine Auswirkungsanalyse für die Einzelhandelsentwicklung bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH in Auftrag gegeben.

Das Prüfungserfordernis ergibt sich ebenfalls aus der Größe der von den Betrieben geplanten

²⁶ ebd., S.17

²⁷ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Lufthygienischer Jahresbericht 2015 Teil I: Kontinuierliche Messungen.

²⁸ KasselWasser, Herr Koch, Gespräch vom 19. September 2016.

²⁹ Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Beurteilung Rahmenplanung Wesertor, Haltern am See, 28. Januar 2018, S.18.

³⁰ ebd., S.15.

Verkaufsflächen. Die konkreten Planungsüberlegungen zur Entwicklung des Teilbereichs südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße beinhalten die Ansiedlung eines Supermarkts (Vollsortimenter) mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche, davon 600 m² für einen Getränkemarkt sowie den Neubau des hier ansässigen Lebensmitteldiscounters Lidl mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.200 m². Die beiden Betriebe übersteigen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² die Grenze zur Großflächigkeit, so dass sich nicht unwesentliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ergeben können.

Nach den Festlegungen des KEP Zentren 2015 ist die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment in C-Zentren nach einer Einzelfallprüfung möglich. Hierbei ist der Nachweis zu führen, dass negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgeschlossen werden können. Zur Beurteilung dieses Zusammenhangs dient ebenfalls die Einzelfallprüfung von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. Die nachfolgend dargelegten Analyseergebnisse der Einzelfallprüfung zeigen, dass ein vergrößertes nahversorgungsorientiertes Verkaufsflächenangebot auf der Potenzialfläche an der Fuldatalstraße städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann.

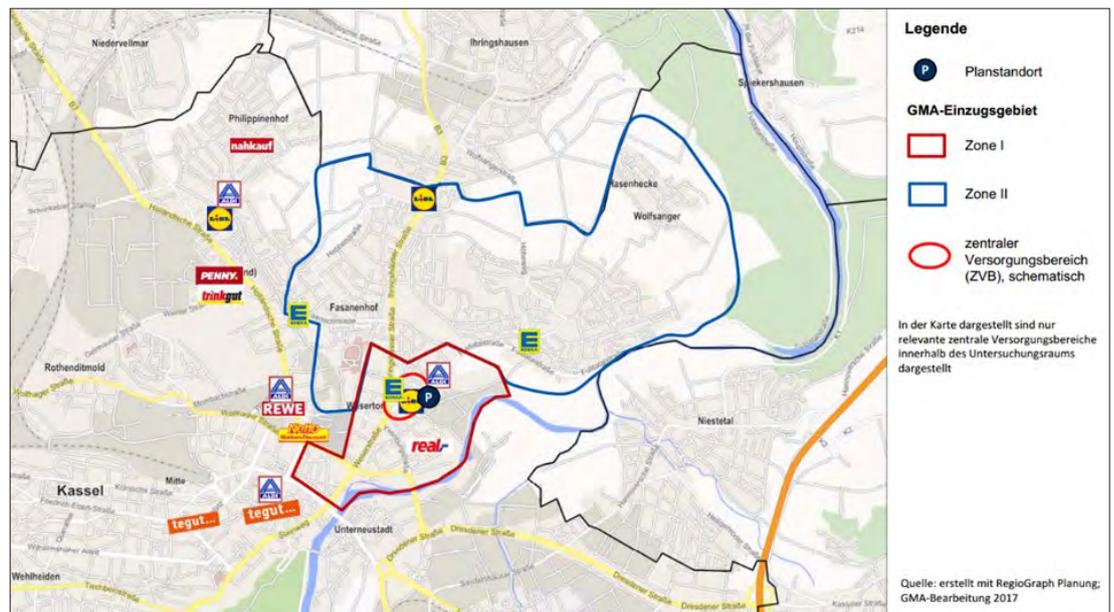


Abbildung 47: Einzugsgebiet des Planstandortes Nahversorgungszentren Wesertor-Quartier (GMA 2017)

Die GMA kommt zu folgenden Ergebnissen und Empfehlungen:

Der Standort Fuldatalstraße befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gemäß KEP Zentren 2015, welcher als C-Zentrum Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil erfüllt. In der Standortbewertung werden als wichtige positive Faktoren – neben der zentralen Lage im Stadtteil – die gute verkehrliche Erschließung einschließlich guter ÖPNV-Anbindung, die hohe Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete sowie die städtebauliche Aufwertung durch die Überplanung einer Brachfläche hervorgehoben.

Das Einzugsgebiet des neuen Standortes wird sich im Wesentlichen auf die drei Stadtteile Wesertor, Fasanenhof und Wolfsanger/Hasenhecke mit insgesamt ca. 25.800 Einwohnern beschränken (Abbildung 47). Es ist dabei zwischen zwei Zonen zu unterscheiden. Zone I entspricht dem Stadtteil Kassel-Wesertor und Zone II wird durch die nördlich gelegenen Stadt-

teile Fasanenhof und Wolfsanger/Hasenhecke gebildet. Für beide Zonen werden die Wirkungen des neuen Vorhabens ermittelt.

Grundlage der Auswirkungsanalyse ist die Bestimmung des untersuchungsrelevanten Kaufkraftpotenzials in den beiden Zonen im relevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Dieses wird mit 52,3 Mio. € ermittelt, wovon 20,4 Mio. € (ca. 39 %) auf den Stadtteil Kassel-Wesertor und ca. 31,9 Mio. € (ca. 61 %) auf die Stadtteile Fasanenhof und Wolfsanger/Hasenhecke entfallen.

Die Bestandsaufnahme der Angebotssituation zeigt für den Untersuchungsraum insgesamt eine gute Flächenausstattung im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Auf den Einwohner bezogen, besteht mit 488 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner ein leicht überdurchschnittliches Verkaufsflächenangebot. Ein deutlich überdurchschnittliches Verkaufsflächenangebot besteht mit ca. 1.022 m²/1.000 Einwohnern im Stadtteil Wesertor, was unmittelbar auf die Verkaufsfläche des Real SB-Warenhauses zurückzuführen ist. Demgegenüber ist die Verkaufsflächenausstattung in den Stadtteilen Fasanenhof (ca. 91 m²/1.000 Einwohner) und Wolfsanger/Hasenhecke (ca. 211 m²/1.000 Einwohner) unterdurchschnittlich ausgeprägt.

Für das Planvorhaben Rewe-Vollsortimenter wird ein Gesamtumsatz von 7,7 Mill. € erwartet. Darüber hinaus ist für den erweiterten Lidl-Discountmarkt von einem Umsatzzuwachs in Höhe von ca. 1,2 Mio. € auszugehen. Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umverteilungseffekte führen zu städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen, die wie folgt zu bewerten sind:

Innerhalb des Nahversorgungszentrums Wesertor muss der Edeka-Markt mit deutlichen Umsatzverlusten rechnen. Ein Marktaustritt dieses Anbieters wird gutachterlicherseits nicht ausgeschlossen. Relevante versorgungsstrukturelle Auswirkungen resultieren hieraus jedoch nicht, da es sich um wettbewerbliche Auswirkungen innerhalb der gleichen Standortlage handelt.

In der übrigen Zone I müssen die beiden Anbieter Aldi-Discountmarkt und Real SB-Warenhaus mit 13 – 14 % deutliche Umsatzverluste hinnehmen. Hierdurch werden jedoch keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgelöst, da beide Anbieter ihren Standort außerhalb des nach dem KEP Zentren 2015 festgelegten Nahversorgungszentrum Wesertor haben. Selbst bei einer Betriebsaufgabe dieser Anbieter ergeben sich keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen, da der Planstandort die Versorgung der Bevölkerung in fußläufiger Entfernung sicherstellen kann. In der gutachterlichen Bewertung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird abschließend festgestellt: "Städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen können in der Zone I nicht abgeleitet werden."³¹

Die versorgungsstrukturellen Auswirkungen bezogen auf die Umsatzumverteilung auf den Nahversorgungsstandort Wolfsanger in der Zone II sind mit 9 bis 10 Prozent spürbar, lassen jedoch einen hinreichenden Spielraum für Anpassungen an die veränderte Marktentwicklung. Eine Gefährdung des Nahversorgungsstandorts Wolfsanger ist nicht zu befürchten.

³¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbe- reich Kassel-Wesertor, Fuldatalstraße, Köln, De- zember 2018, S. 29.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu erwartenden Umverteilungseffekte auf.

	Standorte*	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	C-Zentrum Kassel-Wesertor (Edeka inkl. Getränkemarkt, Lidl)	1,5 – 1,6	18 - 19
	Streulagen Zone I (Aldi, real)	3,5 – 3,6	13 – 14
	Nahversorgungslage Kassel-Wolfsanger / Hasenhecke (Edeka)	0,5	9 – 10
	sonstige Lagen Zone II (v. a. Lidl)	0,4 – 0,5	8 – 9
	Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet	6,1 – 6,2	14 – 15
	Nahversorgungslagen in Nord-Holland und Philippinenhof-Warteberg (Mix-Markt, nahkauf)	0,2 – 0,3	4
	Streulagen in Nord-Holland und Philippinenhof-Warteberg (Rewe Westring, Edeka Fiedlerstraße, Penny Struthbachweg, Aldi Philippinenhöfer Weg, Lidl Bunsenstraße, Netto Schenke- bier Stanne)	0,7 – 0,8	3 – 4
	sonstige Lagen (z. B. Fuldatal-Ihringshausen)	0,8 – 0,9	---
	Umsatzumverteilung außerhalb des Einzugsgebietes	1,8 – 1,9	---
	Nahrungs- und Genussmittel insgesamt	8,0	---
	Umsatzumverteilung im Nonfoodsegment	0,9	---
Umsatzumverteilung insgesamt	8,9	---	

* = bezogen auf die o. g. bzw. in Kapitel IV. genannten Anbieter innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes
 --- = Ausweis nicht sinnvoll
 GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Abbildung 48: Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum (GMA 2017)

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die geplante Einzelhandelsentwicklung auf dem Standort Fuldatalstraße/Wilhelm-Speck-Straße keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden. Es ist zwar von einer Betriebsschwächung anderer Anbieter auszugehen, diese liegen jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des KEP Zentren 2015 (Realmarkt, Aldi) oder es handelt sich im Falle des Edeka-Markts um eine wettbewerbliche Wirkung innerhalb der gleichen Standortlage des Nahversorgungszentrums. Ebenso können nachhaltige versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Wolfsanger/Hasenhecke und die sonstigen Lagen in der Zone II ausgeschlossen werden.³²

³² GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungenanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbe- reich Kassel-Wesertor, Fuldatalstraße, Köln, De- zember 2018.

6. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Aufgrund der vorangegangenen Analyse werden im folgenden Kapitel die drei Schwerpunktbereiche vorgestellt. Über den konzeptionellen Ansätzen steht das Leitbild, aus dem sich die drei städtebaulichen Konzepte abgeleitet haben.

6.1 Leitbild

Das Leitbild spiegelt den Stadtteil als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort durch eine gemischte Nutzung und unterschiedliche Gebäudetypologien wider. Aufgrund der Nähe zum städtischen Zentrum wird eine stärkere Urbanisierung des Gebiets unter Berücksichtigung der Erhaltung und weiteren Qualifizierung der Grünnetzungen geplant. Zur Realisierung dieses Ansatzes und der Fortführung des in der Bestandsaufnahme erwähnten positiven Entwicklungsprozesses dienen die folgenden Leitgedanken:

Das Wesertor als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort stärken

Der Stadtteil Wesertor ist ein zentrumsnaher und vielfältiger Wohnstandort. Die Vielfältigkeit zeichnet sich durch die kulturelle Vielfältigkeit der Bewohnerschaft sowie die unterschiedlichen Bebauungstypologien aus, welche wiederum unterschiedliche Wohnungstypen und -größen ermöglichen. Diese Qualitäten sind zu sichern und zu stärken. Im gleichen Zug ist das Angebot der öffentlichen Grün- und Freiflächen an die Entwicklung und Zunahme der Bewohner des Stadtteils aufgrund des neuen Wohnraumangebots anzupassen und zu entwickeln, da dies zu einem positiven und attraktiven Wohnumfeld beiträgt. Des Weiteren ist die Anregung des Ortsbeirats, bei bezahlbarem Wohnraum größere Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen auf dem zukünftigen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, zu berücksichtigen.

Eine klimagerechte Stadtteilentwicklung lancieren

Mit dem Klimawandel muss sich auch die Stadt- und Verkehrsplanung neuer Fragestellungen und Aufgaben widmen. Somit sind bei zukünftigen städtebaulichen Projekten Aspekte wie Mobilität, kommunale Infrastruktur, Stadtökologie sowie Stadtklima unbedingt mitzudenken und anhand neuartiger Technologien und/oder konzeptioneller Lösungen Planungsvarianten zu entwickeln. Mit dem Beschluss eine klimaneutrale Kommune bis 2030 zu werden, hat die Stadt Kassel eine konkrete Zielsetzung formuliert sowie der Kommunalverwaltung den Auftrag erteilt, dieses durch Ihr Handeln umzusetzen. Eine klimagerechte Stadtentwicklung trägt hierzu bei und muss somit bei der Entwicklung neuer Quartiere berücksichtigt werden. Dies führt zur Umsetzung von Einzelmaßnahmen sowie von ganzheitlichen Planungsansätzen zum Schutz und zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen.

Baukulturelle Werte fördern

Um lebenswerte Stadträume zu sichern und zu entwickeln ist ein verantwortungsvoller Umgang mit unserer gebauten Umwelt notwendig. Im Stadtteil Wesertor befinden sich viele Denkmäler und geschützte Gesamtanlagen, darunter gründerzeitliche Bausubstanz in Blockrandstrukturen. Diese gilt es zeitgemäß weiter zu entwickeln und zu ergänzen. Innerhalb von Neubau- und Umbauprojekten ist auf allen Maßstabsebene ein adäquates Maß an Architektur nötig, um damit schlussendlich Baukultur zu realisieren sowie auf die historischen Gegebenheiten zu reagieren. So können qualitativ hochwertige Stadträume entstehen, die als gebaute Umwelt häufig mit einem hohen emotionalen Wert aufgeladen sind und damit in einem großen öffentlichen Interesse stehen.

Die räumliche Vernetzung verbessern

Der Ausbau und die Vernetzung der Fuß- und Radwegeverbindungen führen zu einer Verbesserung der Nahmobilitätsqualität, welche zugleich die Gebiete besser miteinander vernetzt. Zurzeit bestehen im östlichen Bereich des Betrachtungsraums mehr Geh- und Radwege als im westlichen Bereich. Dies sollte sukzessive angegangen und die Verbindungen für den Rad- und Fußverkehr gesteigert und attraktiviert werden. Durch die unmittelbare Nähe zur Fuldaaue wird durch den Ausbau dieser Wege die Erreichbarkeit des nahegelegenen Naherholungsgebiets verbessert. Dadurch entsteht eine gleichzeitige Aufwertung des Wohnumfeldes.

Nutzungskonflikte vermeiden

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und das Ziel der Flächeneinsparung sind Bestandteile vieler politischer Diskussionen. Innenentwicklung ist der Außenentwicklung vorzuziehen. Weiterhin existiert bundesweit das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“. Diese Vorstellung impliziert ein breites Angebot unterschiedlichster Nutzungen auf engem Raum. Daher gilt es, diese konfliktfrei auf einer geringen Fläche zu vereinen. Im Stadtteil Wesertor sind unterschiedliche gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Gleichzeitig ist das Ziel neuen Wohnraum zu schaffen. Deswegen ist auf eine konfliktfreie und nutzungsverträgliche Verteilung der Flächen zu achten, um das vorhandene Gewerbe zu erhalten und gleichzeitig attraktiven Wohnraum zu etablieren.

Eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung forcieren

Die Nutzung und kreative Weiterentwicklung des Baubestandes sowie die Umnutzung von Brachflächen muss Priorität gegenüber dem Neubau im Außenbereich erhalten, der übermäßige Flächenverbrauch eingedämmt und die vielfältigen Möglichkeiten der Nachverdichtung stadtvträglich umgesetzt werden. Mehr Nutzungsmischung in den Quartieren schafft „kurze Wege“ und ermöglicht die Reduzierung des Individualverkehrs. Die Frage nach einer adäquaten und für den Stadtraum verträglichen Nutzung in Erdgeschosszonen muss nachgegangen werden, um Wohnen, Arbeiten und Gewerbe in Baufeldern zusammenzudenken. Nutzungsüberlagerungen, die Belebung von leerstehenden Ladenlokalen sowie die Einplanung von gewerblichen, kulturell oder öffentlich genutzten Erdgeschosszonen in Neubauprojekten wird lanciert, um einerseits die lokalen Ökonomien zu stärken bzw. weiter auszubauen und andererseits Dienstleistungen aus dem privaten oder öffentlichen Bereich vor Ort zu stärken.

Zusammenfassung

Die Potentialgebiete A, B und C bieten die Chance, diese Leitgedanken zu realisieren und somit die nachhaltige Aufwertung des Stadtteils Wesertor weiter fortzusetzen. Neben den übergeordneten Leitgedanken besitzt jedes der drei Gebiete Schwerpunktziele. Für das Gebiet A ist ein weiteres Ziel die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation auf der Grundlage der Empfehlungen der Fortschreibung des KEP Zentren 2015 sowie die nutzungsverträgliche Flächenverteilung von Gewerbe und Wohnen. Die Verbesserung des Siedlungsgefüges durch eine vorrangige Wohnbaulandnutzung ist der Schwerpunkt im Gebiet B. Dabei ist das Ziel die städtebaulichen Strukturen durch die klassische Blockrandbebauung aufzunehmen. Aufgrund der Lärmbelastung werden im Gebiet C eine nutzungsverträgliche Flächenverteilung sowie die Aufwertung der Eingangssituation in die Fuldatastraße fokussiert.

Durch die Abbildung 49 wird ersichtlich, wo sich die unterschiedlichen Nutzungen zentrieren und die Grünvernetzung erhalten und fortgeführt werden soll. Des Weiteren wird die Vielfältigkeit der Bebauungstypologie sowie die Wegebeziehungen dargestellt.



Abbildung 49: Räumliches Leitbild (Planquadrat Dortmund)

6.2 Städtebauliches Konzept für das Gebiet A

Das Gebiet A wird in zwei Teilbereiche aufgeteilt, da für den Teilbereich südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße bereits konkrete Planungen vorliegen. Dieser Teilbereich ist für die Entwicklung des Einzelhandels vorgesehen. Der Standort wurde durch die in Kapitel 5.3 und 5.4.6 gutachterlichen Aussagen und den Zielformulierungen des KEP Zentren 2015 als geeignet befunden. Durch die Teilung entsteht ein Konzept für den Bereich südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße und ein Konzept für den Teilbereich nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße.

6.2.1 Städtebauliches Konzept Teilbereich südwestlich Wilhelm-Speck-Straße

Mit der dargelegten Einzelhandelsentwicklung auf dem zentral gelegenen, jedoch weitgehend minder genutzten Areal an der Fuldatastraße zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße eröffnen sich weitergehende städtebauliche Chancen für das Quartier. Die städtebaulichen Zielsetzungen für den Planstandort gehen über die ausschließliche Reaktivierung der Brachfläche des ehemaligen Möbelmarkts zu einem nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandort hinaus.

Aufgrund der zentralen Lage des Standorts innerhalb des Stadtteils Wesertor soll eine weitergehende Funktionsmischung entsprechend der unter Kapitel 3 dargelegten städtebaulichen Entwicklungsziele für das Gebiet A erreicht werden.



Abbildung 50: Ausschnitt Konzept – Teilbereich südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße (Planquadrat Dortmund)

Folgende Nutzungsbereiche sollen an diesem Standort umgesetzt werden:

- Nahversorgung (großflächig) ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandel
- Gastronomie in Verbindung mit Einzelhandel (z. B. Bäckerei/Cafe)
- Wohnortnahe Dienstleistungen (z. B. gesundheitsbezogene Dienstleistungen)
- Soziale Infrastruktureinrichtungen (z. B. Tagespflege, Kita)
- Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen

Mit diesem Nutzungskonzept besteht gleichzeitig die Chance, die desolate städtebauliche Ist-Situation nachhaltig aufzuwerten. Das Konzept (siehe Abbildung 50) sieht in Anlehnung an die Blockrandstruktur der südwestlich des Ostrings gelegenen Wohn- und Mischgebietsquartiere eine stadträumliche Fassung der Straßenräume zur Fuldatalstraße, der Wilhelm-Speck-Straße und dem Ostring durch eine mehrgeschossige, gegliederte Bebauung vor. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung kann mit einer drei- bis viergeschossigen Straßenrandbebauung eine maßstäbliche Fassung des Straßenraumes erreicht werden. Auf eine durchgängig geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Fuldatalstraße wird zugunsten einer maßstäblichen Öffnung verzichtet, um eine „Hinterhofsituation“ mit der im Blockinnenbereich liegenden Stellplatzanlage zu vermeiden und um die Blickbeziehung zum denkmalgeschützten Gebäude in der Gartenstraße zu gewährleisten. Des Weiteren wird eine grüne Wegeverbindung durch beide Teilbereiche vorgesehen, die an die vorhandene Wegeverbindung längs der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden anknüpft. Dadurch wird eine autofreie Verbindung in Richtung Norden und zur Fulda geschaffen. Eine straßenraumbildende Raumkante ist ebenfalls in der Gartenstraße vorgesehen, jedoch wird dem Denkmal durch beidseitige Abstandsflächen genügend Raum gegeben. Es entsteht eine Öffnung der Blockrandstruktur.

Die Erschließung des Nahversorgungsstandorts erfolgt sowohl über eine Hauptanbindung an die Fuldatalstraße als auch über Anbindungen an den Ostring und die Wilhelm-Speck-Straße. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Fuldatalstraße und unter Berücksichtigung der Tramlinie 7 ist im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI /34 „Rewe/Lidl Fuldatalstraße“ verkehrsgutachterlich zu prüfen, ob eine Vollanbindung des Standorts über diesen Knotenpunkt an die Fuldatalstraße mit allen Abbiegebeziehungen möglich sein wird. Im Ergebnis dieser Überprüfung ist zu entscheiden, ob die Linksabbiegebeziehung auf die Fuldatalstraße an diesem Knotenpunkt auszuschließen ist. Die Abfahrt von der Stellplatzanlage kann dann über die vorhandenen Knotenpunkte Ostring/ Fuldatalstraße und Wilhelm-Speck-Straße/ Fuldatalstraße erfolgen.

Wie unter Kapitel 5.4.5 dargelegt, wirken auf die Straßenrandbebauung der Fuldatalstraße Verkehrslärmimmissionen ein, die mit 66-69 dB(A) tags und 59-62 dB(A) nachts deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete liegen. Auch bei Zugrundelegung der Orientierungswerte von 65/55 dB(A) tags/nachts für Kerngebiete werden diese überschritten. Die in dieser Norm aufgeführten Orientierungswerte können in innerstädtischen Bereichen an Hauptverkehrsstraßen überwiegend nicht eingehalten werden. Gleichwohl können gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden, wobei erhöhte Anforderungen an den baulichen Immissionsschutz zu stellen sind, da aktive Schallschutzmaßnahmen in der konkreten städtebaulichen Situation nicht umsetzbar sind. Die im Konzept aufgezeigte Blockrandstruktur, welche durch die blauen Linien dargestellt wird, bietet die Voraussetzung für lärmoptimierte Grundrisslösungen.

Die Grundrisse der Straßenrandbebauung Fuldatastraße können so ausgerichtet werden, dass Erschließungsflächen und nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume auf der lärmbelasteten Nordseite liegen. Wohn- und Schlafräume sollten zur lärmabgewandten Seite nach Süden ausgerichtet werden. Sofern der Schallschutz nicht oder nur teilweise durch die Grundrissanordnung hergestellt werden kann, sind darüber hinaus passive Schutzmaßnahmen durch den Einbau von Schallschutzfenstern, gegeben falls mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzunehmen. Grundsätzlich sind daher die im städtebaulichen Konzept aufgezeigten wohnbaulichen Entwicklungen im Bereich der Fuldatastraße unter dem Aspekt des verkehrsbedingten Lärmimmissionsschutzes umsetzungsfähig.

Gleiches gilt für die von der Gewerbenutzung (Stellplatzflächen der Einzelhandelsbetriebe, Anlieferung, Kühlaggregate) auf die Wohnnutzung einwirkenden Immissionen, die durch entsprechende Maßnahmen auch organisatorischer Art so zu begrenzen sind, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Die Einzelhandelsnutzungen unterliegen als gewerbliche Nutzungen dem Regelungsbereich der TA Lärm. Die schalltechnische Betrachtung der Plansituation zeigt, dass eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen bei Beachtung bestimmter Rahmenbedingungen hergestellt werden kann. Zu diesen Rahmenbedingungen zählen insbesondere der Ausschluss von Fahrbewegungen im Nachtzeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr auf der Stellplatzanlage der beiden Lebensmittelmärkte, die schallgedämmte Einhausung der Anlieferbereiche, die geräuschminimierende Oberflächenherstellung der Stellplatz- und Bewegungsflächen sowie die Begrenzung der Schallleistungspegel der haustechnischen Aggregate.

In der zusammenfassenden Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass die aufgezeigten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen mit einem hohen Wohnungsanteil unter den Aspekten des Immissionsschutzes umsetzungsfähig sind.

Neben dem Nahversorgungszentrum können auch die nach Südosten anschließenden Flächen einer städtebaulich adäquateren Nutzung zum Beispiel dem Wohnen zugeführt werden. Das Konzept zeigt hier ein Mischgebiet auf, welches durch die angedachte Wegebeziehung die fußläufige Erreichbarkeit verbessert und das denkmalgeschützte Gebäude in die Blockrandstruktur integriert.

6.2.2 Städtebauliches Konzept Teilbereich nordöstlich Wilhelm-Speck-Straße

Beide Teilbereiche werden durch einen verbindenden Grünzug mit einer autofreien Wegebeziehung miteinander verknüpft. Diese Grünvernetzung schafft eine neue Fuß- und Radwegeverbindung zum bereits vorhandenen Fußweg, der längs der landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Bossengrabens verläuft. Die fehlende autofreie Verbindung von Nord nach Süd wird durch den neuen Weg zwischen der Fuldatastraße bis zum bereits vorhandenen Fuß- und Radweg längs der Kläranlage geschlossen. Der konkrete Verlauf wird durch die sich im städtischen Eigentum befindenden Flurstücke (Gemarkung Wolfsanger, Flur 18, Flurstücke 78/2, 78/3 und 86) vorgegeben. Die folgende Darstellung ist schematisch und bildet somit nicht den konkreten Verlauf ab. Von dort aus besteht eine Wegeverbindung zur Fulda in Richtung Osten. Des Weiteren entsteht im Norden über die Fuldatastraße hinaus eine Vernetzung zum Quartier Fasanenhof, da dort die bereits vorhandene Wegebeziehung in die angrenzende Grünanlage, die zur Kleingartenanlage Fasanenhof überleitet, angrenzt. Dadurch entsteht eine grüne und autofreie Fuß- und Radwegevernetzung. Weitere Fuß- und Radwege sind zwischen den Baufeldern vorgesehen, die zu der zuvor beschriebenen grünen und autofreien Wegebe-

ziehung bzw. zur Fuldatastraße führen. Nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße schließen weitere, brachliegende bzw. minder genutzte Flächen in rückwärtiger Lage zur Fuldatastraße an, die als Potenzialfläche für eine Innenentwicklung in Betracht zu ziehen sind. Darunter fällt ein städtisches Grundstück in rückwärtiger Lage des Grundstücks Fuldatastraße 26. Ein gemeinsames städtebauliches Konzept für die Fuldatastraße 26 und das rückwärtige städtische Grundstück sollte erarbeitet werden, um unter anderem die Erschließung der zukünftigen rückwärtigen Bebauung zu sichern.



Abbildung 51: Ausschnitt Konzept - Teilbereich nordöstlich Wilhelm-Speck-Straße (Planquadrat Dortmund)

Die in der Abbildung 51 als Mischgebiet gekennzeichnete Fläche beinhaltet derzeit unterschiedliche Nutzungen, darunter Einzelhandel, Wohnen sowie gewerblicher Leerstand. Diese Nutzungsvielfalt soll beibehalten werden, Leerstände behoben sowie eine nachverdichtete und städtebauliche Neuordnung entstehen. Darüber hinaus befindet sich hier eine Brachfläche, die zuvor gewerblich genutzt wurde und anhand eines Großbrands in 2012 brach fiel (Wilhelm-Speck-Straße 15). Eine weitere Brachfläche befindet sich im rückwärtigen Bereich der Fuldatastraße. Dazwischen ist eine Stellplatzfläche des Gebäudekomplexes Fuldatastraße 10C verortet. Das städtebauliche Entwurfskonzept sieht für dieses Mischgebiet eine wohnbauliche Nutzung (Geschosswohnungsbau) mit teilweisen Nutzungsunterlagerungen im Gastronomie-, Versorgungs- und Dienstleistungsbereich vor. So kann die Nahversorgungssituation sowie die

Ansiedlung von kleinen Unternehmen in der Dienstleistungsbranche aus z.B. der Kultur- und Kreativwirtschaft gestärkt und weitere Emissionsquellen aufgrund der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe vermieden werden. Die neu anzusiedelnden Nutzungen würde die vorhandene Mischgebietenutzung entlang der Fuldatalstraße und der Wilhelm-Speck-Straße ergänzen sowie die lokalen wirtschaftlichen Strukturen stärken.

Aufgrund von Verunreinigungen wurde für diesen Bereich eine Boden- und Grundwassersanierung durchgeführt. Mehrere Grundwassermessstellen befinden sich im rückwärtigen Bereich der Mischgebietenfläche. Die Erhaltung dieser sowie die Abstimmung mit dem Regierungspräsidium sind bei einer Neubebauung erforderlich.

Im Hinblick auf den Geräuschimmissionsschutz werden auch in diesem Abschnitt der Fuldatalstraße an den straßenseitigen Fassaden die vor genannten Orientierungswerte für Mischgebiete mit 69 bis 70 dB(A) tags und 62 bis 63 dB(A) nachts überschritten. Bei Neu- und Umbauten sind auch hier bauliche Maßnahmen zum Schallschutz mit schallschützenden Grundrisslösungen sowie passiven Schutzmaßnahmen durch Einbau von Fenstern mit entsprechenden Schalldämm-Maßen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die an das bestehende Bürogebäude angrenzende Fläche in der Wilhelm-Speck-Straße liegt hingegen nicht mehr im Einwirkungsbereich der Fuldatalstraße, so dass sich hier keine besonderen Anforderungen an den Geräuschimmissionsschutz ergeben.

Östlich entlang der Fuldatalstraße (im Abschnitt zwischen Gleiwitzer Straße & Böttnerstraße) schließt ein weiteres gemischtes Gebiet an, das gemäß dem Konzept als Wohngebiet entwickelt werden soll. Aktuell ergibt sich anhand der Aufgabe des hier gelegenen Gärtnereibetriebs die Frage nach einer geeigneten Folgenutzung. Die schalltechnische Beurteilung zeigt jedoch einen Immissionskonflikt mit der südlich angrenzenden Gewerbenutzung auf, da das Gebiet durch den Betrieb des Betonmischwerks und des Bauhofs des hier ansässigen Bauunternehmens Geräuschimmissionen ausgesetzt ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine und allgemeine Wohngebiete können hier nicht eingehalten werden. Die gewachsene Situation des engen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen in diesem Bereich stellt allerdings eine Gemengelagensituation dar. Gemäß 6.7 der TA Lärm können in einer Gemengelage die geltenden Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen Zwischenwert angehoben werden, wobei der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 / 45 dB(A) tags/nachts nicht überschritten werden sollte. Unter diesen Voraussetzungen ist eine wohnbauliche Entwicklung eingeschränkt möglich. Es bedarf entsprechender Gebäudeanordnungen und Grundrisslösungen sowie schalltechnischer Vorkehrungen (z.B. nicht zu öffnende Fenster bei Ausrichtung zum Betonwerk, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.

Im Hinblick auf die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm der Fuldatalstraße kommt die schalltechnische Untersuchung für diese Teilfläche nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße zu dem Ergebnis, dass an den straßenseitigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete als auch für Mischgebiete deutlich überschritten werden. Durch entsprechende Grundrisslösungen mit primärer Ausrichtung der Wohnräume zur südöstlichen schallabgewandten Seite und Schallschutzfenstern zur Fuldatalstraße können gleichwohl gute Wohnverhältnisse geschaffen werden. Im rückwärtigen Bereich ergeben sich durch die Schallschirmung der Straßenrandbebauung entlang der Fuldatalstraße deutlich niedrigere Geräuschpegel.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kassel mit einem positiven Wanderungssaldo besteht das Erfordernis zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen. Beabsichtigt ist die Entwicklung neuer Wohngebiete in den nächsten Jahren in einer Größenordnung von mehr als 30 Hektar mit dem Ziel 1.500 – 1.700 neue Wohnungen zu schaffen.³³ Darüber hinaus sollen bevorzugt Flächen für eine wohnbauliche Nutzung aktiviert werden, die sich an die vorhandene Bebauung anschließen. Die Wohnraumbedarfsanalyse für Kassel diagnostiziert einen jährlichen Wohnraumbedarf von 900 Wohneinheiten.³⁴

Die Freiraumfläche im östlichen Abschnitt der Fuldatastraße entspricht diesem Kriterium und ist daher auf die Möglichkeit einer wohnbaulichen Arrondierung des Siedlungsrandbereichs zu überprüfen. Wie unter Kapitel 5.4.1 dargelegt, liegt das potenzielle Baugebiet innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100 der Fulda. Eine mögliche Bebauung bedarf daher der ausnahmsweisen Zulässigkeit durch die zuständige Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel. Mit Auskunft vom 02. November 2017 hat das zuständige Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz mitgeteilt, dass eine ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 78 Abs. 2 WHG derzeit nicht in Aussicht gestellt werden kann, da andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.

Da hier eine langfristige Perspektive aufgezeigt werden soll, wird eine hochwasserverträgliche Bebauung vorgeschlagen. Diese Fläche liegt höhenmäßig unterhalb der Gradienten der Fuldatastraße. Diese topographische Situation kann in einem Baukonzept sinnvoll aufgegriffen werden, indem die Ebene -1 als überflutbarer Bereich ausgebildet wird. Denkbar ist hier zum Beispiel die offene Stellplatzunterbringung. Der Retentionsraum bleibt somit erhalten und erhebliche Sachschäden an Wohnungen können ausgeschlossen werden. Da sich diese Fläche im Außenbereich befindet, muss Planungsrecht über ein Bauverfahren unter Anwendung der Eingriffsregelung erfolgen. Des Weiteren wird im Konzept die angrenzende geschützte Allee aufgegriffen und durch eine Baumreihe einseitig fortgeführt.

6.3 Städtebauliches Konzept für das Gebiet B

Das südlich des Franzgrabens zwischen Martinstraße und Ostring befindliche Gesamtareal ist als Potenzialfläche ein wichtiger Entwicklungsfaktor für den Stadtteil Wesertor. Die gegenwärtige Nutzung mit dem aufgrund seiner Flächeninanspruchnahme beherrschenden Real SB-Warenhaus stellt – sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch der städtebaulichen Großform – einen Fremdkörper im Siedlungsgefüge dar. In der städtebaulichen Zielsetzung ist daher eine Verfestigung der vorhandenen Nutzungsstruktur zu unterbinden, um die Voraussetzungen für eine stadt- und gebietsverträgliche Folgenutzung zu schaffen. Als diese ist eine primär wohnbauliche Folgenutzung zu favorisieren, da hierfür gute Standortvoraussetzungen gegeben sind. Eine Wohngebietsentwicklung passt sich nahtlos in die Nutzungsstruktur des Umgebungsbereichs ein und erlaubt die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen. Die fußläufige Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen als auch zum Freiraum der Fuldaaue sind positive Standortfaktoren für eine Wohnnutzung. Aufgrund der Größe der Potenzialfläche und der damit realisierbaren Zahl der Wohneinheiten wächst der Stadtteil in der Anzahl der Bewohner. Durch die Aufwertung der Potenzialfläche und der Erweiterung der Grünvernetzung wird das Wohnumfeld verbessert und der Stadtteil Wesertor erhält als Wohnstandort neue Qualitäten.

³³ Stadt Kassel: Stadt Kassel schafft neue Wohngebiete für bis zu 9000 Menschen, veröffentlicht am 20.09.2016

³⁴ Institut Wohnen und Umwelt GmbH: Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Kassel 2019, S. 20.

Eine städtebauliche Entwicklung mit umfassender Umstrukturierung des Plangebiets ist allerdings nur bei einer Aufgabe der im Plangebiet liegenden großflächigen Einzelhandelsnutzungen möglich. Neben dem Real SB-Warenhaus im Franzgraben 40-42 gilt dies auch für den

Baby-Fachmarkt im Ostring 19. Aktuell ist eine Aufgabe dieser Nutzungen nicht erkennbar. Der Betreiber des Real SB-Warenhauses zeigt sich mit dem Standort zufrieden und plant Investitionen in den Bestand.³⁵

Mit der Realisierung des unter Kapitel 6.2.1 dargestellten Kerngebiet mit der Versorgungsfunktion an der Fuldataalstraße wird sich die Wettbewerbssituation für das Real SB-Warenhaus verschärfen, so dass vor dem Hintergrund der verbesserungswürdigen Rahmenbedingungen (v.a. Verkehrsanbindung und städtebauliches Erscheinungsbild) hier große langfristige städtebauliche Entwicklungspotentiale gesehen werden.

Die Abbildung 52 zeigt eine städtebauliche Neuordnung, die sich auf eine fiktive Nutzungsaufgabe des Real SB-Warenhauses bezieht, um die Potentiale dieser Fläche aufzuzeigen. Städtebaulich prägend ist im Stadtteil Wesertor – trotz Einschnitten in Teilbereichen – die historisch gewachsene Blockrandstruktur, die auch nördlich des Franzgrabens deutlich ablesbar ist. Hieran anknüpfend sieht das Konzept eine Gliederung des ca. 8 ha großen Gesamtgebiets kreuzförmig in mehrere Baufelder vor, die aufgrund der Blockrandbebauung zu den Straßenräumen Raumkanten bilden. Längs des Baufeldes am Ostring, in dem sich die soziale Nutzung befindet, wird die Fortführung der Baumreihe im Ostring als raumbildende Kante fokussiert. Dadurch entsteht ein grünes Erscheinungsbild der Straße sowie eine grüne Vernetzung zur Fuldaaue.

Das zentrale Erschließungselement in Ost-West-Richtung ist die Verlängerung der Oskarstraße in östliche Richtung mit Anbindung an den Ostring. In Nord-Süd-Richtung wird die Wegeverbindung zwischen der Gartenstraße aufgegriffen und bis zur Schützenstraße fortgeführt. Diese Wegeverbindung wird gleichzeitig als in der Mitte des Baugebiets liegendes Grünelement ausgebildet, welches seine Fortsetzung im Süden bis zur Fuldaaue findet. Innerhalb dieser Baufelder können unterschiedliche Wohnformen in unterschiedlicher städtebaulicher Dichte realisiert werden.

Ein wichtiges Planungsziel ist die bessere Orientierung der Wohnquartiere zur Fulda mit einer weitergehenden Öffnung im Übergang zwischen bebautem Siedlungsbereich und dem Freiraum. In dieser Planung übernimmt die verlängerte Oskarstraße die heute der Schützenstraße obliegende Verbindungsfunktion. Damit eröffnet sich die Möglichkeit, die Schützenstraße im östlichen Teilabschnitt aufzuheben und als Grünflächenkorridor mit unmittelbarer Anbindung an die Fuldaaue auszubilden.

Gegenwärtig ist der Zugang zur Fuldaaue durch das weit in den Auenbereich vorgeschobene Gebäude des ehemaligen Baumarktes mit seiner Stellplatzfläche am Ostring stark eingeengt und wenig attraktiv. Durch den Leerstand eröffnet sich die Chance, den Auenbereich der Fulda wieder zu erweitern und einen offenen Zugangsbereich zu schaffen. Dies entspricht den Inhalten des sich im Entwurf befindenden Fuldakonzepts der Stadt Kassel. Denn dieses beinhaltet, dass der fehlenden Orientierung auf Wegen durch den Stadtteil, an die Fulda sowie durch die Grünräume eine besondere Beachtung geschenkt werden soll. Für die Feuerwehr ist aus einsatztechnischer Sicht die Verbesserung der Zugänglichkeit zur Fulda ebenfalls erstrebenswert, da somit an diesem Standort eine Slipstelle für das Mehrzweckboot hergestellt werden könnte.

Gleichzeitig kann die nördliche Teilfläche des ehemaligen Baumarkt-Grundstücks einer Wohnbebauung zugeführt werden. Voraussetzung hierfür ist ein positives Bodengutachten. Die unmittelbare Lage an der Fuldaaue mit entsprechenden Freiraumqualitäten stellt einen positiven

³⁵ Geschäftsleitung Real SB-Warenhaus, Herr Fillmer, Herr Heinemann, Gespräch vom 30. August 2016.

Standortfaktor dar. Eingeschränkt wird diese positive Standortbewertung durch die räumliche Nähe zur nordöstlich angrenzenden Kläranlage, die allerdings durch eine Feldhecke mit Bäumen abgeschirmt wird. Eine öffentliche Parkouranlage, die hochwasserverträglich gebaut werden müsste, da sich diese Fläche im Überschwemmungsgebiet befindet, hätte an dieser Stelle angedacht werden können, da sich die Freestylehalle in unmittelbarer Nähe befindet und die Nutzer dieser somit einen nahegelegenen nutzbaren Freiraum erhalten würden. Jedoch ist die Realisierung einer Parkouranlage an diesem Standort naturschutzrechtlich problematisch, da es sich um ein Landschaftsschutzgebiet handelt, welches wiederum an ein Vogelschutzgebiet angrenzt (siehe Abbildung 46). Somit sollte eine andere Fläche im Stadtteil für die Zielgruppe der Jugendlichen und die Errichtung einer Parkouranlage gefunden werden.

Bei der Aufstellung eines konkreten Nachnutzungskonzepts für das ehemalige Baumarktgelände sind vorab die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in Nachbarschaft zu der Kläranlage zu erfassen. Dies bezieht sich auf mögliche Geräuschbelastungen im Nachtzeitraum und auf mögliche Geruchsbelästigungen. Hierbei muss ebenfalls berücksichtigt werden, dass diese Fläche im Überschwemmungsgebiet liegt.



Abbildung 52: Ausschnitt Konzept - Gebiet B (Planquadrat Dortmund)

6.4 Städtebauliches Konzept für das Gebiet C

Perspektivisch können Nutzungsänderungen oder Nutzungsaufgaben im Bereich der Weserspitze nicht ausgeschlossen werden, so dass die Chancen für eine städtebauliche Neuordnung dieses zentralen Bereichs innerhalb des Stadtteils Wesertor gegeben sind. Der aktuelle Bestand wird im Konzept überplant, um die möglichen Entwicklungspotentiale aufzuzeigen. Insgesamt soll sich die Fläche als Teil des Stadtteilzentrums entwickeln, um die städtebauliche Gestalt zu verbessern sowie die Wohn- und Handelsfunktionen zu stärken und zu stabilisieren.

Ziel ist – analog der Neubebauung des UniSpace Gebäudes auf dem nördlich anschließenden ehemaligen Reitstallareal – die Schaffung einer Blockrandbebauung. Eine Einbeziehung der kleinteiligen Grundstücks- und Baustruktur im Eckbereich Ihringshäuser Straße/Ostring in die städtebauliche Neuordnung ist im Hinblick auf eine Blockrandbildung anzustreben.

Die Lage der sogenannten Weserspitze direkt am Verkehrsknotenpunkt von Ihringshäuser Straße (B3) und Fuldatastraße, zeichnet sich durch die Nähe zur Innenstadt und zum Wesertorplatz aus. In der historischen Beschreibung des Stadtteils in der Einleitung dieses Konzepts ist auf einem Foto die ehemalige Bebauung der Weserspitze erkennbar. An der Spitze befand sich eine städtebaulich prägende Bebauung. Langfristig ist zur Aufwertung des Standortes, Betonung der Lagegunst und Adressbildung ein städtebauliches Konzept mit Ausbildung einer weithin sichtbaren städtebaulichen Dominante an der Weserspitze anzustreben. Somit markiert im Konzept ein mehrgeschossiger Turm als Orientierungspunkt mit einem vorgelagerten öffentlichen Platz den Auftakt in die Fuldatastraße und den Stadtteil Wesertor. Die im Konzept in blau dargestellten Raumkanten schirmen den Verkehrslärm zum Innenhof ab. Durch die bauliche Umsetzung der angedachten Raumkanten und die der städtebaulichen Dominante entsteht eine sich an die Historie anlehrende Bebauungsstruktur (siehe Abbildung 3).

Aufgrund der Lage sind hier Nutzungsunterlagerungen anzudenken. Baulich herausragende Erdgeschosszonen bieten ausreichend Fläche für Ladenlokale, Büroflächen und Gastronomie, die zur Belebung des Stadtteilzentrums beitragen. Insgesamt werden durch die Nutzungsvielfalt Ansiedlungen von kleinen Unternehmen und gewerblichen Einrichtungen gefördert, die die lokale Ökonomie stärkt und ebenfalls weitere positive Impulse für die Stadtteilentwicklung mit sich bringt. Die Durchwegung der neuen Blockrandbebauung ist in verschiedene Richtungen anzudenken und im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz werden an diesen Standort erhöhte Anforderungen gestellt (siehe Kapitel 5.4.5). Dies führt dazu, dass die Bebauung so ausgerichtet werden muss, dass eine zur Straßenseite abgeschirmte Hofsituation entsteht. In diesem sind dann Beurteilungspegel zu erwarten, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten.



Abbildung 53: Ausschnitt Konzept – Gebiet C (Planquadrat Dortmund)

Im Zuge dessen, sollten die Grundrisse so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume zur Hofinnenseite ausgerichtet werden. Für die westliche Bebauung kann eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden, wenn keine schallschutztechnischen Maßnahmen ergriffen werden. Zulässig wären folglich nur noch die sonstigen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Alternativ kann im Rahmen des sogenannten architektonischen Selbstschutzes die Bebauung so konzipiert werden, dass auf der Westseite – soweit dies durch eine entsprechende Grundrissgestaltung ermöglicht wird – nicht zu öffnende Fenster eingebaut werden. Des Weiteren sind bauliche Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärms erforderlich. Darunter fallen die Verwendung von Prallscheiben, schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder die Erschließung durch Laubengänge.

Eine gesamtheitliche Darstellung, die alle drei beschriebenen Potentialgebiete beinhaltet, befindet sich auf der folgenden Seite. Der darauf folgende Schwarzplan spiegelt eine mögliche zukünftige Entwicklung des Stadtteils wider. Ein Schwarzplan beinhaltet nur die Baukörper eines Gebiets. In diesem sind die Bestandsgebäude schwarz eingefärbt und die mögliche Neubebauung ist grau eingefärbt. Hierdurch wird die Struktur eines Gebiets deutlich, da der Verlauf der Straßen, größere Freiflächen sowie die typische Bebauungsstruktur erkennbar werden. Zur Veranschaulichung der möglichen Entwicklung wurden somit die zuvor flächenhaften Zielsetzungen der Gebiete durch die grau dargestellten Baukörper ersetzt. Hierbei handelt es sich um eine von vielen Möglichkeiten, die im weiteren Bauleitplanverfahren konkretisiert werden.

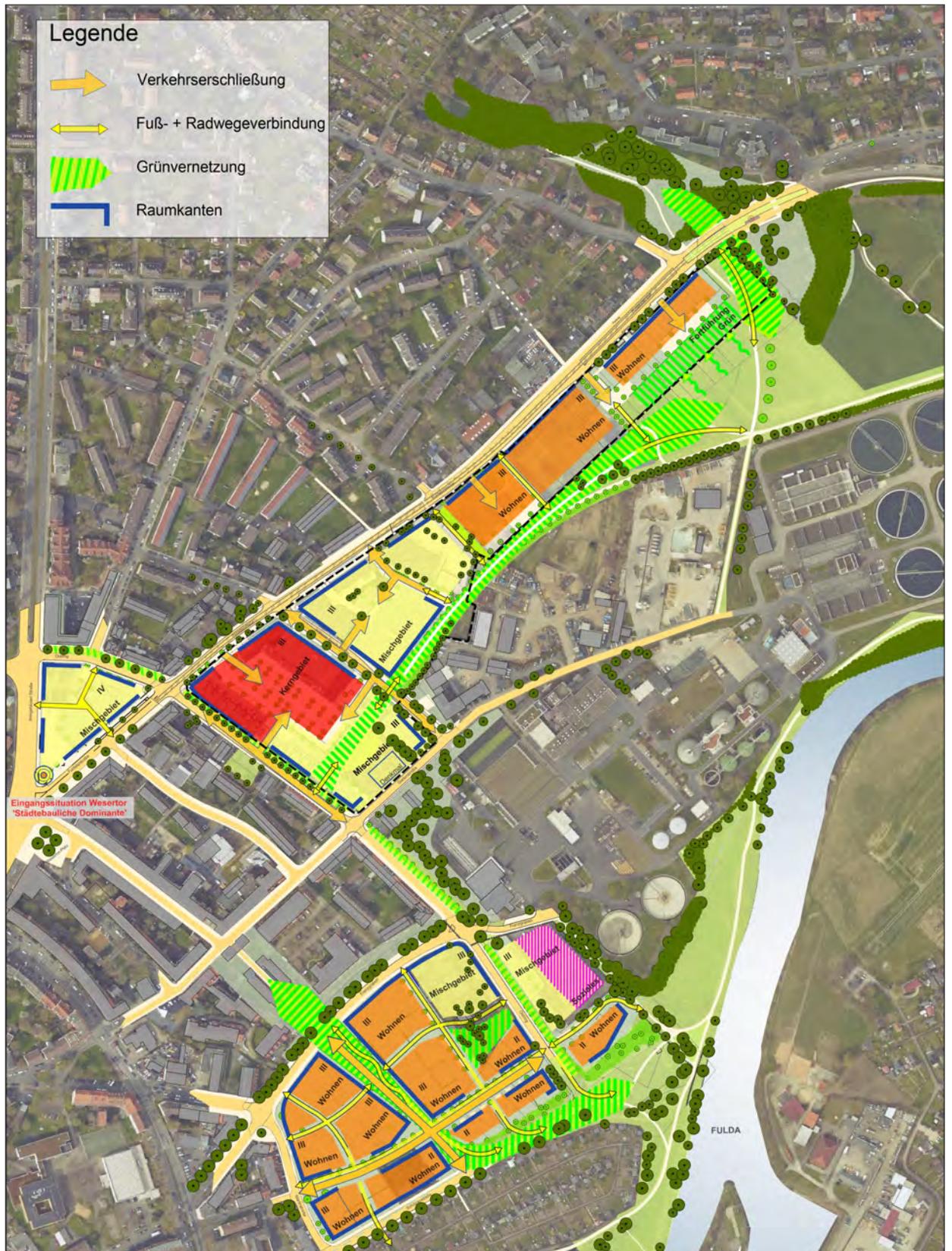


Abbildung 54: Ganzheitliche Darstellung des städtebaulichen Konzepts (Planquadrat Dortmund)



Abbildung 55: Schwarzplan (Planquadrat Dortmund)

7. Empfehlungen zur Bauleitplanung

Die folgenden Empfehlungen zur Bauleitplanung beziehen sich auf das Kapitel 6.2.1 und 6.2.2 und somit auf den Teilbereich A südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße und das südliche Mischgebiet aus dem Teilbereich nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße, da aufgrund der Entwicklungen des Einzelhandels in diesem Bereich Handlungsbedarf besteht und Planungsrecht geschaffen werden muss.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen müssen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt entspricht nicht mehr den dargelegten städtebaulichen Zielen der Stadt Kassel. Eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit zentren-, als auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten, ist mit Ausnahme von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit Nahversorgungsfunktion (Lebensmittelmarkt) innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsstandorts C-Zentrum Wesertor, auszuschließen. Eine Ausweitung der Gewerbegebietsnutzung an der Gartenstraße bis zur Höhe der Fuldatalstraße wird nicht verfolgt. Vielmehr soll die hier vorhandene Mischgebietsnutzung im Bestand gesichert und ergänzt werden. Die Umsetzung des Planungsziels, den Siedlungsbereich im östlichen Abschnitt der Fuldatalstraße durch eine Wohnbebauung zu arrondieren, erfordert die Darstellung einer Wohnbaufläche. Gegenwärtig stellt der Flächennutzungsplan für diesen Bereich eine Grünfläche dar.

Nachfolgend werden die grundsätzlichen Festsetzungsinhalte dargelegt, die bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldatalstraße“ und Nr. VI/35 „Fuldatalstraße, Ostring/Gartenstraße“ für den zentralen Quartiersbereich zu beachten sind.

Die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zwischen Ostring und Wilhelm-Speck-Straße stellt einen zentralen Baustein des „städtebaulichen Entwicklungskonzepts – nordöstliches Wesertor“ dar. Im Sinne einer nachhaltigen Stabilisierung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein gemischt genutztes Quartier an diesem Standort zu entwickeln. Neben der Einzelhandels-

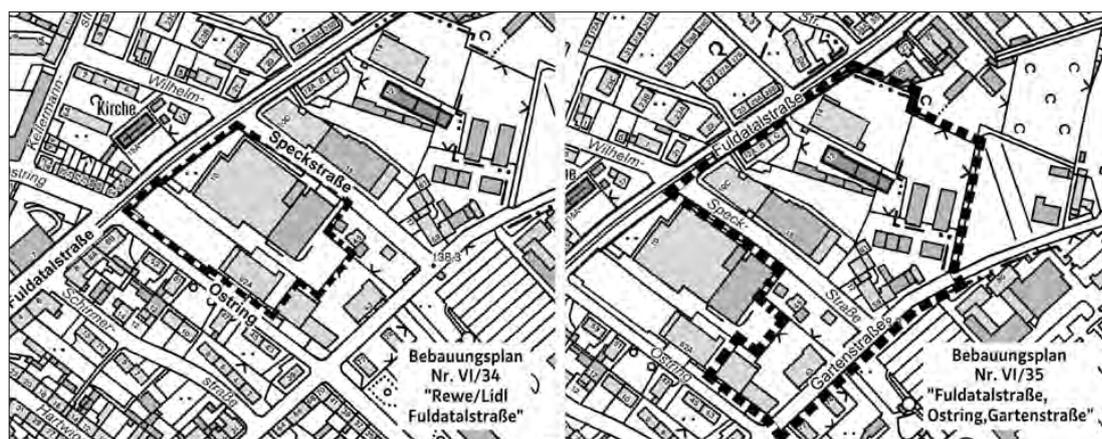


Abbildung 56: Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. VI/34 „Rewe/Lidl, Fuldatalstraße“ und Nr. VI/35 „Fuldatalstraße, Ostring/Gartenstraße“ (Stadt Kassel)

nutzung sollen auch weitere stadtteilbezogene Dienstleistungen und insbesondere auch Wohnnutzungen an diesem Standort realisiert werden. Nachfolgend werden daher die grundsätzlichen planungsrechtlichen Aspekte aufgezeigt, die die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung an diesem Standort sind.

Der geplante großflächige Einzelhandel bedarf im Rahmen der Nahversorgungsfunktion differenzierter Festsetzungsinhalte im Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche und die zulässige Sortimentsstruktur. Für die Art der baulichen Nutzung wurde in Betracht gezogen: ein Urbanes Gebiet (MU), ein Sondergebiet Einzelhandel (SO Einzelhandel) und ein Kerngebiet (MK). Nachfolgend wird somit erläutert, welche zuvor genannte Gebietskategorie den Planungszielen entspricht und ausgewählt wurde.

Mit der Novelle des Städtebaurechts 2017 wurde als neue Baugebietskategorie das „Urbane Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO eingeführt. Das zulässige Nutzungsspektrum dieser Gebietskategorie entspricht der an diesem Standort gewollten Nutzungsmischung, so dass eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Urbanes Gebiet in Betracht gezogen werden kann. Hierfür sprechen das im MU erhöhte zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8, die differenzierten Festsetzungsmöglichkeiten, die der Absatz 4 des § 6a BauNVO eröffnet und der erhöhte zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB(A) tags. Jedoch sind grundsätzlich in einem Urbanen Gebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, so dass diese Plangebietskategorie im Hinblick auf die Entwicklung des Einzelhandels in diesem Bereich – vorbehaltlich hierzu noch ausstehender juristischer Beurteilungen – keine ausreichende Planungssicherheit und somit nicht zielführend ist.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für die Einzelhandelsnutzung festgesetzten Sondergebieten zulässig. Es ist somit zu beurteilen, ob die am Planstandort vorgesehenen Nutzungen durch Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO oder eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden können.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO werden sonstige Sondergebiete festgesetzt, wenn sie keinem Baugebiet nach §§ 2 bis 10 BauNVO entsprechen. Es können nach § 11 Abs. 3 BauNVO sonstige Sondergebiete für Einzelhandelsflächen festgesetzt werden. Somit würde das Entwicklungsziel, den Einzelhandel auch weiterhin an diesem Standort zu etablieren, planungsrechtlich gesichert. Jedoch sieht das Nutzungskonzept eine räumliche Nutzungsüberlagerung vor. Im Erdgeschoss sind die Verkaufsflächen angedacht und in den Geschossen darüber werden neben einer Kindertagesstätte auch verschiedene Formen des Wohnens vorgesehen. Somit entspricht die tatsächliche Nutzung des Gebiets nicht dem Charakter eines sonstigen Sondergebiets für Einzelhandel, da neben dem Einzelhandel weitere Nutzungen im Geltungsbereich geplant sind. Daraus lässt sich schließen, dass die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ebenfalls nicht zielführend ist.

Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Weiterhin sind unter anderem Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Diese zulässigen Festsetzungen entsprechen dem Nutzungskonzept für diesen Bereich, da somit der Einzelhandel, das Wohnen, die Kindertagesstätte und weitere mögliche gastronomische Angebote zulässig sind.

Als geeignetes planungsrechtliches Instrumentarium zur Umsetzung der Planungsziele soll daher die Festsetzung eines Kerngebiets gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zur Anwendung kommen. Die angestrebte Art der baulichen Nutzung mit einer Mischung aus nahversorgungsorientiertem großflächigem Einzelhandel, stadtteilbezogenen Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen entspricht keiner der anderen Baugebietskategorien und kann planungsrechtlich auch nicht über die Festsetzung einer dieser Baugebietskategorien erreicht werden.

Im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen für den sich im Aufstellungsverfahren befindenden Bebauungsplan Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldatastraße“ werden daher nachfolgende Festsetzungsempfehlungen gegeben:

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Kerngebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BauNVO ist durch die vorherige Erläuterung erforderlich. Um die Inhalte des Nutzungskonzepts planungsrechtlich zu sichern, erscheint die konkretisierte Festsetzung einzelner Nummern aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen (§ 7 Abs. 2 BauNVO) notwendig. Diese sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzung des Bebauungsplans.

Die anderen im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten aus der Nummer 2 entsprechen nicht dem vorgesehenen Nutzungskonzept und sind somit auszuschließen.

Das Konzept sieht die Einzelhandelsversorgung im Erdgeschoss und eine Wohnnutzung in verschiedenen Ausprägungen sowie die Kindertagesstätte in den darüber liegenden Geschossen vor. Um die vorgesehene Nutzungsüberlagerung sicherzustellen, wird eine differenzierte Festsetzung der Nutzung für die verschiedenen Geschossebenen für notwendig erachtet. In beiden Gebieten wird durch die Festsetzung von großflächigem Einzelhandel im Erdgeschoss – ein Lebensmittelvollsortimenter einerseits und ein Discounter andererseits – die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Westertor gestärkt. Eine Differenzierung in ein Kerngebiet 1 und ein Kerngebiet 2 ist darüber hinaus auch geboten, da sich die geplanten Nutzungen in den jeweiligen Gebieten ab dem ersten Obergeschoss unterscheiden. Im Kerngebiet 1 ist neben den Wohnungen auch die erwähnte Kindertagesstätte im Obergeschoss vorgesehen. Im Kerngebiet 2 sind vorwiegend Wohnungen angedacht. Um den Gebietscharakter zu wahren, sind in beiden Gebieten zusätzlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Weiterhin sollte die Festlegung der Verkaufsflächengröße der ergänzenden Nebensortimente aufgrund der ungleich großen Bauflächen und im Verhältnis zur Hauptverkaufsfläche differenziert festgesetzt werden.

Die Festsetzung ‚Kerngebiet‘ für die Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben des KEP Zentren 2015 und den gutachterlichen Emp-

fehlungen der separaten Auswirkungsanalyse. Dies gilt auch im Hinblick auf die räumliche Begrenzung des Kerngebiets entsprechend der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs C-Zentrum Wesertor.

Weil eine Festsetzung zur Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche im Bebauungsplan nicht ausreichend rechtssicher ist, sollte dies als Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Neben der grundsätzlichen Absicherung der Umsetzung bietet der städtebauliche Vertrag die Möglichkeit, auch andere wichtige Aspekte mit einer erhöhten Verbindlichkeit abzusichern (ggfls. Sozialquote für die geplante Wohnnutzung).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: IV entlang Fuldatastraße, III entlang Ostring und Wilhelm-Speck-Straße

Der Festsetzungsvorschlag zum Maß der baulichen Nutzung nimmt Bezug auf die mehrgeschossige Umgebungsbebauung (überwiegend vier Geschosse im westlichen Abschnitt der Fuldatastraße) und erlaubt die Realisierung der gewünschten städtebaulichen Dichte. Bei einer standortangemessenen Bebauungsdichte muss die durch die BauNVO geregelte Obergrenze der GRZ für Kerngebiete von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 nicht komplett ausgeschöpft werden.

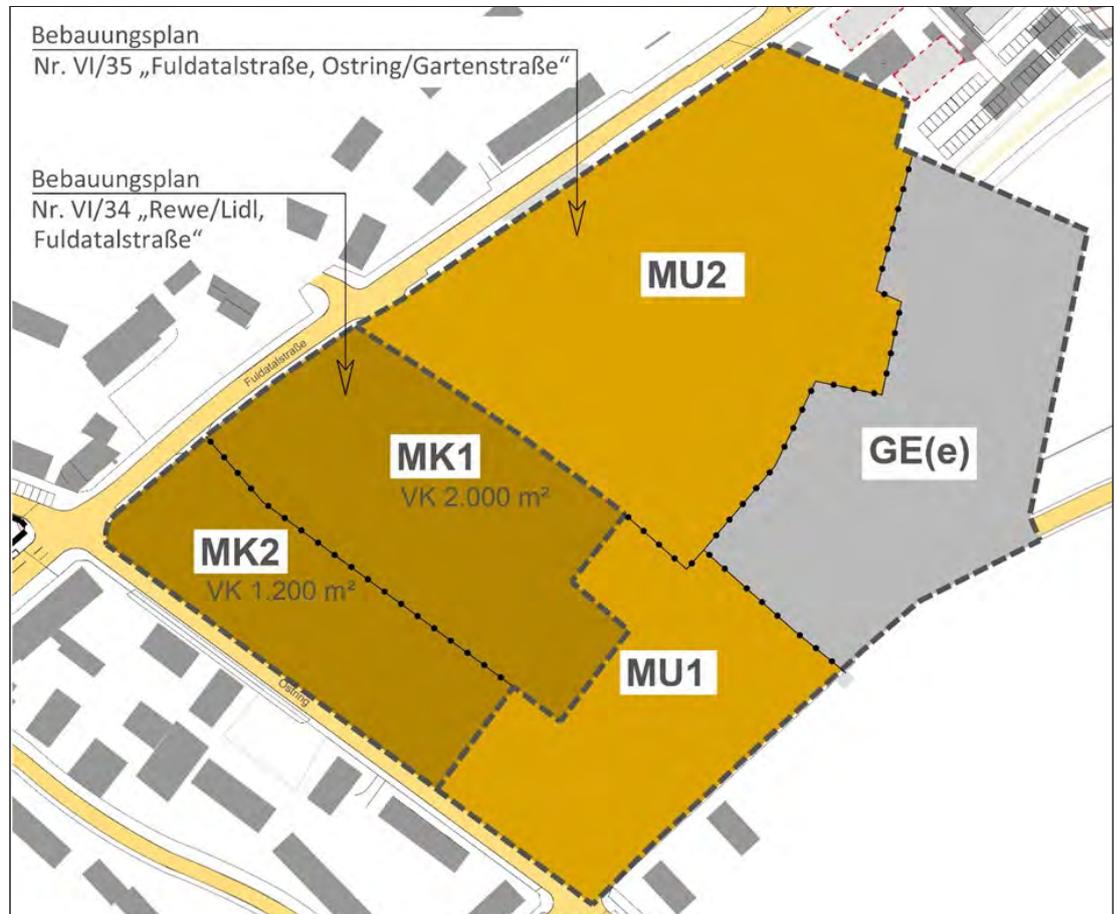


Abbildung 57: Empfehlungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen (Planquadrat Dortmund)

Für den sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan Nr. VI/35 „*Fuldatalstraße, Ostring/ Gartenstraße*“ werden nachfolgende Festsetzungsempfehlungen gegeben:

1. Art der baulichen Nutzung

Für diesen Geltungsbereich sieht das Konzept ein gemischt genutztes Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen vor. Die hierfür geeignete Gebietsfestsetzung könnte das Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO sein.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets für die südlichen und östlichen Gebietsabschnitte des Plangebietes werden die vorhandenen Nutzungen im Bestand gesichert. Gleichzeitig werden die Möglichkeiten für eine Umstrukturierung entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen geschaffen.

Im Gebietsabschnitt nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße befinden sich genehmigte Einzelhandelsbetriebe, die jedoch ihren Standort außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs des C-Zentrum Wesertor haben. Eine über die genehmigte Bestandssituation hinausgehende Erweiterung der Verkaufsfläche – und damit eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs – sollte unterbunden werden. Für beide Urbane Gebiete wäre somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen. Jedoch sollte für das Urbane Gebiet 2 der § 1 Abs. 10 BauNVO angewandt werden, um den vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetrieben eine erweiterte Bestandssicherung zu eröffnen. Diese sollte sich auf Änderungen und Erneuerungen unter Ausschluss einer Erweiterung der Verkaufsfläche beschränken. Dadurch wäre eine Differenzierung in zwei Urbane Gebiete notwendig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich gemischt genutztes Gebiet herzustellen, wäre die Festsetzung unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten notwendig. Für diesen Standort würden sich dadurch gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO folgende zulässige Nutzungen ergeben:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ: 0,8

Zahl der Vollgeschosse: III

Auch dieser Festsetzungsvorschlag zum Maß der baulichen Nutzung nimmt Bezug auf die mehrgeschossige Umgebungsbebauung (drei Geschosse entlang Ostring bis zur Höhe Franzgraben) und erlaubt die Realisierung der gewünschten städtebaulichen Dichte. Bei einer standortangemessenen Bebauungsdichte muss die durch die BauNVO geregelte Obergrenze der GRZ für Urbane Gebiete von bzw. 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 nicht komplett ausgeschöpft werden.

8. Zusammenfassung

Das vorliegende „städtebauliche Entwicklungskonzept - nordöstliches Wesertor“ führt die bisherigen Planungen zur Aufwertung und Stabilisierung des Stadtteils Wesertor im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt Wesertor“ fort. Das hierzu aufgestellte Integrierte Handlungskonzept aus dem Jahr 2009 (Fortschreibung in 2012) formuliert als Leitbild „den Stadtteil als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort mit aktivem Stadtleben und gutem Freizeitwert zu positionieren.“ Zur Erreichung dieser Zielsetzung werden verschiedene, mit konkreten Maßnahmenvorschlägen hinterlegte Handlungsfelder definiert.

Ein wichtiger Maßnahmenbereich ist das Handlungsfeld „Entwicklung von Potenzialstandorten“, der sich auf die Aktivierung nur teilweise genutzter Immobilien oder Brachflächen bezieht. Einbezogen werden auch Potenzialstandorte, für die im Sinne des Leitbilds eine städtebauliche Umstrukturierung anzustreben ist. Das vorliegende „städtebauliche Entwicklungskonzept - nordöstliches Wesertor“ enthält als Machbarkeitsstudie die städtebaulichen Zielsetzungen für die drei Potenzialstandorte im Bereich südlich der Fuldataalstraße (Gebiet A), für den Bereich zwischen Franzgraben und Schützenstraße (Gebiet B) und im Bereich der Weserspitze (Gebiet C) (siehe Abbildung 7).

Die genannten Gebiete weisen verschiedene städtebauliche Mängel auf: insbesondere Gebäudeleerstände, brachliegende Grundstücksflächen sowie mangelnde Frei- und Grünraumqualitäten. Gleichzeitig stellen diese Gebiete stadträumliche Entwicklungspotenziale dar, welche zu einer nachhaltigen Stärkung des Stadtteils Wesertor beitragen können.

Ausgehend davon, den Stadtteil als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu positionieren, werden Teilziele formuliert, die bei der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Potentialflächen A, B und C zu beachten sind:

- Im Gebiet A soll der vorhandene Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel stadtteilverträglich weiterentwickelt werden. Hierbei soll die Potentialfläche zwischen Osttring, Fuldataalstraße, Wilhelm-Speck-Straße und Gartenstraße zu einem gemischt genutzten Quartier entwickelt werden, welches auch die Nahversorgung für den Stadtteil langfristig sichert. Im weiteren Verlauf der Fuldataalstraße nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße sollen die vorhandenen Potenzialflächen primär einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden, um Bewohner im Stadtteil halten zu können sowie neue Einwohner für den Stadtteil zu gewinnen. Hierbei soll die historische Struktur der Blockrandbebauung aufgegriffen werden.
- Für das Gebiet B, dessen Nutzung und Erscheinungsbild gegenwärtig durch den großflächigen Einzelhandel dominiert wird, sollen Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden, die die Vorteile des Standortes aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Fuldaaue berücksichtigen. Als Entwicklungsziel wird der Umbau zu einem Wohnquartier in Anlehnung an die vorhandene maßstäbliche Blockrandbebauung des Umgebungsbereichs formuliert.
- Die Umstrukturierungsziele für das Gebiet C sollen der prominenten städtebaulichen Lage als sogenannte Weserspitze gerecht werden. Eine städtebauliche Dominante ist an dieser prominenten Lage vorzusehen. In Anknüpfung an die auf dem benachbarten ehemaligen Reitstallgelände am Osttring erfolgte Entwicklung, soll durch eine Nutzungsmischung eine dem Standort angemessene städtebauliche Aufwertung erfolgen.

- Gebietsübergreifend sollen vorhandene Ansätze von Grünstrukturen sowie von Fuß- und Radwegeverbindungen zu einem zusammenhängenden Netz ausgebaut werden. Insbesondere ist eine Verbesserung des Freizeitwerts durch Einbindung der Fulda und des Fuldaufers in das Siedlungsgefüge mit verbesserter Zugänglichkeit und Schaffung von Wege- und Grünverbindungen anzustreben. Bei der Konkretisierung der Planungen sollen die aufgestellten und beschriebenen Leitgedanken berücksichtigt werden.
- Ausgehend von diesen teilräumlichen Zielen, wurden für die drei Gebiete Konzepte entwickelt. Zusammengefasst beinhalten diese folgendes:

Gebiet A

Das Gebiet A gliedert sich entsprechend unterschiedlicher Nutzungskonzepte in die zwei Teilbereiche südwestlich und nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße auf.

Der Planbereich südwestlich der Wilhelm-Speck-Straße liegt innerhalb des räumlich abgegrenzten C-Zentrums Westertor des KEP Zentren und soll zu einem nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Hierbei soll eine ausschließliche Einzelhandelsnutzung vermieden werden, indem eine weitergehende Funktionsmischung in diesem Bereich mit wohnortnahen Dienstleistungen, sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kita) und Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen angedacht wird. Mit diesem Nutzungskonzept kann die gegenwärtig noch desolate städtebauliche Situation nachhaltig aufgewertet werden. Das Konzept sieht in Anlehnung an die Blockrandstruktur der westlich benachbarten Wohn- und Mischgebietsquartiere eine maßstäbliche Fassung der Straßenräume zur Fuldatastraße, der Wilhelm-Speck-Straße und dem Ostring durch eine zum Beispiel drei- bis viergeschossig, gegliederte Bebauung vor (siehe Abbildung 50).

Die geplante Einzelhandelsnutzung mit insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche unterliegt aufgrund der Großflächigkeit dem Regelungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO. Dementsprechend wurde fachgutachterlich untersucht, ob mit dieser Planung nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und städtebauliche Ordnung anderer zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Kassel ausgelöst werden können. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplante Einzelhandelsentwicklung auf dem Standort Fuldatastraße/Wilhelm-Speck-Straße keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden. Es ist zwar von einer Betriebsschwächung anderer Anbieter auszugehen. Diese liegen jedoch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des KEP Zentren 2015. Ebenso können nachhaltige versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf den Nahversorgungsstandort Wolfsanger/Hasenhecke ausgeschlossen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des aufgezeigten städtebaulichen Konzepts zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 24. Juni 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldatastraße“ beschlossen. Für den Teilbereich nordöstlich der Wilhelm-Speck-Straße mit seiner gemischten Nutzungsstruktur wird eine längerfristige Entwicklungsperspektive aufgezeigt. Für die in rückwärtiger Lage zur Fuldatastraße und der Wilhelm-Speck-Straße brachliegenden oder minder genutzten Flächen sieht das Konzept ein Mischgebiet vor. Hier ist eine Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau mit einem ergänzenden Nutzungsangebot durch Dienstleistungen und/oder Kleingewerbe denkbar. Zur Umsetzung dieser Zielstellung sollen ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VI/35 „Fuldatastraße, Ostring/Gartenstraße“ zeitnah geschaffen werden. Während der Bebauungs-

plan Nr. VI/34 „Rewe/Lidl Fuldataalstraße“ eine Kerngebiet MK erfordert, sollen mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets MU im Bebauungsplan Nr. VI/35 „Fuldataalstraße, Ostring/ Gartenstraße“ die Möglichkeiten eines gemischt genutzten Gebiets mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung eröffnet werden. Für diesen Bereich ist aufgrund der Bodenverunreinigung das Regierungspräsidium mit einzubeziehen.

Im nordöstlichen Verlauf der Fuldataalstraße eröffnen sich durch die Aufgabe des Gärtnereibetriebs Entwicklungschancen für den Wohnungsbau. In Ergänzung und Abrundung des Siedlungsbereichs wird im Anschluss an die vorhandene Bebauung eine wohnbauliche Entwicklung im östlichen Abschnitt der Fuldataalstraße aufgezeigt. Aufgrund der Lage dieses potentiellen Baugebiets im Überschwemmungsgebiet der Fulda sind einer baulichen Entwicklung jedoch enge faktische und rechtliche Grenzen gesetzt. Diese benötigen eine Genehmigung der zuständigen Oberen Wasserbehörde und die Umsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Mit den beschriebenen städtebaulichen Entwicklungen eröffnen sich auch Möglichkeiten einer Grünvernetzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Das Konzept sieht einen verbindenden Grünzug mit einem Fuß- und Radweg zwischen der Wilhelm-Speck-Straße im Westen und dem Landschaftsraum im Nordosten vor. Diese Grünvernetzung schafft eine neue Verbindung zum vorhandenen Fußweg der längs der landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Bossengrabens verläuft. Von dort aus besteht eine Wegeverbindung zur Fulda sowie eine Vernetzung zum Stadtteil Fasanenhof durch die angrenzende Grünanlage die zur Kleingartenanlage Fasanenhof überleitet.

Gebiet B

Im Gegensatz zu dem Gebiet A eröffnen sich im Gebiet B keine kurzfristig umsetzbaren Möglichkeiten einer städtebaulichen Gebietsentwicklung. Eine Umstrukturierung ist nur bei einer Aufgabe der großflächigen Einzelhandelsnutzungen möglich, welche aktuell nicht erkennbar ist. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des stationären Einzelhandels unterliegen allerdings fortlaufenden Umbrüchen, so dass in längerfristiger Perspektive eine Aufgabe dieser großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Das Konzept für diese Potenzialfläche ist daher als „Gedankenimpuls“ zu verstehen, welcher eine städtebauliche Entwicklungsperspektive bei einer Nutzungsaufgabe aufzeigt.

In diesem Fall ist die städtebaulichen Zielsetzung eine Verfestigung der vorhandenen Nutzungsstruktur zu unterbinden, um die Voraussetzungen für eine stadt- und gebietsverträgliche Folgenutzung zu schaffen. Als diese ist eine primär wohnbauliche Folgenutzung zu favorisieren, da hierfür gute Standortvoraussetzungen gegeben sind. Eine Wohngebietsentwicklung passt sich nahtlos in die Nutzungsstruktur des Umgebungsbereichs ein und erlaubt die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen. Die fußläufige Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen als auch zum Freiraum der Fuldaaue stellen positive Standortfaktoren für das Wohnumfeld dar.

Anknüpfend an die historisch gewachsene Blockrandstruktur im westlichen und nördlichen Umfeld dieser Potenzialfläche, sieht das Konzept eine Gliederung des Gesamtgebiets in mehrere Baufelder vor. Über eine in der Quartiersmitte verlaufende Grünachse in Verlängerung der nördlich anschließenden Gartenstraße, wird eine ablesbare Verbindung zwischen den Wohnquartieren des Stadtteils und der Fuldaaue hergestellt. Gegenwärtig ist der Zugang zur Fuldaaue durch das weit in den Auenbereich vorgeschobene Gebäude des ehemaligen Baumarktes mit seiner Stellplatzfläche am Ostring stark eingengt und wenig attraktiv.

Durch den Leerstand eröffnet sich die Chance, den Auenbereich der Fulda wieder zu erweitern und einen offenen Zugangsbereich zu schaffen.

Gebiet C

Auch für das Gebiet C an der Weserspitze gilt, dass Nutzungsänderungen oder Nutzungsaufgaben nicht auszuschließen sind, so dass die Chancen für eine städtebauliche Neuordnung dieses zentralen Bereichs gegeben sind.

Ziel ist die Schaffung einer Blockrandbebauung mit einer städtebaulichen Dominante an der Weserspitze. Bei einer möglichen Nutzungsaufgabe des hier gelegenen Einzelhandels eröffnet sich die Chance, entlang der Fuldataalstraße und dem Ostring (ggf. unter Einbeziehung der benachbarten kleineren Grundstücksflächen im Eckbereich Ostring/Ihringshäuser Straße) eine mehrgeschossige Straßenrandbebauung zu realisieren. Es wird eine Nutzungsvielfalt angestrebt, die neben der primären wohnbaulichen Nutzung auch Flächen für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen, Ladenlokale, Büros) vorhält und somit positive Impulse für die Stadtteilentwicklung setzt. Langfristig ist anstelle der Tankstelle zur Aufwertung des Standortes, Betonung der Lagegunst und Adressbildung ein städtebauliches Konzept mit Ausbildung einer weithin sichtbaren städtebaulichen Dominante an der Weserspitze anzustreben.

Kurz zusammengefasst beinhaltet das vorliegende „städtebaulichen Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor“ ein Handlungs- und Orientierungsrahmen mit perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten für eine stadtverträgliche Umstrukturierung für die im Stadtteil Wesertor liegende Gebiete A, B und C.

Notizen

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

Anhang

Visualisierungen der schalltechnischen Beurteilung :

Gewerbelärm im 1. OG bei Nacht

Gewerbelärm im 1. OG am Tag

Verkehrslärm im 1. OG bei Nacht

Verkehrslärm im 1. OG am Tag



Abbildung 58: Gewerbelärm im 1. OG bei Nacht (Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik)



Abbildung 59: Gewerbelärm im 1. OG am Tag (Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik)



Abbildung 60: Verkehrslärm im 1. OG bei Nacht (Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik)



Abbildung 61: Verkehrslärm im 1. OG am Tag (Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik)

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Luftbild Stadtteil Wesertor (Stadt Kassel), Seite 1
- Abbildung 2: Christof Nolda, Stadtbaurat, Seite 5
- Abbildung 3: Die Sodensterstraße an der Weserspitze, Georg Heinrich Worch (1888–1948), Fotografie (Wo236/04N), © Stadtmuseum Kassel, Seite 6
- Abbildung 4: Alter Platz an der Weserspitze, um 1911, Fotografie (95/0720.02) © Stadtmuseum Kassel, Seite 7
- Abbildung 5: Weserstraße in Richtung Weserspitze (AK-Sammlung Rolf Lang, Niestetal), Seite 7
- Abbildung 6: Potenzialstandorte im Betrachtungsraum (Planungsgruppe Stadtbüro, 2009, Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Wesertor, S. 54), Seite 8
- Abbildung 7: Potentialflächen Wesertor (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund) , Seite 9
- Abbildung 8: Straßenzüge und Orientierungspunkte (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund), Seite 10
- Abbildung 9: Gebiet A (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund), Seite 11
- Abbildung 10: Gebiet B (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund), Seite 12
- Abbildung 11: Gebiet C (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund), Seite 13
- Abbildung 12: Nutzungsstruktur Wesertor (Planquadrat Dortmund), Seite 14
- Abbildung 13: Fuldatastraße (Planquadrat Dortmund), Seite 15
- Abbildung 14: Ostring (Planquadrat Dortmund), Seite 15
- Abbildung 15: Ehemalige Weberei Gartenstraße (Planquadrat Dortmund), Seite 15
- Abbildung 16: Gärtnerei Fuldatastraße (Planquadrat Dortmund), Seite 15
- Abbildung 17: Gebäude- und Grundstücksnutzung im Gebiet A (Planquadrat Dortmund), Seite 16
- Abbildung 18: Franzgraben/Martinstraße Real SB-Warenhaus (Planquadrat Dortmund), Seite 18
- Abbildung 19: Ostring – Teilleerstand ehemaliger Baumarkt (Planquadrat Dortmund) , Seite 18
- Abbildung 20: Ostring – Freestyle-Halle (Planquadrat Dortmund), Seite 18
- Abbildung 21: Gebäude- und Grundstücksnutzung im Gebiet B (Planquadrat Dortmund), Seite 19
- Abbildung 22: Weserspitze – Lebensmittelmarkt und Tankstelle (Planquadrat Dortmund), Seite 20
- Abbildung 23: Gebäude- und Grundstücksnutzung im Gebiet C (Planquadrat Dortmund), Seite 20
- Abbildung 24: Bebauungsstrukturen im Betrachtungsraum (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund), Seite 22
- Abbildung 25: Gesamtanlage Wesertor, beim Wesertorplatz (Stadt Kassel), Seite 23
- Abbildung 26: Gesamtanlage Wesertor, Hartwigsstraße (Stadt Kassel), Seite 23
- Abbildung 27: Gesamtanlage Gartenstraße; Hausnummer 22 A (Stadt Kassel), Seite 24
- Abbildung 28: Gesamtanlage Ostring, Hausnummer 37 & 39 (Stadt Kassel), Seite 24
- Abbildung 29: Kulturdenkmal Gartenstr. 43 (Stadt Kassel), Seite 24
- Abbildung 30: Ausschnitt Denkmalkarte Kassel, (Planquadrat Dortmund nach Landesamt für Denkmalpflege Hessen 2018), Seite 25
- Abbildung 31: Frei- und Grünstrukturen im Betrachtungsraum (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund), Seite 26
- Abbildung 32: Zugang zur Fuldaue vom Ostring (Planquadrat Dortmund), Seite 27
- Abbildung 33: Bolzplatz am Fuldaufer (Planquadrat Dortmund), Seite 27
- Abbildung 34: ÖPNV-Angebot im Betrachtungsraum (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund), Seite 29
- Abbildung 35: Verkehrsnetz im Betrachtungsraum (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund), Seite 30
- Abbildung 36: Neugestaltung der Gartenstraße (Planquadrat Dortmund), Seite 31
- Abbildung 37: Wohnanlage ehemaliger Reitstall (Architekten Schneider + Sendelbach Braunschweig), Seite 31
- Abbildung 38: Neubebauung in der Schirmerstraße (Planquadrat Dortmund), Seite 31
- Abbildung 39: Flächennutzungsplan – Ausschnitt (Zweckverband Raum Kassel 2016), Seite 32
- Abbildung 40: Bebauungsplan Nr. VI/32 (Stadt Kassel), Seite 33
- Abbildung 41: Geltungsbereich der Bebauungspläne (Stadt Kassel, Planquadrat Dortmund), Seite 34
- Abbildung 42: C-Zentrum Wesertor (KEP Zentren 2015), Seite 36
- Abbildung 43: Fußläufiges Einzugsgebiet Nahversorgungszentrum Wesertor (Planquadrat Dortmund), Seite 36
- Abbildung 44: Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Regierungspräsidium Kassel 2009), Seite 37
- Abbildung 45: Klimafunktionskarte (Zweckverband Raum Kassel 2010), Seite 40

Abbildung 46: Naturschutzrechtliche Belange im Betrachtungsraum (Planquadrat Dortmund nach HMUKLV), Seite 43
 Abbildung 47: Einzugsgebiet des Planstandortes (GMA 2017), Seite 47
 Abbildung 48: Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum (GMA 2017), Seite 48
 Abbildung 49: Räumliches Leitbild (Planquadrat Dortmund), Seite 51
 Abbildung 50: Ausschnitt Konzept–Teilbereich südwestlich der Wilhelm–Speck–Straße (Planquadrat Dortmund), Seite 52
 Abbildung 51: Ausschnitt Konzept – Teilbereich nordöstlich Wilhelm–Speck–Straße (Planquadrat Dortmund), Seite 55
 Abbildung 52: Ausschnitt Konzept – Gebiet B (Planquadrat Dortmund), Seite 59
 Abbildung 53: Ausschnitt Konzept – Gebiet C (Planquadrat Dortmund), Seite 60
 Abbildung 54: Ganzheitliche Darstellung des städtebaulichen Konzepts (Planquadrat Dortmund), Seite 62
 Abbildung 55: Schwarzplan (Planquadrat Dortmund), Seite 63
 Abbildung 56: Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. VI/34 „Rewe/Lidl, Fuldataalstraße“ und Nr. VI/35 „Fuldataalstraße, Ostring/Gartenstraße“ (Stadt Kassel), Seite 64
 Abbildung 57: Empfehlungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen (Planquadrat Dortmund), Seite 67
 Abbildung 58: Gewerbelärm im 1. OG bei Nacht (Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik), Seite 75
 Abbildung 59: Gewerbelärm im 1. OG am Tag (Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik), Seite 76
 Abbildung 60: Verkehrslärm im 1. OG bei Nacht (Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik), Seite 77

Quellenverzeichnis

Abbildung 61: Verkehrslärm im 1. OG am Tag (Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik), Seite 78
 Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik: Schalltechnische Beurteilung Rahmenplan Wesertor, Haltern am See, 28. Januar 2018.

Christian Presche: Bauen im historischen Bestand, Neubauten der 20er und 30er Jahre im Gebiet der Kassler Innenstadt, o.J. verfügbar: <http://www.presche-chr.de/christian/Bauen_im_Bestand.pdf>.

Firma BP, Herr Vock, Architekt Herr Beier, Gespräch vom 28. August 2017.

Geschäftsleitung Real SB-Warenhaus, Herr Fillmer, Herr Heinemann, Gespräch vom 30. August 2016.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) : Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Supermarktes im zentralen Versorgungsbereich Kassel-Wesertor, Fuldataalstraße, Köln, Dezember 2018.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) : Fortschreibung des kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP Zentren), Köln, Juli 2015.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Fortschreibung des kommunalen Entwicklungsplans Zentren (KEP Zentren) Teil II: Zentrenpässe, Köln, April 2015.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Lufthygienischer Jahresbericht 2015 Teil I: Kontinuierliche Messungen, 2016.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): Hessische Naturschutzinformationssystem, 17. Juni 2019, verfügbar: <<http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>>.

Institut Wohnen und Umwelt GmbH: Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Kassel 2019.

KasselWasser, Herr Koch, Gespräch vom 19. September 2016.

Klima und Energieeffizienz Agentur (KEEA), LK Argus Kassel GmbH, ZUB Zentrum für Umweltbewusstes Bauen e.V.: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, 2012.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hg.): Kulturdenkmäler in Hessen, vorläufige Arbeitsliste, Stadt Kassel Band IV, o.J.

Planungsgemeinschaft Wesertor: Rahmenplanung Stadtteil Wesertor, Kassel, März 2003.

PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO: Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Wesertor, Dortmund/Kassel, 25. Juni 2009.

PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO: 1. Fortschreibung des Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Wesertor, Dortmund/Kassel, Oktober 2012.

Regierungspräsidium Kassel, Herr Herzog, Obere Wasserbehörde, Dezernat Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Gespräch vom 02. November 2017.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel v. 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung v. 27.05.2013

Stadt Kassel: Kassel Wesertor, Projekte, 2016, verfügbar: <www.kassel.de/miniwebs/wesertor/15302/index.html>.

Stadt Kassel: Stadt Kassel schafft neue Wohngebiete für bis zu 9000 Menschen, veröffentlicht am 20.09.2016, verfügbar: <www.stadt-kassel.de/aktuelles/meldungen/23281/index.html>.

Stadt Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Auskunft zu Altstandorten/Altlasten im Untersuchungsgebiet Städtebauliches Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor vom 05. Juli .2019.

Stadt Kassel, Kinder- und Jugendförderung; Freestyle gGmbH: Jahresbericht 2018, mobile Jugendarbeit Kassel „Freestreet“ o.J..

Zweckverband Raum Kassel: Flächennutzungsplan – Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016.

Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel v. 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung v. 27.05.2013.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

