

Integriertes Entwicklungskonzept Kasseler Osten (ISEK)

Ergänzungsband zum Fördergebiet

Stadtumbau in Hessen

„Unterneustadt-Bettenhausen“

Stand September 2017

mit Anpassungen vom 08.06.2018

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
1. Analyse	6
1.1 Kurzfassung der Stadtteilprofile und der Stärken Schwächen Analyse.....	6
1.1.1 Kennwerte	7
1.1.2 Wohnen.....	8
1.1.3 Soziales und Bildung.....	8
1.1.4 Wirtschaft, Handel und Gewerbe:.....	9
1.1.5 Verkehr	11
1.1.6 Umwelt, Grün- und Freizeitflächen.....	12
1.1.7 Stadtbild/ Baukulturelles Erbe.....	13
1.1.8 Kinder und Jugendliche.....	14
1.2 Ergänzung des ISEK Kapitel 3 „Aktuelle Entwicklungen und Handlungsbedarfe“	15
1.2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung, Klimaschutzteilkonzept.....	15
1.2.2 Biologische Vielfalt in Kassel.....	23
1.2.2.1 Schutzgebiete	23
1.2.2.2 Besondere Lebensraumtypen	24
1.2.2.2 Artenschutz und Schutz der genetischen Vielfalt	25
1.2.2.4 Stadtumbaugebiet Unterneustadt Bettenhausen:.....	25
1.2.3 Zukünftige Wohnraumpotentiale.....	28
1.2.3.1 Wohnraumnachfrage	28
1.2.3.2 Wohnraumangebot.....	32
1.2.3.3 Wohnraumpotentiale im Stadtumbaugebiet	36

2.	Stärken/ Schwächen Analyse	39
2.1	Kurzfassung der Ergebnisse des ISEK 2014	39
2.1.1	Unterneustadt.....	39
2.1.2	Bettenhausen	40
2.2	Klimaschutz und Klimaanpassung (Ergänzung 2017)	42
2.3	Biologische Vielfalt (Ergänzung 2017)	42
2.4	Zukünftige Wohnraumpotentiale (Ergänzung 2017)	43
3	Fördergebiet.....	44
4	Leitgedanken, Ziele und Strategien	45
4.1	Kurzfassung der Ergebnisse des ISEK 2014 (dortiges Kapitel 6.1)	45
4.1.1	Räumliche Handlungsschwerpunkte im Stadtumbaugebiet.....	46
4.1.2	Handlungsfeldbezogene Ziele, und Strategien	47
4.2	Kommunale Gesamtstrategie Anpassung an den Klimawandel	53
4.2.1	Maßnahmen zur Klimaanpassung in städtischen Räumen.....	55
4.2.1.1	Themenfeld Hitze: (thermische) Entlastung durch:	55
4.2.1.2	Themenfeld Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen	55
4.2.2	Empfehlungen für das Stadtumbaugebiet	56
4.2.3	Weitere Handlungsempfehlungen	60
4.3	Biologische Vielfalt, Ziele und Strategien, erste Maßnahmen	61
4.4	Zukünftige Wohnraumpotentiale, Ziele und Strategien	62
4.4.1	Leitlinien	62
4.4.1.1	Nachfrageorientierte Wohnraumförderung	62
4.4.1.2	Räumliche Ausprägung der Wohnraumentwicklung.....	63
4.4.2	Strategien und Handlungsempfehlungen.....	66

5	Einzelmaßnahmen	68
5.1	Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld	68
5.2	Handlungsfeld Sozialräumliche Entwicklung.....	71
5.3	Handlungsfeld Bildung und Kultur.....	72
5.4	Handlungsfeld Umwelt und Energie.....	92
5.5	Handlungsfeld Mobilität und technische Infrastruktur	101
5.6	Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung	123
6	Zeit und Finanzierungsplanung	130
7	Organisations- und Beteiligungsstruktur	134
7.1	Lokale Partnerschaft	134
7.2	Stadtumbaumanagement.....	138

Einleitung

Das Integrierte Entwicklungskonzept Kasseler Osten ist im Juli 2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen worden. Auf der Grundlage der dort erarbeiteten Analyse, Ziele, Strategien und Maßnahmen wurde im Frühjahr 2016 ein Antrag zur Förderung im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen – Unterneustadt-Bettenhausen“ gestellt. Im Oktober 2016 sind die beiden Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen in das o.g. Förderprogramm aufgenommen worden.

Das Integrierte Entwicklungskonzept Kasseler Osten hat in den unterschiedlichen Handlungsfeldern eine sehr detaillierte Analyse, zukunftsfähige Ziele und Strategien und daraus resultierende Maßnahmen herausgearbeitet. Für die beiden Zielen – blaue und grüne Infrastruktur und zukünftige Wohnraumpotenziale - des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ ergab sich jedoch in Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz noch Konkretisierungsbedarf.

Der nun erarbeitete Ergänzungsband zum Integrierten Entwicklungskonzept Kasseler Osten beschränkt sich daher auf die Vertiefung der o.g. Ziele und bildet die prioritären Maßnahmen des Förderprogramms, die Zeit- und Finanzplanung und die Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit ab.

1. Analyse

Im ISEK Kasseler Osten vom November 2014 ist eine umfangreiche stadträumlich- funktionale Bestandsanalyse enthalten. Es wurden die siedlungsstrukturelle Einbindung, die historische Entwicklung, planungsrechtliche Grundlagen, Vorplanungen und Fachkonzepte, Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie die stadträumlich funktionalen Teilbereiche (bezogen auf die jeweiligen Stadtteile) beleuchtet.

Daraus wurden die festgestellten aktuellen Entwicklungs- und Handlungsbedarfe im Kapitel 3 des ISEK abgeleitet. Diese betreffen die Themen Bildung und Kultur, Wohnen und Wohnungsmarkt, Wirtschaft, Arbeit, Handel, Umwelt und Energie, Mobilität und technische Infrastruktur.

Im Kapitel 4 wurden daraus folgend, die Stadtteilprofile aufgezeigt in denen Lage und historische Entwicklung, Statistische Kennwerte, Nutzung, dominierende Baustruktur, Einwohnerentwicklung und wichtige Themenfelder behandelt sind. Für jeden Stadtteil wurde eine Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT) erstellt.

1.1 Kurzfassung der Stadtteilprofile und der Stärken Schwächen Analyse (SWOT) ISEK 2014

Bezogen auf das **Stadtumbaugebiet Unterneustadt Bettenhausen** lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

Die Unterneustadt ist der am nächsten zur Innenstadt gelegene Stadtteil im Kasseler Osten und weist aufgrund dieser Zentralität sowie der unmittelbaren Lage an der Fulda eine besondere Standortqualität auf. Sie stellt einerseits das Eingangstor zur Innenstadt und andererseits den Übergang zum Kasseler Osten dar. Insofern kommt ihrer Entwicklung und ihrem äußeren Erscheinungsbild eine besondere Bedeutung zu.

Bettenhausen mit seinem dörflich geprägten Ortskern, ist stark vom Strukturwandel der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts betroffen. Viele der für Kassel wichtigen Industriebetriebe wurden aufgegeben. Es entstanden, neben erfolgreichen Umwandlungen in Industrieparks, auch untergenutzte Flächen bis hin zu Brachen. Die Bettenhäuser Wohnsiedlungen, z. T. aus den 1930er Jahren sind heute in die Jahre gekommen und weisen einen energetischen Sanierungsbedarf auf. Das Bild der Ortsdurchfahrt Bettenhausens entlang der Leipziger Straße

ist stark durch KFZ-Handel geprägt. Als Stadtteil, der den östlichen Auftakt der Stadt bildet, hat Bettenhausen eine besondere stadtbildprägende Bedeutung.

1.1.1 Kennwerte

Die aktuellen Kennwerte stellen sich wie folgt dar:

Indikator	Unterneustadt	Bettenhausen	Kassel insgesamt
Einwohner 2016 (2011)	4.454 (3.968)	8.628 (8.277)	201.907 (194.109)
Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund 2015 (2011)	46 % (44 %)	38,11 % (42 %)	36,84 % (33%)
Altersdurchschnitt 2016 (2011)	39,8 (41,0)	41,6 (42,1)	42,6 (42,9)
Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren 2016	15,3 %	16,8 %	13,4 %
Arbeitslosenquote 2015 (30. 06. 2012)	10,6 % (15,1%)	11 % (10,8%)	9,2 % (11,4%)

Aus den Kennwerten wird die Flüchtlingssituation, die seit den Zuströmen aus 2015 auch Auswirkungen auf die Stadt und ihre Stadtteile hatte, ablesbar. Neben dem Bevölkerungsanstieg, sind auch ein gesunkener Altersdurchschnitt und der Anstieg von Personen mit Migrationshintergrund zu verzeichnen. Insbesondere die Einrichtung einer großen Flüchtlingsunterkunft in der Unterneustadt, hat dort den Anteil von Personen mit Migrationshintergrund ansteigen lassen. In Bettenhausen ist dieser Anteil im gleichen Zeitraum gesunken, wofür die Gründe nicht nachvollziehbar dargelegt werden können. Die gesunkene Arbeitslosenquote der Unterneustadt liegt im Trend der gesamtstädtischen Entwicklung. In Bettenhausen ist der Anteil, jedoch entgegen dem Trend, geringfügig um 0,8 Prozentpunkte gestiegen.

Als wichtige Themenfelder in den Stadtteilen Unterneustadt und Bettenhausen wurden im ISEK benannt:

1.1.2 Wohnen

Die **Unterneustadt** bietet ein Angebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, sie ist durch die Nähe zur Universität für Studenten interessant, hat allerdings eine hohe Fluktuation. Die Bausubstanz insbesondere des nördlichen Teils ist vielfach modernisierungs- und sanierungsbedürftig. Der Wohnstandort ist einerseits attraktiv durch die Nähe zur Innenstadt und zur Fulda, andererseits eingeschränkt und belastet durch die umgebenden Haupterschließungsstraßen.

Der Stadtteil zeichnet sich als Standort für junge und kleine Haushalte aus, die Herausforderung wird darin bestehen, Wohnungen für Familien und ein kinderfreundliches Umfeld zu schaffen.

Der im Stadtumbaugebiet liegende Bereich **Bettenhausens** gehört zum Ortskern und ist vorwiegend geprägt durch Mehrfamilienwohnbauten mit überwiegend einfacher Bausubstanz. Durch ein z. T. wenig attraktives Wohnumfeld im Bereich der Übergänge zu den gewerblich genutzten Flächen und z. T. durch hohe Belastungen durch die Verkehrswege sind hier viele Haushalte mit geringer Kaufkraft angesiedelt. In diesem Teil Bettenhausens war in den 2000er Jahren ein starker Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Zwar leben hier relativ viele junge Menschen, die aber bei einer Familiengründung wieder wegziehen, so ist der Stadtumbaubereich entlang der Leipziger Straße und im alten Ortskern geprägt von hoher Fluktuation. Die Herausforderung wird darin bestehen, ein differenzierteres Wohnraumangebot zu schaffen um auch andere Zielgruppen anzusprechen. Das Potential der Gruppe junger Berufstätiger und Studenten sollte genutzt werden. Dafür wären geeignete Wohnangebote und ein attraktives Wohnumfeld mit entsprechenden Versorgungs- und Freizeitangeboten zu schaffen.

1.1.3 Soziales und Bildung

Unterneustadt: Die hohe Arbeitslosenquote, der erhöhte Anteil der Langzeitarbeitslosen und eine entsprechend hohe Anteil der Empfänger von Leistungen nach SGB II verdeutlichen die Problemlage. Fast jedes dritte Kind bzw. Jugendlicher lebt in einem bedürftigen Haushalt. Ferner haben 44% (aktuell 46 %) der Einwohner der Unterneustadt einen Migrationshintergrund (Gesamtstadt: 33%, aktuell 36,4 %), ebenso drei von vier Kindern unter 6 Jahren. Bei Schuleingangsuntersuchungen ist für den Stadtteil Unterneustadt ein hoher Handlungsbedarf belegt. Die Herausforderung liegt darin, einerseits durch eine verbesserte

soziale Mischung, z.B. durch Ansiedlung weiterer Familien und von Haushalten mit mittleren und gehobenen Einkommen, zur Stabilisierung des Stadtteils beizutragen sowie andererseits über entsprechende Bildungsangebote und Netzwerke im Stadtteil die schulischen und beruflichen Chancen der ansässigen Bevölkerung zu fördern. Der bereits eingeführten Kooperation mit anderen Schulen kommt eine wichtige Rolle zu. Als Ansatzpunkt für einen weiteren Netzwerkaufbau im Stadtteil bietet sich aufgrund der überwiegend vor Ort wohnenden Schüler, vor allem die Grundschule an.

Bettenhausen: Im Durchschnitt ist Bettenhausen hinsichtlich sozialer Indikatoren wenig auffällig. Allerdings zeigen sich kleinräumige Differenzen zwischen Eichwald und dem Ortskern auch bei den sozialen Indikatoren: So ist der Anteil der SGB II-Bezieher im Statistischen Bezirk Bettenhausen höher als in allen anderen Bezirken im Kasseler Osten, im Eichwald hingegen am niedrigsten. Auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegt mit nur 22% im Grundschulbezirk Eichwäldchen nur annähernd halb so hoch wie im Grundschulbezirk Losseschule (Ortskern) und den übrigen Stadtteilen im Kasseler Osten.

Bei den Schuleingangsuntersuchungen waren die Indikatoren Übergewicht und Sprachfähigkeit besonders auffällig, was auf einen großen Handlungsbedarf im Bereich Bildung und Erziehung sowie Unterstützung der Eltern hinweist. Es ist zu vermuten, dass sich auch hier die Probleme vor allem auf den Ortskern (= *Stadtumbaugebiet*) beziehen.

Einen Ansatzpunkt zur Förderung der Sprachfähigkeit und Unterstützung von Kindern und Jugendlichen aus benachteiligten Familien bietet der Ausbau der Losseschule zur Ganztageschule. Da im Grundschulbezirk der Losseschule annähernd jedes zweite Kind über ausländische Wurzeln verfügt, bestehen hier Potentiale zur Stabilisierung des Stadtteils und Förderung der sprachlichen und kulturellen Integration.

1.1.4 Wirtschaft, Handel und Gewerbe:

Unterneustadt: Das Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten deckt nicht die gesamte Nachfrage ab (0,35m² Verkaufsfläche je Einwohner/Kassel Gesamtstadt: 0,42m²). In der City (ca. 700 m) können die periodischen und aperiodischen Bedarfe gedeckt werden. Zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung, zur Belebung des Stadtteils sowie für eine Wahrnehmung als eigenständiger Stadtteil wird es zukünftig auf eine Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungen ankommen. Erste positive Ansätze kleinteiliger Ladengeschäfte zeigen sich jedoch bereits im Neubau-Quartier. Büronutzungen bieten sich

insbesondere entlang der Leipziger Straße sowie kleinteilig in Kombination von Wohnen und Arbeiten an.

Die Unterneustadt wird nicht als Wirtschaftsstandort wahrgenommen und sie weist als solcher kein eindeutiges Profil auf. Zumeist handelt es sich um kleinere Unternehmen mit niedrigem Umsatz. Potentiale bestehen jedoch im Bereich der lokalen Ökonomie. Die Gewerbestandorte konzentrieren sich im Wesentlichen im Nord-Osten der Unterneustadt sowie im Übergangsbereich zu Bettenhausen. Die zur Unterneustadt gehörende Yorkstraße ist stark durch einen Schrotthandel- und Recyclingbetrieb beeinträchtigt. Der Standortvorteil Unterneustädter Betriebe liegt in der guten Erreichbarkeit sowohl der Innerstädtischen Quartiere als auch im Anschluss an die Autobahn über Dresdner und Leipziger Straße.

Bettenhausen: Der Leipziger Platz sowie die Leipziger Straße stellen das Nahversorgungszentrum von Bettenhausen dar. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche von Lebensmittelmärkten in Bettenhausen knapp 7.000m² (Stand KEP-Zentren 2010) und ist mit 0,84m² je 1.000 Einwohner deutlich überdurchschnittlich (vgl. Abbildung 3-24). Hingegen besteht beim übrigen Einzelhandel Handlungsbedarf. Ein Trading-Down-Prozess im Bereich Leipziger Platz und Leipziger Straße hat eine Abnahme der Angebotsqualität („Billigläden“) und punktuellen Ladenleerstand erzeugt. Insofern ist eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Einzelhandels jenseits der großen Lebensmittelmärkte eine wichtige Aufgabe.

Bettenhausen stellt den wichtigsten Wirtschaftsstandort im Kasseler Osten dar. Knapp 1.200 Gewerbebetriebe haben ihren Sitz in Bettenhausen, Tendenz steigend. Die Gewerbesteureinnahmen liegen deutlich höher als in den anderen östlichen Stadtteilen. Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn und die gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter mit ÖPNV oder Fahrrad. Hinsichtlich des Charakters der Gewerbegebiete wird das Stadtumbaugebiet so beschrieben:

Bereich entlang der Leipziger Straße östlich des Platzes der Deutschen Einheit: Schwerpunkt auf Autohandel, ungenutzte Brachflächen, teilweise unattraktives Erscheinungsbild der Autohändler insbesondere im hinteren Teil der Leipziger Straße.

Nordwestlicher Teilbereich Gewerbegebiet Ölmühlenweg: Schwerpunkt auf Auto- und Schrotthandel, unattraktives und unstrukturiertes Erscheinungsbild, untergenutzte Flächen mit geringem Arbeitskräftebesatz.

Die gewerblichen Flächenpotentiale in Bettenhausen sind begrenzt. Vor allem nördlich der Sandershäuser Straße bestehen noch Baulücken, in der Mehrzahl allerdings suboptimaler Qualität. Mit dem ehemaligen Salzmanngebäude besteht ein das Quartier belastender großer

Leerstand. Von der Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz und der rückwärtigen Brachfläche wird das Erscheinungsbild des Gewerbestandorts Sandershäuser Straße entscheidend abhängen.

Standortverbesserungspotenziale liegen laut Unternehmensauskunft zum Beispiel in einer besseren kleinräumigen Anbindung für Schwerlastverkehr (Zufahrt zu den Grundstücken), der Einrichtung von Betriebs-Kitas, einer Kantine in der Lilienthalstraße sowie Grünflächen als Naherholungsmöglichkeiten für die Mittagspause der Mitarbeiter. Ebenso werden die Attraktivitätssteigerung der Leipziger Straße sowie die Belebung des Leipziger Platzes als wichtiges Handlungsfeld von vielen befragten Unternehmen genannt.

1.1.5 Verkehr

Unterneustadt: Dringender Handlungsbedarf zur verträglicheren Gestaltung des Verkehrs besteht an der Leipziger Straße im weiteren Umfeld um den Unterneustädter Kirchplatz und an der Scharnhorststraße. Hier bestehen erhebliche Lärm- und Luftschadstoffbelastung durch den Fahrverkehr, sowie eine stadträumlich trennende Wirkung durch die Aufteilung der Verkehrsräume. Insgesamt muss es das Ziel sein, das Stadtteilzentrum der Unterneustadt verkehrlich verträglicher zu gestalten, die trennende Wirkung der Leipziger Straße zu mindern und die Anforderungen der Nahmobilität zukünftig stärker zu berücksichtigen.

Eine besondere städtebauliche und verkehrliche Herausforderung mit gesamtstädtischer Bedeutung stellt der Platz der Deutschen Einheit dar, (Verkehrsaufkommen bis 80.000 KFZ/24 h) der durch seine unzureichenden Querungsmöglichkeiten den Stadtteil trennt. Ähnliches gilt auch für die Kreuzung Scharnhorststraße / Dresdener Straße. Die Auswirkungen der Autobahnplanungen auf das innerstädtische Verkehrsaufkommen und die Verkehrsabläufe in der Dresdener Straße, Scharnhorststraße und Platz der Deutschen Einheit lassen mit der geplanten Schließung des Autobahnanschlusses Ost eine zunehmende Verkehrsbelastung der Dresdner Straße und des Platz der Deutschen Einheit erwarten.

Eine wichtige Aufgabe im Bereich Nahmobilität liegt in der Verbesserung der Fuß- und Radweg-Vernetzung mit allen umliegenden Stadtteilen.

Bettenhausen: Prägend wirkt vor allem die Leipziger Straße als Hauptverkehrsachse im Kasseler Osten. Sie bietet ein städtebaulich uneinheitliches und in Teilen wenig ansprechendes Erscheinungsbild, hinzu kommt ein hohes Verkehrsaufkommen und damit eine hohe Lärm-

und Emissionsbelastung. Festzustellen ist, dass Investitionen der Eigentümer im Wohnungsbestand ausbleiben.

Die städtebaulichen Qualitäten und damit zusammenhängend das Erscheinungsbild der Leipziger Straße sind zu verbessern. Ziel muss es sein, sowohl das Stadteilzentrum von Bettenhausen als auch die Wohnbebauung an der Leipziger Straße verkehrlich zu entlasten, die trennende Wirkung, hervorgerufen durch den Straßenraum, zu mindern und die Anforderungen der Nahmobilität zukünftig stärker zu berücksichtigen. Bettenhausen weist ähnlich wie die anderen Stadtteile im Kasseler Osten eine unzureichende Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt und benachbarten Stadtteile auf. Der Ausbau und die Attraktivierung der Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr in die benachbarten Stadtteile und zu den gesamtstädtischen Zielen Innenstadt und Universität sind für die Nutzung dieser Nahmobilitätsmittel wünschenswert. Hierzu sind attraktive Radwegeverbindungen über die Unterneustadt in die Innenstadt (Barrieren großer und kleiner Kreisel) und in das Buga-Gelände sowie eine bauliche Verbesserung der Verbindung in das Forstfeld erforderlich. Ebenso wichtig ist die Schaffung attraktiver Radwegeverbindungen von Salzmanshausen/Sandershausen (Dresdener Straße, teilweise außerhalb Untersuchungsgebiets) über den Norden der Unterneustadt zu Wesertor/Universität.

1.1.6 Umwelt, Grün- und Freizeitflächen

Unterneustadt: Die Bereiche des Stadtumbaugebietes sind durch die dreiseitige „Einfassung“ durch Hauptverkehrsstraßen stark durch Lärm und Abgase beeinträchtigt. Die Wohnsituation an der Leipziger Straße und der Scharnhorststraße kann als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden, was der Beeinträchtigung des Wohnumfeldes geschuldet ist und im Zustand der Häuser demonstrativ deutlich wird. Eine Verbesserung der Situation könnte durch eine gerechtere Flächenaufteilung der Verkehrsräume und eine Verlangsamung des fließenden Verkehrs möglich sein.

Die Wegeführung am Fuldaufer durch die Grünanlage Hafenspark sollte unter der Hafensbrücke hindurch bis zum Hafen weitergeführt werden um das Potential des Flusslaufes besser zu nutzen. Auch von der Karl-Branner-Brücke nach Süden wäre eine uferbegleitende Wegeführung wünschenswert.

Die Unterneustadt profitiert von der Nähe der Karlsaue, des Bundesgartenschau Geländes und der nördlich liegenden Flächen im Landschaftsraum der Lossemündung. Die in und um den Stadtteil vorhandenen Grün-, Frei-, und Sportflächen sind räumlich verteilt und insgesamt

ausreichend. Mehrere Bolzplätze entlang des Waldauer Fußweges bis zu den Sportplätzen Waldauer Wiesen werden von Vereinen aus dem ganzen Stadtgebiet genutzt. Die Unterneustadt wird durch die Flutmulde der Fulda durchzogen. Einerseits bildet sie einen Grünraum, der als Verbindung zwischen den Siedlungsanlagen dienen könnte, andererseits stellt sie mit Dresdener und Leipziger Straße und Platz der Deutschen Einheit eine stark trennende Barriere dar. Die zentrale Herausforderung besteht darin, die Trennwirkung zu mindern und die Querbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern. Die wesentlichen Maßnahmenfelder im Bereich der Grün-, Frei- und Sportflächen sind der Erhalt und gegebenenfalls die Öffnung der vorhandenen Flächen und die Verbesserung der Erschließung.

Bettenhausen: Bettenhausens wichtigste Naherholungsräume sind der Eichwald und die Losseauen, die im östlichen Stadtteil liegen. Im Stadtumbaugebiet ist dagegen ein Grünraummangel im Ortskern und in den westlichen Bereichen festzustellen. Es fehlt an Verbindungsachsen zu den Fuldaauen und anderen Grünräumen.

Dringendster Handlungsbedarf besteht jedoch bezüglich der Belastungen durch die Leipziger Straße für die Wohnbebauung zwischen Melsunger Straße und Leipziger Platz. Die zu erwartende Verminderung der Verkehrsmengen bei Schließung der Anschlussstelle Kassel-Ost (A7) hat auf die grundsätzliche Problematik allerdings keinen nennenswerten Einfluss. Der Eichwald sollte in Umfang und Funktion erhalten und weiter gestärkt werden. Zur Kompensation des Grünraummangels im alten Ortskern Bettenhausens sollte im Westbereich des Stadtteils (beispielsweise südlich entlang der Leipziger Straße im Umfeld der Söhrestraße/Bettenhäuser Bahnhof) ein Grünzug angelegt werden, der auch als weiterer Trittstein stadteinwärts genutzt werden kann. Ebenso sollte der Bachlauf der Losse attraktiver, renaturiert und wenn möglich mit begleitenden Radwegen ausgestattet werden.

1.1.7 Stadtbild/ Baukulturelles Erbe

Unterneustadt: Großes Potential bietet die Lage an der Fulda, die mit ihren Uferbereichen sowohl Möglichkeiten für das Wohnen am Wasser bietet, als auch für attraktive Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr genutzt werden kann. Diese Qualitäten könnten beispielsweise durch eine dichtere Bebauung der bislang eingeschossigen Vereinsheime im nördlichen Bereich der Hafestraße fortgesetzt werden und im Bereich des Hafens ihren Abschluss finden. Stadtbildprägend für das Stadtumbaugebiet ist der

Unterneustädter Kirchplatz mit den denkmalgeschützten Gebäuden Grundschule und „Elwe“ (ehem. Justizvollzugsanstalt, heute Wohnhaus) sowie der Bereich der Hafestraße und Schillstraße mit der Unterneustädter Kirche und gründerzeitlichen Wohnbauten. Sie bilden sozusagen das Gerüst an das sich spätere Bebauungen aus den Nachkriegs- und 80er und 2000er Jahren anlehnen. Eine Herausforderung wird es sein, die teilweise sanierungs- und modernisierungsbedürftige Bausubstanz zu erneuern. Hinsichtlich des Wohnumfeldes besteht der Bedarf die z. T. vollflächig befestigten Höfe zu überarbeiten und hausnahe Aufenthaltsqualitäten zu erzeugen. Dazu gehört auch, die in die Wohnblöcke hineinsickernden Kleingewerbe verträglich mit der Wohnbebauung zu verzahnen.

Bettenhausen verfügt über einen historischen Ortskern mit zum Teil sanierten Fachwerkhäusern und gründerzeitlicher Bausubstanz. Dieser Ortskern bietet nicht nur Aufenthaltsqualitäten und eine idyllische Atmosphäre, sondern auch Potentiale hinsichtlich einer gemeinsamen Identität.

Im Zusammenhang mit dem historischen Ortskern ist auch der räumlich angrenzende Leipziger Platz zu sehen. Ursprünglich ein lebendiges Zentrum mit Einzelhandel und Gastronomie verzeichnet der Leipziger Platz in den letzten Jahrzehnten einen starken Trading-Down-Prozess. Gleichwohl bietet der Leipziger Platz in Zusammenhang mit dem historischen Ortskern und dem neuen Einkaufszentrum Potenziale für eine Revitalisierung des Ortskerns. Zu einer deutlichen Aufwertung des Leipziger Platzes könnte eine Verkehrsreduzierung beitragen. Mit der Industriebrache Salzmann, dem brach gefallenen Hallenbad Ost und der Haferkakao-Fabrik verfügt der Stadtteil Bettenhausen über ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäudestrukturen, die aktuell jedoch das Erscheinungsbild des Stadtteils belasten. In Abhängigkeit von der erfolgreichen Beseitigung des Leerstands und der teilweise bereits begonnenen Umsetzung von Nachnutzungskonzepten bestehen für den gesamten Stadtteil hohe identitätsstiftende und imagebildende Potentiale.

1.1.8 Kinder und Jugendliche

Unterneustadt: Aus Sicht von Kindern und Jugendlichen besteht insbesondere Handlungsbedarf bei der Aufwertung des Hafenspielplatzes. Verkehrlich werden von Kindern und Jugendlichen die Schulwege an der Hafenbrücke und im Umfeld der Grundschule, fehlende Querungsmöglichkeiten und zu hohe Geschwindigkeiten, schwerpunktmäßig an Leipziger Straße und Scharnhorststraße, und eine fehlende Verkehrsberuhigung in der Hafestraße

kritisiert. Als wesentliches Ziel für die Unterneustadt wird die Schaffung einer Spielstraße Hafestraße formuliert.

Bettenhausen: Mit der Losse, Spiel- und Bolzplätzen und dem Geschwister-Scholl-Haus sind einige Treff- und Spielorte vorhanden. Allerdings wird bei der Ausstattung des Spielplatzes an der Großalmeroder Straße Verbesserungspotential gesehen und eine öffentliche Zugänglichkeit der Gellertkampfbahn gewünscht. Nicht zugängliche Grün-/Freiflächen sollten daher soweit möglich geöffnet werden, um das Netz der grünen Trittsteine so dicht wie möglich zu machen. Ebenso sollten die Bachläufe der Losse und des Wahlebaches auch im Sinne der Nahmobilität weiter zur Vernetzung der grünen Trittsteine genutzt werden. Ein weiterer wichtiger Spiel- und Treffpunkt, insbesondere für Kinder, ist der Dorfplatz, dessen Nutzbarkeit jedoch durch Verschmutzung (Hundekot) und Alkoholkonsum deutlich eingeschränkt wird.

Es wird dringender Bedarf an Querungshilfen und verbesserten Ampelschaltungen an Leipziger Straße und Pfarrstraße gesehen. Darüber hinaus fehlen aus Sicht von Kindern und Jugendlichen weitergehende verkehrsberuhigende Maßnahmen insbesondere an der Eichwaldstraße im Bereich zwischen Osterholz- und Pfarrstraße. Der Bereich ist mit zwei Schulen, einem Hort und zwei Kindergärten zentraler Schul- und Kindergartenweg im Ortskern.

1.2 Ergänzung des ISEK Kapitel 3 „Aktuelle Entwicklungen und Handlungsbedarfe“

Die Kapitel 3.5 „Umwelt und Energie“ und 4 „Stärken- und Schwächen-Analyse (SWOT)“ des ISEK werden durch die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, Biologische Vielfalt sowie zukünftige Wohnraumpotentiale ergänzt. Die Betrachtung wird dabei auf die Stadtumbaugebiete fokussiert.

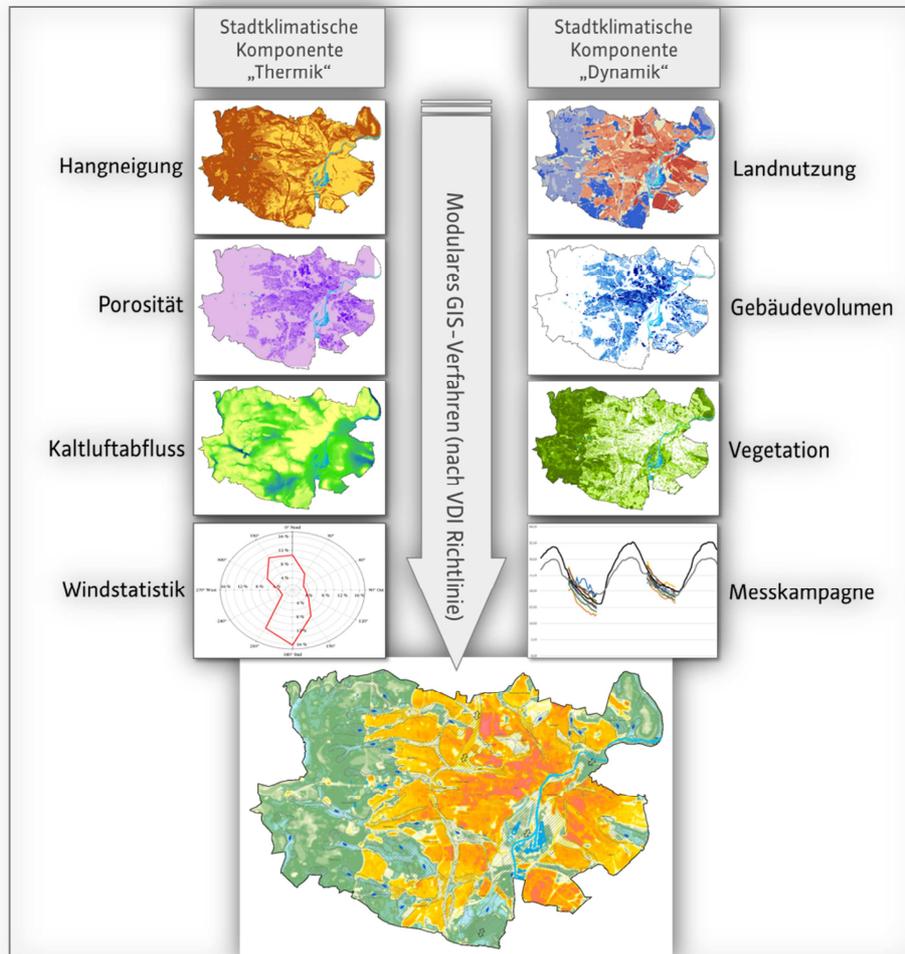
1.2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung, Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Die Stadt Kassel hat der Entwicklung ihrer Klimaanpassungsstrategie eine Klimanalyse vorangestellt, die in der Klimafunktionskarte ihren Niederschlag findet.

Das Stadtklima wird durch thermische als auch lufthygienische Aspekte geprägt. Starken Einfluss nimmt der Mensch, da durch Veränderung der Umwelt auch die klimatischen Bedingungen verändert werden. Ausgehend von einem hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen, dem teilweise sehr geringen Vegetationsanteil, der Wärmespeicherfähigkeit verwendeter Materialien sowie dem eingeschränkten Luftaustausch aufgrund hoher Bodenrauigkeit, stellt der urbane Raum im Vergleich zum ländlichen Raum eine andere Ausgangslage dar.

Die topografische Lage der Stadt im Kasseler Becken (eingebettet in die Kessellage mit den Höhen des Habichtswaldes im Westen, sowie dem Reinhardswald, Kaufunger Wald und der Söhre im Norden und Osten) schränkt zudem die Belüftungsqualität deutlich ein. Bei ungünstigen Wetterlagen (Inversionswetterlagen) steigen die Immissionswerte teilweise sehr hoch an.

Um die Einflussnahmen auf das städtische Klima zu bestimmen wurden Themenkarten erstellt, deren Aussagen schlussendlich in der Klimafunktionskarte ihren Niederschlag finden.

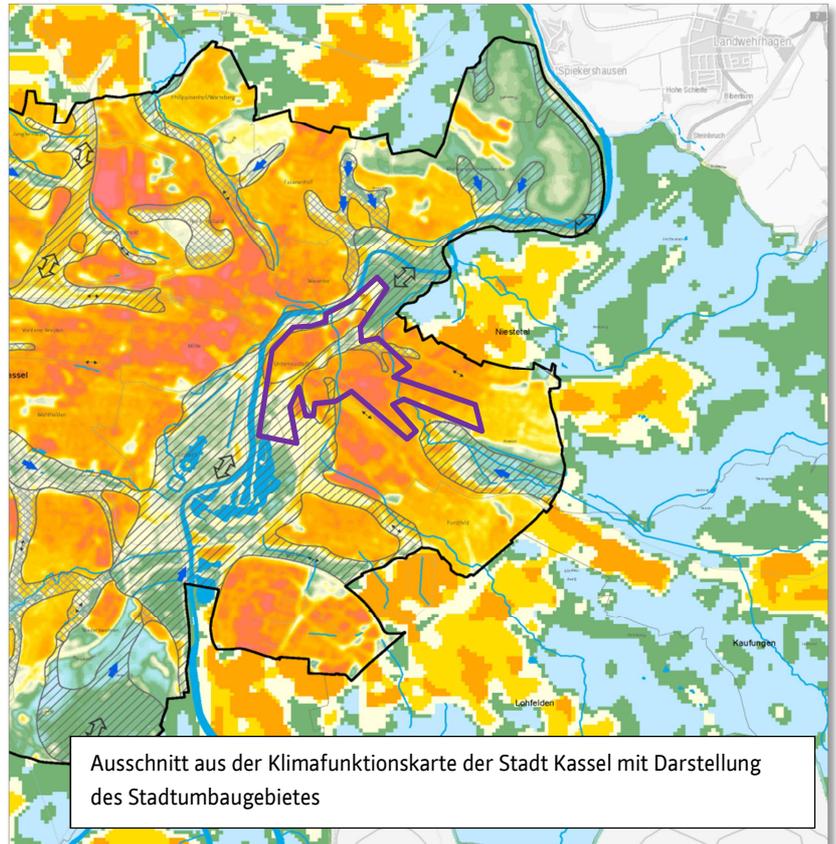


Themen, die das Klima beeinflussen, münden in der Klimafunktionskarte.

Das Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel für die Stadt Kassel“ hat neben der Fortschreibung der Klimafunktionskarte und der genauen Untersuchung des Belüftungssystems auch ein Szenario der möglichen klimatischen Veränderungen in den nächsten Dekaden entwickelt. Dazu wurden neben einer Veränderung der Bebauungssituation (Flächennutzung), auch die Auswirkungen des prognostizierten Klimawandels untersucht. Die Stadt Kassel wurde in der Ist-Situation analysiert, um Grundlagen für die räumliche Interpretation zur Klimawirkung von Vegetation, Baudichten bzw. Bauhöhen zu erhalten. Auf diese Weise werden flächenbezogene Aussagen möglich. In der generierten Klimafunktionskarte (KFK) können die klimatischen Wechselwirkungen der Klimatope (d. h.

Gebiete ähnlicher mikroklimatischer Ausprägung), sowie lokale als auch regionale dynamische Prozesse (z. B. Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftabflüsse) abgelesen werden.

Die Klimafunktionskarte zeigt im **Stadtbaugebiet Unterneustadt Bettenhausen** weite Bereiche, die rot oder orange eingefärbt sind. Dies sind Bereiche, mit moderater oder starker Überwärmung. Ursächlich hierfür sind u. a. die in den Themenkarten ermittelten Einflüsse aus Landnutzung, Vegetation, Geländetopografie und Vegetation, insbesondere jedoch die spezifischen Versiegelungs- und Belüftungssituationen. Je höher der Versiegelungsgrad, desto höher ist die nächtliche Wärmeabstrahlung durch die jeweilige Speicherfähigkeit der verwendeten Materialien (Stein/



Asphalt/ Beton). Die Belüftungssituation hängt von der Bodenrauigkeit, die durch Bebauung und Bewuchs definiert wird ab. Je rauer ein Gelände ist d. h. je mehr und je höhere Bebauung oder Bewuchs vorhanden ist, desto schlechter kann bodennahe Kaltluft in das Stadtgebiet transportiert werden und desto geringer bzw. langsamer kühlt sich das Gebiet in der Nacht wieder ab. So stellen sich die dicht besiedelte Unterneustadt und die weitgehend versiegelten Bereiche der Gewerbeflächen in Bettenhausen als besonders überwärmungsgefährdet dar. Hinzu kommt, dass diese Gebiete auch durch hohes Verkehrsaufkommen eine erhöhte Luftbelastung aufweisen, was in Korrelation der einwirkenden Umweltbelastungen ein Gesundheitsrisiko darstellt.

Dagegen stellen die Fulda und die Flutmulde Bereiche ohne bzw. mit geringerer Versiegelung und geringerer Bodenrauigkeit dar, was sie zu wichtigen Belüftungsschneisen, die ausgleichend auf die angrenzenden Gebiete wirken, macht. Die Hauptwindrichtung kommt im Kasseler Becken aus Südwest. Daher können die Grünflächen der Karlsaue und die Fuldaauen mit den

Seengebieten, als wichtige Frisch- und Kaltluftlieferanten für die nördlicher liegenden Gebietes des Stadtumbaus dienen.

Thermische Komponente		
Kategorie	Name	Beschreibung
+ Klimaeologische Wertigkeit		Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Freilandklima . Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung.
		Frischluftentstehungsgebiet Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Waldklima . Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung.
		Misch- und Übergangsklimate Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Klima innerstädtischer Grünflächen . Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen.
		Überwärmungspotential Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Vorstadtklima . Baulich geprägte Bereiche mit versiegelten Flächen, aber mit viel Vegetation in den Freiräumen; Größtenteils ausreichende Belüftung.
		Moderate Überwärmung Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Stadtklima . Dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen; Belüftungsdefizite.
		Starke Überwärmung Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: Innenstadtklima . Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City, Industrie- und Gewerbeflächen mit wenig Vegetationsanteil und fehlender Belüftung.
Dynamische Komponente		
Kategorie	Name	Beschreibung
großräumig		Luftleitbahn Durch Ausrichtung, Oberflächenbeschaffenheit und Breite bevorzugte Fläche für den bodennahen Luftmassentransport. Luftleitbahnen sind durch geringe Rauigkeit (keine hohen Gebäude, nur einzeln stehende Bäume) gekennzeichnet.
		Überströmungsbereich Reduzierte Wirkung im bodennahen Bereich; Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen.
		Wirkrichtung Luftleitbahn Sie ermöglichen den Luftmassenaustausch zwischen Umland und Stadt. Die Wirksamkeit hängt von der Windverteilung ab. Ferner können Luftleitbahnen vor allem bei Schwachwindlagen von großer Bedeutung für die klimatische Entlastung sein.
kleinräumig		Kaltluftbahn/ Kaltluftabflussrichtung Thermisches, während der Nacht induziertes Windsystem (Hangabwind). Dabei fließt die am Hang bodennah erzeugte Kaltluft ab. Das Pfeilsymbol entspricht der Abflussrichtung.
		Durchlüftung/ Durchlüftungsbahn Neben Luftleitbahnen auch Gleisanlagen, breite Straßen, Flussläufe etc. die als zusätzliche Bahnen belüftend wirken. Kanalisierung von Luftströmungen.

Die Legende der Klimafunktionskarte ist in sechs Klimatope unterteilt, welche farblich zugeordnet sind. Zusätzlich gibt es eine kurze Beschreibung zur Einordnung der Funktionen. Die klimaökologische Wertigkeit ist an der linken Seite angedeutet und verläuft von sehr wertvoll (+) für die naturnahen Klimatope bis hin zu defizitär (-) für die Belastungsbereiche.

Für den Stadtteil Bettenhausen stellen auch der Eichwald und die südlich vorgelagerten Auwiesen des Lossebaches ein wichtiges Potential hinsichtlich der Funktionen Frischluftentstehungsgebiet und Luftleitbahn dar. Da das Gelände in ost-west-Richtung fällt, werden auch die nächtlichen Kaltluftmassen aus diesem Gebiet in den Stadtteil hinein transportiert.

Starkregen und Hochwasser

Die Zunahme Wetterextremen und u. a. von Starkregenereignissen ist auch in Nordhessen spürbar. Insbesondere in Gebieten mit hohem Versiegelungsgrad führen sie zur Überlastung der Entwässerungssysteme oder Aufstauungen. Um hier Abhilfe zu schaffen hat die Stadt Kassel bereits viele Anstrengungen unternommen. So werden mittlerweile die Regenabflüsse aus Neubaugebieten im Trennsystem über Regenrückhaltebecken verzögert in die Vorfluter eingeleitet, für Neubauten werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan Dachbegrünungen vorgesehen, um auch hier eine verzögerte Einleitung in das Entwässerungssystem und Verdunstungseffekte zu erreichen. Zahlreiche Renaturierungen von Bachläufen zum Beispiel der Ahna, Geile, Wahlebach und Losse haben das Risiko von Schäden durch Überschwemmungen bereits verringert. Mögliche Überschwemmungsgebiete stellen bei den großräumigen Ereignissen die Flussauen der Fulda dar, was im Stadtumbaugebiet insbesondere mit der sog. Flutmulde zum Tragen kommt. Da sie freigehalten werden muss, führt dies wiederum städtebaulich zu einer Barriere im Stadtteil Unterneustadt. Bei den lokalen Starkniederschlagsereignissen liegen die Überschwemmungsgebiete vornehmlich in den Bachauen und insbesondere im Bereich stark versiegelter Flächen, wie den Siedlungsbereichen. Dies sind im Stadtumbaugebiet in Bettenhausen die Ufergebiete der Losse und des Wahlebaches.

Im Einzugsgebiet der Fulda, lassen sich prinzipiell zwei Arten von Hochwasserereignissen unterscheiden.

- a) Hochwasserereignisse mit großräumigen Auswirkungen ausgelöst durch langanhaltende Regenereignisse (z. B. Landregen), die großflächig auf das Einzugsgebiet des Flusssystemes stattfinden. Z. B. Fuldahochwasser im Januar 1995.
- b) Lokale Hochwasserereignisse aufgrund Starkniederschlagsituationen mit sehr kurzen (lediglich bis zu einigen Stunden) aber heftigen Niederschlag, der sich nur lokal ausdehnt. Die Überflutungen treten nicht nur am Gewässer selbst, sondern insbesondere auch auf versiegelten Flächen im urbanen Bereich auf. Diese kurzzeitigen Ereignisse finden sehr oft im Sommer statt. Z. B. Hochwassersituation an der Drusel im Juni 2014.

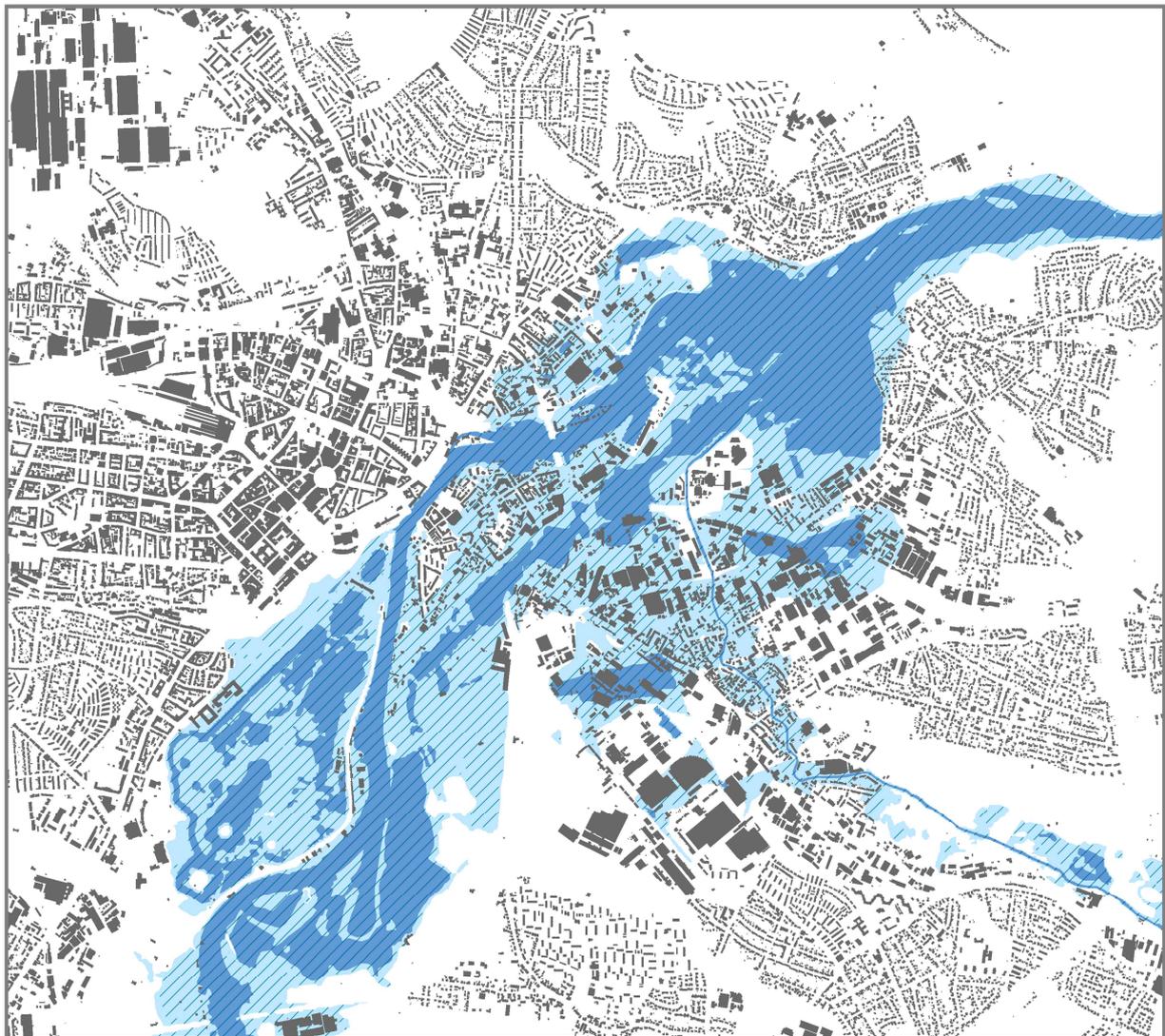


Abbildung: Darstellung der Hochwassersituationen in Kassel (Hellblau: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit; Schraffur: Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; Dunkelblau: Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit).

Fazit der Bestandsaufnahme der klimatischen Bedingungen

Als Fazit der Bestandsaufnahme der klimatischen Bedingungen in Kassel wurde eine deutliche Abhängigkeit der klimatischen Wechselwirkungen mit dem Umland, bzw. im Kasseler Becken festgestellt. Aus diesem Grunde wurden die Analysen stets anhand der „Klimaräume“ und nicht zwingend innerhalb der administrativen Grenzen Kassels getätigt.

Bedingt durch die Kessellage ist das Stadtgebiet Kassel geprägt von einer natürlichen Reduzierung der Windgeschwindigkeit im Vergleich zum Umland, was durch die Bebauungsstruktur noch weiter verschärft wird. Dies führt bei sommerlichen

Hochdruckwetterlagen zu Hitze Problemen und bei winterlichen Hochdruckwetterlagen zu lufthygienischen Beeinträchtigungen. Neben der Überwärmung muss die Klimaanpassung die Bereiche Extremniederschlägen thematisieren.

Ausgehend von den klimatischen Veränderungen, die schon heute und in den nächsten Dekaden im Kasseler Becken zu erwarten sind und den beiden analysierten Themenfeldern „Hitze“ und „Starkregen“, werden als Handlungsfelder mit daraus resultierenden besonderen Herausforderungen Stadtentwicklung und Bauleitplanung, Grünflächen- und Freiraumgestaltung, Gesundheitsvorsorge und Information identifiziert.

Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Mögliches, allgemeines Handeln:

- Festsetzung von Belastungsschwerpunkten,
- Festsetzungen zur Klimaanpassung in Bebauungsplänen,
- Kühlende Gestaltungselemente im Freiraumnetz,
- Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Festsetzung von Belüftungssachsen.

Grünflächen- und Freiraumgestaltung

Mögliches, allgemeines Handeln:

- Neuanlage von öffentlichen Grünflächen,
- Optimierung der Kühleffekte von Grünflächen,
- Anpassung von Pflanzenauswahl und Grünflächenpflege,
- Anpflanzung/Erhaltung von Bäumen im Straßenraum und auf Parkplätzen, Straßenbegleitgrün,
- Rückhaltung, Versickerung und Bewirtschaftung von Regenwasser.

Gesundheitsvorsorge und Information

Mögliches, allgemeines Handeln:

- Verbesserung der Freiraumvernetzung,
- Gestaltung privater Freiflächen (Gärten, Hofbereiche),
- Informations- und Kommunikationsangebote.

1.2.2 Biologische Vielfalt in Kassel

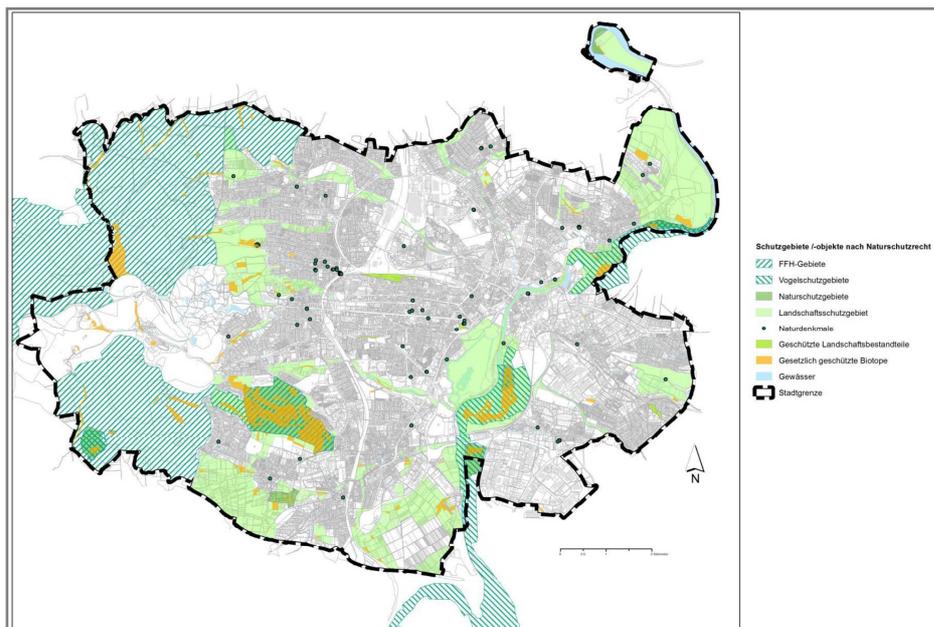
Die Anstrengungen der EU und des Bundes die biologische Vielfalt der Ökosysteme zu erhalten, mündet auf Landesebene in der Biodiversitätsstrategie Hessen. Sie bildet die Grundlage für die Bemühungen der Stadt Kassel bei der Weiterentwicklung des Stadtraumes und der in den letzten Jahren dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt, die vorhandenen ökologischen Systeme zu schützen und möglichst vielen Arten auch in der Stadt Lebensräume zu bieten. Die Stadt Kassel hat im Jahr 2010 die Deklaration Biologische Vielfalt in Kommunen unterzeichnet und ist Mitglied im Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“.

Eine Aufnahme der Bestandssituation der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet wurde in 2017 mit dem Ziel erstellt, bisherige Erfolge und Bemühungen der Stadtverwaltung sowie bestehende Defizite in Bezug auf die Biodiversität im Stadtgebiet aufzeigen. Hiermit sollen, in einem weiteren Schritt, Ziele und Handlungsfelder abgeleitet und Akteure aus verschiedenen Disziplinen zusammengebracht werden.

1.2.2.1 Schutzgebiete

Die FFH-Gebiete des Naturpark Habichtswald machen in Bezug auf ihre Flächenausdehnung den größten Anteil von Schutzgebieten in Kassel aus. Gleich danach sind die Landschaftsschutzgebiete der Stadt Kassel und die Anteile der Vogelschutzgebiete Fuldaaue

und Fuldaschleife
 Wolfsanger zu
 nennen.



1.2.2.2 Besondere Lebensraumtypen

Im Anhang I der FFH-Richtlinie sind „natürliche Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen“ aufgelistet.

In Kassel werden 12 Lebensraumtypen und Erhaltungsziele genannt.

Trockene europäische Heiden

Artenreiche Borstgrasrasen auf Silikatböden

Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden

Feuchte Hochstaudenfluren

Kieselhaltige Schutthalden

Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation

Silikatfelsen mit Pioniervegetation

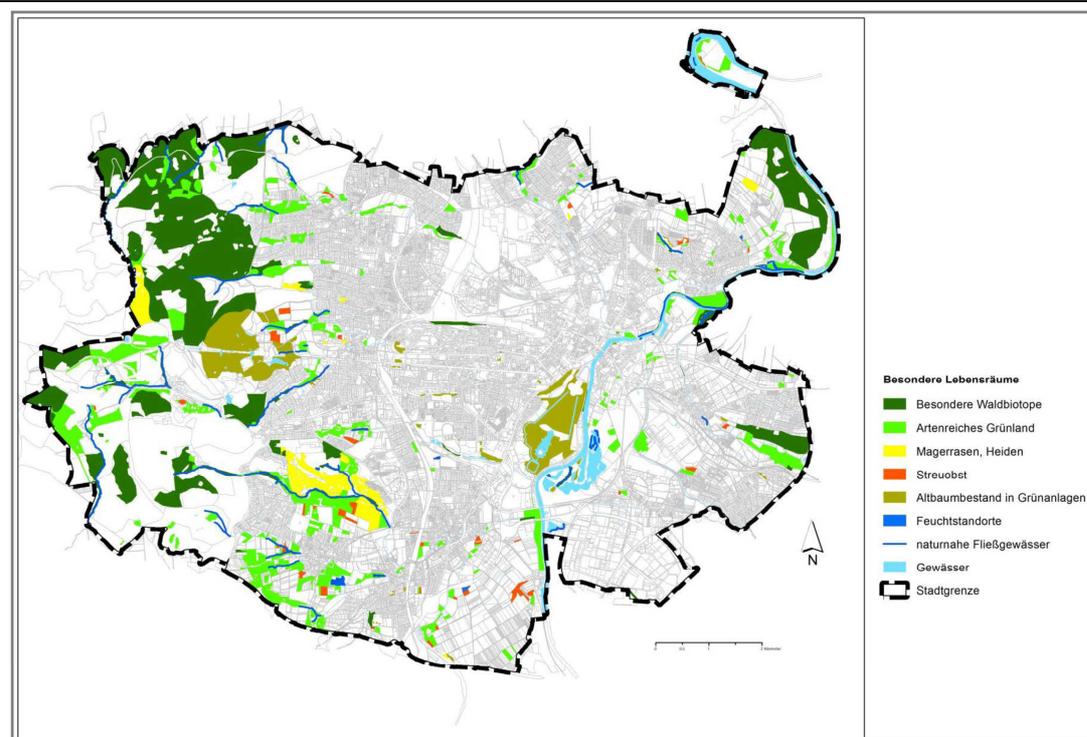
Nicht touristisch erschlossene Höhlen

Auenwälder

Waldmeister-Buchenwald

Mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald

Schlucht- und Hangmischwälder



1.2.2.2 Artenschutz und Schutz der genetischen Vielfalt

In Kassel anzutreffende Arten die artenschutzrechtlich unter Schutz stehen sind z. B. Ameisenbläuling, Edelkrebs, Kammmolch, Zauneidechse, Eremit, Biber, Haselmaus, Feldlerche, Fledermäuse, Hirschkäfer, Feuersalamander, Kleines Waldvögelein Wildbiene, Krebschere.

1.2.2.4 Stadtumbaugebiet Unterneustadt Bettenhausen:

An dieser Stelle wird auch auf die Bestandsdarstellung der Grün-, Frei-, und Sportflächen im ISEK Karte 3-11 verwiesen, in der die Potentiale innerhalb des Stadtumbaugebietes zu erkennen sind. Hervorzuheben sind die Flächen der sog. Flutmulde der Fuldaue. Als große zusammenhängende Grünflächen bieten sie neben den Waldgebieten im Westen der Stadt ein wichtiges Potential an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen in Kassel. Große Teile dieser Flächen werden landwirtschaftlich überwiegend als Grünland, im nördlichen Bereich auch als Ackerland genutzt. Im Bereich des Stadtteil Unterneustadt, zwischen Messeplatz/ Platz der Deutschen Einheit und Dresdner Straße, sind sie durch den Siedlungsbereich und die Nutzungen Straßen, Sport- und Festplatz in ihrer Breitenausdehnung eingeschränkt. Nördlich

und östlich angrenzend an das Stadtumbaugebiet, neben dem ehemaligen Hafen und südlich des Siedlungsbereiches der Unterneustadt sind die Flächen wieder größer und als Landschaftsschutzgebiete der Stadt Kassel und Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Im südlichen Stadtteil Unterneustadt überlagern sich Stadtumbaugebiet, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiet.

Ebenfalls Teil des Landschaftsschutzgebietes sind die Uferzonen der Fulda, der Losse und des Wahlebaches. Während die Fulda das dicht besiedelte Gebiet der Innenstadt und Unterneustadt durchquert, stellen insbesondere die Losse und der Wahlebach für den Stadtteil Bettenhausen wichtige vernetzende Lebensräume dar.

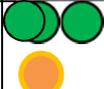
Im Osten des Stadtumbaugebietes stellt der Eichwald, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, ein wertvolles Waldpotential dar. Das Stadtumbaugebiet und das Landschaftsschutzgebiet überlagern sich geringfügig im Bereich der Eichwaldstraße hinter der Gellert-Kampfbahn.

Einige wenige Naturdenkmale als Einzelbäume befinden sich im Stadtumbaugebiet, dazu zählen Bäume im Schleusenpark, im Ortskern Bettenhausen und im Bereich südlich der Unterneustadt.

Als geschützte Lebensräume sind die Alleen der Hafestraße, Dresdnerstraße, des Waldauer Fußweges, Sandershäuser Straße, Leipziger Straße und Eichwaldstraße wichtige Grünpotentiale im Stadtumbaugebiet, die ausgleichend in den z. t. hochverdichteten Siedlungsbereichen wirken.



Karte: Überlagerung Stadtumbaugebiet Schutzzonen

Legende:	
Stadtumbaugebiet	
Landschaftsschutzgebiet	
Vogelschutzgebiet	
Geschützte Lebensräume (Alleen)	
Naturdenkmale	
Stadtgrenze	

In der Bewertung stellen die Flächen der Fuldaaue, der Bachläufe, des Eichwaldes und der straßenbegleitenden Alleen die wichtigsten Potentiale als Lebensräume im Stadtraum des Stadtumbaugebietes dar.

Die das Stadtumbaugebiet umgebenden Bereiche mit den Kleingartenanlagen Waldauer Wiesen im Süden und Helleberg im Norden, die Parkanlagen der Karlsaue und der Bugaseen, sowie die nördlichen Flutmuldengebiete, die als freie Landschaft geprägt sind, wirken mittelbar auf das Stadtumbaugebiet. Die Anbindungen und Grünraumvernetzungen zum

Stadtumbaugebiet sind jedoch verbesserungswürdig. Große städtebauliche Barrieren wirken für Mensch und Tier als Hindernis und schneiden Teile des Stadtumbaugebietes wie Inseln von der Umgebung ab. Hier werden besondere Herausforderungen in einer wirksamen Grünraumvernetzung gesehen, über die Tiere und Pflanzen sich mit dem Landschafts- und Flussraum verbinden lassen.

Kleinräumig wird es darum gehen in den stark versiegelten und überwärmten Teilen der gewerblich genutzten Flächen im Stadtumbaugebiet Bäume zu pflanzen, Dach- und Fassadenbegrünungen soweit wie möglich nachzurüsten und so unterstützend zu wirken.

1.2.3 Zukünftige Wohnraumpotentiale

In der durch die Stadt Kassel unterstützten Studie der Universität Kassel, „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2016“ Prof. Uwe Altrock und Tobias Schäfer, werden die Bevölkerungsprognose, der Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik in Kassel, Aktuelle Situation und Handlungsbedarfe, potentielle Standorte für weiteren Wohnraum in Kassel, Leitlinien und Strategien dargelegt.

Die Ergebnisse werden im Folgenden stark verkürzt, nur Schlaglichtartig dargelegt:

1.2.3.1 Wohnraumnachfrage

„Die zusammenfassende Aussage der *Bevölkerungsprognose* für die Stadt Kassel ist, dass die Bevölkerung nach einem kurzen Anstieg bis auf 201.000 Einwohner etwa ab dem Jahr 2020 wieder sinkt, und zwar bis 2040 auf rund 183.000 Einwohner. Insbesondere der Anteil der über 60-Jährigen steigt, und die Stadtteile Nord-Holland, Wesertor und Unterneustadt sind weiterhin von einem häufigen Einwohneraustausch betroffen. ...

Nach den aufgezeigten Prognosen und Rechnungswegen (...) ist rein rechnerisch betrachtet die künftig benötigte Anzahl (an Wohnungen) in Kassel bereits annähernd vorhanden bzw. übertrifft das Angebot bereits überholte Prognosen. Allerdings entspricht das vorhandene Wohnungsangebot nicht den künftig nachgefragten Wohnungsgrößen. Wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ein bis zwei Zimmern von Einpersonenhaushalten ausgegangen, wird ein deutliches theoretisches Wohnraumdefizit bestehen. So sind für die 50.000 prognostizierten Einpersonenhaushalte im Jahr 2030⁴⁴ aktuell lediglich 5.039 Ein- und 14.856 Zweizimmerappartements vorhanden (...).

2011 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße in Kassel 78,3 m². Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person lag 2014 in Kassel bei 42,04 m² ...“

Als beeinflussend auf den Bedarf werden „weiche Faktoren“ benannt und analysiert:
„Die Veränderung der *Lebensstile* wirkt sich außerdem auf dem Wohnungsmarkt aus, ... In Zukunft werden sich diese Veränderungen der Bedürfnisse deutlicher zeigen. Hierfür muss das derzeitige Wohnungsangebot im Bereich der flexiblen Wohnungen, Singlewohnen sowie zentraler barrierefreier Wohnraum für ältere Personen ergänzt werden. Für diese differenzierten Wohnbedürfnisse könnte punktueller Neubau den Bestand um spezielle Wohntypen erweitern. ...

In Kassel werden vorrangig periphere Quartiere gebaut, die beispielsweise das *Milieu* der bürgerlichen Mitte sucht. Betrachtet man die einzelnen Milieus differenziert, fällt jedoch auf, dass in Zukunft die Milieus wachsen, die in urbanen Quartieren leben oder leben möchten. Diese Quartiere sollte man in Kassel deshalb in Zukunft verstärkt fördern. ...in diesen (peripheren) Lagen sollten keine weiteren Wohnungen entstehen, da es in Zukunft möglicherweise keine Nachfrage dafür gibt.vor allem kleinteiligere Quartiere, die innenstadtnah sind, (sollten) gefördert und gebaut werden. ...

Durch Kassels Lage und die vielen ansässigen Unternehmen weist die Stadt eine hohe Standortattraktivität auf. Kassel ist ... der wichtigste *Wirtschaftsstandort* in Nordhessen. Zudem übernimmt die Stadt die Funktionen eines Oberzentrums. Kassel ist mit etwa 78.000 Ein- und Auspendlern und einem positiven Pendlersaldo von 38.700 Personen eine Einpendlerstadt. ... Auf Grund der guten Arbeitsplatzsituation in Kassel, der weiterhin positiven wirtschaftlichen Lage und dem gerade neu entstehenden Gewerbegebiet Langes Feld ist davon auszugehen, dass es zu Zuzügen in die Stadt Kassel kommen könnte, die von der Bevölkerungsprognose noch nicht in einem angemessenen Maß abgebildet werden. Folglich gehen wir in Zukunft von einem stärkeren Bevölkerungswachstum aus. ...

... die *Universität* (trägt) bedingt durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und durch die hohen Studierendenzahlen zu einem Bevölkerungswachstum bei. Da nicht mit einem weiteren Anstieg der Studierenden in Kassel zu rechnen ist, erschöpft sich die Nachfrage nach zusätzlichem studentischem Wohnraum in Kassel. Ein weiterer Entwicklungstrend ist in diesem Zusammenhang allerdings zu erwähnen: Früher kehrten Studierende nach dem Studium in ihre Heimatorte zurück, doch mittlerweile bleiben sie vermehrt in den Universitätsstädten. Daher ist die Schaffung eines Wohnungsangebots für die entsprechenden Nutzergruppen immer wichtiger. Flexible Wohnungsgrundrisse ermöglichen es beispielsweise, auf Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu reagieren und somit Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen und Bedürfnisse anzubieten. ...

In den nächsten Jahren ist durch die Entwicklung der *Flüchtlingssituation* mit einem etwas verstärkten Bevölkerungswachstum in Kassel zu rechnen; insbesondere, wenn viele Bleibeberechtigte ihre Familien aus der Heimat nach Deutschland nachholen. Wie oben genannt, sind konkrete Aussagen von verschiedenen weiteren Faktoren abhängig und nicht eindeutig zu prognostizieren. Nichtsdestoweniger wird relativ kurzfristig zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum in Kassel benötigt, der ausgeglichen über das Stadtgebiet verteilt ist. ... lässt sich sagen, dass die *Suburbanisierung* in Kassel weiterhin vorhanden ist, jedoch der allgemeine Trend leicht gegenläufig ist. Es lässt sich vermuten, dass die Urbanisierung, besonders im Hinblick auf die sich wandelnden Familienstrukturen, weiter zunehmen wird. Demzufolge ist nicht mit einer Bevölkerungsabnahme in Kassel zu rechnen. Durch attraktive Angebote im Geschosswohnungsbau in den innerstädtischen Bereichen können zudem Teile der Einfamilienhausbewohner in die Stadt gelockt werden sowie bereits vorhandene Bewohner in den Quartieren gehalten werden. ...

Die unsichersten weichen Faktoren stellen die wirtschaftliche Entwicklung und die Flüchtlingszahlen dar, sodass die Differenz der oberen und unteren möglichen Entwicklung relativ groß ausfällt. ...

Dennoch wird unter der Annahme, dass die Situation in diesen weichen Faktoren so bestehen bleibt, Kassel nur langfristig und eher in geringem Umfang Bevölkerung verlieren. Die Planung der Stadt sollte daher nicht auf einen Schrumpfungsprozess ausgerichtet und die Prognose regelmäßig angepasst werden.

Aufgrund der generellen Unsicherheit von Prognosen orientieren sich die Handlungsempfehlungen dieses Konzepts an drei Szenarien für einen Zeitraum von 10–15 Jahren, die auf den beschriebenen weichen Faktoren basieren und sich auf die Entwicklung der Bevölkerung beziehen. Daher werden keine fixen Zahlen oder Daten genannt, sondern verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Szenarien aufgezeigt.

1. Stabilisierung

Das Szenario der Stabilisierung orientiert sich an der mittleren Bevölkerungsprognose der Stadt Kassel nach der sich die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren stabilisiert und nach 10 bis 15 Jahren zu sinken beginnt.

2. Anspannung

... (es) wird von einer langfristig geringfügig positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen, die im Zusammenhang mit einer leichten Verkleinerung der Haushaltsgrößen einen angespannten Wohnungsmarkt erzeugt.

...

3. Starkes Wachstum

Im dritten Szenario wird von einem langfristigen und deutlichen Bevölkerungswachstum ausgegangen, das sich an der gegenwärtig hohen Zuwachsrate der Stadt Kassel orientiert und dadurch eine starke Anspannung auf dem Wohnungsmarkt erzeugt.

Nachfrageentwicklung Fazit:

Die analysierten Faktoren, die unmittelbaren Einfluss auf die Wohnraumnachfrage haben, zeigen tendenziell eine steigende Nachfrage und besonderen Druck auf spezielle Marktsegmente, wie kleine oder preiswerte Wohnungen, auf. Die Tendenz der letzten Jahre weist auf ein Bevölkerungswachstum hin, dass die ausschlaggebendste Einflussgröße auf den Anstieg der Nachfrage ist. Die steigende Bevölkerungszahl hängt mit der steigenden Zahl von Personen die nicht in Besitz der deutschen Staatsbürgerschaft sind, aber einen Wohnsitz in Kassel haben, darunter den neu ankommenden Flüchtlingen, sowie weiteren Trends, wie der Reurbanisierung, zusammen. Auch die schrumpfenden Haushaltsgrößen und die damit stetig steigende Anzahl von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten erhöhen den Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Neben der quantitativen verändert sich auch die qualitative Nachfrage. Für einkommensschwache Haushalte stellt die sich abzeichnende Situation eine besondere Herausforderung dar. Trotz des Rückgangs der Arbeitslosenquote und der Bedarfsgemeinschaften bei gleichzeitigem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, weist Kassel noch eine hohe Anzahl von Personen auf, die Transferleistungen beziehen. Das zeigt, dass trotz der wirtschaftlichen Gesundung noch ein hoher Bedarf an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum besteht. Folgernd zeigt die Tendenz der letzten Jahre, dass sich der Wohnungsmarkt von einem Angebotsüberhang zu einem Nachfrageüberhang gewandelt hat, der zur Anspannung des Marktes führen kann. Ein erstes Anzeichen hierfür ist die steigende Mietbelastungsquote, die derzeit noch teilweise durch die steigenden Bruttolöhne in Kassel kompensiert werden kann. In der Gesamtbetrachtung besteht jedoch noch kein übermäßiges Marktgleichgewicht, jedoch stehen einzelne Marktsegmente unter besonderem Druck.

1.2.3.2 Wohnraumangebot

Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Die Bestandsaufnahme der aktuellen Positionen der Akteure zeigt, dass eine gewisse Dynamik auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen ist. Alle Unternehmen betonen, dass es nach jahrelanger Konzentration auf den Bestand, es sei aus betriebswirtschaftlichen Gründen oder mangelnder Nachfrage an neuem Wohnraum, nun an der Zeit ist, wieder aktiv durch Neubauprojekte in Kassel tätig zu werden. Die Stadt stimmt dem zu, sieht aber auch die privaten Investoren als wichtigen Teil bei dem Ziel mehr Wohnraum für Kassel zu schaffen. Insgesamt decken die Unternehmen das untere bis mittlere Preissegment ab, inwiefern dies auch zukünftig der Fall sein wird, ist zu beobachten, da die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften unterschiedliche Strategien verfolgen.

Angebotsentwicklung Fazit

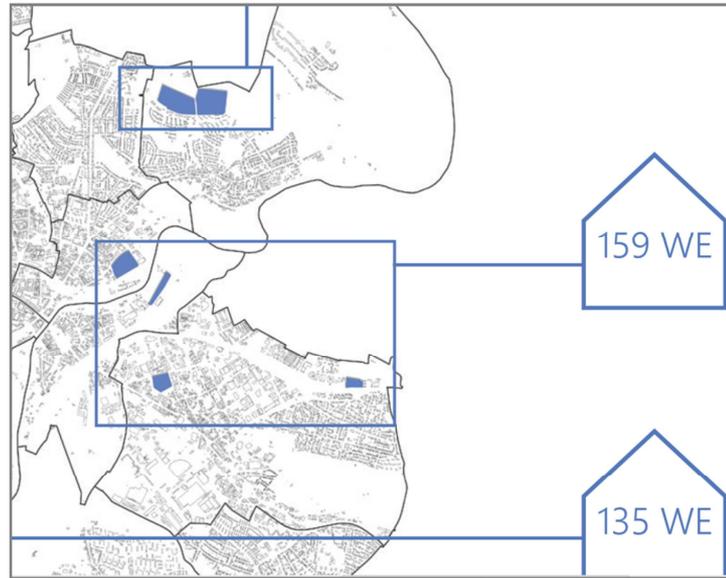
Kassels dynamischer Wohnungsmarkt ist von einem deutlich gestiegenen Nachfrageüberhang geprägt. Während die Leerstandsquote mit 3,2 % im Normalbereich liegt, zeigen viele andere Faktoren, wie stark sich die Situation gerade für untere Einkommensschichten verschärft. Der deutliche Trend der Mietsteigerungen ist alarmierend, vor allem das Wegfallen der Angebote im untersten Preissegment zeigt dringenden Handlungsbedarf auf. Erschwerend kommt hinzu, dass immer mehr Wohnungen aus ihren Belegungsbindungen auslaufen. Ein Anstieg bei den Mieten ist auch bei den gemeinwohlorientierten Wohnungsgesellschaften zu verzeichnen. Dies widerspricht in Teilen ihrer sozialen Verantwortung bezüglich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, zu der sie sich öffentlich auch bekennen. Hinsichtlich des Heiztyps, der energetischen Sanierung und der technischen Gebäudeausrüstung besteht Nachholbedarf. Dies betrifft auch den großen Anteil von Wohngebäuden aus den 1950 und 1960er Jahren, deren Sanierungsbedarf in den nächsten Jahren weiter bestehen wird. Ein zukünftiges Handlungsfeld ergibt sich auch aus dem hohen Anteil der Einzeleigentümer in Einfamilienhäuser, denn der demografische Wandel wird in den nächsten Jahren deutliche Spuren hinterlassen.

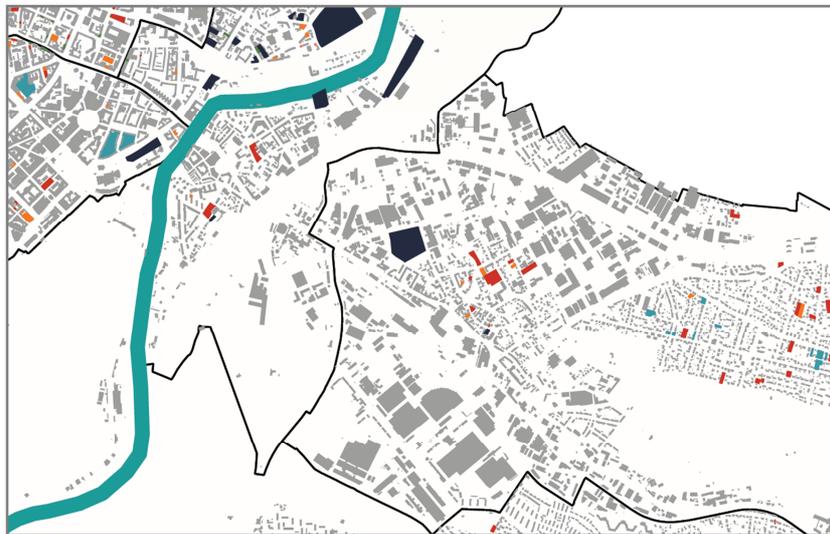
Die Attraktivität des Kasseler Wohnungsmarktes steigt, was an der Zunahme von Bauanträgen und Baufertigstellungen abzulesen ist. Inwiefern dies ein kurzfristiger Trend, ausgelöst durch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist oder ob sich dieser verstetigen wird, ist zu beobachten.“ ...

Potentielle Standorte für weiteren Wohnraum in Kassel

Als Entwicklungsflächen mit initialpotential für das Quartier werden Flächen über 12.000 m² identifiziert. Im Stadtbaugebiet befinden sich zwei Flächen. Dies sind das Hafenable und das Gebiet um Salzmann an der Sandershäuser Straße in Bettenhausen.

Die Untersuchung unterscheidet Potentialflächen als Nachverdichtung im Hinterland (bebaute Gebiete mit tiefen Grundstücken; nicht im Stadtbaugebiet vorhanden), Aufstockungen, Anbauten und Potentiale durch Abriss und Neubau.





Im Stadtumbaugebiet wird der Schwerpunkt bei Entwicklungsflächen, sowie in der Ergänzung auf freien Grundstücken identifiziert.



Legende bezieht sich auf die Gesamtstadt:



Die Grafik zeigt die Bewertung der identifizierten Flächen, wonach im Stadtumbaugebiet nur wenige Flächen als „empfehlenswert“ für die Wohnbauentwicklung eingestuft werden und das Groh lediglich als „optional“ gekennzeichnet wird.

Für die Gesamtstadt wird auch ein Potential auf Flächen von altindustriellen Standorten als mögliche Konversionsflächen für Wohnstandorte gesehen. Im Stadtumbaugebiet beträfe dies den ehemaligen Bettenhäuser Bahnhof. „Der Bettenhäuser Bahnhof wird gegenwärtig als Rangier- und Güterbahnhof genutzt. Aufgrund der niedrigen Auslastung und der mittel- bis langfristig anzuzweifelnden Perspektive der aktuellen Nutzung könnten hier zukünftig auch Wohnungen realisiert werden. Die infrastrukturell gut versorgte Lage südlich der Leipziger Straße bietet neben Nahversorgungseinrichtungen auch eine ideale Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum. Allerdings bedeutet die intensive gewerbliche Prägung des Umfeldes aktuell - und bei entspanntem Wohnungsmarkt - noch ein Hemmnis für die Attraktivität des Standortes für Wohnzwecke. Somit wäre eine Entwicklung dieses Gebiet lediglich bei erhöhter Wohnungsnachfrage oder paralleler Entwicklung des Umfeldes ernsthaft in Betracht zu ziehen. Es könnten hier auf 12,5 Hektar rund 185 Wohneinheiten realisiert werden.“

„Insgesamt gibt es entlang der Hauptverkehrsachsen eine auffällig hohe Zahl unbebauter, auch größerer, Grundstücke; hinzu kommen zahlreiche Potentiale des Typs Abriss-Neubau mit guter Mobilisierbarkeit, also starker Unternutzung - hier gibt es offensichtlich Attraktivitätsdefizite, die eine bisherige Entwicklung oder intensivere Entwicklung verhindert haben. Deshalb sollte die Stadt im Zuge der Aktivierung selbst oder über städtebauliche Verträge die Lebensqualität und Attraktivität der Verkehrsachsen verbessern, um die Wahrscheinlichkeit einer Mobilisierung zu erhöhen.

Die Stadt Kassel sollte sich besser früher als später mit einer, im Sinne der Gesamtstadtentwicklung koordinierten, Festlegung und Entwicklung von Fokusgebieten beschäftigen, die durch eine Belebung mit neuen Bewohnern Spillover-Effekte auf die umgebende Stadtstruktur haben können - und sich darum bemühen, diese Gebiete für Bewohner und Bauherren attraktiv zu gestalten. Kassel bietet zahlreiche Flächen, um Ortskerne und Lebensräume mit Charakter und Profil zu schaffen und das eigentliche Stadtzentrum zu stärken, wie es z.B. im Vorderen Westen gelingt. Wenn die Wohnungsnachfrage weiter steigt, muss Kassel hier programmatisch aktiv werden. Um eine attraktive, vielseitige, vor allem lebenswerte Stadt zu schaffen, dürfen nicht wie zuletzt Schlüsselgrundstücke an gewerbliche Nutzung fallen und Kassel als Arbeitsplatz der umgebenden Wohngemeinden etabliert werden. Eine solche Stadt braucht Leben, also Bürger, dort, wo sie sich definiert: in ihrem Zentrum. Und belebte Zentren entstehen nur durch zentralen Wohnraum.
