

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Alter Ortskern Wehlheiden“

Kassel documenta Stadt



Impressum

Herausgeber

NH ProjektStadt
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

NH ProjektStadt

Kontakt

Tel.: 0561. 1001-1306
Mail: sekretariat@nh-projektstadt.de

im Auftrag der
Stadt Kassel
Juli 2018

überarbeitet:
Juli 2020

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Kontakt:
Tel.:0561.787-7056
Mail: stadtplanung@kassel.de

Kassel documenta Stadt

Gliederung

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

4.	Maßnahmen- und Umsetzungskonzept	80
4.1	Leitziele der zukünftigen Entwicklung	80
4.2	Handlungsfelder	83
4.2.1	Handlungsfeld Städtebau und Wohnen	83
4.2.2	Handlungsfeld öffentliche und privater Raum	85
4.2.3	Handlungsfeld Nahmobilität und Verkehr	86
4.3	Maßnahmenübersicht	87
4.3.1	Projektfamilien und Projektkatalog	87
4.3.2	Projektübersicht	100
4.4	Organisationsstruktur	103
4.4.1	Fördergebietsmanagement	103
4.4.2	Projektbezogene Arbeitsgruppen	104
4.4.3	Lokale Partnerschaft	104
4.4.4	Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit	105
4.4.5	Verfügungsfond	105
4.4.6	Ausweisung als Fördergebiet	106
5.	Zeitplanung/	108
	Kosten und Finanzierung	108
6.	Quellenverzeichnis	117
7.	Abbildungsverzeichnis	119
8.	Anhang	A1
8.1	Projektblätter	A1
8.2	Fragenkatalog der Experteninterviews	A67



Wehlheider Platz

1. Einleitung

1.1 Aufgabe und Inhalt des ISEK

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

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

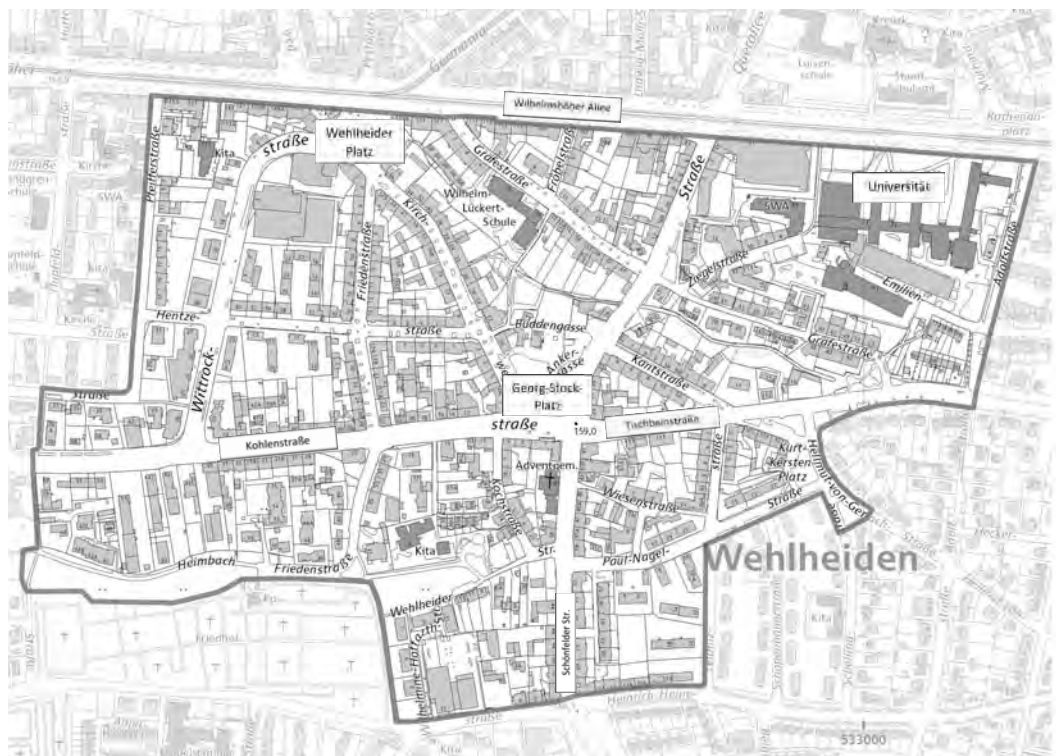
Das ISEK als ein Instrument der Städtebauförderung ist Voraussetzung zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm. In Form einer ergebnisorientierten Analyse des Untersuchungsgebiets erfasst

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

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

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

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



Untersuchungsgebiet Stand Juli 2020

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

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

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

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

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

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

1.3 Methodik der Beteiligung

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

1 Karte Gebietsabgrenzung: gelbe Linie, s. Anhang

2 Karte Gebietsabgrenzung: rote Linie, s. Anhang



Grafik: www.kassel.de

Lage in der Stadt

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

2. Bestandsanalyse

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

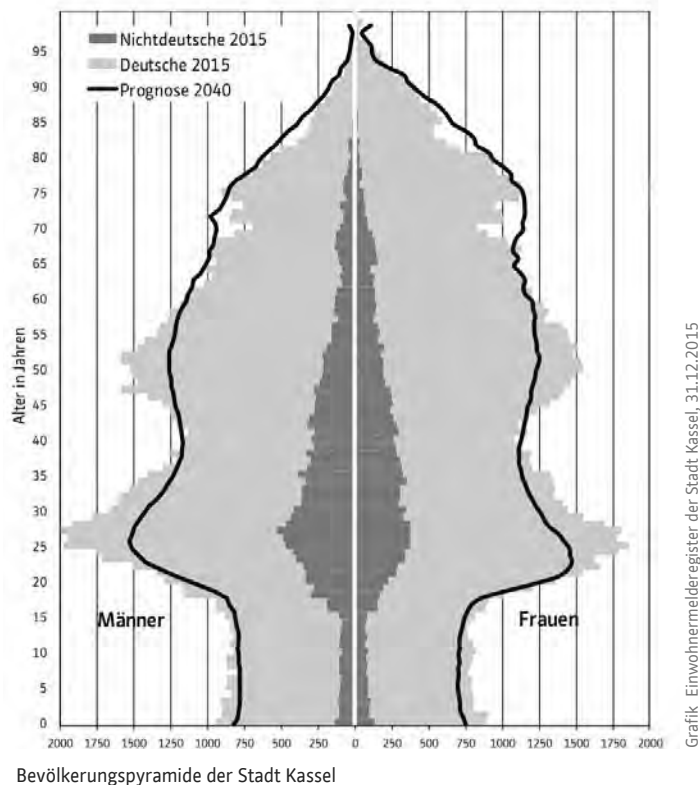
ken, Schwächen, Chancen und Risiken).

2.1 Die Stadt Kassel

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

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

³ vgl. Wirtschaftsförderung Region Kassel 2017



Bevölkerungspyramide der Stadt Kassel

Grafik: Einwohnermelderegister der Stadt Kassel, 31.12.2015

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

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

2.1.1 Demografie

Einwohnerentwicklung

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

⁴ vgl. ebenda

⁵ vgl. ebenda

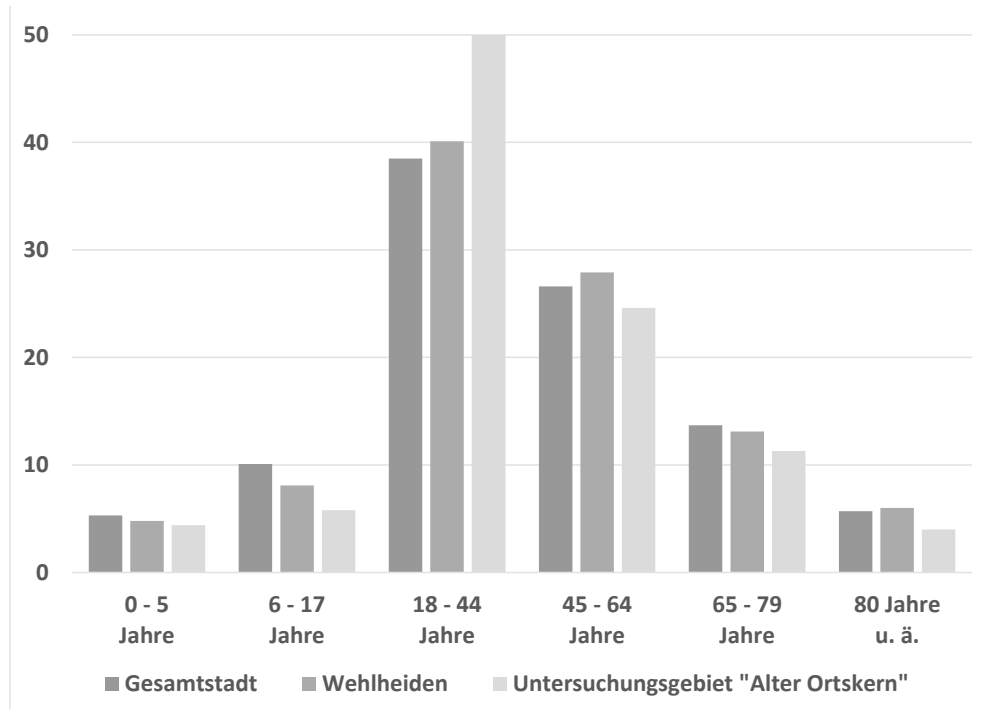
der Marke von 200.000 Einwohner bewegte, konnte seither ein Zugewinn von etwa 1% auf aktuell 201.907 Einwohner (mit Hauptwohnsitz, Stand: 2016) verzeichnet werden. In Relation zur Fläche der Stadt ergibt sich somit eine Bevölkerungsdichte von etwa 1.891 Einwohnern pro km².⁶

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

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

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

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



Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Kassel

Einwohner (Hauptwohnsitz) nach Altersgruppen zum Stichtag 31.12.2016

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

Einwohner mit Migrationshintergrund

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

Das Wanderungsverhalten ist im Allgemeinen und entsprechend auch in Kassel durch

⁷ vgl. HA Hessen Agentur 2014: 12 f.

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

⁹ vgl. Stadt Kassel 2016a: 8

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

Altersstruktur

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

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



Universität-Standort „Ingenieurschule“ an der Wilhelmshöher Allee

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

2.1.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

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

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

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

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

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

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

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

¹³ vgl. Bundesagentur für Arbeit 2017

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

2.1.3 Sozialstruktur

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

¹⁴ vgl. HA Hessen Agentur 2010: 71

¹⁵ vgl. Bundesagentur für Arbeit zitiert nach Stadt Kassel –

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

2.1.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

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

Fachstelle Statistik



Wohnungsbestand der Wiederaufbauplanungen

2.1.5 Wohnungsmarkt

Haushaltsgrößen

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

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

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

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

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

¹⁷ vgl. Universität Kassel, Stadtentwicklungsplan Wohnen



Die Wilhelmshöher Allee muss bis zu 23.000 Fahrzeuge pro Tag aufnehmen

Gebäudebestand

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

2.1.6 Verkehr

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

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

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

2016: 35 ff.

18 vgl. ZRK 2015a: 33

19 vgl. Stadt Kassel 2015: 55



Bild: Museumslandschaft Hessen Kassel

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

2.1.7 Freiraum und Stadtgrün

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

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

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

²⁰ vgl. Stadt Kassel 2016b



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

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

2.2 Das Untersuchungsgebiet

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

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

2.2.1 Stadtteilgeschichte und Denkmaltopografie

Geschichtliche Entwicklung²¹

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

²¹ vgl. Stadtmuseum Kassel 1999



Erhaltenes Fachwerkhaus im Kernbereich des alten Dorfes



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

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

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

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



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

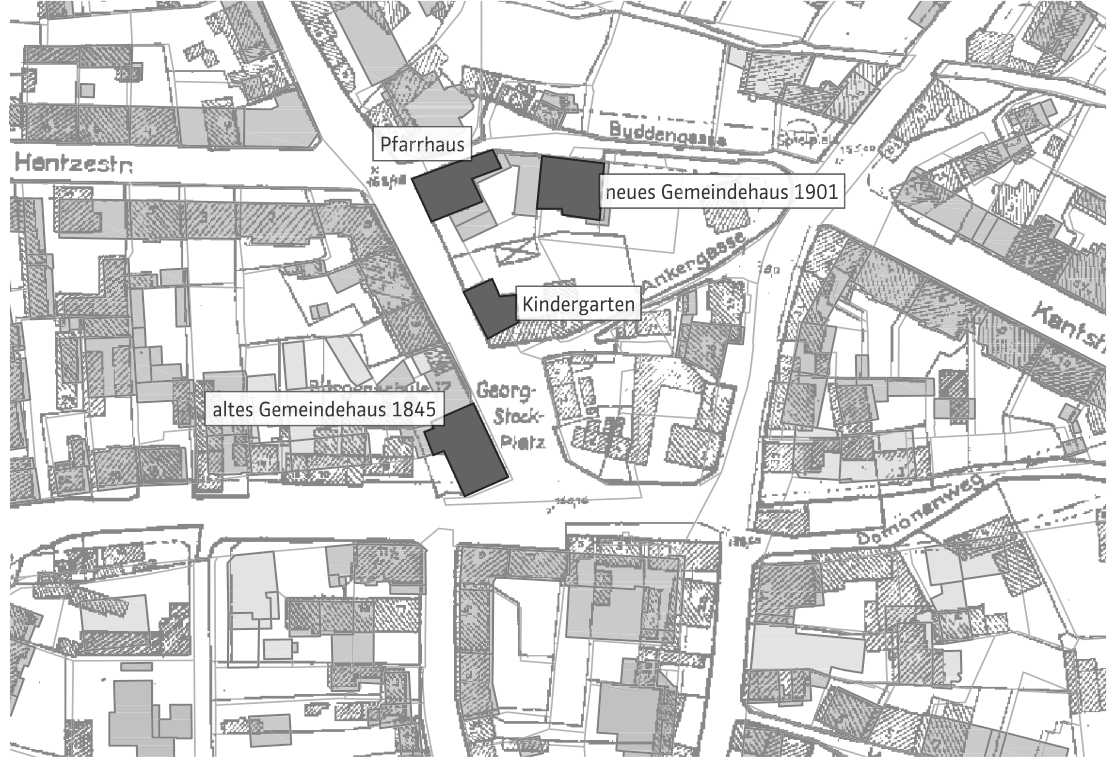
Im Zuge des Wirtschaftsbooms der Gründerjahre stieg die Einwohnerzahl zwischen 1866 und 1900 um das viereinhalbfache und das Dorf entwickelte sich so zur einwohnermäßig größten Landgemeinde Nordhessens mit 12.160 Einwohner im Dezember 1898. Im Jahr 1899 erfolgte dann der formale Zusammenschluss des Dorfes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

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

²³ vgl. Klaube 2006



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



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

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

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

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



Das alte Pfarrhaus in der Buddengasse

Städtebauliche Entwicklung²⁴

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

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

²⁴ vgl. Stadtmuseum Kassel 1999

²⁵ vgl. HWGV Kassel e.V. 2015

²⁶ vgl. Hoffmann; Richter 2004



Schwarzplan der Bebauung von 1852



Aktueller Plan, in dem die historische Struktur erkennbar ist

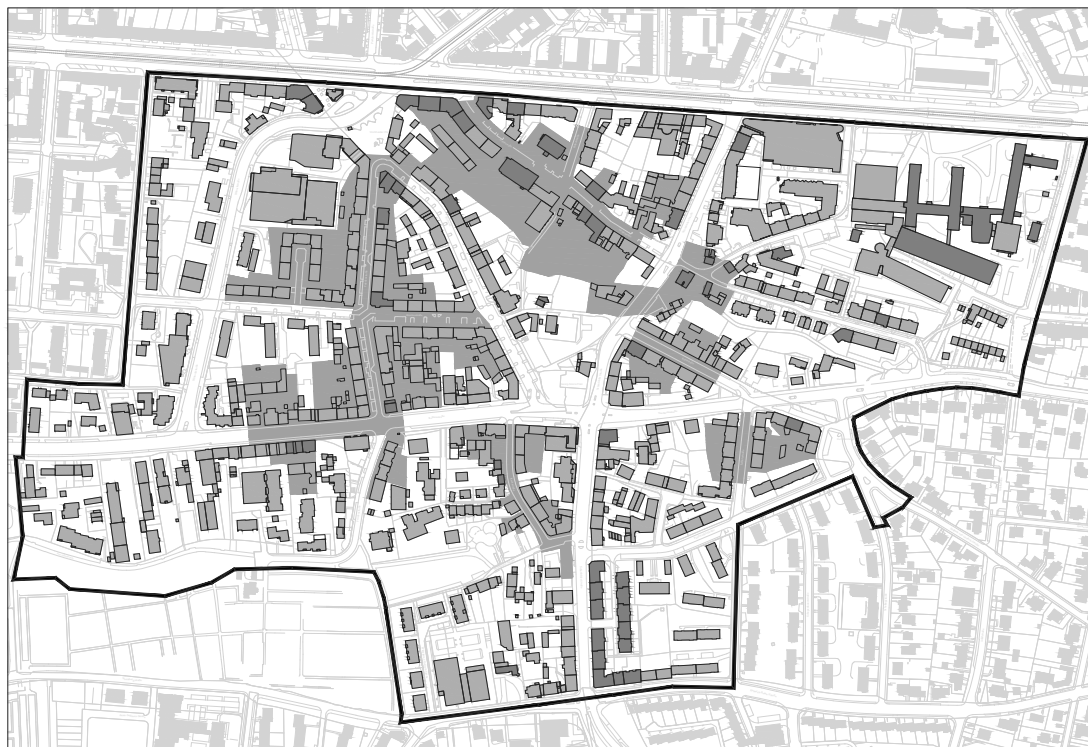
1894 wurde Wehlheiden an das Kanalnetz der Stadt Kassel angeschlossen und um 1900 im Zuge der Bebauung in Wehlheiden und dem Vorderen Westen Abschnitte der Drusel kanalisiert und mit Häusern überbaut, so beispielsweise in der Herkulesstraße, Gräfestraße und dem unteren Kirchweg. 1928 folgte der Bau der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

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

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



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



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

Denkmaltopografie²⁷

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

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

2.2.2 Demografie

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

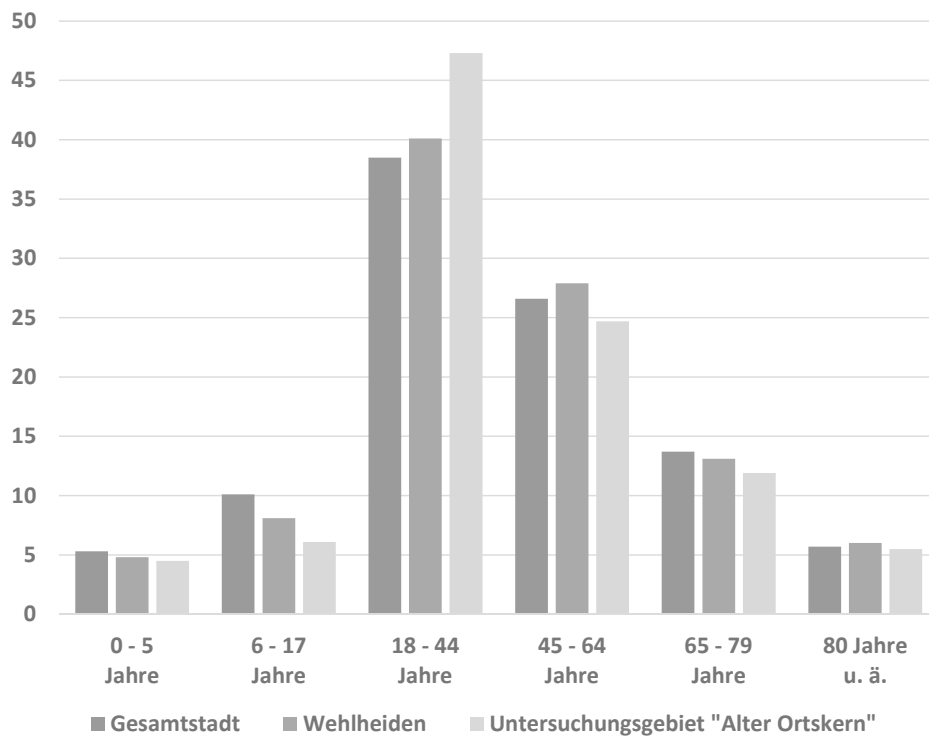
Im Vergleich zu den Einwohnerzahlen der Vorjahre weist das Untersuchungsgebiet die höchsten Werte seit 2005 auf. In Relation zu 0,5 km² Gebietsfläche ergibt sich hieraus eine Bevölkerungsdichte von 9.587,6 Einwohnerinnen und Einwohnern pro km² (Stand: 2016).²⁹

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

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

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

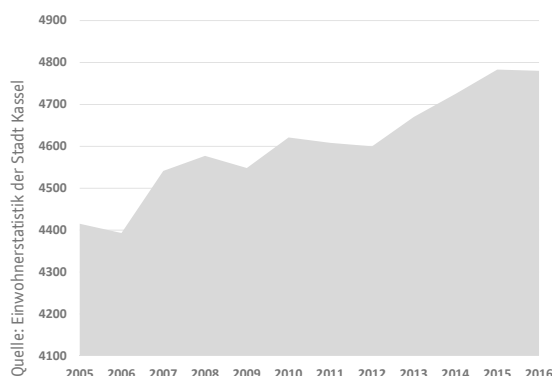
²⁷ vgl. Landesamt für Denkmalpflege Hessen 2005



Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Kassel

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

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



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

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

im Jahr 2016 herabgesunken.³⁰

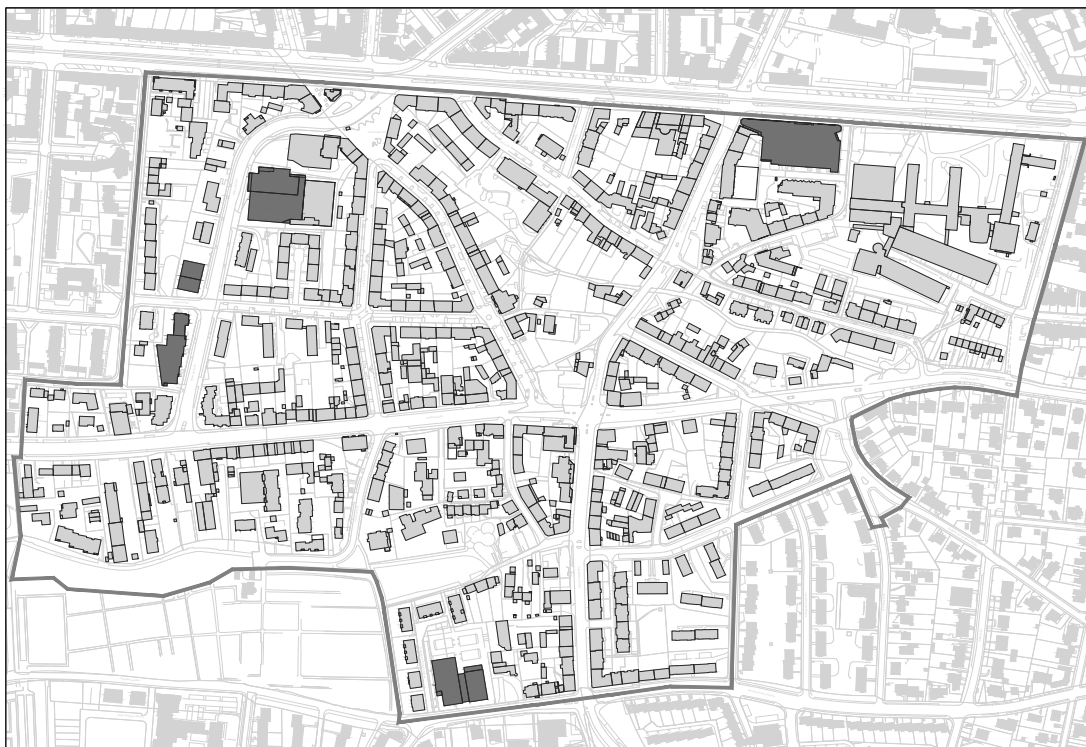
Die Zu- und Wegzüge innerhalb des Untersuchungsgebiets unterliegen deutlichen Schwankungen. Verglichen mit der stabilen Wohnraumnachfrage im Stadtteil lassen sich Rückschlüsse auf die Qualität des Wohnungsbestands und deren Lage im Untersuchungsgebiet ableiten. Demnach konnte Wehlheiden seit 2010 stets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

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

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

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

³¹ vgl. ebenda



Nahversorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet

Personen lediglich ein Drittel des gesamten Haushaltsbestands ab.³²

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

2.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

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

Demzufolge ist eine Vielzahl an Lebensmittelmärkten im Untersuchungsgebiet vor-

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

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

³² vgl. ebenda

³³ vgl. ZRK 2015b: 14 ff.

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

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

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

2.2.4 Sozialstruktur

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

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

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

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

2.2.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

Im Vergleich zu dem umfassenden Angebot

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

2.2.6 Wohnungsmarkt und Wohnungsbestand

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

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

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



Darstellung der städtebaulichen Struktur im Untersuchungsgebiet

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

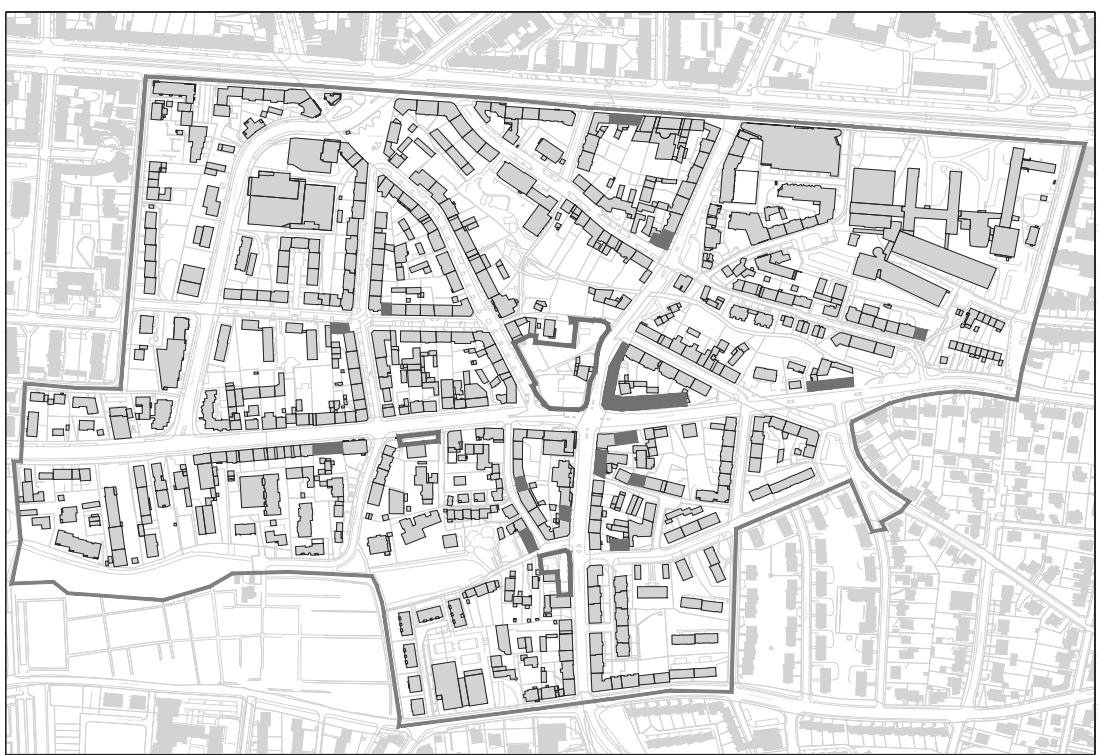
In Wehlheiden wird preisgünstiger Wohnraum vor allem in Liegenschaften der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften

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

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

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

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



Baulücken und untergenutzte Parzellen mit Entwicklungspotenzial

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

2.2.7 Städtebau

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

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

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

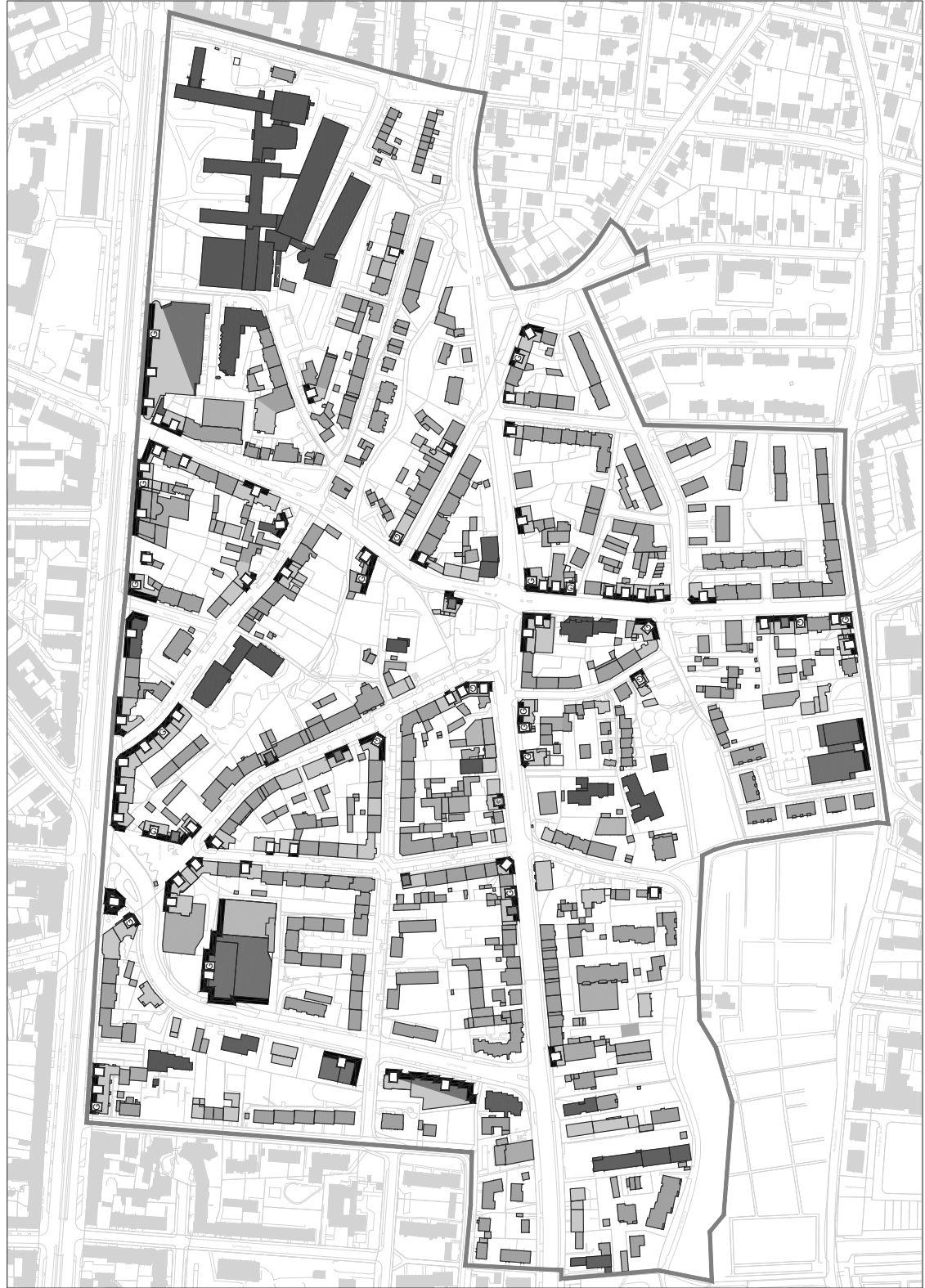
Das Untersuchungsgebiet wurde vor allem zu den südlichen und westlichen Randbereichen hin nach dem Zweiten Weltkrieg mit offenen Bauformen weitergebaut. Teilweise schließen diese an die gründerzeitlichen Blockrandstrukturen unvermittelt an und weichen somit von der städtebaulichen Struktur der Blockrandbebauung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

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

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

LEGENDE

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



Untersuchungsgebiet



