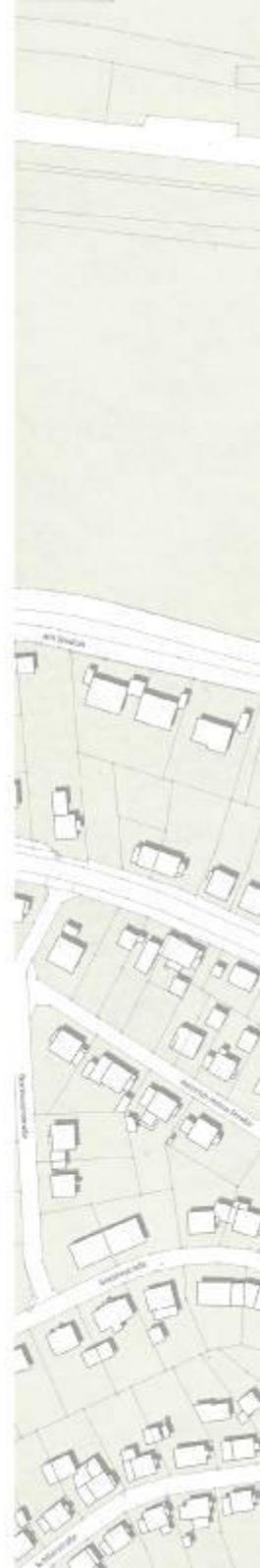




Städtebaulicher Rahmenplan

Bebauung am Kreisel - Gemeinde Kaufungen



Auftraggeber:



Gemeinde Kaufungen
Leipziger Straße 463
D-34260 Kaufungen

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Dipl.-Ing. Sonja Rühling
Dipl.-Ing. Martin Eger

Kassel, August 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	7	5	Potential - Defizit - Analyse	32
1.1	Allgemein	7	5.1	Potentiale	32
1.2	Städtebaulicher Rahmenplan	8	5.2	Defizite.....	36
1.3	Rahmenplan "Bebauung am Kreisel" Kaufungen	9	5.3	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	38
1.4	Verfahren und Methodik.....	9			
Teil I GRUNDLAGEN.....		11	Teil II Rahmenplan.....		40
2	Untersuchungsgebiet	11	6	Planungs- / Entwicklungsziele	40
2.1	Lage und Umgebung.....	11	7	Inhalte des Rahmenplans	42
2.2	Abgrenzung und Größe.....	12	7.1	Erschließung / ÖPNV.....	42
3	Rahmenbedingungen	14	7.2	Baulich-Räumliches Konzept.....	46
3.1	Übergeordnete Planungen	14	7.3	Bauliche Nutzung.....	48
3.1.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009	14	7.3.1	Exkurs <i>Gemeinschaftliche Wohnprojekte</i>	50
3.1.2	Flächennutzungsplan (FNP) 2007.....	14	7.4	Grün / Natur / Freizeit	52
3.1.3	Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015.....	15	7.5	Rahmenplan.....	54
3.1.4	Landschaftsplan (LP) 2007.....	15	7.6	Alternative Entwicklungen.....	56
3.1.5	Gemeindeentwicklung	16	7.6.1	Bestandsgrundstück am Kreisel	56
3.2	Planerische Vorgaben	17	7.6.2	Alter Festplatz	56
3.2.1	Bauverbotszone / Baubeschränkungszone	17			
3.2.2	Bundesverkehrsplanung.....	17	Teil III REALISIERUNG		58
3.2.3	Verwaltung / Gremien.....	17	8	Umsetzung und Maßnahmen.....	58
3.2.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	18	8.1	Kostenschätzung.....	60
3.2.5	Eigentumsverhältnisse	20	8.1.1	Ver- und Entsorgung.....	60
4	Bestandserhebung	22	8.1.2	Straßenbau und öffentliche Grünflächen.....	60
4.1	Erschließung, ÖPNV	22	8.2	Überschlägige Ermittlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	61
4.2	Bauliche Nutzungen.....	24			
4.3	Baustruktur	26	Planverzeichnis.....		62
4.4	Grün, Natur und Freizeit.....	28	Abbildungsverzeichnis.....		62
4.5	Technische Infrastruktur.....	30	Literatur- und Quellenverzeichnis.....		63

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemein

In Politik, Fachkreisen und Bildungswesen werden unter dem Begriff des "Demografischen Wandels" jene Prozesse zusammenfassend beschrieben und diskutiert, die zum Umbruch unserer gesellschaftlichen Grundverhältnisse führen werden. Bund, Länder sowie Städte und Gemeinden stehen erstmals vor der Herausforderung, mit einer alternden und rückläufigen Bevölkerung umzugehen.

Rückblickend besteht seit fast vier Jahrzehnten ein bundesweiter natürlicher Bevölkerungsrückgang. Er ist die Folge einer anhaltend niedrigen Geburtenhäufigkeit, die mit ca. 1,3 - 1,4 Kindern / Frau weit unter dem theoretischen Bestanderhaltungsniveau von 2,1 Kindern je Frau liegt. Damit ist jede Kindergeneration um ein Drittel kleiner als die ihrer Eltern; so wird bis 2030 ein bundesweiter Rückgang von circa sieben Millionen Einwohnern prognostiziert. Dass von diesem Geburtendefizit bisher relativ wenig zu spüren war, hat zwei Gründe: Zum einen ist die durchschnittliche Lebenserwartung seit 1970 um etwa 10 Jahre gestiegen, zum anderen leben heute ungefähr 14 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund in Deutschland.¹

Doch die Prognosen bleiben aufrecht, sind vielmehr Trend. Lediglich unterschiedlich intensive Szenarien für unterschiedliche Teilräume bleiben spekulativ. Die Auswirkungen sind regional sehr verschieden, da sich der demografische Wandel in unterschiedlichsten Bereiche, wie Produkt-, Kapital-, Immobilien- und Dienstleistungsmärkte bezieht, aber auch auf die Finanz-, Bildungs-, Sozial-

und Zuwanderungspolitik niederschlägt. Leer stehende Gebäude, mangelnde Nachfrage, fehlende Perspektiven für "alte Familienbetriebe", Investitionsmüdigkeit und sinkende Bodenpreise sind einige der allgemein typischen Anzeichen.

Weil die bevorstehenden Veränderungen ohne historisches Beispiel sind und deshalb keine Erfahrungen mit den Auswirkungen und keine erprobten Konzepte zum Umgang mit diesen Veränderungen vorliegen, sind die Sorgen und der Respekt vor dieser Entwicklung groß.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind auch in Kaufungen bereits heute zu spüren. Ein geringer, aber konstanter Bevölkerungsrückgang hält seit 2007 an. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde ist von 40,6 Jahre (Stand Jahr 2000) auf 44,5 Jahre zum Stand des Zensus 2011 gestiegen. Prognosen sehen eine weitere Erhöhung auf 49,6 Jahre bis 2030 voraus.² Es muss davon ausgegangen werden, dass direkte Auswirkungen auf gemeindliche Infrastrukturen bestehen; beispielhaft wird sich der Bedarf an Kapazitäten in Bildungs- und Betreuungseinrichtungen von Kindern und Jugendlichen zu Gunsten von notwendigen Einrichtungen für ältere Menschen verschieben. Die Gemeinde Kaufungen beabsichtigt daher, ihre Bevölkerungszahlen durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu stabilisieren.

Im Bereich zwischen den Ortsteilen Oberkaufungen und Niederkaufungen soll im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die gemeindeeigenen freien Flächen um den Kreis der Leipziger Straße, aufgrund seiner zentralen Lage, ein städte-

baulicher Rahmenplan erstellt werden. Als Ziel wird formuliert, in diesem Bereich eine integrierte nachhaltige bauliche Struktur zu entwickeln, die eine soziale und bauliche Mischung wie u.a. ein Mehrgenerationenwohnen unterstützt.

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt

² Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt (2013), Berechnung der Hessen Agentur.

1.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Unter Beachtung der örtlichen Bestandssituation werden in einem städtebaulichen Rahmenplan für einen begrenzten räumlichen Geltungsbereich Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, die als Leitbild für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung zugrunde gelegt werden sollen.

Der Rahmenplan zeigt hier mögliche Perspektiven für eine geordnete städtebauliche, räumliche und gestalterische Entwicklung auf.

Das rahmenplanerische Gesamtkonzept besteht aufgrund der Komplexität der Thematik aus verschiedenen Einzelplänen, die jeweils einen planerischen Schwerpunkt zusammenfassen. Im Einzelnen ist dies

- das Erschließungskonzept
- das baulich-räumliche Konzept
- die bauliche Nutzung und
- das Freiraum- und Gestaltungskonzept.

Die Aussagekraft und Detaildarstellung zu diesen Themenbereichen stellt dabei i.d.R. eine Zwischenstufe zwischen den Aussagen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dar. Ein Rahmenplan unterliegt aber nicht wie z.B. ein Bebauungsplan den vorgegebenen gesetzlichen Bestimmungen mit den einhergehenden bindenden Wirkungen für die Bürger. Es handelt sich vielmehr um eine sogenannte „informelle“ Planung. Für die Verwaltung erhält ein Städtebaulicher Rahmenplan allerdings bindenden Charakter, wenn er von den politischen Gremien als Selbstbindungsplan beschlossen wird.

Alle nachfolgenden Planungen und Maßnahmen sind dann auf den Grundaussagen des Rahmenplanes aufzubauen.

Der Rahmenplan ist jedoch kein starr fixiertes Planwerk, sondern eine Leitlinie für das weitere Vorgehen, die einerseits Handlungssicherheit für Verwaltungsinterne bietet und andererseits die Planungsabsichten der Gemeinde für die Öffentlichkeit transparent hält. Sollten sich im Verlauf der Umsetzung der Planungsziele neue Rahmenbedingungen ergeben, können entsprechende Bauleitpläne angepasst werden.

Der Rahmenplan

- ist Orientierung für die Bebauungsplanung
- erleichtert die Entwicklung eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
- entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten
- ist durch Beschluss freiwillige Selbstbindung der Gemeinde
- macht den größeren Zusammenhang planerischer Zielsetzungen transparent
- bietet Entscheidungshilfe für kleinmaßstäbliche Planungen und

dient als Informationshilfe für die Öffentlichkeit und für die Träger öffentlicher Belange bzgl. der Planungs-/Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Leitlinien der zukünftigen Entwicklung

Die Aussagekraft eines Rahmenplans kann dabei so differenziert sein, dass er als Planungsgrundsatz für weiterführende Planungen gelten kann, wodurch das Planwerk häufig die inhaltliche Grundlage für eine weiterführende Bauleitplanung ist.

Der Rahmenplan ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als abwägungserheblicher Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Desweiteren kann im Beteiligungsverfahren von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden, wenn „... die Unterrichtung und Erörterung“ über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung „bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist“ (s. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3 Rahmenplan "Bebauung am Kreisel" Kaufungen

Für die Bearbeitung des Rahmenplans "Bebauung am Kreisel" wird u.a. auf die vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsplanungen der Gemeinde Kaufungen (Gesamtentwicklungsplanung, Gemeindeentwicklungskonzept u.a.) zurückgegriffen. Der Rahmenplan ist als übergeordnetes flächenbezogenes Strukturkonzept zu erarbeiten, in dem die grundlegenden Fragen zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen am Kreisel behandelt werden.

Die Bearbeitung umfasste hierbei eine umfangreiche Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit. Die Planwerke wurden im Maßstab 1:1000 / 1:2.500 erstellt.

1.4 Verfahren und Methodik

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Flächen am Kreisel wurde intensiv und kritisch begleitet. Die Gemeinde Kaufungen hat die Entwicklungsplanung im Dialog mit der Öffentlichkeit, im Gespräch mit Bürgerinnen und Bürgern, der Verwaltung und Gremien sowie mit örtlichen Interessensverbänden durchgeführt.

Unmittelbar nach der Auftragsvergabe zur Rahmenplanung erfolgte im August 2013 zunächst eine Ermittlung und Auswertung vorhandener planerischer Vorgaben, Planungen, Konzepte bzw. anderer bereits getroffenen Dispositionen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, informelle Entwicklungsplanungen, Beteiligungsergebnisse, Beschlüsse etc.). Zusätzlich wurden im Rahmen der Voruntersuchungen Gespräche mit lokalen Akteuren geführt. Sowohl die Belange des Jugendzentrums als auch jene von Schülern der *Integrierten Ge-*

samtschule Kaufungen wurden geprüft und in die Planung einbezogen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Erhebungen waren umfangreiche örtliche Begehungen, auf deren Grundlage die Stärken und Schwächen des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung folgender Aspekte ermittelt werden konnten:

- Verkehrsanbindung
- Städtebaulich-räumliche Einfügung
- Technische Infrastruktur
- Umweltbelange (z.B. Immissionsschutz)
- Landschaftsbild.

Hieraus abgeleitet, konnten in Abstimmung mit der Gemeinde Kaufungen übergeordnete Planungsziele formuliert werden, die zugleich in alternative, strukturelle Konzeptionen überführt wurden.

Bürgerveranstaltungen und externe Moderation

Auf Basis der bis dato ermittelten Grundlagen erfolgte im Oktober 2013 die 1. Bürgerveranstaltung zur Rahmenplanung. Lt. eines Beschlusses der Gemeinde sollten die Bürgerinnen und Bürger in einem offenen Planungsprozess an der städtebaulichen Konzeptentwicklung beteiligt werden. Desweiteren war beschlossen, diesen Prozess durch eine unabhängige und kompetente Beratungsfirma anleiten und moderieren zu lassen. Um die für eine externe Moderation grundlegend zu erfüllende Neutralität bzw. inhaltliche Unbeteiligtheit zu gewährleisten, wurde das Kasseler Büro **Peterzelka & Röder GbR**, vertreten durch Herrn Stephan Röder mit der Moderation und Auswertung der Bürgerveranstaltungen beauftragt.

In der ersten durchgeführten Bürgerveranstaltung wurde dann die Öffentlichkeit über die Leitziele der Rahmenplanung sowie über die Bestandssituation

und die ermittelten Stärken und Schwächen im Plangebiet informiert und zwei alternative Strukturkonzepte vorgestellt. Auf der Basis dieser Strukturkonzepte konnten die Ziele der Planung im offenen Prozess moderiert und diskutiert werden. In einer Art Workshop wurden Ideen und Anregungen, aber auch Befürchtungen der Bürgerinnen und Bürger gesammelt. Im Anschluss stellte die Gemeinde über einen Zeitraum von vier Wochen eine Internetplattform bereit, um Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich weiterhin mit ihren Ideen, Anregungen, Sorgen und Fragen an dem Planungsprozess zu beteiligen.

Nach Fristablauf wurden die während der 1. Bürgerveranstaltung und der Internetbeteiligung vorgebrachten Ideen, Anregungen und auch Befürchtungen vom Moderator ausgewertet und zur weiteren Berücksichtigung im Planungsprozess dem Planungsbüro zur Verfügung gestellt. Von insgesamt ca. 100 Personen wurden 304 schriftliche Beiträge während der Veranstaltung und der Internetbeteiligung vorgetragen.

Im Zeitraum November / Dezember 2013 erfolgte unter Einbezug der Ergebnisse der 1. Bürgerveranstaltung eine Konkretisierung der Planungsziele sowie, in enger Abstimmung mit der Verwaltung / den Gremien der Gemeinde Kaufungen, die Erarbeitung von zwei städtebaulichen Konzepten.

Diese wurden im Rahmen der 2. Bürgerveranstaltung im Januar 2014 der Öffentlichkeit präsentiert. Hierbei wurde die Planung erneut zur Diskussion gestellt und zusätzliche Hinweise und Ergänzungen aufgenommen. An der ebenfalls vom externen Moderator angeleiteten Veranstaltung nahmen ca. 60 Personen teil.

Die Ergebnisse der zweiten Bürgerversammlung wurden vom Büro Peterzelka & Röder strukturiert und dokumentiert, Tendenzen und Schwerpunkte herausgearbeitet (siehe Kap. 5.3).

Die Ergebnisse der Bürgerversammlung wurden dem Planungsbüro wiederum zur Verfügung gestellt, welches die vorgebrachten Anregungen erneut auf planerische Umsetzung prüfte. Die aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen formulierten Stellungnahmen und Anregungen, Wünsche und Erwartungen konnten im Abwägungsprozess nicht alle ihren Niederschlag in diesem Planungskonzept finden. Im weiteren Planungsprozess erfolgte dann in enger Zusammenarbeit mit den gemeindlichen Gremien (Planungskommission) eine abschließende Ausarbeitung und Fertigstellung des Rahmenplans "Bebauung am Kreisel".

Der Rahmenplan "Bebauung am Kreisel" ist eine informelle Planung, die der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch vorausgeht. Die nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren werden mit den gesetzlich geregelten Beteiligungsverfahren durchgeführt, so dass eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Umsetzung des Rahmenplanes in einen konkreten Bebauungsplan gegeben sein wird.



Abbildung 1: Übersicht Planungsprozess

2.2 Abgrenzung und Größe

Das Untersuchungsgebiet des vorliegenden Rahmenplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 7,4 ha.

Hiervon entfallen anteilig etwa 6,5 ha auf das eigentliche Kerngebiet der Rahmenplanung. Dieses umfasst die Flächen nördlich und südlich der Leipziger Straße, die im Weiteren Hauptbestandteil der Untersuchungen sowie Entwicklungsempfehlungen sind.

Die Geltungsbereichsgrenze des Kerngebietes folgt hierbei im Norden dem Verlauf der NVV-Express-Strecke bis zum Überweg des aus der öffentlichen Parklandschaft kommenden Fuß- und Radweges und führt parallel der Leipziger Straße bis zum Einmündungsbereich der Gustav-Heinemann-Straße zurück. Hier folgt sie dem Straßenverlauf und nimmt im Süden den Verlauf der Gleisanlagen der Kasseler Verkehrsbetriebe auf und verläuft parallel bis in Höhe des Überweges der Theodor-Heuss-Straße. Die östliche Geltungsbereichsgrenze folgt dem Straßenverlauf der Theodor-Heuss-Straße in nördlicher Richtung, einschließlich des hier bestehenden Kreisverkehrs und der nördlich abzweigenden Straße *Am Stechkopf*.

Im Zuge der Bearbeitung des Rahmenplans "Bebauung am Kreisel" wurde östlich des Kerngebietes ein rd. 9000 m² großer Teilbereich (Flächen nördlich und südlich der Leipziger Straße) als Erweiterungskulisse in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen.

Es handelt sich hierbei um das unbebaute, der Freiwilligen Feuerwehr Kaufungen vorgelagerte, Grundstück südlich der Leipziger Straße sowie um die unbebaute Wiesenfläche vor der Tennishalle nördlich der Leipziger Straße. Obwohl beide Flächen nur mittel- bis langfristig für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen, wurden sie aufgrund der zentralen Lage in die Planung aufgenommen.



Foto 1: Blick über "Alten Festplatz"



Foto 2: Blick auf südliches Kerngebiet

Kerngebiet und Erweiterungskulisse

Die Fläche des Kerngebietes und der Erweiterungskulisse umfassen die auf der nachfolgenden Karte aufgeführten Flurstücke in der Flur 2 und Flur 24 der Gemarkung Oberkaufungen.



UNTERSUCHUNGSGEBIET



Kerngebiet
6,5 ha

Flur 2: 100/5, 96/8, 96/60, 96/62, 96/64 t/w, 96/65 t/w, 96/66 t/w, 97/3, 98/23 t/w, 98/28 t/w, 100/5

Flur 24: 109/10, 109/14, 109/24 t/w, 109/44, 109/48, 109/53, 110/116 t/w, 110/117 t/w, 110/129 t/w, 110/139 t/w, 110/142, 110/154, 143/48



Erweiterungskulisse
0,9 ha

Flur 2: 96/40, 96/61 t/w, 96/75 t/w, 98/28 t/w

Flur 24: 110/128, 110/129 t/w, 110/133



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnersch. Dipl.-Ingenieur für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauleistungen
Herkelesstraße 39 • 34119 Kassel
Fax 0561-33232 • Fax 0561-7398696
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

3 Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) sind die Flächen des Plangebietes, sowie die umgebende Siedlungsstruktur als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt.

Die beiden Kreisstraßen "Leipziger Straße" (K6/K7) sowie "Theodor-Heuss-Straße" (K6) sind als *Sonstige regional bedeutsame Straße Bestand* vermerkt.

Darüber hinaus ist das im Norden und Süden durchquerende schienengebundene Streckennetz als *Regional- bzw. Nahverkehrsstrecke Bestand* inklusive der Haltepunkte geführt.

Der im Norden, außerhalb der Ortslage, angrenzende Landschaftsraum ist durch ein *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* überlagert.

3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) 2007

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009) stellt den Bereich des "Alten Festplatzes" (Teilgebiet nördlich der Leipziger Straße) als *Grünfläche* dar, innerhalb derer der Verlauf einer zwischenzeitlich nicht mehr vorhandenen Ferngasleitung nachrichtlich vermerkt ist.

Das Areal zwischen der Theodor-Heuss-Straße und Gustav-Heinemann-Straße (Teilgebiet südlich der Leipziger Straße) sowie die Erweiterungskulisse - Nord ist als *gemischte Baufläche* ausgewiesen.

Das östlich der Theodor-Heuss-Straße angrenzende Gebiet ist als *Fläche für den Gemeinbedarf* mit differenzierten Zweckbestimmungen dargestellt. Hierzu ist der Standort der freiwilligen Feuerwehr (FFW) Kaufungen inklusive der Erweiterungskulisse - Süd mit der Zweckbestimmung *Feuerwehr* gekennzeichnet.

Für die Straße *Am Stechkopf* ist die Kennzeichnung *Straßenverkehrsfläche – Trassensicherung / Untersuchungsbedarf* dargestellt.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde ein Siedlungsrahmenkonzept durch die Verbandsversammlung beschlossen, dessen wesentliche Ergebnisse in den FNP eingeflossen sind. Die Inhalte und Zielformulierungen können dem nachfolgenden Kapitel entnommen werden.



Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan

3.1.3 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015

Die Verbandsversammlung des ZRK hat zur Steuerung der Siedlungsentwicklung im März 2006 ein Siedlungsrahmenkonzept beschlossen.

Zentrales Anliegen des SRK ist die Bereitstellung von Flächenreserven für die Entwicklung im Verbandsgebiet. Hierbei werden folgende übergeordnete Ziele beschrieben:

- *Qualitativ hochwertige, ressourcenschonende und variable Bauformen werden angestrebt.*
- *Durch verstärkte Mischnutzung und konsequente Innenentwicklung (z.B. mit Arbeitsplatzbezug) soll ein „Raum der kurzen Wege“ entwickelt werden.*
- *Eine Neuausweisung von Baugebieten erfolgt grundsätzlich in Bereichen, die durch den ÖPNV (möglichst Schiene) erschlossen sind bzw. erschlossen werden können.*
- *Der Schutz der zu erhaltenden und zu entwickelnden Natur- und Landschaftsräume ist zu berücksichtigen.*³

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen wird als Ziel für Neubaugebiete ein Mindestdichtewert von 25 WE/ha Bruttowohnbaufläche, in Entwicklungsschwerpunkten von 33 WE / ha genannt. Hierbei ist möglichst eine Mischung aus Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen vorzusehen.

3.1.4 Landschaftsplan (LP) 2007

Die Flächen des Untersuchungsgebietes sind Teil des im Landschaftsplan abgegrenzten Landschaftsraumes Nr. 46 „Ortslagen Nieder- und Oberkaufungen“, welcher als Siedlungsfläche mit kleinteiligen Nutzungswechsel zwischen Garten- und Grünland sowie Gehölzstrukturen am Südrand Oberkaufungen zur B 7 hin beschrieben wird.⁴

Realnutzung

In der Realnutzungskarte ist der überwiegende Teil des Areals zwischen der Theodor-Heuss- und Gustav-Heinemann-Straße als *Ackerfläche* dargestellt. Das hier im Nordosten liegende Privatgrundstück ist als *Gewerbe- und Industriefläche* ausgewiesen.

Desweiteren ist der Bereich nördlich der Leipziger Straße als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Festplatz* und randlichen Baumreihen eingetragen.

Für die Flächen der Erweiterungskulisse - Nord ist *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Tennisplatz* ausgewiesen. Die Erweiterungskulisse - Süd (nördlich des Standortes der FFW Kaufungen) ist als *Grünland* vermerkt.

Die entlang der Kreisstraßen K6 bzw. K7 bestehenden Gehölze sind als Baumreihen symbolhaft dargestellt.

Freizeit, Erholung, Landschaftsbild

Das Leitbild für die Entwicklung des Landschaftsraums Nr. 46 wird wie folgt formuliert:

„Um neben möglichst hohen Wohnumfeldqualitäten auch der wildlebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum zu sichern/ zu erhalten, werden die vorhandenen innerörtlichen grünen Flächen –z.B. der Gewässerlauf der Losse gesichert und weiterentwickelt. Ihre Vernetzung mit der freien Landschaft wird verbessert. Die eigentliche Losseau wird von einer Nutzung als Siedlungsfläche über die abgestimmten Siedlungsflächen hinaus ausgenommen.“

Die Fläche des Untersuchungsgebietes selbst wird als Bereich ohne landschaftsbildprägende Elemente dargestellt. Nördlich des alten Festplatzes verläuft innerhalb der hier parkähnlich gestalteten Grünfläche ein Hauptwanderweg. Darüber hinaus ist entlang der Leipziger Straße und in Fortsetzung der Straße *Am Stechkopf* ein Radweg dargestellt.

Hinweise zu geplanten Eingriffen

Im Landschaftsplan des ZRK ist ein Teilgebiet der vorliegenden Rahmenplanung (südlich der Leipziger Straße) bereits als mögliche Maßnahmenfläche beschrieben. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 109/48 der Flur 24 in der Gemarkung Oberkaufungen, welches momentan ackerbaulich genutzt wird. Diese im Maßnahmenplan gekennzeichnete Fläche ist unter der Eingriffsnummer

³ Quelle: Zweckverband Raum Kassel: SRK 2015, S. 8

⁴ Vgl. Landschaftsplan 2007, Seite 46

4008⁵ im Landschaftsplan geführt. Diesbezüglich werden folgende Aussagen im Landschaftsplan getroffen:

„Der Verlust der wertvollen ackerbaulichen Böden (A1) wird als erheblich eingestuft! Andere Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.“



Abbildung 4:Auszug Landschaftsplan

3.1.5 Gemeindeentwicklung

Wie viele andere Gemeinden und Städte in Deutschland steht auch die Gemeinde Kaufungen vor der Aufgabe, mit übergreifenden Trends, Problemen und Fragestellungen umzugehen und die eigene Perspektive zu gestalten. Hierbei ist i. B. der "Demografische Wandel" mit all seinen Facetten und Auswirkungen für die Kommunen zu nennen:

- Notwendigkeit zur interkommunalen Zusammenarbeit
- beschränkte Tragfähigkeit kommunaler Aufgaben
- Notwendigkeit zu verstärktem bürgerlichen Engagement.

In der Bürgerbeteiligung zum Gemeindeentwicklungskonzept 2020, durchgeführt, durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg in 2008, wurde folgendes Leitbild für Kaufungen vorgeschlagen:

„Kaufungen wird als Gemeinde von und für alle Generationen gestaltet. Als nachhaltiger Wirtschafts-, Arbeits- und Wohnstandort verbindet sie Tradition mit zukunftsfähigen Lösungen.“

⁵ Siehe: ZRK; Zweckverband Raum Kassel (2009):Erläuterung zum Landschaftsplan; S. 770f

3.2 Planerische Vorgaben

3.2.1 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Der das Plangebiet durchquerende Abschnitt der Leipziger Straße (K6 / K7) zwischen Nieder- und Oberkaufungen befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Für diesen Bereich besteht gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Innerhalb dieses Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art, umfangreiche Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie bauliche Anlagen, welche über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

3.2.2 Bundesverkehrsplanung

Die aus dem Ruhrgebiet kommende (Beginn an der Westgrenze Deutschlands bei Aachen) und heute am Kasseler Kreuz endende Bundesautobahn BAB 44 stellt eine wichtige Verbindungsfunktion für die innerdeutschen Verkehre in West-Ost-Richtung dar. Die Bundesverkehrsplanung beabsichtigt die Fortführung der BAB 44 zwischen dem Kasseler Kreuz und der Stadt Eisenach.

Die aktuelle Planung sieht hierbei im Bereich von Nieder- und Oberkaufungen eine Trassenführung südlich der B7, abgerückt von der Ortslage, vor. Im Bereich von Oberkaufungen soll die B7 zurückgebaut werden, zwischen Oberkaufungen und Helsa ist teilweise eine Überbauung der B7 vorgesehen. Die Planung wird derzeit vom Bundesrechnungshof auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

Es muss damit gerechnet werden, dass zukünftig Anteile der jetzigen Verkehre der B7 über die Kreisstraßen K6 / K7 durch die Oberkaufunger Ortschaft geführt werden. Eine Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastungen wäre unabdingbar. Die zu erwartende Dauer und Intensität der Belastung wird abhängig von der zu realisierenden Trassenführung der BAB 44 sein. Aus Sorge über eine starke Verkehrszunahme und den damit einhergehenden Belastungen wird der geplanten Rückbau der B7 von den hiervon betroffenen Gemeinden bislang abgelehnt.

3.2.3 Verwaltung / Gremien

Entwicklung der Ortskerne

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kaufungen hat am 08.05.2008 (Beschluss geändert am 08.09.2011) beschlossen, dass eine gleichwertige Entwicklung und Stärkung der alten Ortskerne von Ober- und Niederkaufungen voranzutreiben ist. Hierdurch soll das Ziel einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung verfolgt werden:

Für zukünftige Entscheidungen zur Gemeindeentwicklung werden daher Grundlagen und Kriterien benötigt. Darum sollen für die Gemeinde Kaufungen Leitlinien zur Gemeindeentwicklung für den Zeitraum bis 2020 erarbeitet werden.

Der Beschluss wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus Ludwigsburg in einem offenen Prozess umgesetzt, in dem unter Beteiligung der Öffentlichkeit die Funktionen der Zentren von Ober- und Niederkaufungen dargelegt wurden. Hieraus abgeleitet, entstanden konkrete Handlungsempfehlungen / Maßnahmen im Kommunalgebiet von Kaufungen, die auf

eine nachhaltige Siedlungsentwicklung abzielen. Nähere Ausführungen siehe Kapitel 3.1.5.

Unter Rücksichtnahme des Beschlusses, der eine gleichwertige Entwicklung und Sicherung der Funktionalität der Ortskerne von Ober- und Niederkaufungen vorsieht, ergeben sich für die vorliegende Rahmenplanung zur Bebauung der Flächen am Kreisel konkrete Anforderungen:

Durch die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden, dass sich Nutzungsformen niederlassen, welche zu negativen Auswirkungen auf die Zentrenfunktion der Ortskerne in Nieder- und Oberkaufungen führen würden.

Bebauung am Kreisel

Im September 2012 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kaufungen die Bebauung der Flächen am Kreisel beschlossen. Demnach sollten für den "Alten Festplatz" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen und für die Fläche an der Theodor-Heuss-Straße von einem geeigneten Planungsbüro eine Rahmenplanung erstellt werden. Desweiteren wurde festgelegt, dass für die Flächen am Kreisel vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eine Bürgerbeteiligung mit externer Moderation durchzuführen ist.

Die Planungskommission der Gemeinde Kaufungen hat sich im Kontext des Beschlusses der Gemeindevertretung auf folgende Ziele geeinigt, die mit der Bebauung der Flächen am Kreisel verfolgt werden sollen:

- 1. Im Rahmen einer moderaten Siedlungspolitik strebt die Gemeinde Kaufungen eine Stabilisierung ihrer Bevölkerungszahlen bei ca. 12.800 bis 13.000 Einwohnern an. Dies soll zur dauerhaften Auslastung der Infrastruktur bzw. Infrastruktureinrichtungen und zur Sicherung von deren Finanzierung dienen.*
- 2. Bei der Siedlungsentwicklung rund um den Kreisel wird eine gute Mischung sozialer Schichten, Alters- und Einkommensgruppen angestrebt (Mehrgenerationenwohnen unter Berücksichtigung der Nachfrage).*
- 3. Gefördert werden soll insbesondere der Zuzug von Erwerbstätigen, sowie von jungen Familien nach Kaufungen.*
- 4. Die Siedlungen rund um den Kreisel sollen aufgrund ihrer zentralen Lage Vorbildfunktion*

für die Gemeinde Kaufungen haben, sowohl in städtebaulicher als auch in energetischer Hinsicht (energetisch optimiert, innovativ, architektonisch ansprechend).

- 5. Angestrebt wird eine Mischung zwischen Wohneigentum und Mietwohnungen, denn es ist auch Ziel der Gemeinde, bezahlbaren Mietwohnungsraum zu fördern.*
- 6. Zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl wird im Siedlungsgebiet am Kreisel eine Ausweitung von Wohnraum für ca. 300 Menschen angestrebt. Die Gestaltung der Wohnbebauung soll dies berücksichtigen.*

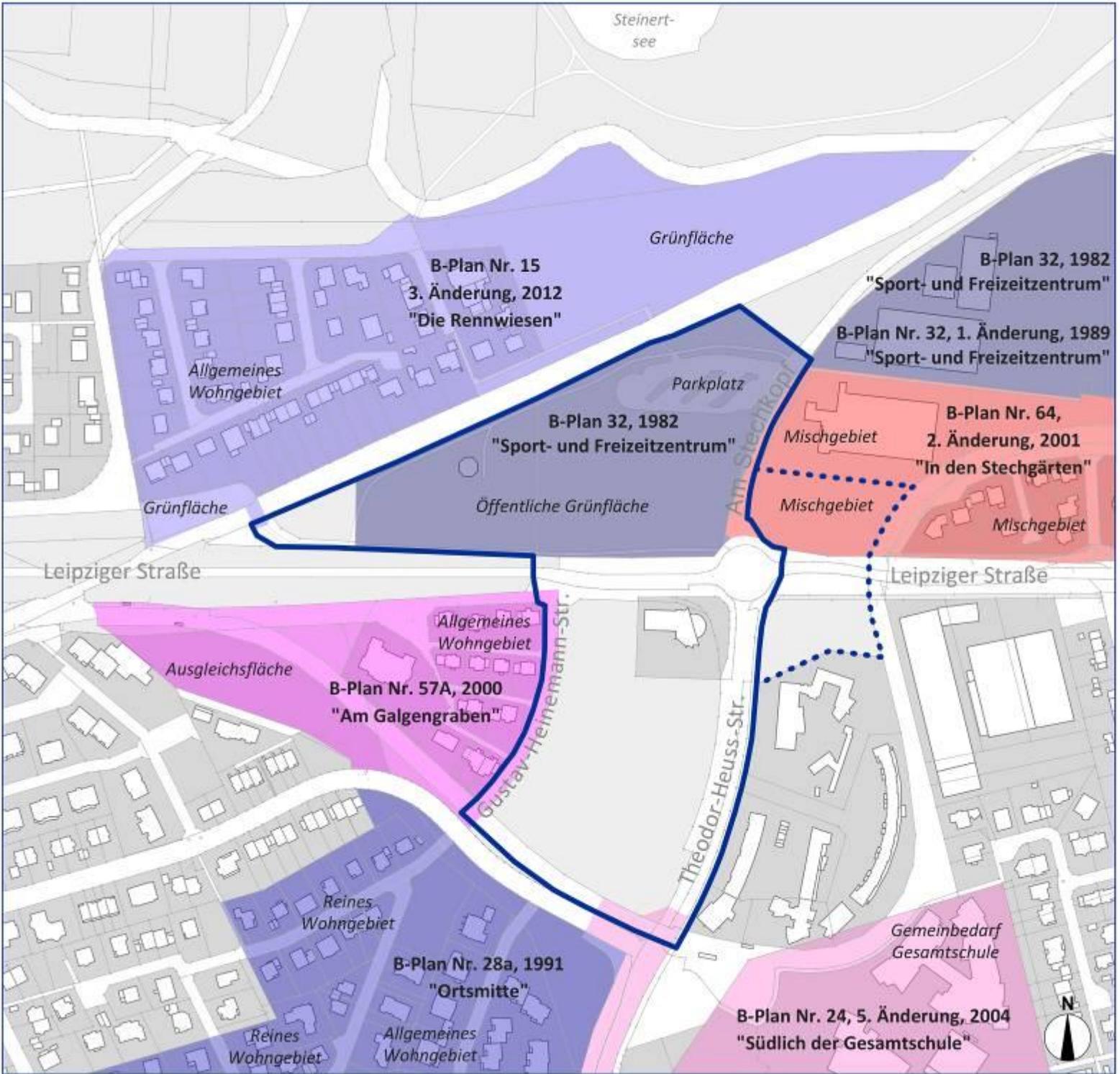
3.2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der größte Teil der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereiche ist planungsrechtlich über Bebauungspläne gesichert. Besonders hervorzuheben ist die Konzentration von Allgemeinen Wohngebieten vorwiegend im Südwesten und Westen, während im Südosten und Nordosten flächenintensive Gemeinbedarfsflächen sowie Mischgebiete entwickelt wurden.

Im Untersuchungsgebiet selbst existiert ein Bebauungsplan aus den 80er Jahren mit der Festsetzung des "Alten Festplatzes" als öffentliche Grünfläche.



**RECHTSKRÄFTIGE
BEBAUUNGSPLÄNE**



-  Kerngebiet
-  Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Röhling • Weiland
 Partnerarch. Dipl.-Ingenieur für Landschaftsplanung
 Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauleistungen
 Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
 Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
 e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

3.2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet befindet sich fast vollständig im Besitz der Gemeinde. Lediglich das Grundstück an der Leipziger Straße / Ecke Theodor-Heuss-Straße ist Privatbesitz.

Für den nördlichen Teil der Erweiterungskulisse wurde ein Erbbaurecht vergeben.



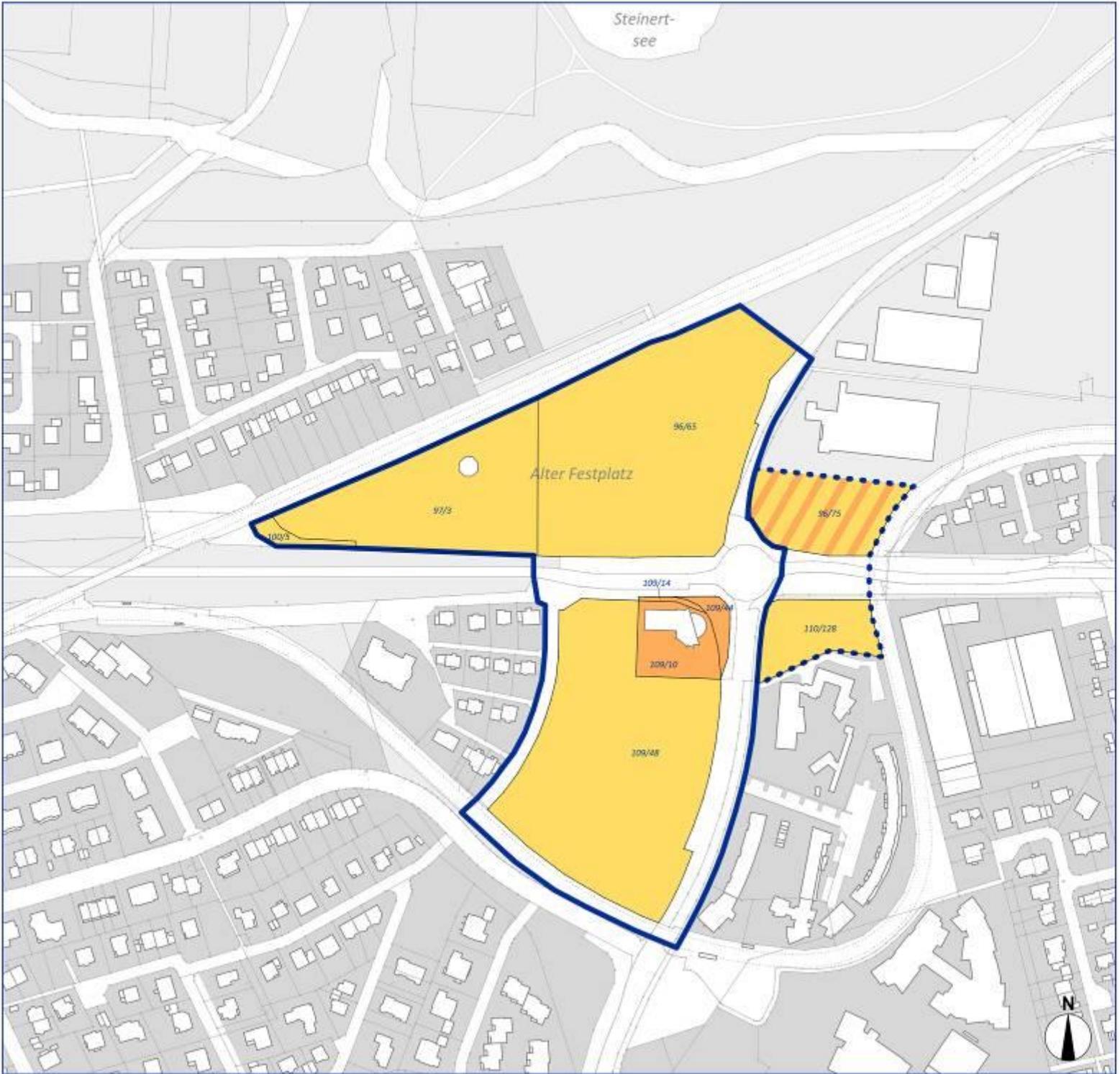
**BESTANDSKARTE
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

-  Gemeindebesitz
-  Privater Besitz
-  Gemeindebesitz mit Erbpacht

-  Kerngebiet
-  Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
 Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
 Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauleistungen
 Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
 Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7398898
 e-Mail: stadtplanung@pwl-kassel.de



4 Bestandserhebung

4.1 Erschließung, ÖPNV

Die Leipziger Straße (K6 / K7) sowie die Theodor-Heuss-Straße (K6) durchqueren als regional bedeutsame Verbindungsstraßen das Plangebiet und nehmen den überwiegenden Anteil der ortsgebunden motorisierten Verkehre im Kaufunger Gemeindegebiet auf.

Die Leipziger Straße (siehe Foto 3) ist in ihrem Verlauf zwischen den Ortsteilen Nieder- und Oberkaufungen anbaufrei. Fuß- und Radwege verlaufen abgetrennt zur Fahrbahn.

Die Theodor-Heuss-Straße (siehe Foto 4) ist einseitig ausgebaut. Entlang des östlichen Fahrbahnrandes schließen senkrecht angeordnete Stellplätze – unterbrochen durch Baumpflanzungen und Grundstückszufahrten sowie ein etwa 3 m breiter Gehweg an.

Der Kreuzungsbereich der beiden Kreisstraßen ist als Kreisverkehr ausgebildet, wodurch die ankommenden Verkehre gleichmäßig verteilt werden. Der nördliche Anschlussarm geht in die Straße *Am Stechkopf* über, durch welche die Erschließung der Sport- und Freizeitanlagen sowie eines neu errichteten Nahversorgers auf dem ehemaligen Riffergelände sichergestellt ist. Ebenfalls über die Straße *Am Stechkopf* ist der im Norden des Kerngebietes liegende PKW-Parkplatz (siehe Foto 5) angebunden. Zusätzlich werden hier zwei separierte Aufstellflächen sowie eine Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile angeboten.



Foto 3: Leipziger Straße



Foto 4: Theodor-Heuss-Straße



Foto 5: Zufahrt Parkplatz

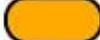
Im Südwesten des Plangebietes verläuft die *Gustav-Heinemann-Straße*, über die durch kurze Stichanbindungen (Ausbau als niveaugleicher Wohnweg) 12 Wohnbaugrundstücke erschlossen sind. Der Straßenraum ist im reduzierten Ausbau erfolgt. An die etwa 5 m breite Fahrbahn schließt östlich ein ca. 1,80 m breiter, beleuchteter Gehweg an. Westlich der Fahrbahn sind Besucherstellplätze vorhanden.

Für den öffentlichen Personennahverkehr stehen in unmittelbarer Umgebung drei Haltestellen zur Verfügung. Über die Haltestellen "Rieckswiesen" und "Gesamtschule" besteht eine Anbindung an die zwischen der Stadt Hessisch Lichtenau und der Stadt Kassel pendelnde Straßenbahnlinie 4, welche wochentags im 15-Minuten-Takt hält.

Ergänzend bietet die Buslinie 34 einen schienenungebundenen Anschluss mit Zusteigemöglichkeit an den Haltestellen "Ernst-Abbe-Straße" und "Gesamtschule" - hier Endhaltestelle.

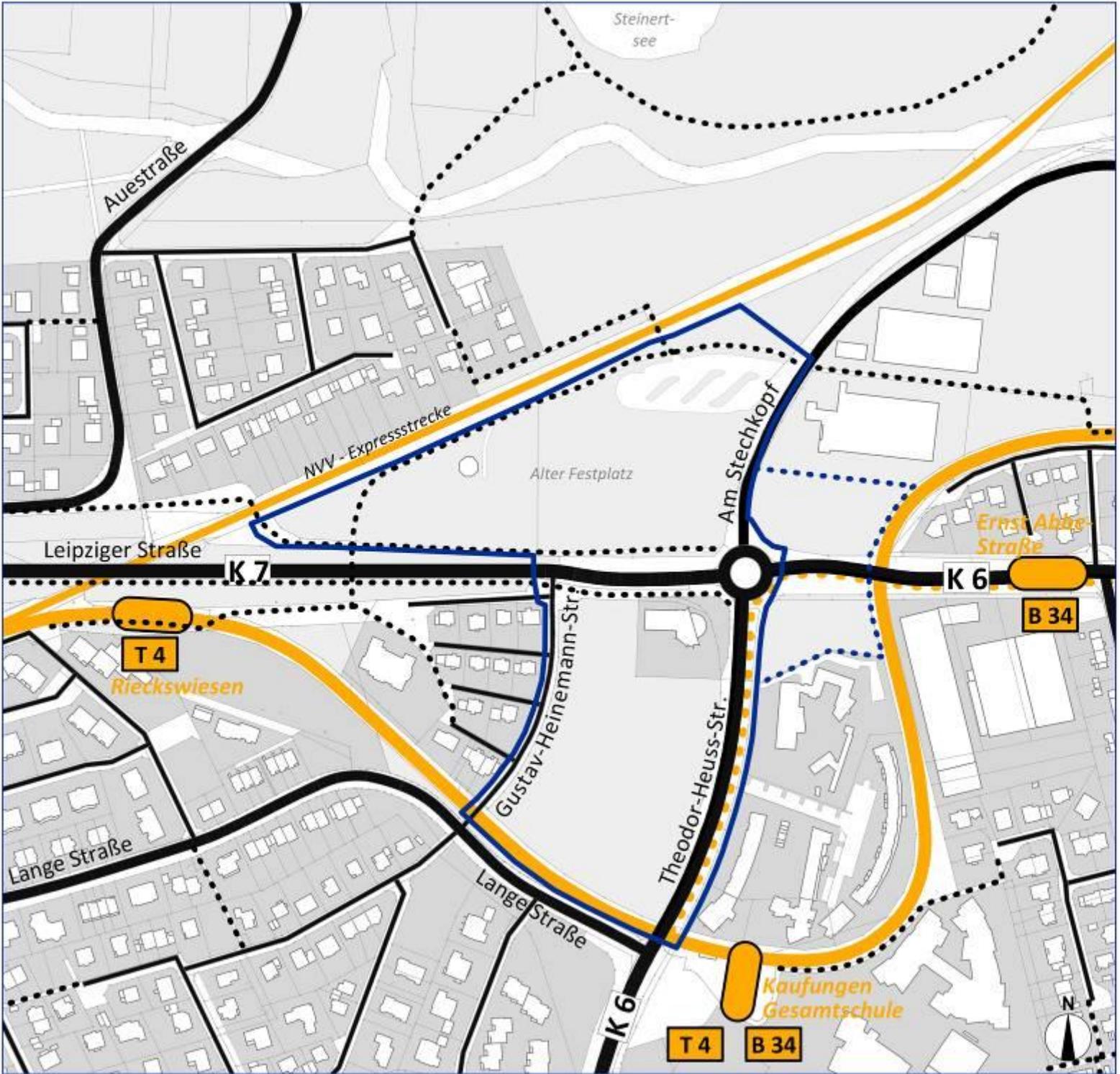


BESTANDSKARTE
ERSCHLISSUNG / ÖPNV

-  Verbindungsstraße
-  Quartiersstraße
-  Wohnstraße
-  Wegeverbindungen
-  Straßenbahn / Regiotram
-  Buslinie
-  Haltestelle
-  Straßenbahn
Liniennummer
-  Bus
Liniennummer
-  Kerngebiet
-  Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauleistungen
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon 0561-33232 • Fax 0561-7398888
e-Mail: stadtplanung@pwl-kassel.de



4.2 Bauliche Nutzungen

Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung ist durch eine hohe Nutzungsvielfalt gekennzeichnet.

Im Untersuchungsgebiet

Nördlich des "Alten Festplatzes" liegt in einer Senke ein öffentlicher PKW-Parkplatz mit zwei separierten Aufstellflächen für Wohnmobile inklusive einer Ver- und Entsorgungsstation. Darüber hinaus befindet sich auf dem Parkplatz eine Skater-Anlage.

Südlich der Leipziger Straße, unmittelbar am Kreisverkehr, befindet sich in dem Gebäude Theodor-Heuss-Straße 2 eine Bankfiliale der Raiffeisenbank eG sowie ein Kfz-Servicezentrum zur Fahrzeugreparatur, -aufbereitung und Schadensmanagement.

Im Umfeld

Im westlichen Nahbereich grenzen überwiegend Wohngebiete mit offener, teils verdichteter Bebauung an. In zentraler Lage befindet sich hier die Kindertagesstätte "Kunterbunt", die Betreuung von Kindern und Familiengruppen ab einem Alter von 1,5 Jahren bis zum Schuleintritt anbietet.

In südlicher Richtung der Theodor-Heuss-Straße befindet sich die Integrierte Gesamtschule (IGS) Kaufungen, die im Schulverbund mit den zugeordneten Grundschulen der Ortsteile Nieder- und Oberkaufungen, sowie mit den Grundschulen in Helsa, Helsa-Eschenstruth und Nieste zusammenarbeitet. Die IGS ist eine Regelschule (teils ganztägige Betreuungsangebote) für die Bildungsgänge der Jahrgangsstufen fünf bis zehn.

Am *Theodor-Heuss-Platz* haben sich im räumlichen Verbund mit einer großflächigen Wohnanlage diverse soziale Dienst- und Hilfsleistungen niedergelassen.

Unter anderem hat hier die Sozialstation Kaufunger Wald-Söhre eine ihrer Niederlassungen. Träger der Einrichtung ist der Zweckverband Sozialstation, der im Jahr 2002 von den Gemeinden Kaufungen, Lohfelden und Nieste gegründet wurde. Die Sozialstation bietet Beratung, Schulung, Betreuung und diverse Pflegeleistungen für Pflegebedürftige und deren Angehörige an.



Foto 6: Kopfbau, Bereich Sozialstation

Ergänzende Angebote am Standort sind u.a.

- Begegnungsstätte
- Psychosoziales Zentrum
- Familienzentrum
- Lehrinstitut
- Zahnarztpraxen, Massagestudio
- Gastronomie, u.a.

Im nördlichen Anschluss befindet sich zudem der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Kaufungen, die für den vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz, sowie für technische Hilfeleistungen in der Gemeinde Kaufungen zuständig ist.

Der östlich anschließende Siedlungsraum ist großräumig durch Misch- und Wohngebiete geprägt. Großflächiges Gewerbe (Tank- und Umwelttechnik, DB Reparatur, Automationstechnik, Spedition) befindet sich im Bereich der Leipziger Straße / Ernst-Abbe-Straße.

Über die Straße *Am Stechkopf* sind weiträumige Sport- und Freizeitanlagen zu erreichen. Hervorzuheben ist hierbei die Tennishalle mit integriertem Bistro, die nördlich angrenzenden Anlagen des Reit- und Fahrvereins Oberkaufungen e.V. sowie die Sportanlagen (Fußball) des SV Kaufungen 07.

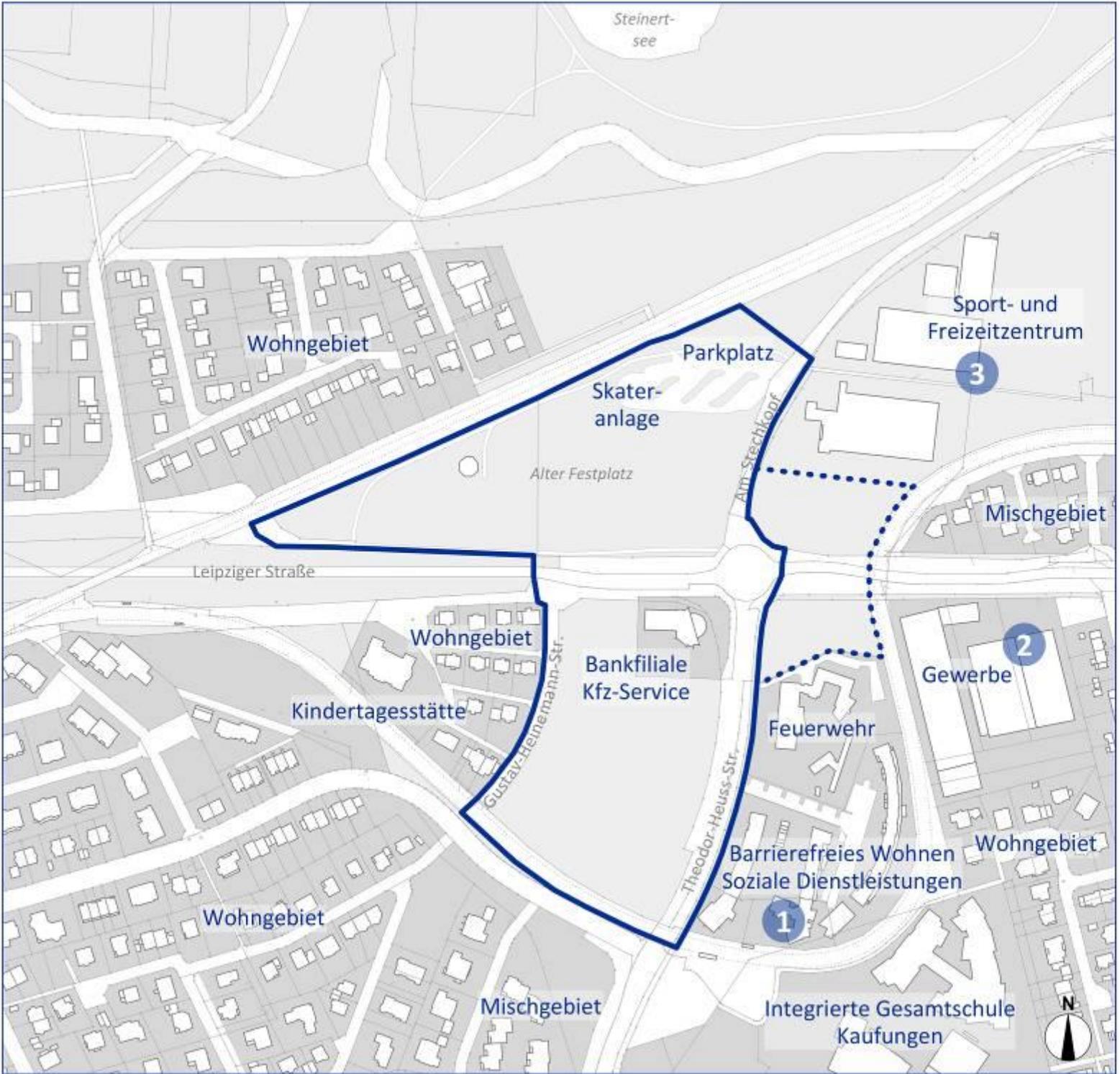


**BESTANDSKARTE
BAULICHE NUTZUNG**

- 1** Gastronomie
Ärzte, Sozialstation
("Kaufungen-Lohfelden-Nieste")
Lehrinstitut
- 2** Spedition
DB Reparatur
Tank- und Umwelttechnik
- 3** Tennishalle mit Bistro
Reitsportanlagen
Fußballplätze



Fahrmeier • Rühling • Weiland
 Partnerarch. Dipl.-Ingenieur für Landschaftsplanung
 Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauexperten
 Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
 Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
 e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de



4.3 Baustruktur

Entsprechend der vielseitigen baulichen Nutzung ist der das Plangebiet umgebende Siedlungsraum durch unterschiedliche Baustrukturen geprägt.

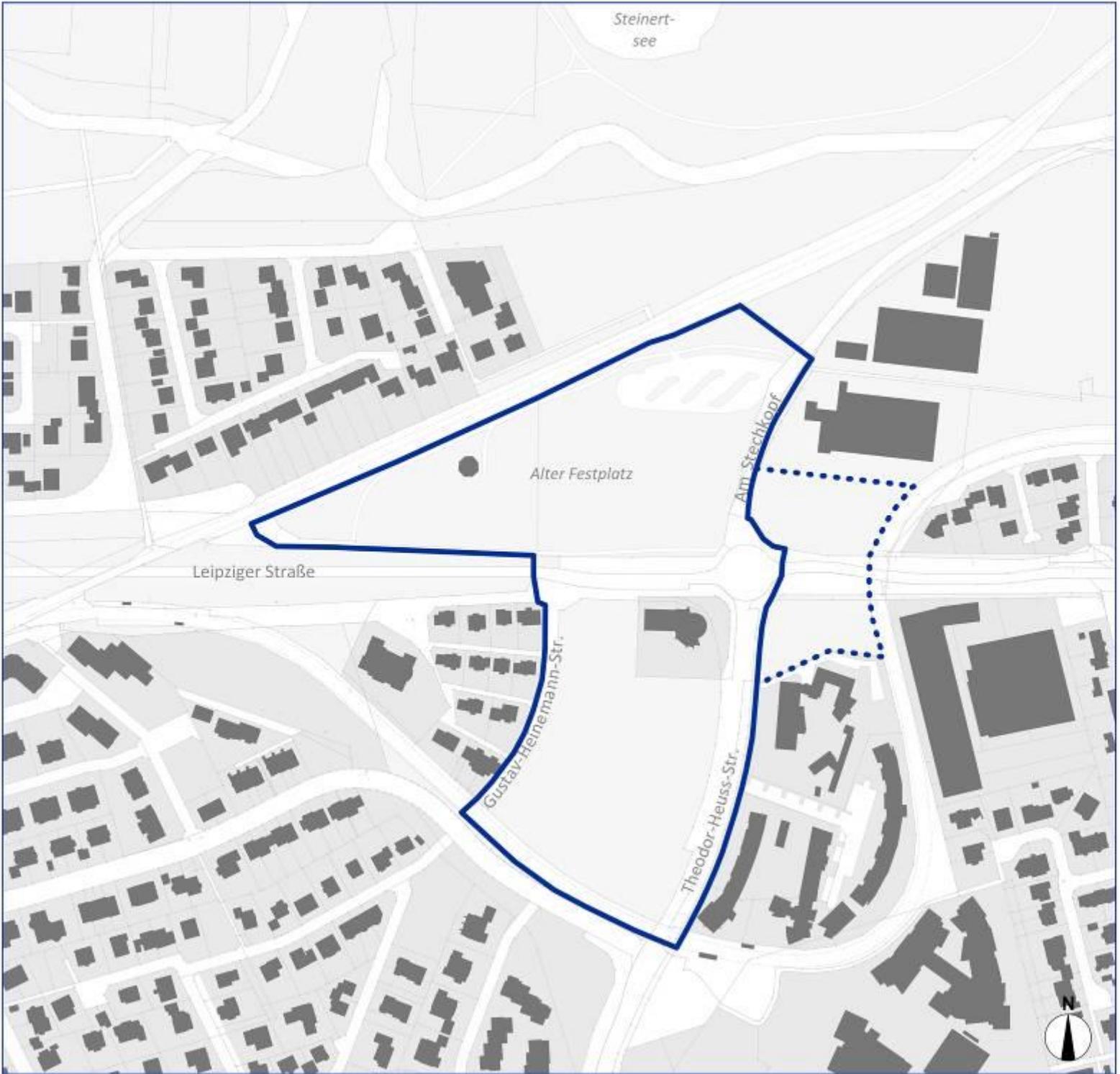
Der westlich und südlich angrenzende Siedlungsraum ist überwiegend geprägt von kleinteiliger, straßenorientierter Bebauung, mit innenliegenden Gartenzonen bzw. Freiflächen. Im Wesentlichen handelt es sich hier um eine Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhausbebauung.

Der östliche Siedlungsraum wird bestimmt durch flächenintensive bauliche Anlagen des Gemeinbedarfs (Sport- und Freizeitzentrum, Sozialstation, Feuerwehr, Gesamtschule), sowie der auffälligen Gebäudekubatur der Wohnanlage an der Theodor-Heuss-Straße. Östlich daran angrenzend sind großflächige Gewerbebauten vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet selbst ist neben dem Bauwerk (Trafostation und WC-Anlage) auf dem Alten Festplatz, nur das Bankgebäude an der Leipziger Straße als Hochbau vorhanden. Die beiden Gebäude stehen in keinem siedlungsräumlichen Zusammenhang zur Umgebungsbebauung.



**BESTANDSKARTE
BAUSTRUKTUR**



Kerngebiet



Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitektur • Stadtplanung • Städtebauleistungen
Herkulesstraße 3B • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7398898
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

4.4 Grün, Natur und Freizeit

Die überwiegend unbebauten Bereiche des Plangebietes stehen im räumlichen Zusammenhang mit dem nach Norden anschließenden Landschaftsraum des Steinertsees.

Das aus einem ehemaligen Braunkohleabbaugebiet rekultivierte Naherholungsgebiet setzt sich aus naturnahen, teils strukturreichen Bereichen mit einer vielfältigen Gewässerlandschaft und landschaftsverträglichen Freizeitnutzungen zusammen.

Das Naherholungsgebiet hat sich als hochwertiger Raum für Fauna und Flora durch vegetationsreiche Feuchtbiopte und durch ausgewiesene Vogel- und Amphibienschutzgebiete zu einem der wichtigsten Lebensräume für Wasservögel im Landkreis Kassel entwickelt.

Der nördlich angrenzende naturnahe Landschaftsraum wird von der NVV-Express-Strecke durchschnitten und als siedlungsbezogener Freiraum fortgeführt. Hervorzuheben ist hierbei die den "Alten Festplatz" umgebende Parklandschaft mit hochwertigen, linearen Gehölzstrukturen. Der Bereich des "Alten Festplatzes" ist aufgrund der Nutzungsansprüche als Rasen- / Schotterfläche angelegt.

Lineare Gehölzstrukturen entlang von Wegen und Straßen führen als Landschaftselement weit in den bebauten Siedlungsraum hinein (siehe Foto 8).

Die übrigen, unbebauten Flächen des Plangebietes sind anthropogen überformt. Die Flächen südlich der Leipziger Straße werden ackerbaulich genutzt. Die Flächen der Erweiterungskulisse unterliegen einer Grünlandnutzung.



Foto 7: Gehölzstrukturen "Alter Festplatz"



Foto 8: Lineare Gehölze entlang der Gleisanlagen

Der Freizeit- und Erholungswert wird neben dem beschriebenen Landschaftsbild maßgeblich auch durch infrastrukturelle Einrichtungen bestimmt. Neben gut ausgeschilderten Wander- und Radwegen sind in der Umgebung des Plangebiets vielfältige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Zu nennen sind, neben dem Naherholungsgebiet Steinertsee (mit Grillstelle, Modelleisenbahn, Spielplatz), verschiedene Sportanlagen (Tennis, Reiten, Fußball), Spiel-, Sport- und Bolzplätze sowie die Skateranlage auf dem Parkplatz nördlich des "Alten Festplatzes". Dieser bietet neben zwei Aufstellplätzen für Wohnmobile auch eine entsprechende Ver- und Entsorgungsstation und wird zugleich als Wanderparkplatz genutzt.



**BESTANDSKARTE
GRÜN / NATUR / FREIZEIT**

-  Grünflächen (naturnah / gestaltet)
-  Wanderweg
-  Wegeverbindung
-  lineare Gehölzstrukturen
-  Tennisplätze, -halle
-  Naherholungsgebiet
-  Skaterbahn
-  Parkplatz (mit Wohnmobilstellplatz)
-  Reitgelände, -halle
-  Spielplatz

-  Kerngebiet
-  Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
 Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
 Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauexperten
 Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
 Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7398696
 e-Mail: stadtplanung@pwl-kassel.de



4.5 Technische Infrastruktur

Zur Erfassung der bestehenden technischen Infrastrukturen wurden von der E.ON Mitte AG sowie von der Dt. Telekom AG Leitungsauskünfte eingeholt. Die vorliegenden Informationen wurden ausgewertet und können der nachfolgenden Plandarstellung entnommen werden.

Hierbei wird darauf aufmerksam gemacht, dass in der Plandarstellung kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht. Ebenso wurde keine Unterscheidung der einzelnen Kapazitäten der Versorgungsleitungen getroffen. Zielführend war vielmehr eine Verortung der relevanten Leitungstrassen, um überschlägig mögliche Auswirkungen durch Überlagerungen von Flächen oder Bestandsgebäuden einschätzen zu können.

Im Wesentlichen bestehen zwei technische Versorgungsknoten innerhalb des Plangebietes. Primär ist hierbei auf das auffallende Bauwerk auf dem "Alten Festplatz" mit integrierter Trafostation und WC-Anlage hinzuweisen. Dieses befindet sich in einem oktogonalen Baukörper innerhalb der öffentlichen Parkanlage.

Hier laufen mehrere Versorgungslinien zusammen. Die Station ist zugleich unentbehrlich zur Versorgung (Strom, Gas, Telekommunikation) der im Nordwesten – im Anschluss der NVV-Express-Strecke - liegenden Wohngebiete.



Foto 9: Bauwerk mit Trafostation auf dem "Alten Festplatz"



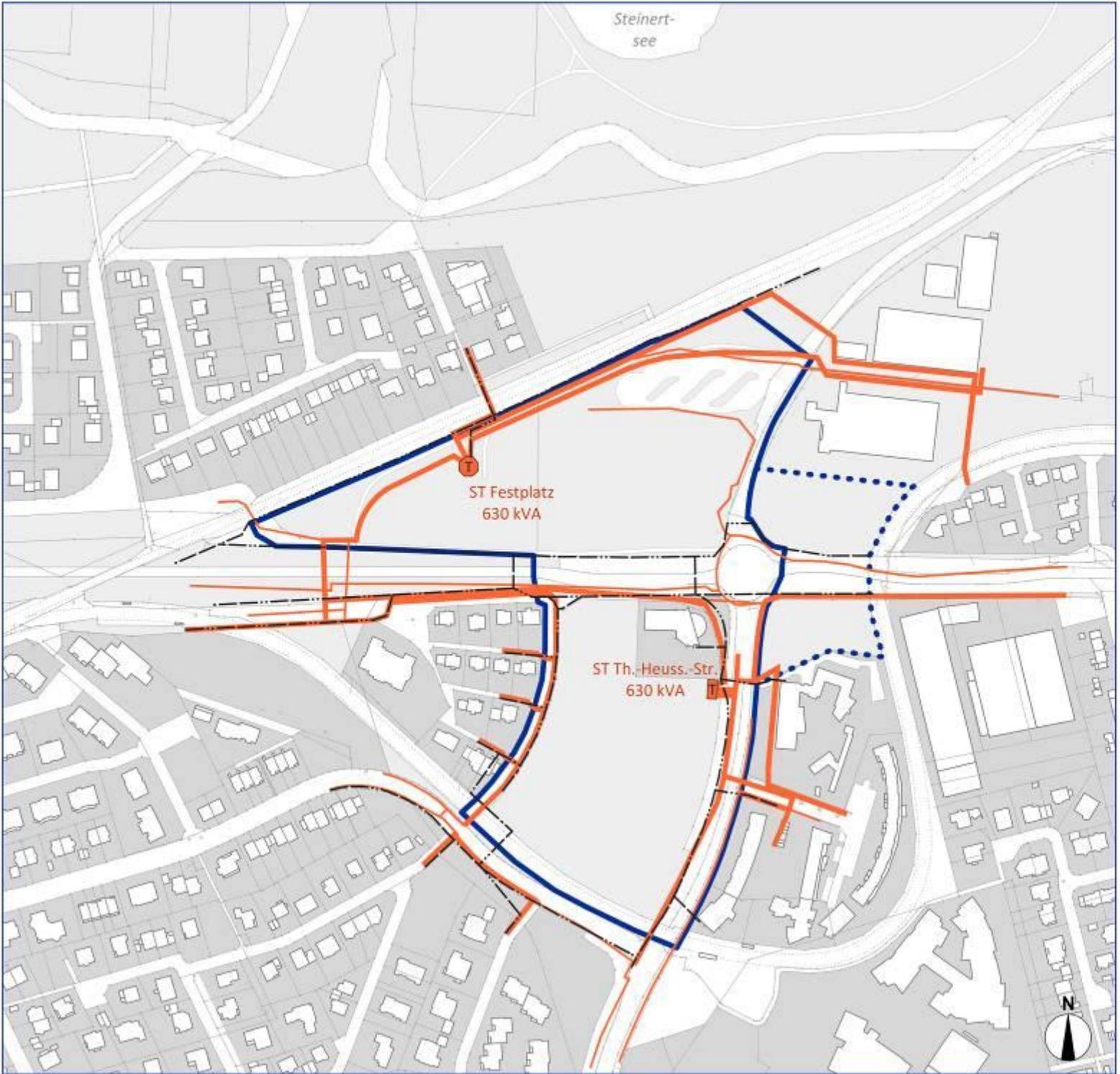
BESTANDSKARTE LEITUNGEN

-  Versorgungsleitungen
(Strom, Gas)
-  TK-Leitungen
(Telekom)
-  Trafostation

-  Kerngebiet
-  Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitektur • Stadtplanung • Städtebauleistungen
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7398898
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de



5 Potential - Defizit - Analyse

Das Plangebiet des vorliegenden Rahmenplans weist sowohl Potentiale als auch Defizite auf. Die folgende Analyse benennt die wesentlichen Stärken und Schwächen im Bestand und bildet damit eine Grundlage für die Erarbeitung von Lösungsansätzen im Rahmen des Projektes.

In der nachfolgenden Analyse werden die unter Kapitel 4 dargestellten Themenbereiche (Lage, Erschließung, Baustruktur, bauliche Nutzung sowie Grün, Natur und Freizeit) getrennt voneinander betrachtet und bewertet.

Die sich aufzeigenden Potentiale können hierbei Aufschluss über den räumlichen Zustand des Plangebietes geben und ermöglichen eine Gewichtung der bereits bestehenden Qualitäten. Diese gilt es zu sichern und in die konzeptionelle Rahmenplanung zu integrieren.

Die untersuchten Defizite verdeutlichen hingegen die bestehenden Schwächen des Gebietes. In Kenntnis derer, gilt es diese ggf. durch geeignete Maßnahmen zu verbessern, zu vermeiden und in zukünftigen Entscheidungen zu berücksichtigen. Einzelne Defizite können zugleich als Chance verstanden werden, mit denen zukünftige Entwicklungen ausgelöst werden können.

5.1 Potentiale

Zentrale Lage

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes zwischen den beiden Ortsteilen Nieder- und Oberkaufungen sind die zurückzulegenden Entfernungen um öffentliche Institutionen sowie Bildungs-, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu erreichen relativ gering. Darüber hinaus kann das Oberzentrum Kassel mit seinen ergänzenden und weiterführenden Angebotsstrukturen gut erreicht werden.

Erschließung (MIV)

Neben der Zentralität des Plangebietes ist die bestehende Erschließungsstruktur für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hervorzuheben. Die das Plangebiet durchquerende Leipziger Straße (K6/ K7) bietet eine direkte Verkehrsanbindung an die Zentren der Kaufunger Ortsteile und führt in westlicher Richtung zu dem in ca. 20-minütiger Entfernung gelegenen Oberzentrum Kassel, das seinerseits über eine sehr gute Verkehrsanbindung an das überregionale Bundesautobahnnetz verfügt. Ergänzend ermöglicht die Theodor-Heuss-Straße (K6) einen direkten Anschluss an die im Süden von Kaufungen verlaufende Bundesstraße B 7.

Desweiteren besteht über die Gustav-Heinemann-Straße sowie die Straße *Am Stechkopf* eine verkehrliche Anbindung der Plangebietsflächen an das übergeordnete Straßennetz. Aufgrund des hier vorhandenen Ausbaustandards (teils Gehwege, Beleuchtung, Versorgungsleitungen) sind die angrenzenden noch unbebauten Flächen bereits heute verkehrlich erschlossen.



Foto 10: Gustav-Heinemann-Straße

Erschließung (ÖPNV)

Für die Flächen des Plangebietes besteht eine sehr gute Anbindung und Abdeckung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Über die Haltestellen "Rieckswiesen" und "Gesamtschule" der zwischen der Stadt Hessisch Lichtenau und der Stadt Kassel pendelnden Straßenbahnlinie 4, kann das Kasseler Stadtzentrum in nur rd. 25 Minuten erreicht werden.

Ergänzend bietet die Buslinie 34 einen schienenungebundenen Anschluss mit Zusteigemöglichkeit an den beiden Haltestellen "Ernst-Abbe-Straße" und "Gesamtschule" - hier Endhaltestelle.



Foto 11: Haltestelle Gesamtschule

Wegeverbindungen

Das Plangebiet, sowie dessen nähere Umgebung, ist durch ein gut ausgebautes Wegenetz, teils unabhängig der öffentlichen Straßen, erschlossen. Hervorzuheben sind hierbei das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie die Querungsmöglichkeiten über die Gleisanlage der im Norden verlaufenden NVV-Express-Strecke und die Unterführung (Tunnel) der Leipziger Straße. Ein dichtes Wegenetz und die Möglichkeit lineare Strukturen mit Barrierewirkung (wie die Express-Strecke und die Leipziger Straße) queren zu können, gewährleisten kurze Wegeverbindungen und tragen damit zu einer guten Durchlässigkeit des Gebietes sowie zu einer exzellenten Erreichbarkeit der umgebenden Einrichtungen (nähere Information siehe Kapitel 4.2) bei.



Foto 12: Fußweg südlich des "Alten Festplatzes"



Foto 13: unbebauter Festplatz



Foto 14: Parklandschaft am "Alten Festplatz"

Grün- und Landschaftsstrukturen

Im Norden des Plangebietes erstreckt sich als Bindeglied zwischen Ober- und Niederkaufungen das etwa 30 ha große rekultivierte Areal des Naherholungsgebietes "Steinertsee". Dieses bietet mit seinen naturnah belassenen Bereichen, den Wasserflächen und den aktiv gestalteten Freizeit- und Sportanlagen ein abwechslungsreiches Angebot an Flora und Fauna.

Die südlichen Ausläufer des Naherholungsgebiets werden durch die gestaltete Parkanlage im Bereich des "Alten Festplatzes" flächenhaft fortgesetzt.

Die noch unbebauten Bereiche des "Alten Festplatzes", die Flächen der Erweiterungskulisse sowie die derzeit ackerbaulich genutzte Fläche südlich der Leipziger Straße führen die flächenhaften Grün- und Landschaftsstrukturen bis in den Kaufunger Siedlungsraum hinein.

In Ergänzung vermitteln lineare Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Wegen zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum.

Rahmenplan



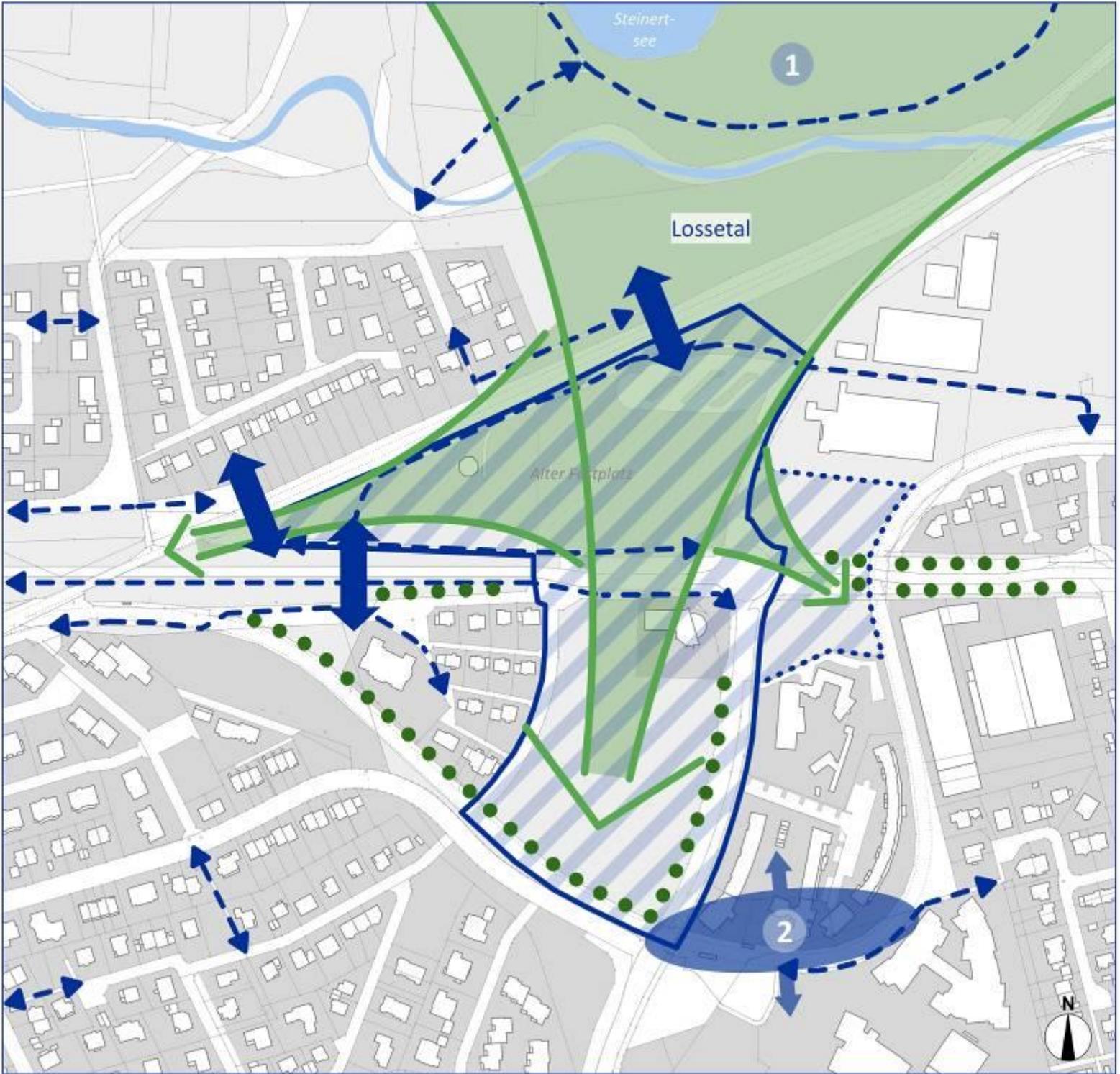
Bebauung am Kreisel

STÄRKEN / POTENTIALE IM GEBIET

-  Zentrale Lage
-  Hochwertige Grün-/Landschaftsstrukturen
-  Fuß-/Radwegenetz
-  Wegeverbindungen (Durchlässigkeit)
-  Lineare Gehölzstrukturen entlang von Wegen/Straßen
-  1 Naherholungsgebiet "Steinertsee"
-  2 Soziales Zentrum
-  Kerngebiet
-  Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Gästehausarchitekten
Herkulessstraße 39 • 34119 Kassel
Fon 0561-33232 • Fax 0561-7398898
e-Mail: stadtplanung@pwl-kassel.de



5.2 Defizite

Die qualitätsvolle Erschließungsstruktur des Plangebietes führt gleichzeitig zu diversen Einschränkungen. In diesem Sinn stellen vor allem die Gleisanlagen des schienengebundenen Verkehrs ein nur schwer überwindbares Hindernis dar, welches das stadträumliche Gefüge zerschneidet.

Ebenso stellt die Leipziger Straße eine räumliche Barriere dar, die in ihren Abschnitt zwischen Nieder- und Oberkaufungen kaum Überquerungsmöglichkeiten bietet. Gleichzeitig sind aufgrund der hier bestehenden Bauverbotszone (siehe Kapitel 3.2.1) die Fuß- und Radwege durch Verkehrsbegleitgrün abgesetzt. Die bestehende Bebauung ist straßenseitig abgewandt, rückseitig erschlossen und führt zu keiner wirksamen Raumbildung. Desweiteren wirkt die Leipziger Straße auf diesem Abschnitt durch die vorgenannten Faktoren als „freie Strecke“, mit der Folge, dass hier besonders schnell gefahren wird.

Ebenso führen die sehr großzügigen Verkehrsflächen der Theodor-Heuss-Straße zu einer Barrierewirkung. Der Straßenraum hat eine Breite von ca. 17 m. Die östlich vorhandene Bebauung ist zudem deutlich zurückgesetzt; die Baukörper können keine Raumwirkung entfalten und wirken abweisend.

Insgesamt lädt der Straßenraum nicht zum Aufenthalt ein. Eine starke Funktionstrennung und Funktionssteuerung ist bemerkbar. Im Ergebnis werden

- wie bei der Leipziger Straße - hohe Fahrgeschwindigkeiten aufgrund der Wirkung einer freien Strecke erreicht, die auch durch den Kreisverkehr nur bedingt abgemildert werden und in der Konsequenz zu Lärmeinträgen auf die benachbarten Siedlungsbereiche führen.

Die Barrierewirkung der Straßen und Schienen wird an wenigen Bereichen durch Überquerungen bzw. Unter- oder Überführungen durchbrochen. So bestehen Wegeverbindungen zwischen der Parklandschaft am "Alten Festplatz" und dem im Norden und Süden angrenzenden Siedlungsraum. Die niveaugleiche Überquerung der NVV-Express-Strecke im Norden des Plangebietes stellt zusammen mit dem dort vorhandenen Parkplatz und der Skateanlage eine wichtige Verbindung dar. Gleichzeitig besteht aber auch ein Gefahrenpotential - vor allem für Kinder und Jugendliche. Ergänzende fußläufige Wegeverbindungen zum nördlich angrenzenden Naherholungsgebiet wären wünschenswert.

Die Entwicklung der Teilfläche nördlich des Feuerwehrstützpunktes ist unter Einbezug der bestehenden Dispositionen nur begrenzt möglich. In Verbindung mit der Bauverbotszone an der Leipziger Straße und den einzuhaltenden Abständen von rd. 15 m von Kreisverkehrsanlagen, verbleibt die Anbindung des Grundstückes nur über eine Zufahrt in unmittelbarer Nähe der Ein-/Ausfahrten der Feuerwehr, wodurch ein Konflikt zwischen ausrückenden Fahrzeugen mit anderen Nutzungen (etwa Wohnen) vorprogrammiert wäre.



Foto 15: Leipziger Straße Richtung Oberkaufungen



Foto 16: Leipziger Straße Richtung Niederkaufungen



Foto 17: Theodor-Heuss-Straße

Rahmenplan



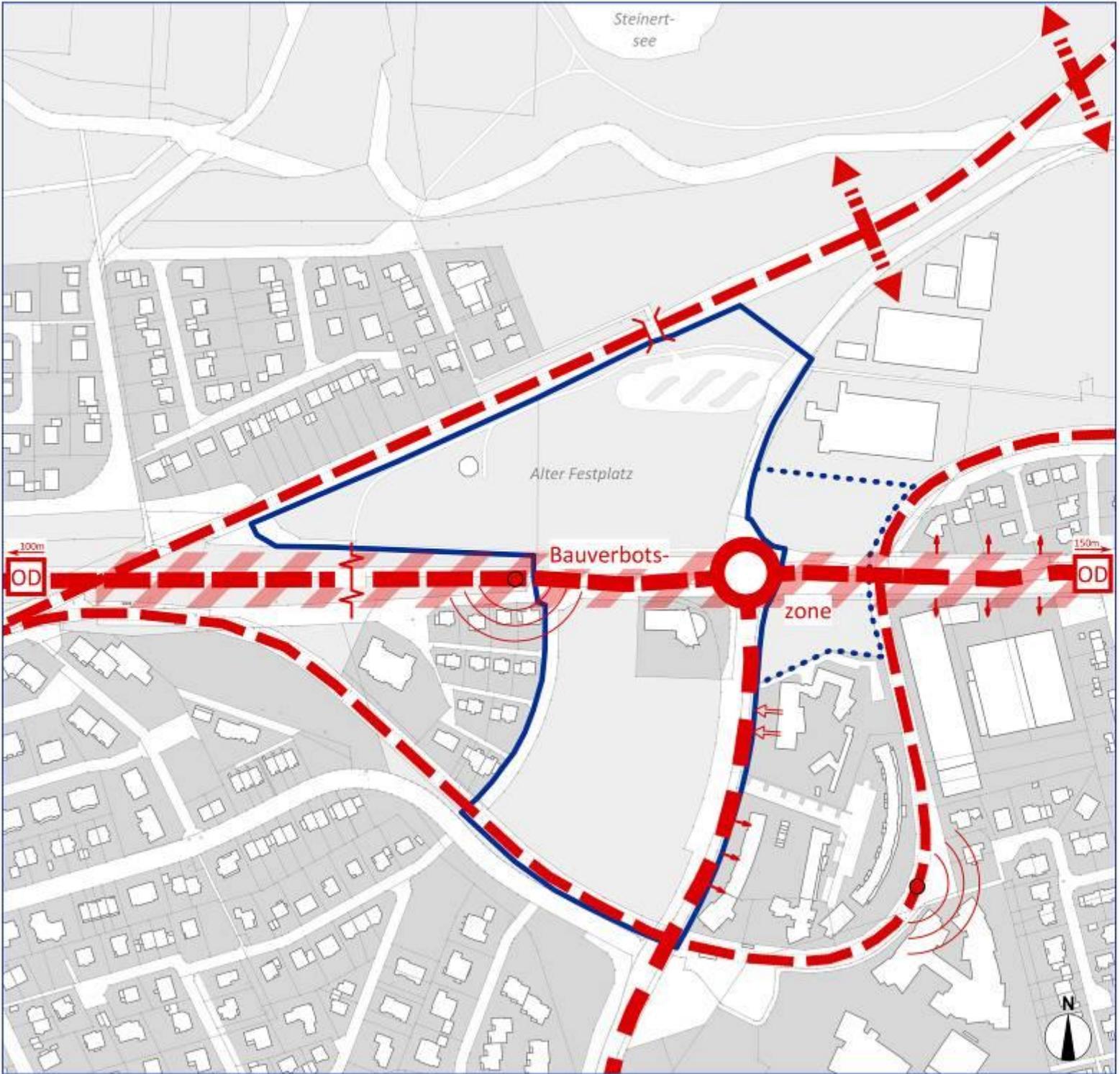
Bebauung am Kreisel

SCHWÄCHEN / KONFLIKTE IM GEBIET

-  Barrierewirkung
-  Fehlende Wegeverbindung
-  Ortsdurchfahrt
-  Straßenabgewandte
Bebauung
-  Unsicherer Übergang
-  Unterführung (Angstraum)
-  Lärmauswirkung
(Verkehr, Straßenbahn)
-  Ausfahrt der Feuerwehr
-  Kerngebiet
-  Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauleistungsarchitekten
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fax 0561-33232 • Fax 0561-7398898
e-Mail: stadtplanung@pwl-kassel.de



5.3 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der vorliegende Rahmenplan "Bebauung am Kreisel" wurde in einem offenen, partizipativen Prozess unter Einbezug der Öffentlichkeit erarbeitet. In zwei Bürgerversammlungen im Rathaus der Gemeinde Kaufungen wurde in Begleitung des Büros **Peterzelka & Röder GbR**, vertreten durch Herrn Stephan Röder, den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, Anregungen vorzubringen und Befürchtungen zu äußern.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Beteiligungen vom Oktober 2013 und Januar 2014 zusammenfassend wiedergegeben. Die Dokumentation des Prozessablaufs der beiden Beteiligungen, sowie die Darlegung und Auswertung der vorgebrachten Anregungen, Vorschläge, Hinweise etc. ist als Anlage dem Rahmenplan beigelegt.

Bürgerversammlung vom Oktober 2013

Im Rahmen der 1. Bürgerveranstaltung wurde auf Grundlage zweier alternativer Strukturkonzepte eine mögliche Entwicklung der Flächen am Kreisel diskutiert. Insgesamt wurden 304 Aussagen aus der Bürgerversammlung, der Internetbeteiligung und aus den schriftlichen Eingaben zusammengestellt und nach planerischen Schwerpunkten und Zielsetzungen ausgewertet.

Für die Bebauung der Flächen am Kreisel wurde angeregt, einen Bebauungsmix aus Eigentums- und Mietwohnungsbau sowie für gemeinschaftliche Wohnprojekte unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Funktions- und Nutzungsmischung zu verfolgen. Hierbei wurde auch der Wunsch geäu-

bert, vielseitig nutzbare und qualitätsvolle öffentliche Räume anzubieten. Desweiteren sollen generationsübergreifende Begegnungs- und Kommunikationsräume entstehen, die zur Stärkung der Identität am Ort und für ein soziales, ausgewogenes Miteinander führen.

Die hochwertigen Grünstrukturen, insbesondere im Bereich des "Alten Festplatzes", sollen erhalten werden. Ergänzend wurde vorgeschlagen, die bestehenden Grün- und Freiraumverbindungen zu stärken und konzeptionell zu integrieren.

Darüber hinaus wurde angeregt, verkehrsberuhigende Maßnahmen durchzuführen und die verkehrliche Anbindung des Gebietes zu verbessern.

Neben den vorgenannten Anregungen wurden auch Befürchtungen bezüglich möglicher negativer Auswirkungen auf die Versorgungslage in den Ortskernen von Ober- und Niederkaufungen geäußert. Desweiteren wurde vorgeschlagen, auf eine Bebauung der Flächen des Rahmenplans ganz oder teilweise zu verzichten bzw. keine Angebote für Einfamilienhaus- und Reihenhausbau zu schaffen.

Kontrovers wurde über die Möglichkeit eines Rückbaus des Kreisverkehrs zu Gunsten einer Entschleunigung der Verkehre und möglichen städtebaulichen Optimierungen diskutiert.

Unter Einbezug der Ergebnisse der 1. Bürgerveranstaltung erfolgte eine Konkretisierung der Planungsziele sowie, in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den Gremien der Gemeinde Kaufungen, die Erarbeitung von zwei städtebaulichen Konzepten.

Der Forderung nach Verzicht auf Bebauung der Flächen am Kreisel sowie der Entwicklung von

Bauland für Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser wurde nicht gefolgt, da dies einerseits den Beschlüssen der Kaufunger Gremien entgegensteht, und andererseits den planerisch gewünschten Leitzielen des vorliegenden Rahmenplans widerspricht.



Foto 18: Bürgerveranstaltung am 08.10.2013

Bürgerversammlung vom Januar 2014

Wesentliche Themen waren, wie in der ersten Bürgerveranstaltung auch, insbesondere der Erhalt des Kreisels, die Bevorzugung einer Mischbebauung, (Einfamilienhäuser / gemeinschaftliche, barrierefreie, bezahlbare Wohnungen / Wohnprojekte), die sowohl Familien mit Kindern als auch Senioren gerecht wird. Desweiteren bereitete das Thema „Lärmentwicklung“ Sorgen, besonders im Hinblick auf die Umleitungsstrecken der neuen A 44. Neben einer Mehrheit der Bürger und Bürgerinnen, die sich für eine baldige Bebauung aussprach, gab es noch eine Minderheit, die mit der Bebauung des "Alten Festplatzes" warten möchte. Neben Wohnungen sollten auch Flächen für andere Nutzungen (Hotel, Dienstleistung, ...) vorgesehen werden – allerdings keine Läden wegen der Konkurrenz zu den alten Ortskernen. Die Zahl der Gebäudegeschosse löste Sorge aus wegen möglicher Schluchtenbildung, Lärm oder zu massiver Wirkung.

Im prozesshaften Dialog konnten die Sorgen entkräftet werden, bzw. waren die vorgebrachten Anregungen bereits in der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes enthalten.



Foto 19: Bürgerveranstaltung am 13.01.2014

TEIL II RAHMENPLAN

6 Planungs- / Entwicklungsziele

Der vorliegende Rahmenplan berücksichtigt das bestehende Siedlungsgefüge von Kaufungen und verfolgt als übergeordnetes Entwicklungsziel eine städtebauliche Vernetzung der Ortsteile. Hierbei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass eine Entwicklung der Flächen am Kreisel durch Ausstattung und Angebot zu keiner konkurrierenden Situation zu den beiden historischen Ortskernen führen dürfen.

1. Lebenswertes Kaufungen

Die Bebauung der Flächen am Kreisel soll durch generationsübergreifende und integrative Maßnahmen zu einem attraktiven Wohnstandort führen, der mit ergänzenden Angeboten und vielseitigen öffentlichen Räumen auch zur Stärkung der Ortskerne beiträgt.

2. Vernetzung des Siedlungsgefüges

Die Bebauung der Flächen am Kreisel führt zu einer städtebaulichen Integration des Plangebietes. Die angestrebte bauliche Dichte und Dimensionierung orientiert sich hierbei an dem umgebenden Bestand und vermittelt zwischen den heterogenen Bauformen und baulichen Nutzungen. Durch Aufnahme und Fortführung bestehender Wegeverbindungen wird eine hohe Durchlässigkeit gefördert. In Ergänzung führt die Vernetzung von Natur- und Freiräumen zu hohen Aufenthalts- und Wohnumfeldqualitäten.

3. Funktionsmischung

Mit der Bebauung der Flächen am Kreisel wird eine Nutzungsmischung verfolgt, die zu einer Vielseitigkeit, Lebendigkeit und Stabilität im Quartier führen wird. Multifunktionale Flächen und Straßenräume bieten Platz für die individuelle Entfaltung sowie Begegnungen für alle Bevölkerungsgruppen.

4. Soziale Mischung

Mit der Bebauung der Flächen am Kreisel wird eine soziale Mischung verfolgt, um die Entwicklung eines segregierten Stadtquartieres zu vermeiden. Die soziale Integration soll durch vielseitige Wohnformen wie Eigentum, Mietwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder ökologische Wohnprojekte getragen werden, durch die insbesondere der Zuzug von Erwerbstätigen und jungen Familien nach Kaufungen gefördert wird.

5. Nachhaltigkeit

Mit der Bebauung der Flächen am Kreisel wird dem Aspekt der Nachhaltigkeit ebenso durch ressourcenschonenden und bewussten Umgang der Flächen, wie auch durch Berücksichtigung energetischer Belange Rechnung getragen.

Leitbild

Der Bereich zwischen den Ortsteilen Oberkaufungen und Niederkaufungen wird aufgrund seiner zentralen Lage, der guten Erschließung und der Nähe zu wohnungsbezogener Infrastruktur als neues, verbindendes Quartier entwickelt. Durch die Schaffung einer integrierten nachhaltigen Erschließungs- und Bebauungsstruktur wird eine bauliche und soziale Mischung erreicht, durch die eine selbstbestimmte Gemeinschaft, lebendige nachbarschaftliche Beziehungen und gegenseitige Verantwortung gefördert werden.

Zentrale Lage
Öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
ÖPNV-Anschluss
Attraktive Wohnstandorte
Kompatible Wohnformen
Regenerative Energien
Integrierter Standort
Lebendige nachbarschaftliche Beziehungen
Nachhaltigkeit
Durchgrünung
Gemeinschaftliches Wohnen + Arbeiten
Angebote für Jung und Alt
Lebendig und Lebenswert
Funktionensmischung
Mehrgenerationenwohnen
Car-/Bike-Sharing

Betreutes Wohnen
Straße als Lebensraum
Kurze Wege
Barrierefreiheit

BEBAUUNG
AM KREISEL
NUTZUNGSVIELFALT

7 Inhalte des Rahmenplans

7.1 Erschließung / ÖPNV

Zentraler Baustein des Erschließungskonzeptes ist die Beibehaltung des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes im Plangebiet als Grundnetz der zukünftigen Erschließung. Insbesondere sind die Leipziger Straße und Theodor-Heuss-Straße auch weiterhin unverzichtbar für die Abwicklung der örtlichen Verkehre. Ihr derzeitiger Ausbaustandard weist zudem Reserven in ihrer Leistungsfähigkeit auf. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sie die, im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung der Flächen am Kreisel zusätzlich generierten, Verkehre aufnehmen werden können.

Planstraße A

Das Gebiet südlich der Leipziger Straße soll über eine neue, ca. 11 m breite Durchgangsstraße (Planstraße A) erschlossen werden, welche im Westen an die Gustav-Heinemann-Straße und im Osten an die Theodor-Heuss-Straße anbindet. Sie durchquert das geplante Quartier und ermöglicht eine Erschließung aller Bauflächen mit relativ geringem Flächenverbrauch. Die Ausformulierung der Straße ist als Wohnstraße (analog Kap. 5.2.2 der RAST) angedacht. Dem entsprechend ist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vorgesehen, um die Begegnung Pkw/Pkw als maßgeblichen Begegnungsfall zu ermöglichen. Zur sicheren Führung des Fußgängerverkehrs sind beidseitig 1,50 m breite Gehwege vorgesehen. In Begleitung des östlichen Fahrbahnrandes ist zudem ein 2,00 m breiter, einseitiger Bedarfsstreifen vorgesehen, der zum Anpflanzen von Straßenbäumen sowie zur Anlage von (Besucher-) Stellplätzen herangezogen werden kann.

Planstraße B

Zur Erschließung der Bauflächen im Bereich des "Alten Festplatzes" ist die Herstellung eines neuen Straßenkörpers (Planstraße B) notwendig, der über die Straße *Am Stechkopf* an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden soll. Aufgrund des Zuschnittes des Geländes und der entlang der Leipziger Straße bestehenden Bauverbotszone ist der Straßenkörper als Stichstraße ausgebildet.

Diese mündet in einen Quartiersplatz. Es empfiehlt sich, die Straße als niveaugleiche Mischfläche (analog Kapitel 5.2.1 der RAST) zu organisieren. Hierfür wurde eine Straßenraumbreite von 6,00 m vorgesehen, welche nicht nur als Verkehrsanlage entwickelt, sondern durch wechselnde Querschnitte und Aufweitungen als abwechslungsreicher öffentlicher Raum mit hoher, über die reine Kfz- Erschließung hinausgehenden Nutzungsqualität gestaltet werden sollte.



Abbildung 5: schematischer Schnitt der Planstraße A

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll überwiegend auf den Privatgrundstücken sowie in Teilen innerhalb der geplanten Verkehrsräume erfolgen. In Ergänzung dessen ist ein einseitiger Ausbau der Theodor-Heuss-Straße (entlang des westlichen Fahrbahnrandes) vorgesehen, wodurch neuer Parkraum für mind. 30 weitere Kfz-Stellplätze geschaffen wird.

Ggf. sind je nach Entwicklung und Nutzung am Standort weiterführende Maßnahmen (z.B. Parkhäuser, Tiefgaragen) notwendig, auf die jedoch im vorliegenden Rahmenplan nicht weiter eingegangen wird. Konkretere Aussagen sind im Rahmen von Bebauungsplänen zu erörtern.

Wegeverbindungen

In Ergänzung der bestehenden Fuß- und Radwege wurden weitere Wegeverbindungen geschaffen, die vor Allem zu einer Steigerung der fußläufigen Durchlässigkeit (Prinzip „kurze Wege“) führen.

Zur Integration des vorhandenen, bebauten Grundstückes (Bankfiliale) am Kreisel sind fußläufige Verbindungen entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen, durch die einerseits ein Abstand der geplanten Siedlungsentwicklung zum Privatgrundstück gewahrt bleibt und andererseits kurze Anbindungen in das neue Quartier ermöglicht werden. Beide Wege führen auf die geplante Durchgangsstraße (Planstraße A) und münden in den dort vorgesehenen öffentlichen Platz.



Abbildung 6: Wegeverbindungen mit öffentlichen Platz an Planstraße A

ÖPNV

In Verbindung mit der beabsichtigten Siedlungsentwicklung werden voraussichtlich bis zu 120 neue Wohneinheiten (siehe Kapitel 7.3) entstehen. In diesem Zusammenhang empfiehlt sich eine Erweiterung der Linienführung der Buslinie 34 mit einer neuen Haltestelle in zentraler Lage des Plangebietes. Die Wirtschaftlichkeit und Lage der Haltestelle muss im Rahmen weiterführender Planungen bewertet werden.

Externe Maßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Rahmenplanung bedarf es einer weitsichtigen Planung, die neben der planungs- und baurechtlichen Situation auch mögliche zukünftige Entwicklungen berücksichtigt.

Der das Plangebiet durchquerende Abschnitt der Leipziger Straße (K6 / K7) zwischen Nieder- und Oberkaufungen befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Es wird empfohlen, die Klassifizierung "Freie Strecke" aufzuheben und die Ortsdurchfahrten von Ober- und Niederkaufungen zusammenzulegen.

Hierdurch könnten bauliche Maßnahmen ergriffen werden, die zu einem erkennbaren innerörtlichen Straßenraum führen, wie z.B. beidseitige Gehwege, Grundstückszufahrten, Straßenquerungen sowie eine dem Straßenraum zugewandte und herangerückte Bebauung, was desweiteren auch zu einer Verkehrsberuhigung führen würde.

In diesem Zusammenhang wird auf eine mögliche Anbindung des Quartieres am "Alten Festplatz" an die Leipziger Straße hingewiesen, durch die einerseits die qualitätsvolle Erschließungsstruktur gestärkt und andererseits die Barrierewirkung der Leipziger Straße gemildert werden könnte.

Lärm

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastungen der Leipziger Straße und Theodor-Heuss-Straße und der im Norden und Süden verlaufenden Gleisanlagen sind die Flächen des Plangebietes durch Lärm vorbelastet. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung der Flächen als Wohnstandort werden im Rahmen von weiterführenden Planungen (z.B. im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen) schalltechnische Untersuchungen als notwendig erachtet, um konkrete Lärmschutzmaßnahmen vorsehen zu können.

Aus städtebaulicher Sicht sind jedoch aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand/-wand) nicht empfehlenswert, da hiermit eine einhergehende weitere Isolierung der Flächen verbunden wäre. Durch die Ausgestaltung des Bebauungskonzeptes (wie Staffelung der Nutzung, Ausrichtung der Baukörper) und folgend durch Festlegungen im Bebauungsplan können zu erwartende Lärmbelastungen aber ausreichend abgeschirmt werden.

Mit der Fertigstellung der A44 Kassel – Eisenach ist bisher vom Land Hessen noch geplant, die B7 in Teilen zurückzubauen, sodass die Theodor-Heuss-Straße bzw. die Leipziger Straße im Ausnahmefall als Umleitungsstrecken fungieren müssten. In diesem Falle wäre das vorgesehene eingeschränkte Mischgebiet deutlich negativ betroffen; da es sich aber um zeitlich eng begrenzte Ausnahmefälle

handeln würde, stellt diese Tatsache kein grundsätzliches Argument gegen die im Rahmenplan vorgesehene Wohnnutzung dar.

Rahmenplan



Bebauung am Kreisel

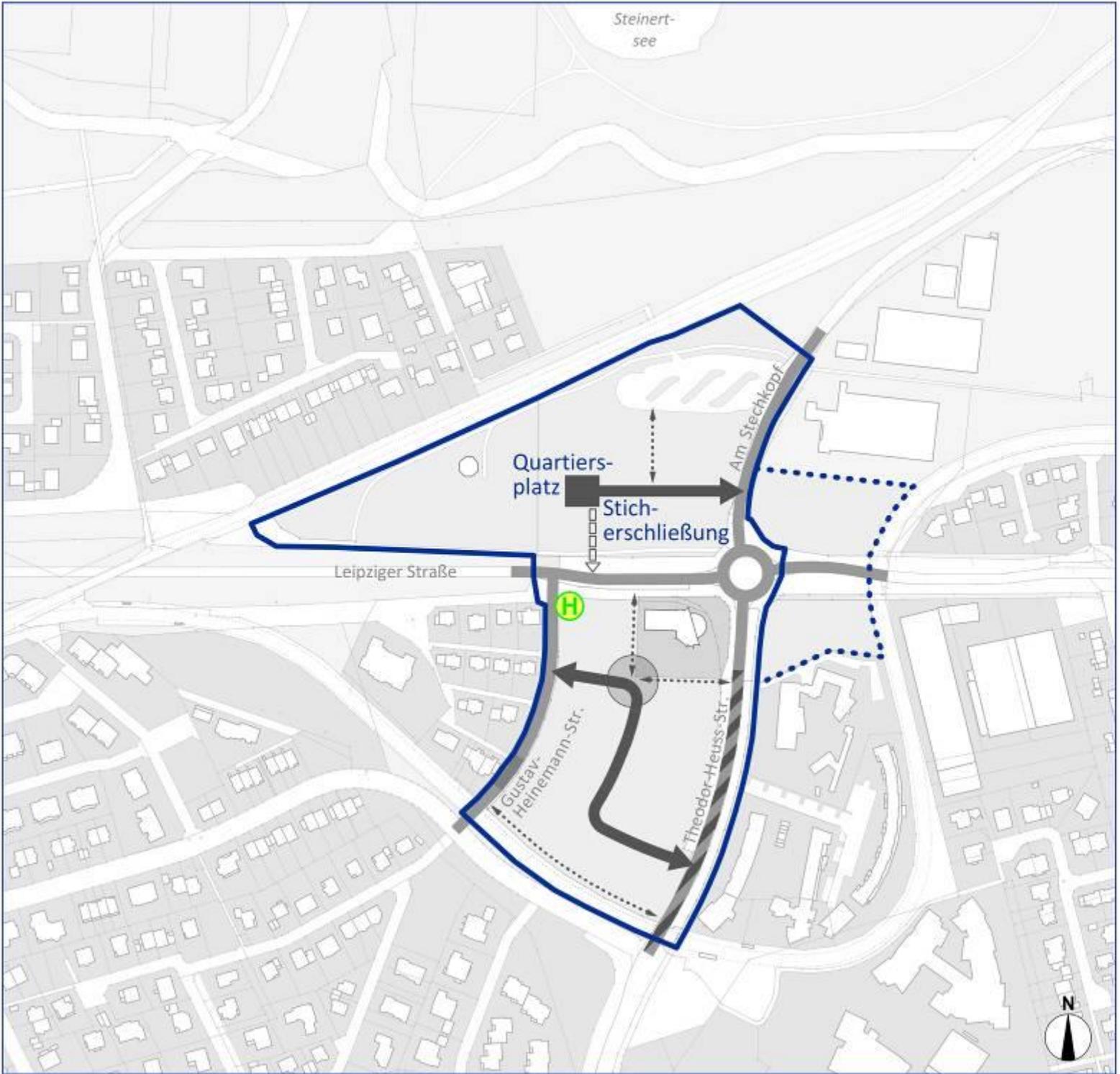
TEILPLAN

ERSCHLIESSUNG / ÖPNV

-  Straßenneubau
-  Vorhandene Straßen
-  Ausbau der Theodor-Heuss-Str. (Geh-/Radweg, Stellplätze)
-  Optionale Anbindung (Geh-/Radweg und Kfz)
-  Wegeverbindung
-  Platz/Aufweitung
-  Empfehlung Haltestelle neu Erweiterung Buslinie 34
-  Kerngebiet
-  Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
 Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
 Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
 Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7398898
 e-Mail: stadtplanung@pwl-kassel.de



7.2 Baulich-Räumliches Konzept

Die im Rahmenplan dargestellte Bebauung folgt den übergeordneten Zielen, durch flächensparenden Umgang eine bauliche Dichte zu erreichen, die in ihrer Dimensionierung und durch die Stellung der Baukörper zwischen den umgebenden heterogenen Bauformen vermitteln kann.

Die Stellung und Positionierung der Baukörper orientiert sich hierbei zunächst an den umgebenden Straßen und führt im Zusammenhang zu einer neuen, raumwirksamen Bebauung.

Areal südlich der Leipziger Straße

In diesem Sinn wurden in Anlehnung der großvolumigen Bauformen an der Theodor-Heuss-Straße dreigeschossige Bauten geplant, um den weiträumigen Straßenraum baulich-räumlich zu fassen.

Im Anschluss folgt in westlicher Richtung eine aufgelockerte Bebauung durch punktuelle Geschossbauten, die in einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung fortgeführt wird. Hier binden die Bauformen an die bestehenden Gebäude des Wohngebietes "Am Galgenkragen" an, nehmen jedoch gleichzeitig Bezug auf die Gustav-Heinemann-Straße.

Die dargestellten Baukörper folgen dem bereits im angrenzenden Siedlungsraum vorzufindenden Grundsatz einer straßenseitigen Orientierung, so dass rückwärtig großflächige zusammenhängende private Gartenbereiche entstehen, die der Durchgrünung des Gebietes dienlich sind.

Desweiteren ist das in Nähe des Kreisverkehrs bereits bebaute Grundstück (Bankfiliale) in der Zielplanung berücksichtigt und integriert. (siehe 7.6.1)

Areal "Alter Festplatz"

Die vorgesehene Bebauung des "Alten Festplatzes" formiert sich um die geplante Sticherschließung sowie um den Quartiersplatz, und berücksichtigt die hochwertigen Grünstrukturen entlang der Wege der Parklandschaft sowie auch der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche der Bauverbotszone entlang der Leipziger Straße.

Auf einem ca. 4.400 m² großen Areal sind zwei- bis dreigeschossige Baukörper um den Quartiersplatz angeordnet. Dieses separierte Grundstück soll durch alternative Wohnprojekte in Anspruch genommen werden (siehe Kapitel 7.3).

Die dargestellten Reihenhäuser ergänzen das vielseitige Wohnangebot und haben durch ihre Gebäudestellung eine lärmabweisende Wirkung gegenüber den Immissionen der Leipziger Straße.

In baulicher Ergänzung sind im Nordbereich sechs Grundstücke für Einfamilienhäuser vorgesehen, die durch ihre offene Bauweise den Übergang zum un bebauten Landschaftsraum vermitteln.

Erweiterungskulisse

Für die Bebauung der Erweiterungskulisse sind bis zu dreigeschossige Bauten vorgesehen, die durch ihre Gebäudestellung den Straßenraum der Leipziger Straße fassen.

Der Baukörper auf dem Grundstück nördlich der Feuerwehr sollte als Erweiterungsbau für das Rettungswesen, ggf. in Verbindung mit einem Hubschrauberlandeplatz, in Betracht gezogen werden. Wobei hier eine Überprüfung und Klärung der kommunalen Notwendigkeit eines Hubschrauberlandeplatzes an dieser Stelle noch aussteht.

Kenndaten

Der Rahmenplan hält eine Vielzahl von Bauformen mit unterschiedlichen Lagemerkmalen vor:⁶

14 Einzelhausgrundstücke (420 - 580 m²)

6 Doppelhausgrundstücke (DH 350-390 m²)

10 Reihenhäusergrundstücke (190-270 m²)

4 Punkthäuser (610 - 710 m²)

5 Geschossbauten (700 - 1.000 m²)

1 Grundstück für Wohnprojekt (4.400 m²)

⁶ Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf die verfügbaren Flächen des Kerngebietes. Je nach Grundstücksaufteilung können abweichende Angaben entstehen.



**TEILPLAN
BAULICH-RÄUMLICHES
KONZEPT**

- 1 Teilfläche Wohnprojekt
- 2 Einzelhäuser
- 3 Reihenhäuser
- 4 Geschossbau
- 5 Geschossbau bzw. Erweiterung Rettungswesen

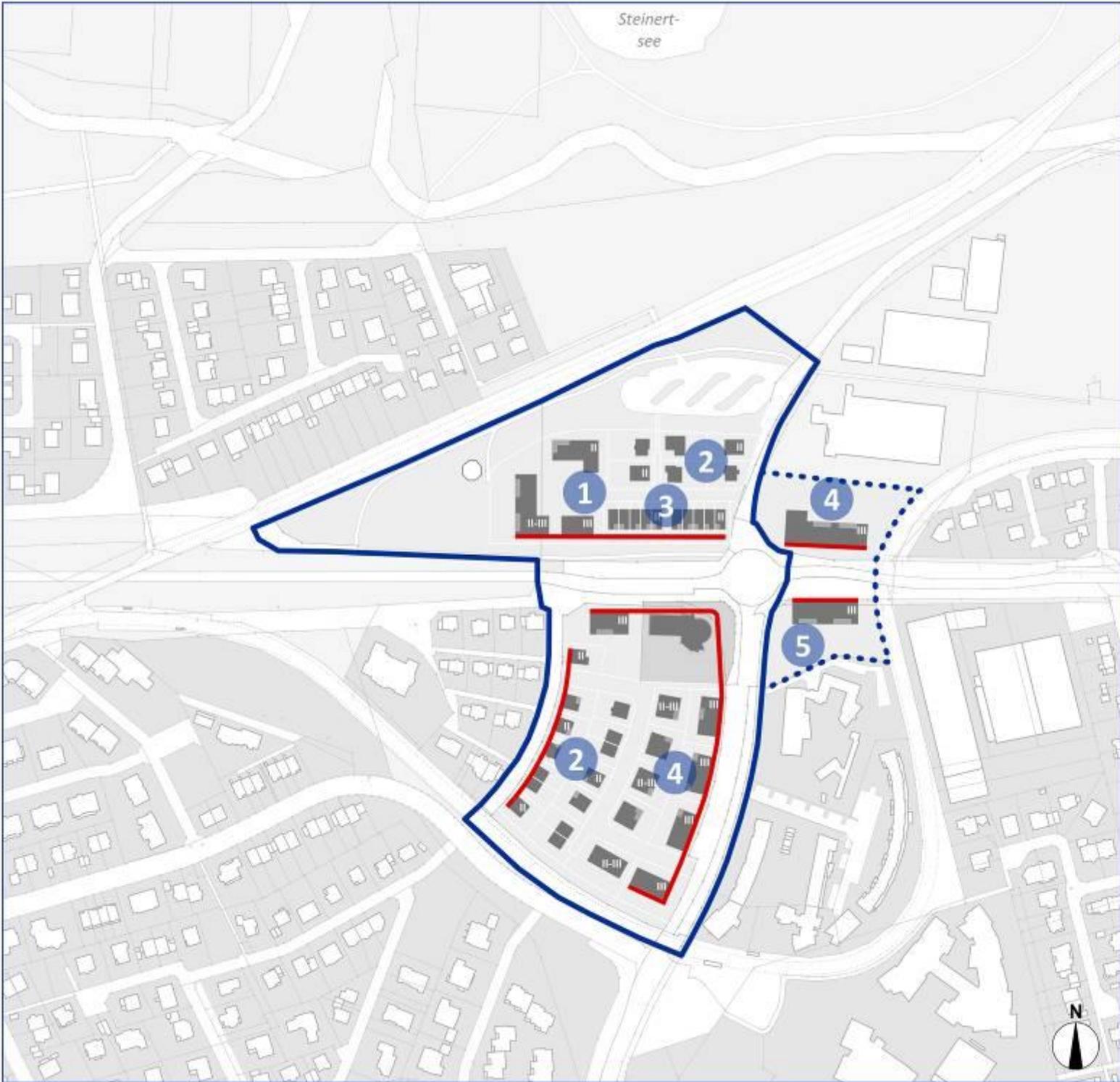
— städtebauliche Raumkante

▭ Kerngebiet

⋯ Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschell Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauexperten
Herkulesstraße 38 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7398688
e-Mail: stadtplanung@pwl-kassel.de



7.3 Bauliche Nutzung

Für die Flächen am Kreisel werden anschließend bauliche Nutzungen beschrieben und empfohlen, die einerseits mit den konzeptionellen Bausteinen "Erschließung" und "Baustuktur" vereinbar sind, und andererseits einer nachhaltigen und verträglichen Siedlungsentwicklung entsprechen.

Der Rahmenplan sieht übergeordnet die Entwicklung von wohn- und mischgebietskonformen Flächen mit vielseitigen Angeboten vor, die eine Ergänzung oder Erweiterung der bestehenden Nutzungen sowie der Spezialisierungen im Kaufunger Siedlungsgebiet darstellen, ohne die Versorgungslage in den Ortszentren zu gefährden.

Areal südlich der Leipziger Straße

Das Areal südlich der Leipziger Straße folgt in Anlehnung der baulich-räumlichen Konzeption einer zweiteiligen Nutzungsausrichtung.

Im Bereich zwischen der Gustav-Heinemann-Straße und der Planstraße A empfiehlt sich die Entwicklung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dem entsprechend sollten neben Wohnnutzungen auch Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, freie Berufe und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig sein. Darüber hinaus könnten sich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke niederlassen.

Die Flächen zwischen der Planstraße A und der Theodor-Heuss-Straße sollten als eingeschränktes Mischgebiet entwickelt werden. Dies bedeutet, dass hier nur Nutzungen zuzulassen wären, die dem Standort entsprechen und zu keiner Konkurrenz für die Funktionalität der alten Ortskerne führen würden. In diesem Sinne sind vor allen nahversorgungsrelevante Nutzungen (Lebensmittel, Getränke, großflächiger Einzelhandel, u. a.) zu unterbinden. In den vorgesehen Geschossbauten an der Theodor-Heuss-Straße empfiehlt sich aufgrund der Verkehrs- und Lärmvorbelastungen eine vertikale Nutzungstrennung. Vor allem die Erdgeschosszonen würden sich in Verbindung mit dem beabsichtigten Straßenausbau für Nutzungen anbieten, welche verstärkt auf fußläufigen oder motorisierten Publikumsverkehr angewiesen sind. Beispielhaft könnten Nutzungen aus dem tertiären Sektor, aus dem Ärzte- und Sanitätsbereich, Betreuungsangebote, Jugend und Begegnungszentren oder bildungsnahe Einrichtungen angesiedelt werden. Auch die im Rahmen der 2. Bürgerveranstaltung vorgebrachte Anregung, den regionalen Tourismus durch die Ansiedelung eines Hotels zu stärken, könnte innerhalb des eingeschränkten Mischgebietes gefolgt werden.

In Anbetracht der steigenden Nachfrage nach alternativen Wohnformen bietet sich ergänzend zum Standort "Alter Festplatz" auch das Areal südlich der Leipziger Straße zur Ansiedlung solcher Wohnprojekte an.

Im Ganzen bieten die unterschiedlichen Baukörper durch Volumen, Stellung und Lage vielseitige baulich attraktive Angebote für die beabsichtigte Nutzungsmischung im südlichen Plangebiet.

Areal nördlich der Leipziger Straße

Der Rahmenplan sieht für das Areal nördlich der Leipziger Straße eine Entwicklung der Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" vor, das durch Beibehaltung und Integration der wertvollen Grün- und Gehölzstrukturen außergewöhnliche naturräumliche Wohnqualitäten bietet. Durch die besondere Lagecharakteristika sieht der Rahmenplan auf einer Teilfläche des "Allgemeinen Wohngebietes" die Entwicklung eines alternativen Wohnstandortes vor, der sich für die Umsetzung eines Gemeinschaftswohnprojektes eignet (siehe Ausführung: Exkurs *Gemeinschaftliche Wohnprojekte*, Seite 50).

Der Erhalt und die konzeptionelle Einbindung des am nördlichen Rand des "Alten Festplatzes" bestehenden Parkplatzes, berücksichtigt einerseits den getätigten Investitionsaufwand und führen andererseits zu einer Stärkung der lokalen Freizeit- und Tourismusfunktionen. Neben Parkraum für Besucher des nördlichen Naherholungsgebietes steht der Parkplatz auch weiterhin als Option bei zusätzlich benötigten Stellplätzen im Rahmen von Sportfesten, Reitturnieren etc. zur Verfügung.

Empfehlung / Integration im Rahmenplan

Der Rahmenplan "Bebauung am Kreisel" berücksichtigt die zunehmende Tendenz und Nachfrage nach alternativen Wohnformen und zeigt Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes auf, die für eine Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte geeignet sind.

Den Leitzielen einer Mischung der Nutzungsformen und sozialen Kompetenzen folgend, empfiehlt sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulich-räumlichen Konzeption die Anlage gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Bereich des "Alten Festplatzes" sowie im Umfeld der geplanten baulichen Quartiersverdichtung an der Theodor-Heuss-Straße.

Eine konkrete Verortung ist auf Ebene der Rahmenplanung jedoch unzuverlässig, da Größe, Zusammensetzung und Standortwahl möglicher Gruppierungen zunächst unbekannt und höchst unterschiedlich sein können. Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und der bestehenden räumlichen Integration scheint jedoch der Standort am "Alten Festplatz" prädestiniert zu sein. Die Flächen könnten ganz (siehe Kapitel 7.6.2) oder teilweise - entsprechend der Darstellung im Rahmenplan - in Anspruch genommen werden.

Da die Findung von Interessengemeinschaften sowie die Klärung aller notwendigen Dispositionen Vorlaufzeit beansprucht, wird es von höchster Wichtigkeit sein, dass im Zuge der Vermarktung der Bauflächen die Gemeinde Kaufungen ausreichend Flächen für alternative Wohnprojekte für einen gewissen Zeitraum reserviert. Als Orientierungsgröße bietet sich die Reservierung von mind. 20% der bebaubaren Flächen auf 5 Jahre an.



Abbildung 7: Gemeinschaftswohnprojekt am "Alten Festplatz"

Erweiterungskulisse

In Fortsetzung des westlich angrenzenden Siedlungsgebietes wird die der Tennishalle vorgelagerte Fläche, nördlich der Leipziger Straße, als Mischgebiet vorgesehen. Auch wenn diese Fläche in Erbpacht liegt, ist sie aufgrund ihrer zentralen Lage Teil des Rahmenplanes, und sollte dessen formulierten städtebaulichen Zielen folgen.

Die Entwicklung und Nutzung der südlichen Fläche ist unter den gegebenen Rahmenbedingungen momentan nur eingeschränkt möglich. Durch die bestehende Bauverbotszone entlang der Leipziger Straße und der zwingend einzuhaltenden Abständen für Zufahrten an Kreisverkehrsanlagen, verbleibt die Anbindung des Grundstückes nur über eine Zufahrt in unmittelbarer Nähe der bestehenden Ein-/Ausfahrten der Feuerwehr. Hierdurch kann das Grundstück nur für eine Erweiterung der Feuerwehr bzw. als ergänzender Standort für das Rettungswesen (ggf. in Verbindung mit einem Hubschrauberlandeplatz) in Betracht gezogen werden, da es ansonsten zu Konflikten zwischen ausrücken-

den Einsatzfahrzeugen und den Verkehren anderweitiger Nutzungen kommen würde.

In diesem Sinne steht eine Überprüfung und Klärung der kommunalen Notwendigkeit eines Hubschrauberlandeplatzes innerhalb der Flächen der Erweiterungskulisse aus. Möglicherweise kann ein diesbezügliches Angebot im Bereich des neu anzulegenden Festplatzes nahe dem zwischenzeitlich vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Straße *Am Stechkopf* besser umgesetzt werden.

Im Falle einer administrativen Zusammenlegung der Ortsdurchfahrten von Ober- und Niederkauungen würden auch die landesrechtlichen Restriktionen der Bauverbotszone entfallen, wodurch eine Anbindung des Grundstückes über der Leipziger Straße durchführbar wäre. Hierbei könnte eine siedlungspolitisch geeignete Entwicklung in Fortführung der Flächen im Kerngebiet mit wohn- und mischgebietskonformen Nutzungen verfolgt werden.

7.3.1 Exkurs *Gemeinschaftliche Wohnprojekte*

Gemeinschaftliche Wohnprojekte entstanden bereits in den 70er Jahren unter dem Motto „Nicht allein und nicht ins Heim“. In altershomogenen Strukturen fanden sich überwiegend Seniorinnen und Senioren zusammen, um in Wohngemeinschaften den Lebensabend zu verbringen - als Alternative zu Heimangeboten. Im Laufe der Zeit haben sich aufgrund veränderter sozialer Ansprüche, Freizeitgestaltungen und Lebensführung Differenzierungen ergeben, die zu einer Weiterentwicklung geführt haben. Neben der Zielsetzung Alternativen zu Heimen und Wohnanlagen des betreuten Wohnens zu schaffen, steht heute auch der Wunsch, die Altersphase aktiv und gemeinsam mit anderen zu gestalten.

Die *Gemeinschaftlichen Wohnprojekte* entstehen auf Basis verbindlicher sozialer Netzwerke und beanspruchen ein Recht auf Selbstorganisation. Die einzelnen Projekte unterscheiden sich jedoch bezüglich der Wohnform, der Sozialstruktur, der Finanzierungs- und Rechtsform, des Gemeinschaftsanspruchs und im Grad der Selbstorganisation und sind hierbei in ihrer Ausprägung und Gestaltung so individuell wie die Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Gemeinschaft beginnt bereits vor dem Einzug. Über bestehende oder neu aufzubauende Netzwerke finden sich Interessenten zusammen und formulieren in regelmäßigen Treffen gemeinsame Ziele. Hierbei werden Fragen, wie z. B. über die beabsichtigte soziale Zusammensetzung, Organisationsformen, Größe und Umfang des Projektes, etc. abgestimmt, um sich somit über gemeinsame, grundlegende Leitziele für das spätere Zusammenleben zu verständigen. Darüber hinaus muss die Finanzierung sowie eine geeignete Rechtsform

gefunden werden, so dass mit der Suche nach einem geeigneten Standort begonnen werden kann. Es folgt ein partizipativer Planungsprozess sowie abschließend die bauliche Umsetzung.

Zum Selbstverständnis aller Wohnprojekte gehört die gegenseitige Hilfe. Die Bewohnerinnen und Bewohner organisieren die Art und Weise ihres Zusammenlebens selbst. Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen werden in der Gruppe organisiert.

Viele *Gemeinschaftliche Wohnprojekte* pflegen eine gute Nachbarschaft und stellen eine attraktive Ergänzung für die Gemeinde Kaufungen dar. Die Gemeinschaften sind durch hohe soziale Mischungen und Integrationen geprägt. Mehrfach finden gut verdienende und eigentumsorientierte Neubürger / Neubürgerinnen mit unterschiedlichen Qualifikationen zusammen, die sich oft schon frühzeitig mit dem Thema Wohnen und Versorgung im Alter beschäftigen und hier innerhalb des Projektes Vorsorge treffen (ein sinkender Pflegebedarf ist nachgewiesen).

Innerhalb des Wohnquartieres werden häufig kleinteilige funktionale Mischungen (Wohnen/Arbeiten/Freizeit) angestrebt sowie Gemeinschaftsräume bereitgestellt, von denen auch die umliegenden Siedlungsbereiche profitieren und als Wohnangebot eine zukunftsweisende Ergänzung für die Gemeinde - verbunden mit einem zu erwartenden Imagegewinn - darstellen.

Die Gemeinde Kaufungen kann, neben der Vorhaltung geeigneter Flächen, durch kommunales Engagement die Umsetzung *Gemeinschaftlicher Wohnprojekte* unterstützen.

Unterstützung von Wohnprojekten⁷

- *Beschlussfassung möglichst als gemeinsamer Konsens aller im Gemeindeparlament vertretenen Parteien*
- *Installation einer zentralen Ansprechperson innerhalb der Verwaltung (Koordination) sowie für Anfragen von Außen („Lotse“)*
- *Einrichtung einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe*
- *vertiefende Information durch Exkursionen zu Wohnprojekten und anderen Gemeinden, Literatur, Beratungseinrichtungen/Netzwerke*
- *Entscheidung über Art und Umfang des kommunalen Engagements:*
 - *als zentrale Akteurin (initiiierend, lenkend)*
 - *mit Moderation/ Konfliktmanagement durch externen Partner (unterstützend)*
 - *als Unterstützer privater Initiativen (informierend)*
- *Erarbeitung von Kriterien für die Grundstücksvergabe*
- *Öffentlichkeitsarbeit, Vermarktung der Grundstücke*

Weitere Ausführungen zum Thema "Gemeinschaftliches Wohnen" und Literaturempfehlungen können u.a. auf der Homepage des Hess. Ministeriums für Soziales und Integration eingesehen werden. (<https://soziales.hessen.de/>)

⁷ Quelle: Matthias Tunnemann: Referat "Gemeinschaftliches Wohnen". 28.04.2014, Kaufungen.



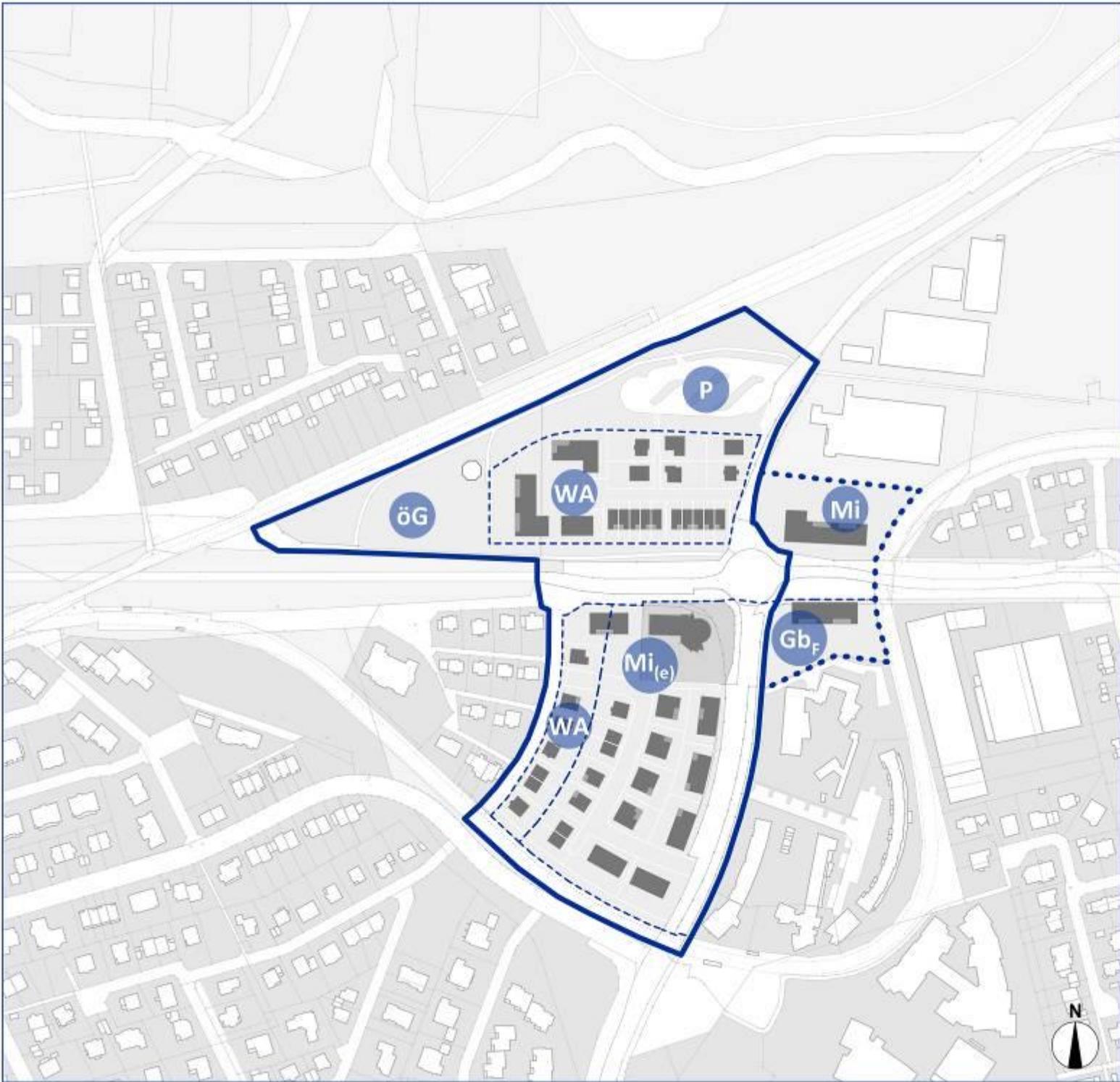
TEILPLAN BAULICHE NUTZUNG

- WA** allgemeines Wohngebiet
- Mi** Mischgebiet
- Mi_(e)** eingeschränktes Mischgebiet
- Gb_F** Fläche für Gemeinbedarf -
Feuerwehr / Rettungswesen
- öG** öffentliches Grün
- P** Parken

-  Kerngebiet
-  Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Röhling • Weiland
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebaudiplomanten
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Tel: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de



7.4 Grün / Natur / Freizeit

Die den "Alten Festplatz" umgebende Parklandschaft wird inklusive der bestehenden, hochwertigen Gehölzstrukturen gesichert und konzeptionell in die Rahmenplanung eingebunden. Hierbei begrenzen die im Norden und Süden des "Alten Festplatzes" alt eingewachsenen Laubbaumreihen das überplante Areal.

Bestehende Grüneinbindungen entlang der Leipziger Straße sowie im Bereich des Parkplatzes werden zur Eingliederung der geplanten Siedlungsentwicklung herangezogen und gesichert.

In Ergänzung führen die geplanten, teilweise öffentlichen Grün- und Freiraumverbindungen als gestaltete und flächenbezogene Landschaftselemente in den Siedlungsraum hinein. Hierbei ergeben sich durch die vorgesehene straßenseitige Orientierung der Baukörper vor allem großflächige, rückwärtige private Gartenbereiche, die der Durchgrünung des Gebietes dienlich sind und eine ökologische sowie mikroklimatische Wirksamkeit entfalten können.

Die lineare Gehölzstruktur entlang der Theodor-Heuss-Straße wird im Zuge des beabsichtigten Straßenausbaus durch die Anpflanzung einer Baumreihe entlang des westlichen Fahrbahnrandes als Baumallee ausformuliert.

Neu zu pflanzende Laubbäume entlang der geplanten Durchgangsstraße ergänzen die linearen Gehölzstrukturen und tragen weiter zur Durchgrünung des Siedlungsraumes bei.



Abbildung 8: Grüneinbindungen

Die Nutzung der auf dem Parkplatz untergebrachten Skateranlage kann in Verbindung mit der vorgesehen Wohnnutzung auf dem "Alten Festplatz" zu Konflikten führen. Ggf. kann die Skateranlage im Zusammenhang mit möglichen alternativen Wohnprojekten (siehe Kapitel 7.3) am Standort gesichert werden. Alternativ wäre eine Verlagerung zum neu herzustellenden Festplatz neben dem in der Straße *Am Stechkopf* inzwischen vorhandenen Nahversorger denkbar.



TEILPLAN

GRÜN / NATUR / FREIZEIT



öffentliches Grün

-  Erhalt und Sicherung der Grünstrukturen
-  Parklandschaft
-  Grüneinbindungen
-  Erhalt und Sicherung linearer Grünstrukturen
-  Anlage/Herstellung von Grün-/ Freiraumverbindungen
-  Anpflanzung Laubbäume (Hochstämme)

privates Grün

-  Anlage/Herstellung von Grün-/ Freiraumverbindungen



Kerngebiet



Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
 Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
 Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauexperten
 Herkulesstraße 38 • 34119 Kassel
 Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7398688
 e-Mail: stadtplanung@pwl-kassel.de



7.5 Rahmenplan

Für die in zentraler Lage zwischen den Ortsteilen Ober- und Niederkaufungen vorhandenen Flächen am Kreisel zeigt der vorliegende Rahmenplan eine mittel- bis langfristige Perspektive für eine schrittweise Siedlungsentwicklung auf. Der Rahmenplan begrenzt mit seinen Flächenaussagen den Umfang der möglichen Entwicklung und benennt die aus den Entwicklungszielen resultierenden Anforderungen und Prüfbedarfe. Mit seinen städtebaulichen Inhalten und seinem hohen Grünflächenanteil legt der Rahmenplan die Grundlage für eine nachhaltige und verträgliche Zukunftsentwicklung.

Der Rahmenplan wird dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Siedlungsentwicklungsziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht und setzt die von der Gemeinde Kaufungen formulierten Entwicklungsziele für die Flächen am Kreisel städtebaulich um.

Ausgehend von der heutigen und in Zukunft absehbaren Wohnnachfrage leistet die Gemeinde mit dem vorliegenden Rahmenplan einen Beitrag zur Sicherung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen in Kaufungen.

Der nachfolgende dargestellte Rahmenplan vereinigt die in den Kapiteln 7.1, 7.2, 7.3 und 7.4 beschriebenen und in Teilplänen abgebildeten Entwicklungsziele für die Bebauung der Flächen am Kreisel und übersetzt diese in ein städtebauliches Schema.

Der vorliegenden Dokumentation liegt ein gesonderter Plansatz bei, bestehend aus:

- Rahmenplan (Maßstab 1:1.000)
- Alternative Alter Festplatz (Maßstab 1:1.000)
- Teilpläne (Maßstab 1:2.500)
 - Erschließung / ÖPNV
 - Baulich-Räumliches Konzept
 - Bauliche Nutzung
 - Grün / Natur / Freizeit
- Bestands- und Analysepläne (Maßstab 1:2.500)
 - Untersuchungsgebiet
 - Rechtskräftige Bebauungspläne
 - Bestandskarte Eigentumsverhältnisse
 - Bestandskarte Erschließung / ÖPNV
 - Bestandskarte Bauliche Nutzung
 - Bestandskarte Baustruktur
 - Bestandskarte Grün / Natur / Freizeit
 - Bestandskarte Leitungen
 - Stärken / Potentiale im Gebiet
 - Schwächen / Konflikte im Gebiet

Überdies ist der Rahmenplan als digitale 3-D-Animation verfügbar.

Rahmenplan



Bebauung am Kreisel



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft • Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauexperten
Herkulessstraße 38 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7398686
e-Mail: stadtplanung@pwl-kassel.de

7.6 Alternative Entwicklungen

7.6.1 Bestandsgrundstück am Kreisel

Südlich der Leipziger Straße, unmittelbar am Kreisverkehr, befindet sich ein Privatgrundstück mit einem Gebäude, in dem eine Bankfiliale der Raiffeisenbank eG sowie ein Kfz-Servicezentrum ansässig sind. Der vorliegende Rahmenplan berücksichtigt, dass die Gemeinde Kaufungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt hier rechtlich keinen planerischen Zugriff besitzt. Der Rahmenplan integriert die räumliche Lage des Grundstückes konzeptionell, wodurch die Bebauung der Flächen am Kreisel auch ohne dessen Inanspruchnahme umsetzbar ist.

Dennoch empfiehlt sich langfristig eine Überplanung des Grundstückes, um unter Einbezug der dargelegten Entwicklungsziele einen positiveren städtebaulichen Abschluss erwirken zu können, als dies das jetzige Bestandsgebäude durch Stellung, Höhe und Kubatur vermag.

Diesbezügliche mögliche Entwicklungsperspektiven sind in der Abbildung 9 dargestellt.



Abbildung 9: Entwicklungsoptionen, Grundstück am Kreisel

7.6.2 Alter Festplatz

Am Standort des "Alten Festplatzes" wird die Entwicklung und Umsetzung eines alternativen Wohnprojektes (siehe Kapitel 7.3) empfohlen.

Im Gegensatz zu der im Rahmenplan dargestellten baustrukturellen Mischung und der Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes auf einer Teilfläche könnte das Areal bei Bedarf in Gesamtheit zur Realisierung eines solchen Vorhabens herangezogen werden.

Hierdurch wären einerseits eine erhöhte bauliche Verdichtung und andererseits eine Zunahme der quartiersinternen Nutzungsmischung zu erwarten. Aufgrund der Nutzungsansprüche sollte die Durchlässigkeit des Gebietes durch ergänzende Fußwege verbessert werden.

Die nachfolgende Plandarstellung "Alternative Alter Festplatz" zeigt eine mögliche, städtebaulich wünschenswerte Gesamtentwicklung auf, die ebenfalls die bestehenden Rahmenbedingungen berücksichtigt und zugleich den Entwicklungszielen des Rahmenplans folgt.

Rahmenplan



Bebauung am Kreisel

ALTERNATIVE ALTER FESTPLATZ



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft • Dipl.-Ingenieur f. Landschaftsplanung
Landschaftsarchitektur • Stadtplanung • Städtebauplanung
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7398686
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

TEIL III REALISIERUNG

8 Umsetzung und Maßnahmen

Mit der Innenentwicklungsnovelle 2013, verankert in der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 11.06.2013, wurden vom Gesetzgeber neue Planungsgrundsätze zur Innenentwicklung und ergänzende Regelungen zum Schutz von land- und forstwirtschaftlichen Flächen vor Inanspruchnahme für bauliche Zwecke sowie für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft entwickelt. Maßgeblich war die Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden voranzutreiben, und städtebaulichen Planungen durch die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu steuern.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

(§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch)

Mit der Entwicklung der zwischen den Ortsteilen Nieder- und Oberkaufungen zentral gelegenen Flächen am Kreisel entspricht der Rahmenplan dem Ziel der Innenentwicklung und dient damit zugleich dem Erhalt und der Stärkung der alten Ortskerne und der örtlichen Gemeinschaft.

Dreistufiges Umsetzungskonzept

Der Rahmenplan dient der Vorbereitung einer mittelfristigen (1-5 Jahre) bis längerfristigen (> 5 Jahre) Siedlungsentwicklung für die Flächen am Kreisel. Die Umsetzung soll schrittweise in einzelnen Bauabschnitten unter Berücksichtigung der angestrebten Gesamtentwicklung erfolgen. Hierbei ist das Umsetzungskonzept als Grundlage für die zeitliche Abfolge städtebaulich sinnvoller Realisierungsschritte in drei Entwicklungsstufen gegliedert.

Stufe I: Bebauung der Flächen entlang der Gustav-Heinemann-Straße

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Für die planungsrechtliche Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nach dessen Rechtskraft sind die Flächen, da sie durch die direkte Anbindung über die Gustav-Heinemann-Straße bereits verkehrlich erschlossen sind, sofort verfügbar.

Stufe II: Bebauung "Alter Festplatz"

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Nach dessen Rechtskraft ist zur Erschließung der Baugrundstücke die Herstellung der Planstraße B erforderlich. Ergänzend zur Wohnentwicklung werden begleitende Maßnahmen erforderlich (Lärmschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Regenrückhaltung). Art, Umfang und Umsetzung dieser Maß-

nahmen sind im konkreten Bauleitplanverfahren zu ermitteln.

Stufe II: Bebauung der Flächen südlich der Leipziger Straße

Die Flächen befinden sich, mit Ausnahme des Bestandsgrundstückes (Bankfiliale), im Besitz der Gemeinde. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Nach dessen Rechtskraft ist zur Erschließung der Baugrundstücke die Herstellung der Planstraße A erforderlich. Ergänzend zur Wohn-/Mischgebiets-Entwicklung werden begleitende Maßnahmen erforderlich (Ausbau der Theodor-Heuss-Straße, Anlage von öffentlichen Fußwegen und Grünflächen, Lärmschutz, Ausgleichsmaßnahmen, Regenrückhaltung). Art, Umfang und Umsetzung dieser Maßnahmen sind im konkreten Bauleitplanverfahren zu ermitteln.

Stufe III: Erweiterungskulisse

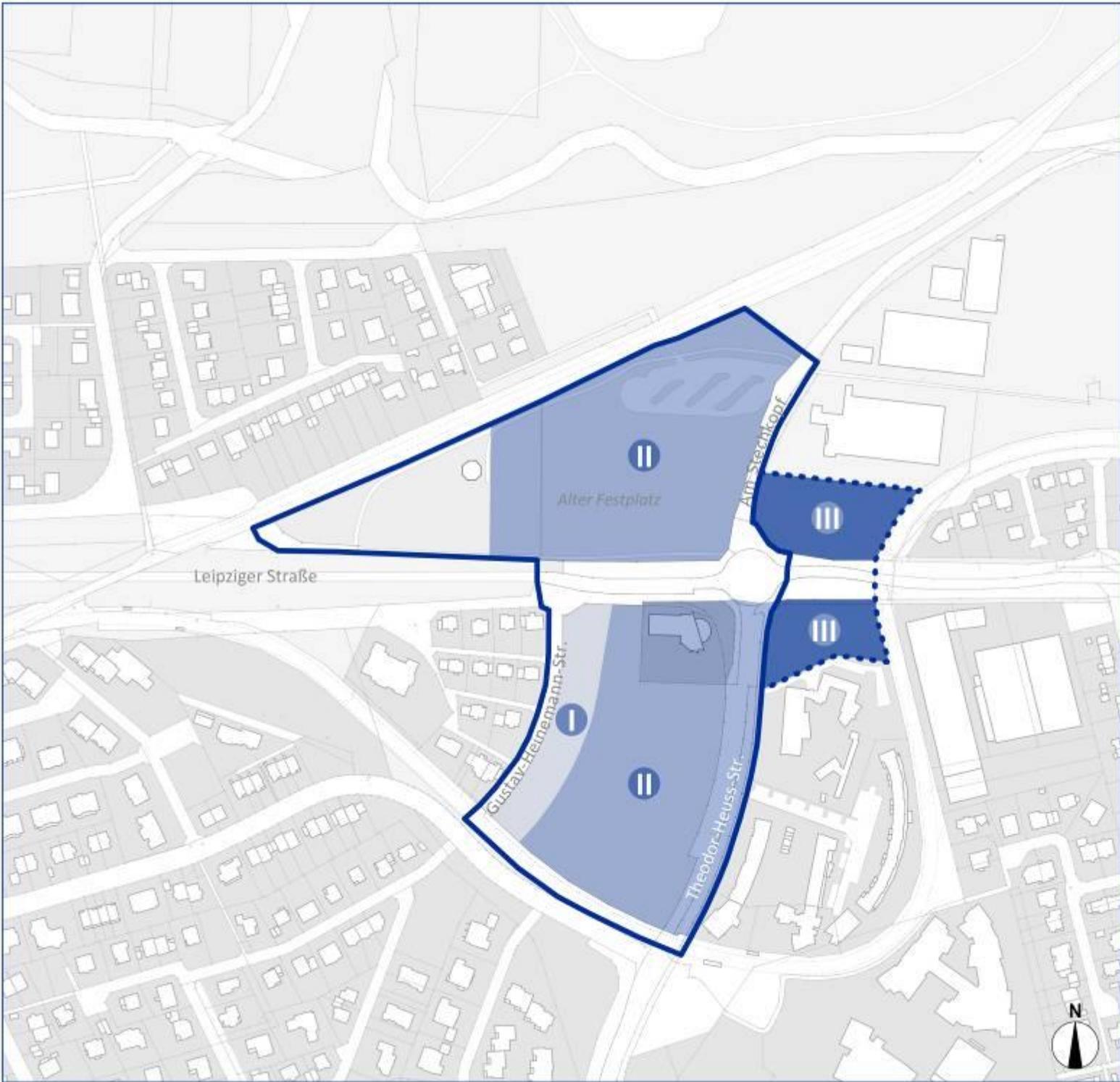
Diese Flächen wurden im Rahmenplan aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung berücksichtigt. Für die Fläche südlich der Leipziger Straße ist nach Prüfung durch die Verwaltung eine mittel- bis langfristige Umsetzung für eine Nutzung des Gemeinbedarfs möglich.

Da für die nördlich der Leipziger Straße vorhandene Fläche nur beschränkt ein gemeindlicher Zugriff besteht (Erbbaurecht) ist eine städtebauliche Entwicklung nur langfristig denkbar.

Die beiden Flächen sind bei entsprechender Nachfrage auch zukünftig durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu entwickeln.



UMSETZUNG



Kerngebiet



Erweiterungskulisse



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Planwirtschaft, Design, Agrarwesen, St. Landschaftsplanung
Landwirtschaftsbauwesen • Stadtplanung • Städtebaulandentwicklung
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

8.1 Kostenschätzung

Auf Grundlage des vorliegenden Rahmenplans "Bebauung am Kreisel" wurde eine überschlägige Ermittlung der Baukosten für die Herstellung der öffentlichen Flächen aufgestellt. Die nachfolgenden Angaben und Preise wurden auf Grundlage aktueller Baumaßnahmen ermittelt und berücksichtigen die Planungshonorare sowie den momentanen Mehrwertsteuersatz.

Die Teil-Kostenangaben für die Ver- und Entsorgung (siehe Kapitel 8.1.1) sind der Kostenschätzung der IWV GmbH aus Baunatal vom 08.08.2014 entnommen. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Varianten "Kanalbau im Trennsystem mit Regenrückhalt", "Kanalbau im Mischsystem und Stauraumkanal" sowie "Kanalbau im Mischsystem und Retentionszisternen" untersucht.

8.1.1 Ver- und Entsorgung

Variante 1: Ver- und Entsorgung im Trennsystem mit Regenrückhalt:

Planstraße A und Ausbau der T.-H.-Straße
(Trennsystem mit Regenrückhalt und Wasserversorgung, Hausanschlüsse)

ca. 469.000 € brutto

Planstraße B
(Trennsystem mit Regenrückhalt und Wasserversorgung, Hausanschlüsse)

ca. 392.000 € brutto

Gesamt: ca. 861.000 € brutto

Variante 2: Ver- und Entsorgung im Mischsystem mit Stauraumkanal:

Planstraße A und Ausbau der T.-H.-Straße
(Mischsystem mit Stauraumkanal und Wasserversorgung, Hausanschlüsse)

ca. 424.000 € brutto

Planstraße B
(Mischsystem mit Stauraumkanal und Wasserversorgung, Hausanschlüsse)

ca. 326.000 € brutto

Gesamt: ca. 750.000 € brutto

Variante 3: Ver- und Entsorgung im Mischsystem mit Retentionszisternen:

Planstraße A und Ausbau der T.-H.-Straße
(Mischsystem mit Retentionszisterne und Wasserversorgung, Hausanschlüsse)

ca. 360.000 € brutto

Planstraße B
(Mischsystem mit Retentionszisterne und Wasserversorgung, Hausanschlüsse)

ca. 279.000 € brutto

Gesamt: ca. 639.000 € brutto

8.1.2 Straßenbau und öffentliche Grünflächen

Planstraße A - nach Regelprofil - siehe Kapitel 7.1
(asphaltierte Fahrbahn, beidseitig gepflasterte Gehwege, Borde, Straßenabläufe, Beleuchtung, Bepflanzung)

ca. 380.000 € brutto

Planstraße B - als Mischverkehrsfläche
(Aufpflasterungen, Borde, Straßenabläufe, Beleuchtung, Bepflanzung)

ca. 98.000 € brutto

Quartiersplatz (am "Alten Festplatz")
(gepflastert / asphaltiert, Borde, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung, Ausstattung)

ca. 71.000 € brutto

Ausbau der Theodor-Heuss-Straße
(gepflasterte Stellplätze, einseitiger Gehweg, Borde, Straßenabläufe, Beleuchtung, Bepflanzung)

ca. 155.000 € brutto

Wohnwege
(asphaltiert oder gepflastert, Borde, Straßenabläufe, Beleuchtung)

ca. 18.000 € brutto

Fuß- und Radwege
(asphaltiert oder gepflastert, Borde, Beleuchtung)

ca. 59.000 € brutto

Öffentliche Grünfläche
(Rasenfläche, befestigte Flächen, multifunktionale Ausstattung, Mobiliar, Spielgeräte, Gehölzanzpflanzungen)

ca. 37.000 € brutto

Gesamt: ca. 818.000 € brutto

8.2 Überschlägige Ermittlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die überschlägige Einschätzung des Ausgleichsbedarfes erfolgte auf Grundlage der Hess. Kompensationsverordnung. Die nachfolgenden Werte beziehen sich ausschließlich auf die überplanten Bereiche. Unberücksichtigt verbleiben mögliche Minimierungsmaßnahmen.

Bei einer Ausweisung der Flächen des Rahmenplanes als allgemeines Wohngebiet bzw. eingeschränktes Mischgebiet mit dem lt. Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung würde sich überschlägig folgende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ergeben:

Bebauung "Alter Festplatz"

Für die Berechnung wurde ein Mittelwert von 10 Biotopwertpunkten / m² Bestandsfläche angesetzt.

Allgemeines Wohngebiet	ca. 10.025 m ²
Max. überbaute Flächen	ca. 6.015 m ²
Nicht überbaute Flächen	ca. 4.010 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.325 m ²

geschätzter Biotopwertbestand	ca. 100.250 Pkt.
geschätzter Ausgleichsbedarf	ca. 14.070 Pkt.

Bebauung der Flächen südlich der Leipziger Straße

Für die Berechnung wurde ein Mittelwert von 17 Biotopwertpunkten / m² Bestandsfläche angesetzt.

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.295 m ²
Max. überbaute Flächen	ca. 3.175 m ²
Nicht überbaute Flächen	ca. 2.120 m ²

Eingeschränktes Mischgebiet	ca. 8.665 m ²
Max. überbaute Flächen	ca. 6.930 m ²
Nicht überbaute Flächen	ca. 1.735 m ²

öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.270 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 1.175 m ²

geschätzter Biotopwertbestand	ca. 329.885 Pkt.
geschätzter Ausgleichsbedarf	ca. 198.130 Pkt.

Planverzeichnis

Plan 1: Untersuchungsgebiet	13
Plan 2: Rechtskräftige Bebauungspläne	19
Plan 3: Bestandskarte Eigentumsverhältnisse	21
Plan 4: Bestandskarte Erschliessung / ÖPNV	23
Plan 5: Bestandskarte Bauliche Nutzung	25
Plan 6: Bestandskarte Baustruktur	27
Plan 7: Bestandskarte Grün / Natur / Freizeit	29
Plan 8: Bestandskarte Leitungen	31
Plan 9: Stärken / Potentiale im Gebiet	35
Plan 10: Schwächen / Konflikte im Gebiet	37
Plan 11: Teilplan Erschliessung / ÖPNV	45
Plan 12: Teilplan Baulich-Räumliches Konzept	47
Plan 13: Teilplan Bauliche Nutzung	51
Plan 14: Teilplan Grün / Natur / Freizeit	53
Plan 15: Rahmenplan Bebauung am Kreisel	55
Plan 16: Alternative Alter Festplatz	57
Plan 17: Umsetzung	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Planungsprozess	10
Abbildung 2: Stadtkarte mit Lage des Untersuchungsgebietes	11
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan	14
Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan	16
Abbildung 5: schematischer Schnitt der Planstraße A	42
Abbildung 6: Wegeverbindungen mit öffentlichen Platz an Planstraße A	43
Abbildung 7: Gemeinschaftswohnprojekt am "Alten Festplatz"	49
Abbildung 8: Grüneinbindungen	52
Abbildung 9: Entwicklungsoptionen, Grundstück am Kreisel	56

Foto 1: Blick über "Alten Festplatz"	12
Foto 2: Blick auf südliches Kerngebiet	12
Foto 3: Leipziger Straße	22
Foto 4: Theodor-Heuss-Straße	22
Foto 5: Zufahrt Parkplatz	22
Foto 6: Kopfbau, Bereich Sozialstation	24
Foto 7: Gehölzstrukturen "Alter Festplatz"	28
Foto 8: Lineare Gehölze entlang der Gleisanlagen	28
Foto 9: Bauwerk mit Trafostation auf dem "Alten Festplatz"	30
Foto 10: Gustav-Heinemann-Straße	32
Foto 11: Haltestelle Gesamtschule	33
Foto 12: Fußweg südlich des "Alten Festplatzes"	33
Foto 13: unbebauter Festplatz	34
Foto 14: Parklandschaft am "Alten Festplatz"	34
Foto 15: Leipziger Straße Richtung Oberkaufungen	36
Foto 16: Leipziger Straße Richtung Niederkaufungen	36
Foto 17: Theodor-Heuss-Straße	36
Foto 18: Bürgerveranstaltung am 08.10.2013	38
Foto 19: Bürgerveranstaltung am 13.01.2014	39

Literatur- und Quellenverzeichnis

Amt für Geoinformation. (2014). Interaktiver Stadtatlas 2014. Kassel.

Bundeszentrale für politische Bildung. (2013). *Datenreport 2013*. Bonn: Destatis.

E.ON Mitte GmbH. (2013). Auskunft über Versorgungsanlagen.

Energienetz Mitte GmbH. (2014). *Auskunft über Versorgungsanlagen* .

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. (2006). *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06*. Köln: FGSV Verlag.

(2012). *Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen*. Wiesbaden: Hessisches Sozialministerium.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. (2009). *Gemeindeentwicklungskonzept Kaufungen 2020*. Ludwigsburg: GMA.

Hessen Mobil. (2014). *Projekt-HE-ID: 05473*. Kassel.

HessenAgentur. (2013). *Gemeindedatenblatt: Kaufungen*. Wiesbaden: HA GmbH.

PLEdoc GmbH. (2014). Leitungsauskunft.

Regierungspräsidium Kassel. (2010). *Regionalplan Nordhessen 2009*. Wiesbaden: Landesregierung Hessen.

Zweckverband Raum Kassel. (2008). *Flächennutzungsplan 2007*. Kassel: ZRK.

Zweckverband Raum Kassel. (2007). *Landschaftsplan*. Kassel: ZRK.

Zweckverband Raum Kassel. (2006). *Siedlungsrahmenkonzept 2015*. Kassel: ZRK.