

## Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

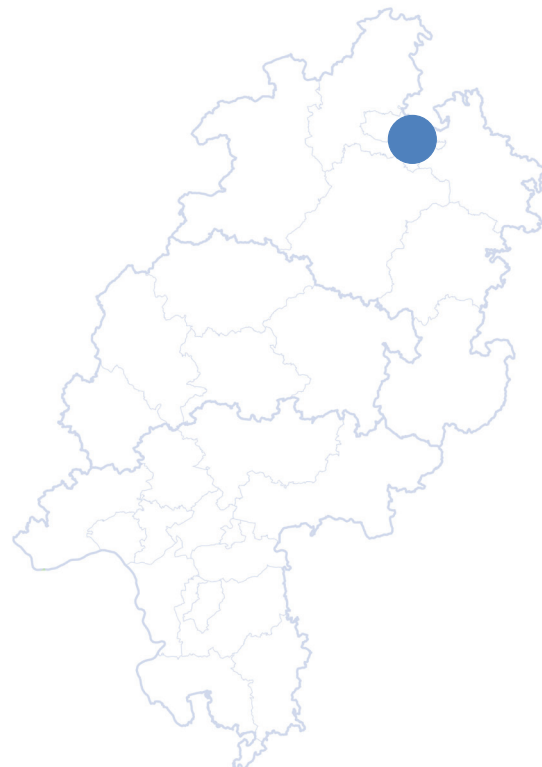
# Kaufungen-Oberkaufungen: Neues Nahversorgungszentrum am Brauplatz



## Förderprogramm Stadtumbau in Hessen

In der Ortsmitte von Oberkaufungen ist, abseits der Hauptverkehrsstraße, am Brauplatz ein neuer, attraktiver Nahversorgungstandort mit einer Mischung aus Wohnen, sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und gastronomischem Angebot entstanden.

Durch den teilweisen Rückbau einer ehemaligen Schlachtereier in der Nähe des Rathauses konnten nach Neubebauung Wohn- und Gemeinschaftsräume für Menschen mit Behinderung entstehen. Das Erdgeschoss bietet Raum für einen Bioladen und ein Café. Das Umfeld des neuen Nahversorgungszentrums am Brauplatz war bereits zuvor umgestaltet worden. Durch Einbeziehung eines ehemals zur Schlachtereier gehörenden Garagengrundstücks hat er eine angemessene Größe erhalten. Die Lage des Brauplatzes im verdichteten, von Fachwerkhäusern geprägten Ortskern gibt dem Standort sein besonderes Ambiente. Das Einkaufs- und Gastronomieangebot trägt hierzu wesentlich bei. Diese Wohnumfeldverbesserung stärkt nicht nur den Wohnstandort sondern leistet einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmischung, zur Nahversorgung und zum sozialen Zusammenhalt in der Ortsmitte von Oberkaufungen.



Blick auf den Brauplatz mit neuem Nahversorgungszentrum  
Foto: akp\_Stadtplanung+Regionalentwicklung



Blick auf den umgestalteten Brauplatz  
Foto: Gemeinde Kaufungen

# Oberkaufungen

## Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität am Brauplatz

Oberkaufungen ist der größte Ortsteil der Gemeinde Kaufungen im östlichen Teil des Landkreises Kassel.

Nicht zuletzt durch seine Lage im Verdichtungsraum Kassel zeichnet sich Oberkaufungen durch eine annähernd konstante Bevölkerungszahl von ca. 6.000 Personen aus und hat angesichts seiner Größe ausreichende Eigenentwicklungspotenziale. Ungeachtet dieser vergleichsweise stabilen Entwicklung besteht jedoch Handlungsbedarf durch anpassungsbedürftige Gebäude und Freiflächen, gerade auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. Hinzu kommen Defizite in der Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner der Ortsmitte, hervorgerufen u. a. durch Standortverlagerungen an den Ortsrand und Schließung kleinteiliger Betriebe.

Mit der Stadtumbaumaßnahme am Brauplatz konnten zwei wesentliche Ziele der Ortsentwicklung umgesetzt werden: Erstens konnte ein zuvor wenig ansprechender öffentlicher Raum aufgewertet werden und zeigt sich heute als attraktiver Aufenthaltsraum. Zweitens konnten durch Abriss funktionslos gewordener Gebäude und einem Neubau, der sich in die historische Bestandsbebauung einfügt, ein neuer Nahversorgungsstandort mit Bioladen und Café etabliert sowie ein Wohnstandort für benachteiligte Menschen geschaffen werden.

Oberkaufungen wird seit 2005 im Rahmen der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Westliches Meißnerland aus dem Förderprogramm Stadtumbau in Hessen gefördert. Die Projekte am Brauplatz wurden in mehreren Bauabschnitten zwischen 2013 und 2016 umgesetzt.



## Aufwertung des öffentlichen Raums

Das Stadtumbaugebiet in Oberkaufungen wird dominiert durch die Leipziger Straße, eine Haupt- und Durchfahrtsstraße mit hoher Verkehrsbelastung und teilweise geringer Aufenthaltsqualität. Südwestlich der Leipziger Straße wird das Fördergebiet demgegenüber von mehreren kleinen Erschließungsstraßen und -wegen durchzogen, die ein dichtes Erschließungsnetz parallel und vertikal zur Leipziger Straße bilden. Es besteht in diesem Bereich eine kleinteilige Parzellierung und eine hohe bauliche Dichte.

Zu den wenigen öffentlichen Freiflächen gehört der Brauplatz, eine vollständig von Bebauung umschlossene Platzfläche, die vor ihrer Umgestaltung hauptsächlich als Stellfläche für Pkw genutzt wurde und nur eine geringe Aufenthaltsqualität bot. Teile der öffentlich zugänglichen Fläche des Brauplatzes befanden sich in privatem Eigentum (angrenzendes Grundstück einer ehemaligen Schlachtereier).

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden im Jahr 2012 unterschiedliche Varianten der Umgestaltung des Brauplatzes zu einem städtisch geprägten Platz erarbeitet, um die Qualitäten des historischen Ortskerns von Oberkaufungen deutlich aufzuwerten. Durch eine Wohnumfeldverbesserung soll der von Leerständen und Sanierungsstau bedrohte Fachwerkkern von Oberkaufungen nachhaltig als Wohnstandort gestärkt werden.



Teilfläche des Brauplatzes in ehemals privatem Eigentum  
Foto: akp\_Stadtplanung+Regionalentwicklung

Voraussetzung für die Umgestaltung war der Ankauf des bisher zur Schlachtereier gehörenden Flurstücks, damit der Platz eine angemessene Größe erhalten konnte.

Im Jahr 2013 wurde die Umgestaltung des Platzes durchgeführt. Unter anderem wurde eine neue Pflasterung aufgebracht und es wurden Bäume angepflanzt. Die Aufenthaltsqualität wurde deutlich erhöht und der neu gestaltete Platz kann nun auch für Veranstaltungen, z. B. Dorffeste und Märkte genutzt werden, um den Ortskern zu beleben. Die ehemalige Garage wurde als überdachter Raum mit Toilettenanlage hergestellt. Seine Premiere als Veranstaltungsort erlebte der Brauplatz 2014 mit einem Ostermarkt. Seitdem haben dort bereits viele Veranstaltungen stattgefunden.



Brauplatz vor der Umgestaltung  
Foto: akp\_Stadtplanung+Regionalentwicklung



Brauplatz nach der Umgestaltung  
Foto: akp\_Stadtplanung+Regionalentwicklung

### Stärkung der Nahversorgung und der Funktionsvielfalt

Im Rahmen der Umsetzung des Förderprogramms Stadtumbau in Hessen bestehen die Zielsetzungen in der Stärkung der Versorgungs- und Einzelhandelsstandorte sowie der Stabilisierung und Aufwertung der Innenbereiche als Wohnstandorte. Die Ziele der Stadtumbaumaßnahme in Oberkaufungen sind der Erhalt und die Stärkung des Ortskerns als attraktiver Wohnstandort sowie seines Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes.

Um diese Ziele zu erreichen, wurde für den zuvor gestalterisch aufgewerteten Brauplatz ein Neubau geplant, der als Wohngebäude (betreutes Wohnen) mit integrierten Versorgungseinrichtungen (Ladengeschäft, Café) das lokale Wohn- und Versorgungsangebot verbessert.

Zur Vorbereitung der Baumaßnahme wurden auf dem zuvor von der Gemeinde erworbenen Flurstück der ehemaligen Schlachtereier ein Teil der Bestandsgebäude (ehemaliges Schlachthaus, Garagenkomplex) abgerissen und die Fläche an einen sozialen Träger (Baunataler Diakonie Kassel) in Erbpacht vergeben. Das auf dem genannten Flurstück erhaltene Bestandsgebäude (Wohnhaus) wurde an den gleichen Träger verkauft.

Im Mai 2015 war Baubeginn für den rund 2,2 Mio. Euro teuren Neubau, der betreute Wohnangebote für 19 Menschen mit Behinderungen bietet. Jede Wohneinheit ist mit einer eigenen Nasszelle ausgestattet, zudem gibt es eine Küche, einen Raum mit Waschmaschinen und Trocknern sowie Gemeinschaftsräume.



Die Wohneinrichtung wurde im Juli 2016 bezogen. Gleichzeitig eröffnete im Erdgeschoss auf ca. 130 qm Fläche ein Naturkostladen mit Café-Betrieb, der von der Kommune Lossehof gegründet wurde. Der „Mitgliederladen Oberkaufungen“ (MiLaO) ist ein Kollektivbetrieb der Interkomm Region Kassel und für alle Bürgerinnen und Bürger zugänglich, also nicht nur für die Mitglieder der Einkaufsgenossenschaft.

Mit dem neuen Wohn- und Nahversorgungsangebot, das sich gut in die historische Bausubstanz und den umgestalteten Brauplatz einfügt, wurde ein wichtiger Baustein für die Attraktivität und Versorgungssicherheit in Oberkaufungen geschaffen.

### Finanzierung

Die Stadtumbaumaßnahme wurde mit Fördermitteln des Förderprogramms Stadtumbau in Hessen und Mitteln der Gemeinde Kaufungen finanziert.

### Gesamtausgaben

Gesamtkosten rund 412.000 Euro



Ansicht des neuen Wohn- und Nahversorgungsgebäudes Grafik: foundation 5+ architekten







### **Ansprechpartner**

#### **Jennifer Horn**

Kommunale Arbeitsgemeinschaft Westliches Meißnerland  
Magistrat der Stadt Hessisch Lichtenau  
Landgrafenstraße 12  
37235 Hessisch Lichtenau  
Tel. 05602 807152  
Fax 05602 807200  
j.horn@hessisch-lichtenau.de

#### **Eva Grulms-Odoj**

Bauamt der Gemeinde Kaufungen  
Leipziger Straße 463  
34260 Kaufungen  
Tel. 05605 802-2670  
Fax 05605 802-2691  
e.grulms-odoj@kaufungen.de

#### **Uwe Höger / Isabell Becker**

akp\_Stadtplanung+Regionalentwicklung  
Friedrich-Ebert-Straße 153  
34119 Kassel  
Tel. 0561 70048-68  
Fax 0561 70048-69  
post@akp-planung.de

### **Weitere Informationen und andere gute Beispiele aus dem Programm Stadtumbau in Hessen unter:**

[www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de)

#### **Quelle und Fotonachweis**

akp\_Stadtplanung+Regionalentwicklung, Kassel  
Gemeinde Kaufungen  
foundation 5+ architekten, Kassel

Titelfoto: Neues Nahversorgungszentrum am Brauplatz  
(Foto: akp\_Stadtplanung+Regionalentwicklung)

#### **Bearbeitung**

Kompetenzzentrum Stadtumbau in Hessen /  
HA Hessen Agentur GmbH  
akp\_Stadtplanung+Regionalentwicklung  
Gemeinde Kaufungen