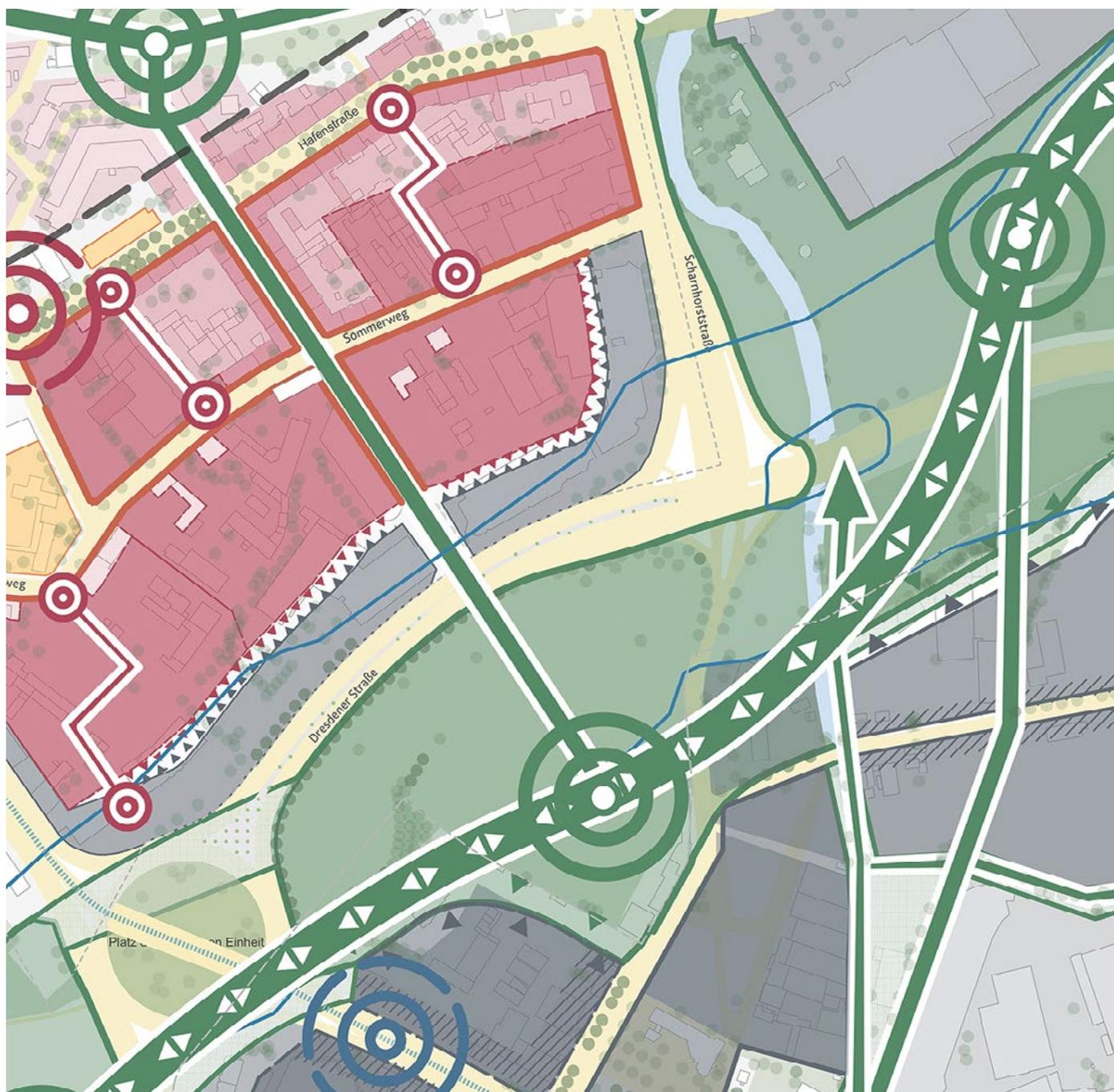


# Endbericht

## Rahmenplan Nördliche Unterneustadt, Flutmulde, Ölmühlenweg und Yorckstraße

Kassel documenta Stadt



## Impressum

### Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Stadtplanung  
34112 Kassel  
E-Mail: [stadtplanung@kassel.de](mailto:stadtplanung@kassel.de)

### Bearbeitung durch:

plan zwei Stadtplanung und Architektur  
Postkamp 14a  
30159 Hannover  
Tel: 0511 - 27 94 95-3  
E-Mail: [kassel@plan-zwei.com](mailto:kassel@plan-zwei.com)

Dr. Ulrich Berding  
Lisa Nieße  
Dr. Klaus Habermann-Nieße  
Marcel Jürgens  
Maximilian Rohland

### Layout:

Janine Dušek  
Leona Schubert  
Marieke van Bruggen

Juni 2019

# Inhalt

1. Einleitung - Anlass und Aufgabe .....	5
2. Arbeitsprozess - Methodik und Vorgehen .....	6
2.1 Arbeitsphasen.....	6
2.2 Mitwirken und Beteiligen .....	8
3. Gebietsübersicht .....	11
4. Bestandsaufnahme.....	14
4.1 Planungen und Projekte .....	14
4.2 Soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	17
4.3 Städtebau und Stadtgestalt .....	20
4.4 Nutzung.....	25
4.5 Mobilität und Infrastruktur.....	29
4.6 Freiraum und öffentlicher Raum.....	33
5. Analyse .....	36
5.1 Mobilität und Gewerbe .....	36
5.2 Klima und Freiraum .....	41
5.3 Wohnen und Versorgen .....	47
6. Konzept .....	53
6.1 Variante 1: „Minimal-invasives“ Vorgehen .....	55
6.2 Variante 2: Stärkung der Wohnfunktion.....	59
6.3 Variante 3: Stärkung gewerblicher Nutzungen .....	63
6.4 Schlussfolgerung / Abwägung.....	67
7. Entwurf in Vertiefungsbereichen .....	68
7.1 Fokusbereich A – Nachverdichtung Unterneustadt.....	69
7.2 Fokusbereich B – Flutmulde und Familiensportplatz .....	77
7.3 Fokusbereich C – Bereich östlicher Ölmühlenweg.....	83
8. Ausblick – Umsetzung / Empfehlung für das weitere Vorgehen .....	89
Literatur / Quellen .....	90



## 1. Einleitung - Anlass und Aufgabe

Der vorliegende Rahmenplan Nördliche Unterneustadt, Flutmulde Ölmühlenweg und Yorckstraße bezieht sich auf den nördlichen Teil der Unterneustadt zwischen Leipziger Straße / Scharnhorststraße und Hafenstraße / Sommerweg (Planbereich A), die Freiflächen der Flutmulde der Fulda mit der Dresdener Straße, der Landesstraße L3460 und dem Platz der Deutschen Einheit (Planbereich B) sowie auf die östlich der Flutmulde liegenden Flächen des Ölmühlenweges und der Yorckstraße (Planbereich C). Der Rahmenplan wird von plan zwei Stadtplanung und Architektur der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Denkmalschutz, vorgelegt. Die verkehrsplanerische Begleitung übernahm das Büro GGR Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg.

Zwischen 2012 und 2014 wurde bereits mit dem Integrierten Entwicklungskonzept Kasseler Osten (vorgelegt am 19. November 2014) eine Analyse erstellt, die soziale und räumliche Rahmenbedingungen der Stadtteile beschreibt und Zielsetzungen formuliert. Hieraus ergaben sich für das zu bearbeitende

Plangebiet vertiefende Fragestellungen, die mit dem Rahmenplan Nördliche Unterneustadt, Flutmulde Ölmühlenweg und Yorckstraße aufgegriffen werden.

Mit der städtebaulichen Rahmenplanung wertet die Stadt Kassel die räumlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten aus, um eine Aufwertung und Stärkung der Teilgebiete und ihre Vernetzung mit den umliegenden Gebieten zu erreichen. Das integrierte Konzept des Rahmenplans erarbeitet Entwicklungsoptionen des Plangebiets. Es konkretisiert Baubedarf und Optionen und präsentiert neue Nutzungsmöglichkeiten. Auch der Modernisierungs- und Anpassungsbedarf des verbleibenden Gebäudebestands wird bearbeitet – nicht zuletzt auch unter Berücksichtigung der energetischen Sanierungserfordernisse. Es werden nicht nur die erforderlichen baulichen Maßnahmen beschrieben, sondern auch begleitende Maßnahmen, die z. B. zur Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger sowie der privaten Eigentümer beitragen können.

## 2. Arbeitsprozess – Methodik und Vorgehen

Die Erarbeitung der Rahmenplanung umfasste die Erstellung einer Bestandsaufnahme und Analyse sowie die Erarbeitung der Rahmenplanung in vier Arbeitsphasen (s. Kap. 2.1). Parallel wurden im Rahmen eines

umfassenden Dialogprozesses Bewohnerschaft, Politik, Verwaltung sowie die wichtigsten Akteure im Planungsgebiet informiert und beteiligt (s. Kap. 2.2).

### 2.1 Arbeitsphasen

Der Arbeitsprozess zur Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans gliederte sich in vier Arbeitsphasen:

#### **Grundlagenermittlung und Bestandsaufnahme**

Um die Grundlagen für die Planungen zu ermitteln, wurden vorhandene Planunterlagen, Gutachten und Konzepte analysiert und auf Aussagen bezüglich des Plangebiets überprüft. Die für eine integrierte städtebauliche, funktionale und soziale Bewertung der Ausgangssituation erforderlichen Daten und Informationen wurden in diesem Baustein strukturiert zusammengetragen.

Die Bestandsaufnahme wurde fotografisch und zeichnerisch mit textlichen Erläuterungen unter Berücksichtigung der umfangreich vorhandenen Unterlagen und Auswertungen durchgeführt. Die Bestandsaufnahme basiert auf Begehungen vor Ort, der Auswertung vorliegender Daten und Konzepte sowie Gesprächen mit relevanten örtlichen Akteuren und Akteurinnen sowie den Ergebnissen der ressortübergreifenden Verwaltungsbeteiligung und nicht zuletzt der Bürgerbeteiligung.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden in vier thematischen Plänen zusammengefasst (s. Kap. 4.3 bis 4.6):

- Städtebau und Stadtgestalt
- Nutzung
- Mobilität und Infrastruktur
- Freiraum und öffentlicher Raum

Hieraus wurden drei synoptische Analysekarten (s. Kap. 5) erstellt, aus denen sich wichtige Vorgaben für die Entwicklung der weiteren Planungen ergaben:

- Mobilität und Gewerbe
- Klima und Freiraum
- Wohnen und Versorgen

#### **Konzeptvarianten**

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Analysen wurden die möglichen Entwicklungsoptionen des Planungsgebietes und seiner Teilbereiche geprüft. Hierzu wurden drei konzeptionelle Varianten erarbeitet, die jeweils unterschiedliche Entwicklungsschwerpunkte in den Mittelpunkt rücken (s. Kap. 4):

- Variante 1: „Minimal-invasives“ Vorgehen / Entflechtung der Nutzungen
- Variante 2: Stärkung der Wohnfunktion
- Variante 3: Stärkung gewerblicher Nutzungen

Im Zuge der Bearbeitung stellte sich heraus, dass wichtige östlich anschließende

Verflechtungs- und Entwicklungsbereiche in den zuvor festgelegten Grenzen des Planungsgebiets nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Daher wurde das Analyse- und Planungsgebiet um einen ca. 9 ha großen Bereich zwischen Königinhofstraße und Lossestraße erweitert.

Im weiteren Dialog- und Diskussionsprozess wurde dann Variante 2 als anzustrebendes Entwicklungsszenario ausgewählt. Diese bildete die Grundlage für die Formulierung vertiefender teilräumlicher Entwürfe.

### Städtebauliche Entwürfe

Für drei ausgewählte Teilbereiche („Fokusbereiche“) wurden städtebauliche Entwürfe im Maßstab 1:1.000 entwickelt (s. Kap. 7):

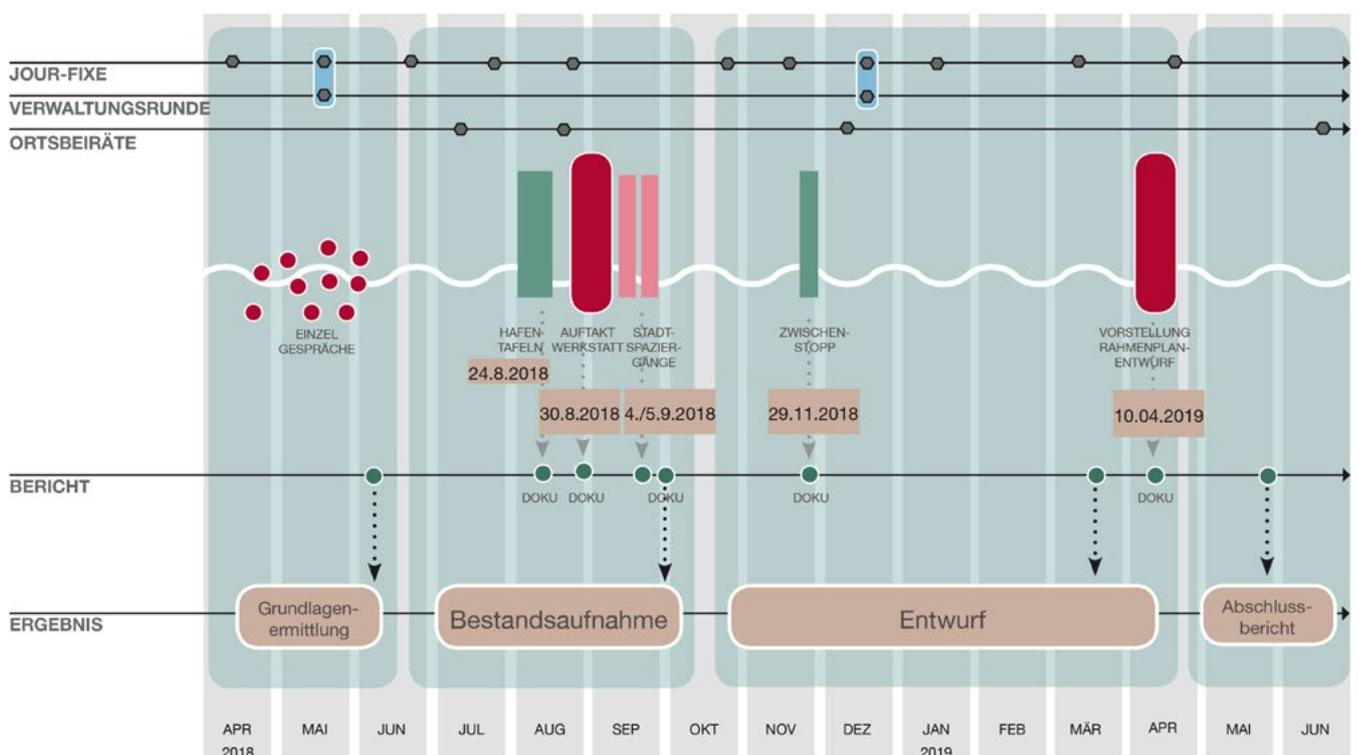
- Fokusbereich A – Nachverdichtung Unterneustadt

- Fokusbereich B – Flutmulde und Familiensportplatz
- Fokusbereich C – Östlicher Ölmühlenweg

Diese Entwürfe dienen dem Nachweis, dass die in der favorisierten Konzeptvariante formulierten Ziele auch auf einer konkreteren Planungsebene umsetzbar sind.

### Berichterstellung

In der abschließenden Projektphase wurden die erarbeiteten Analyse- und Planungsergebnisse zusammenfassend dargestellt und in Form des vorliegenden Berichts dokumentiert.



Zeitplan

## 2.2 Mitwirken und Beteiligen

Wichtiges Anliegen war es, den Rahmenplan in enger Abstimmung mit der Verwaltung und unter Einbindung der politischen Gremien zu erstellen. Darüber hinaus sollten auch die Meinungen, Sichtweisen, Anliegen und Vorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner aus den betroffenen Nachbarschaften, der Eigentümer, der Gewerbetreibenden und der weiteren relevanten Akteure und Akteurinnen in einem begleitenden Beteiligungsprozess in die Planungen einfließen.

Hierzu wurden in den oben beschriebenen Arbeitsphasen sich ergänzende Informations- und Beteiligungsformate durchgeführt.

### **Arbeitsgruppe**

Eine Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung und dem Auftragnehmer hat unter Federführung des Fachbereichs für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz den gesamten Prozess der Konzepterstellung begleitet. In der Arbeitsgruppe wurden Sachstände diskutiert und das weitere Vorgehen abgestimmt. Zu thematischen Schwerpunkten wurden entsprechende Vertreterinnen und Vertreter der Fachbereiche eingeladen.

### **Auftaktgespräch der Ämter**

Neben der Arbeitsgruppe befasste sich auch eine dezernatsübergreifende Verwaltungsrunde mit der Rahmenplanung. An einem ersten Auftaktgespräch der Ämter am 25. Mai 2018 nahmen 17 Vertreter/innen der Stadtverwaltung teil und erläuterten den Planer/innen ihre jeweiligen fachlichen Positionen zu Rahmenbedingungen und Handlungsbedarf sowie Handlungsoptionen und -restriktionen.

### **Politische Gremien**

Der Rückhalt im politischen Raum ist eine entscheidende Grundlage für den Erfolg des

Rahmenplans. Um hierfür die Voraussetzungen zu schaffen, wurden die Aufgaben des Prozesses und seine Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung vermittelt und in der lokalen Politik verankert. Hierzu wurden die Arbeitsstände in den Ortsbeiräten Unterneustadt und Bettenhaus zur Diskussion gestellt und die von den Ortsbeiräten formulierten Anregungen und Anliegen in die weitere Bearbeitung einbezogen.

### **Multiplikatorensgespräche**

Wichtige Grundlage sowohl für die analytische Auseinandersetzung als auch für die Entwicklung von Zielen und konzeptionellen Schwerpunkten waren leitfadengestützte Gespräche mit wichtigen Akteuren im Planungsgebiet. Insgesamt wurden elf Gespräche mit Vertreter/innen von Vereinen, Verbänden und Unternehmen sowie aus Politik und Verwaltung geführt:

- BC Sport Casseler Ballspielclub Sport 1894
- CSC Casseler Sportclub 03
- Diakonisches Werk
- Wohnstadt & NH Projektstadt
- GWH Wohnungsgesellschaft mbH
- Audi Glinicke
- BMW-Niederlassung Kassel
- Ortsbeirat Bettenhausen
- Ortsbeirat Unterneustadt
- Stadt Kassel, Amt für Schule und Bildung
- Stadt Kassel, Gesundheitsamt

Diese Gespräche dienten dazu, über den Entwicklungsprozess und seine Rahmenbedingungen zu informieren und darüber hinaus Anregungen und Ziele der Gebietsentwicklung aus unterschiedlichen Perspektiven zusammenzutragen. Die Gespräche ermöglichten in der Phase der Analyse und Bewertung eine erste Sondierung der Konflikte und Erwartungen und boten die Chance, für die weiteren Beteiligungsbausteine zu aktivieren.

### **Hafentafeln**

Ein Anliegen war es, auf niederschwellige Weise mit der Stadtteilbevölkerung in Kontakt zu treten und im informellen Gespräch Meinungen und Vorschläge zur Gebietsentwicklung in Erfahrung zu bringen. Hierzu bot es sich an, die Veranstaltung „Hafentafeln“ am 24. August 2018 zu nutzen. In der Hafestraße zwischen Hafen 17/Unterneustadttrëff und Unterneustädter Kirche lud die evangelische Kirchengemeinde Kassel-Mitte zu einer großen Tafel ein, an der gemeinsam gegessen und getrunken werden konnte. Diese offene und kommunikative Veranstaltung wurde dazu genutzt, über das Rahmenplan-Projekt zu informieren und Hinweise aus Bewohnerperspektive zu erhalten.



Hafentafeln (Foto: plan zwei)

### **Öffentliche Auftaktwerkstatt**

Am 30. August 2018, wenige Tage nach dem Hafentafeln, wurde allen Interessierten die Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung über den Hintergrund des Planungsverfahrens zu informieren und die bereits erarbeiteten Befunde und Erkenntnisse vorzustellen. Darüber hinaus sollten Hinweise, Anregungen und Fragen der Teilnehmenden aufgenommen werden. Gut 40 Interessierte – Anwohner/innen,

Nutzer/innen und Politiker/innen – kamen am 30. August 2018 in die Herderschule in der Unterneustadt zur Auftaktwerkstatt zum Rahmenplan.

In thematischen Arbeitsgruppen wurden die Erfahrungen aus dem Nutzungsalltag der Teilnehmenden und Anregungen für die weitere Entwicklung des Planungsgebietes zusammengetragen. Die Ergebnisse des Abends flossen in die weitere Rahmenplanung ein.

Die Veranstaltung wurde dokumentiert und auf den Internetseiten der Stadt Kassel verfügbar gemacht.

### **Stadtteilspaziergänge**

Eine weitere Möglichkeit, Anregungen für die weitere Planung zu äußern, boten die am 4. und 5. September 2018 jeweils ab 17 Uhr durchgeführten knapp zweistündigen Spaziergänge. Startpunkte waren am 4. September der Agathof in Bettenhausen und am 5. September der Stadtteiltrëff Elwe am Unterneustädter Kirchplatz.

An den von Vertreterinnen des Fachbereichs für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz geführten Spaziergängen nahmen jeweils ca. 10 Personen teil. Die zuvor festgelegten Routen führten zu geplanten Entwicklungsgebieten, zu planungsrelevanten sozialen, verkehrlichen und städtebaulichen Situationen sowie zu grün- und freiraumplanerisch bedeutsamen Bereichen. Alle Hinweise der Teilnehmenden wurden aufgenommen und festgehalten.

### **Zwischenstopp**

Die in den beschriebenen Beteiligungsbau-steinen gewonnenen Anregungen wurden thematisch ausgewertet und als weitere Arbeitsgrundlage zu einer synoptischen raumbezogenen Darstellung zusammengefasst. Hierauf aufbauend wurden in Verbindung mit

der Bestandsanalyse wie oben beschrieben drei Konzeptvarianten entwickelt.



Zwischenstopp (Foto: plan zwei)

Diese drei Konzeptvarianten wurden am 27. November 2018 öffentlich in einem „Zwischenstopp“ präsentiert und zur Diskussion gestellt: In den Räumen des Hafentreffs wurden zwischen 13:30 und 19:00 Uhr die drei Plandarstellungen auf Stellwänden präsentiert. Interessierte erhielten die Möglichkeit, sich über die Varianten zu informieren und ihre Meinung hierzu zu äußern. Um 17:30 Uhr stellte Stadtbaurat Nolda die Rahmenplanungen vor und stand für Fragen und Antworten zu Verfügung.

Insgesamt machten ca. 60 Personen von dem Angebot Gebrauch und gaben plan zwei ihre Einschätzungen zu Protokoll. Es zeigte sich, dass „Variante 2: Stärkung der Wohnfunktion“ insgesamt die größte Zustimmung erfuhr.

### **Ämtergespräch zu Konzeptvarianten**

In einem zweiten dezernatsübergreifenden Ämtergespräch am 18. Dezember 2018 wurden den anwesenden Vertreter/innen der Stadtverwaltung die erarbeiteten Konzeptvarianten präsentiert und zur Diskussion gestellt. Die Anwesenden gaben ihre Kommentare ab und erläuterten die jeweiligen

fachlichen Positionen und Präferenzen. Insgesamt erfuhr auch hier Konzeptvariante 2 die deutlichste Unterstützung. Diese sollte als Grundlage zur Entwicklung städtebaulicher Vertiefungsentwürfe verwendet werden. Zudem wurde vorgeschlagen, „Variante 1: ‚Minimal-invasives‘ Vorgehen / Entflechtung der Nutzungen“ als strategischen ersten Schritt hin zur Umsetzung von Variante 2 zu nutzen.

### **Vorstellung Rahmenplanentwurf**

Am 10. April 2019 kamen ca. 60 Interessierte in die Herderschule, um im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung über den entwickelten Rahmenplan zu diskutieren.

Die Veranstaltung wurde von den Anwesenden vor allem für kritische Nachfragen genutzt. Grundsätzlich erfuhr der Rahmenplan und die drei Vertiefungsentwürfe die Unterstützung der Teilnehmer/innen. Alle Hinweise wurden gesammelt und bei der abschließenden Bearbeitung der Rahmenplanung berücksichtigt.

Auch diese Veranstaltung wurde dokumentiert und auf den Internetseiten der Stadt Kassel veröffentlicht.



Vorstellung Rahmenplanentwurf (Foto: plan zwei)

### 3. Gebietsübersicht

Das im Kasseler Osten gelegene Planungsgebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 120 ha. Nach Erweiterung des Planungsgebiets im östlichen Bereich vergrößerte sich das Areal auf ca. 130 ha. Es teilt sich in drei abgrenzbare Plangebiete mit jeweils spezifischen baulich-räumlichen und funktionalen Prägungen und sich daraus ergebenden Potenzialen und Herausforderungen.

Die wesentlichen Merkmale der drei Gebiete lassen sich in einem ersten Überblick wie folgt zusammenfassen:

#### **Plangebiet A: Innenstadtnahes**

##### **Mischquartier etablieren?**

- Funktion als Schnittstelle zwischen Uni / Innenstadt und Fuldaaue / östliche Stadtteile herausarbeiten
- Entwicklungspotenzial für innenstadtnahes Wohnen erkennen
- Miteinander von Wohnen und Gewerbe organisieren

Das Plangebiet A befindet sich im nördlichen Teil des Planungsgebietes im Bereich der nördlichen Unterneustadt. Es gliedert sich in die beiden Teilbereiche zwischen Hafenstraße / Sommerweg und Leipziger Straße / Kaufunger Straße. Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Kasseler Osten wird die Einschätzung formuliert, dass einerseits die Verringerung der Belastungen durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe und andererseits der Abbau der Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen sowie die Herstellung von attraktiven Verbindungswegen zwischen den Stadtteilen die größten Chancen für eine Aufwertung der Lebensqualität im Kasseler Osten seien.

#### **A I: Gebiet zwischen Hafenstraße und Sommerweg**

Dieser nördliche Teil der Unterneustadt bietet laut ISEK Entwicklungspotenzial

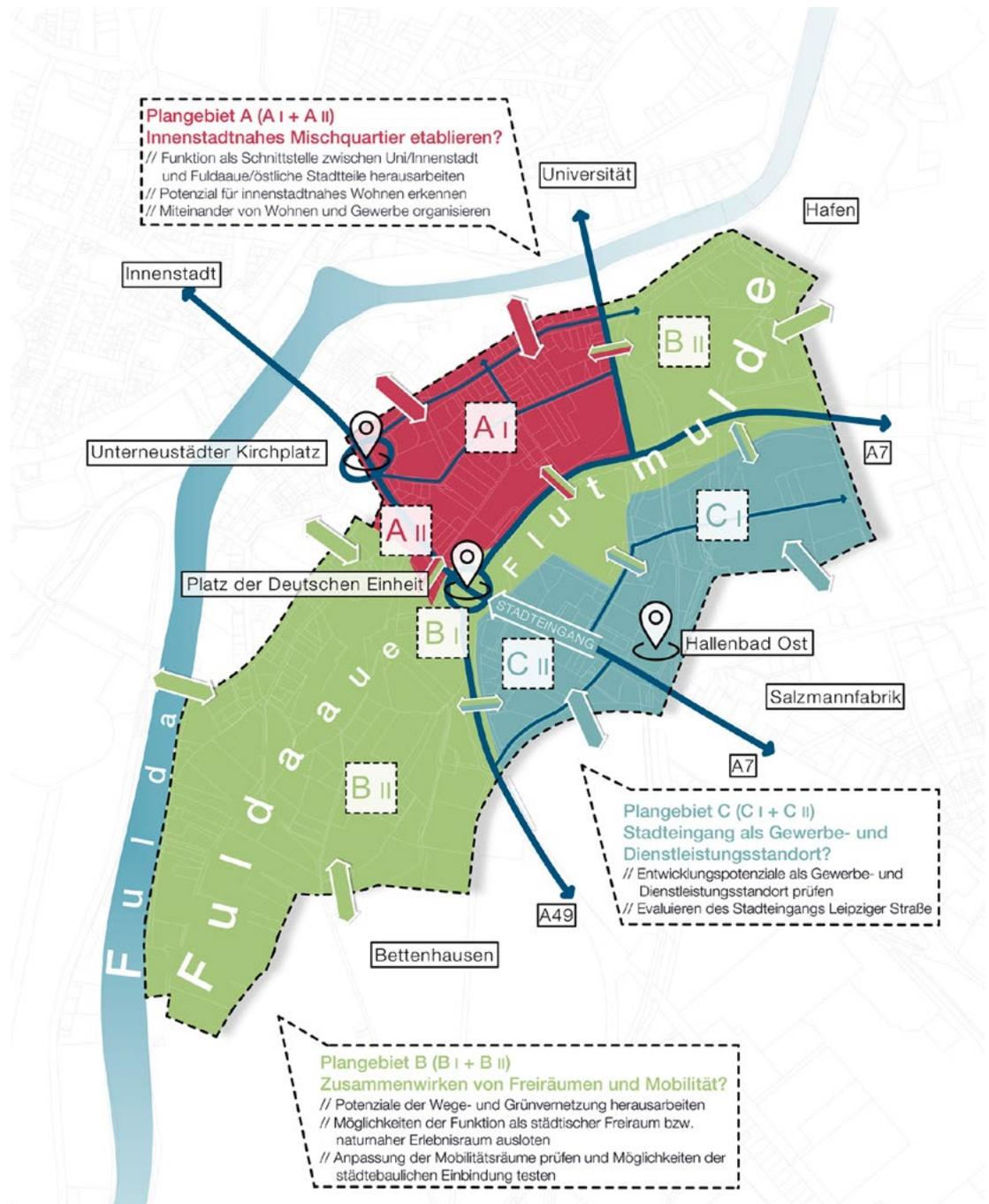
für innenstadtnahes Wohnen und für eine Verknüpfung der Universität und Innenstadt einerseits und mit den Grünbereichen der Fuldaaue und den weiteren östlichen Stadtteilen andererseits. Der historische Stadtgrundriss mit seinen markanten Gebäuden bildet die städtebauliche Struktur, an der sich zukünftige Entwicklungen zu orientieren haben. Besondere Herausforderung ist hierbei die Entwicklung einer Perspektive für ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe die Identifizierung von Stellen, an denen städtebauliche Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Prägend ist derzeit überwiegend die Wohnnutzung mit unterstützenden sozialen Einrichtungen. So bestehen etwa eine Grundschule, Kindergarten, Altenheim und Kirche sowie kleinteilige Gewerbebetriebe. Der öffentliche Raum als Aufenthaltsort und Treffpunkt ist erneuerungsbedürftig. Hier gilt es, neue Qualitäten im quartiersbezogenen Freiraumangebot zu entwickeln.

Die Erweiterungen der Gewerbe der Autobranche im Bereich Sommerweg stellen das Wohngebiet zunehmend vor Herausforderungen, für die konzeptuell-strategische Optionen gefunden werden müssen. Darüber hinaus ist dieser Teilbereich von vierspurigen Hauptverkehrsstraßen umgeben. Im Norden ist dies die Leipziger Straße und im Süden die Scharnhorststraße. Ihre Barrierewirkung ist für die Vernetzung des Stadtteils eine Herausforderung.

#### **A II: Leipziger Straße / Kaufunger Straße**

Der Unterneustädter Kirchplatz und der Platz der Deutschen Einheit sind unter der Dominanz ihrer verkehrlichen Belastung kaum als Stadträume wahrnehmbar. Der mit hoher Geschwindigkeit fließende Verkehr hinterlässt nicht den Eindruck einer innerstädtischen Erschließung. Die in diesem Bereich



befindlichen Wohnhäuser entsprechen nicht modernen Sanierungsstandards und sind teilweise auch nicht mit adäquaten Nutzungen belegt. Insgesamt bestehen erhebliche Funktionsstörungen diesen Teilbereich.

**Plangebiet B: Zusammenwirken von Freiräumen und Mobilität?**

- Potenziale der Wege- und Grünvernetzung herausarbeiten
- Möglichkeiten der Funktion als städtischer Freiraum bzw. naturnaher Erlebnisraum ausloten

- Anpassung der Mobilitätsräume prüfen und Möglichkeiten der städtebaulichen Einbindung testen

### **B I: Platz der Deutschen Einheit**

Der Platz der Deutschen Einheit als ausgedehnte und stark befahrene Verkehrsfläche ist städtebaulich schlecht integriert und weist in den baulichen Randbereichen starke gestalterische Defizite auf. Die Aufenthaltsqualität im Bereich der gesamten Verkehrsanlage ist unzureichend. Vor allem für den Fuß- und Radverkehr ist die Nutzungsqualität und -sicherheit problematisch.

### **B II: Flutmulde und Fuldaufer**

Der Grünbereich der Flutmulde der Fulda ist nur mangelhaft erschlossen und unzureichend mit den angrenzenden Siedlungsbereichen sowie mit den nördlich liegenden Bereichen der Lossemündung und den südlich liegenden Grünbereiche der Fuldaauen vernetzt. Besondere Qualitäten weist dieser Raum hinsichtlich seiner stadtklimatischen Funktionen sowie in seiner Eigenschaft als Überschwemmungsgebiet auf.

Parallel zur Entwicklung des Rahmenplans hat die Stadt Kassel, Abteilung Landschaftsplanung ein Konzept zur Nutzung des Flussraumes der Fulda erarbeitet. Ein Teilbereich des Gebietes des Fuldakonzeptes befindet sich in Unterneustadt und grenzt an das Rahmenplan-Gebiet an. Es ist von einem vielfältigen Nutzungs- und Anforderungsgeflecht zwischen Schutz- und Erholungsraum und Kontaktbereich Stadt / Fluss gekennzeichnet.

### **Plangebiet C: Stadteingang als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort?**

- Entwicklungspotenziale als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort prüfen
- Evaluieren des Stadteingangs Leipziger Straße

Die östlich der Dresdener Straße liegenden Bereiche sind vorwiegend durch Gewerbe geprägt. Prägend und zum Teil Konfliktpotenziale mit sich bringend, sind brachliegende und untergenutzte Flächen sowie Bereiche mit eingestreuter Wohnbebauung. Eine wichtige Aufgabe ist hier die Formulierung von Maßnahmen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort sowie zur Aufwertung der Leipziger Straße als Stadteingang.

### **C I: Ölmühlenweg**

Dieser Bereich ist von kleinteiligen gewerblichen Betrieben gekennzeichnet, die teilweise flächenintensive Aus- und Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge benötigen. Das stillgelegte denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Hallenbads Ost prägt den östlichen Bereich an der Leipziger Straße. Untergenutzte und teilweise seit langer Zeit brachliegende Flächen ziehen sich entlang des Ölmühlenwegs bis zur Köningin角度straße. Hier werden die gewerblichen Flächenpotenziale nur in unzureichendem Maß genutzt. Zusätzlich prägen Dienstleistungen aus der Automobilbranche den Bereich entlang der Leipziger Straße.

### **C II: Gebiet Yorckstraße**

Entlang der Leipziger Straße befindet sich in den baurechtlich als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen Wohnbebauung oftmals direkt neben Gewerbebetrieben. Weitere Konflikte entstehen durch die Nähe zu einem Betrieb der Abfallwirtschaft, die vorhandene Bahnlinie und die Leipziger Straße als wichtige Ein- und Ausfallstraße. Auch weitere Wohngebäude entlang der Leipziger Straße bis zum Platz der Deutschen Einheit und an der B 83 sind einer hohen Lärm- und Schadstoffbelastung ausgesetzt. Das Wohnumfeld bietet kaum Aufenthaltsqualitäten. Die Vernetzung zwischen Quartier und Grünbereichen der Auen und dem Stadtteil ist unzureichend.

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Planungen und Projekte

Im Planungsgebiet mit seinen drei Teilbereichen werden mehrere teilräumliche und gebietsübergreifende Entwicklungskonzepte wirksam (s. auch Abb. unten: Konzept- und Fördergebiete Stadtplanung):

- Entwicklungskonzept Kasseler Osten – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
- Fördergebiete des Stadtumbau Hessen mit den Teilbereichen Bettenhausen und Unterneustadt
- Fuldakonzzept
- Verkehrsentwicklungsplan Kassel 2030 (2015)
- Landschaftsschutzgebiet

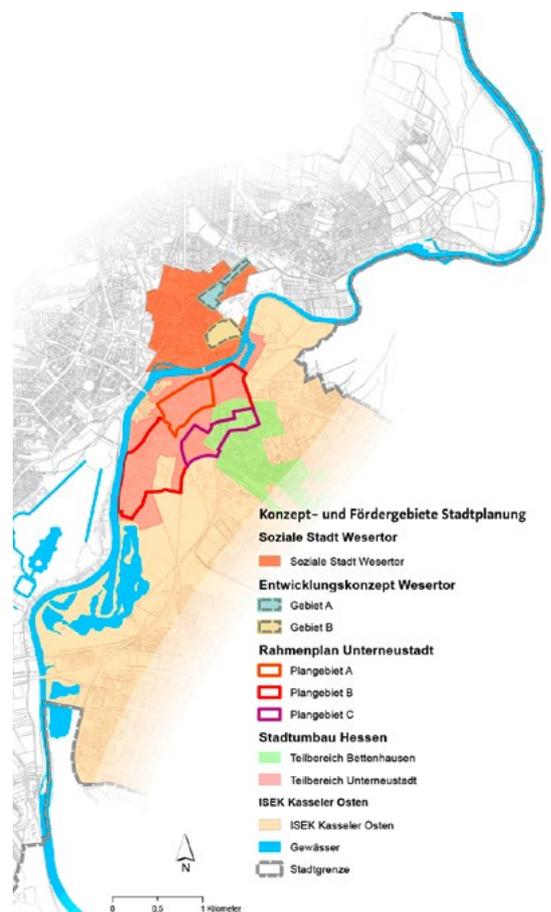
Zudem sind für einzelne Areale Projektideen und Entwicklungsvorhaben mit unterschiedlichen Umsetzungsperspektiven zum Teil schon seit mehreren Jahren in Diskussion (auf diese wird im Einzelnen in der thematischen Bestandsaufnahme näher eingegangen (s. Kap. 4.3 bis 4.6)).

- Neubau der Fuldaschleuse
- Platz der Deutschen Einheit
- Hallenbad Ost
- Kfz-Zulassungsstelle/TÜV
- Salzmannareal

Darüber hinaus wurden für die Stadt Kassel thematische Konzepte entwickelt, die vor allem gesamtstädtische Zusammenhänge betrachten. Die in diesen Konzepten getroffenen Aussagen mit Relevanz für das Planungsgebiet flossen in thematischen Analysen und die Entwicklung der konzeptionellen Ansätze ein.

- Integrationskonzept der Stadt Kassel (2012)
- Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung, 2011)
- Kommunale Sportentwicklungsplanung (2012)
- Tourismuskonzept (2016)

Vor allem die Entwicklungskonzepte stellen wichtige Grundlagen für die Gebietsanalyse dar und formulieren – teils bereits politisch beraten und beschlossene – Vorgaben zu den Entwicklungszielen im Kasseler Osten. Die Rahmenplanung bildet hinsichtlich Maßstäblichkeit und Konkretisierungsgrad eine Mittelebene. Großräumiger angelegt als das Planungsgebiet ist das ISEK Kasseler Osten als Grundlage für die Stadtumbaugebiete mit den Teilbereichen Unterneustadt und Bettenhausen. Räumlich und thematisch fokussierter als der Rahmenplan, aber zum Teil noch nicht beschlossen bzw. bis zur Umsetzungsreife gelangt, sind das Fuldakonzzept sowie Entwicklungskonzepte zum Platz der Deutschen Einheit und zum Salzmann-Areal.



Konzept- und Fördergebiete Stadtplanung (Quelle: Stadt Kassel)

## Teilräumliche und gebietsübergreifende Entwicklungskonzepte

### *Entwicklungskonzept Kasseler Osten – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)*

Das zwischen 2011 und 2014 erarbeitete ISEK für den Kasseler Osten stellt ein handlungsorientiertes Stadtentwicklungskonzept für die vier Stadtteile Unterneustadt, Bettenhausen, Forstfeld und Waldau dar. Es ist entscheidende Voraussetzung zur Beantragung von Fördermitteln des Bundes und der Europäischen Union.

Nach einem gründlichen Analyse- und Abstimmungsprozess und einer umfassenden Bürger- und Akteursbeteiligung beschreibt es die sozialen und räumlichen Rahmenbedingungen der Stadtteile und formuliert sowohl übergreifende als auch stadtteilbezogene Zielsetzungen. Als wesentliche Entwicklungserfordernisse für den Kasseler Osten nennt das ISEK den nachhaltigen und damit zukunftsfähigen Wandel des Bestehenden, die Aktivierung von Potenzialen sowie die Herstellung eines verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen. Zudem benennt das ISEK zahlreiche Pilotprojekte, mit denen die Entwicklungsziele in eine Umsetzungsebene gebracht werden sollen.

Das Entwicklungskonzept bildet die analytische und konzeptionelle Grundlage für die im Rahmenplan Nördliche Unterneustadt, Flutmulde, Ölmühlenweg und Yorckstraße vertieften Themen und Fragstellungen.

### *Fördergebiete des Stadtumbau Hessen mit den Teilbereichen Bettenhausen und Unterneustadt*

Auf Grundlage des Entwicklungskonzepts Kasseler Osten wurden die Fördergebiete Kassel-Unterneustadt und Bettenhausen 2016 in das Programm Stadtumbau in Hessen aufgenommen. Das Stadtumbaugebiet

hat eine Größe von 214 ha und besteht aus einem Teilbereich im Stadtteil Bettenhausen und einem Teilbereich im Stadtteil Unterneustadt.

In einem auf 10 Jahre angelegten Entwicklungsprozess im Rahmen der Förderung im Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“ sollen spezifische Perspektiven und Chancen für verschiedene stadtentwicklungspolitische Impulse eröffnet werden. Die wichtigsten Potenziale und Zielsetzungen des Stadtumbaus sind:

- vielfältige und heterogene Strukturen weiterentwickeln
- attraktive und preisgünstige Wohnstandorte stärken
- Stadtteilmitte durch Verknüpfung von Bildung, Kultur und sozialräumlicher Dimensionen stärken
- innenstadtnahe Gewerbestandorte attraktiv und klimaverträglich gestalten



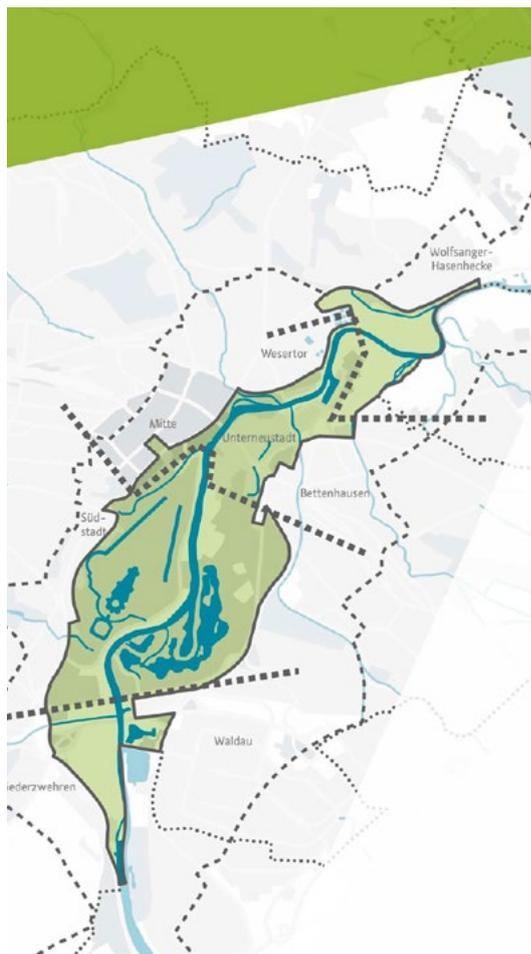
Entwicklungskonzept Kasseler Osten – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2014

- grün- und stadträumliche Vernetzung verbessern
- Lebensqualität verbessern und Umweltgerechtigkeit fördern

Diese Themen werden auf den verschiedenen Maßstabsebenen der Rahmenplanung aufgegriffen und konkretisiert.

#### *Fuldakonzept*

Parallel zum Prozess der Rahmenplanung entwickelte die Stadt Kassel das Fuldakonzept. Zentrales Anliegen war es, den Flussraum der Fulda planerisch zusammenhängend zu betrachten und Stärken und Schwächen dieses heterogenen Stadtraumes



Gebiet Fuldakonzept (Quelle: Stadt Kassel)

zu untersuchen. Ein Teilbereich des Fuldakonzeptes schließt im Stadtteil Unterneustadt unmittelbar nördlich an das für den Rahmenplan festgelegte Gebiet an. Dieser Uferbereich der Fulda weist auch aus Sicht der Rahmenplanung große Entwicklungspotenziale für die nördliche Unterneustadt auf. Um keine doppelten oder widersprüchlichen Planaussagen zu formulieren, wurden in der Rahmenplanung zu diesem Bereich keine weiterführenden Aussagen getroffen. Im weiteren Umsetzungsprozess können die Aussagen des Fuldakonzeptes und der Rahmenplanung in sich ergänzender Weise miteinander verbunden werden.

#### *Verkehrsentwicklungsplan Kassel 2030*

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) entstand im Rahmen eines breiten Bearbeitungs- und Beteiligungsprozesses. Er wurde im Jahr 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der VEP legt die strategischen Grundsätze und Leitlinien fest, die für die Verkehrsentwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre gelten sollen. Diese Ziele gelten verkehrsmittelübergreifend und integriert. Damit sind für alle Verkehrsmittel (Fuß, Rad, Bus, Straßenbahn und Eisenbahn, Pkw-Verkehr und Wirtschaftsverkehr) Ziele festgehalten. Die Erarbeitung erfolgte in einem dialogorientierten Prozess mit Bürgerinnen und Bürgern, politischen Vertretern sowie mit Vertretern der Verbände, Vereine und Institutionen.

## 4.2 Soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Bevölkerungsentwicklung

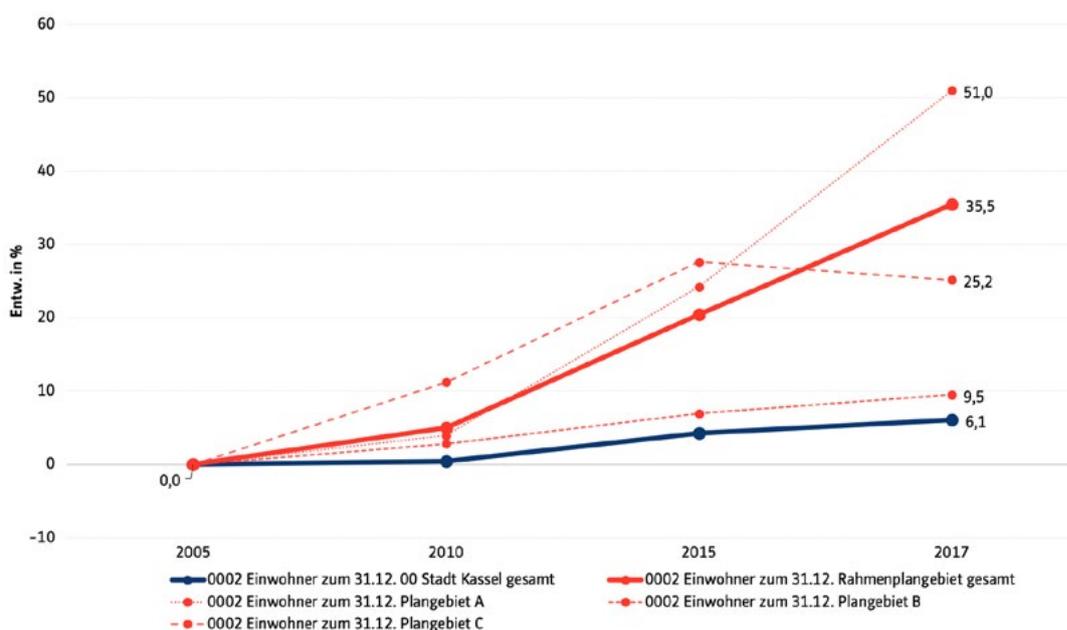
Im Planungsgebiet mit seinen drei Teilbereichen waren zum 31.12.2017 2.058 Personen mit Wohnsitz gemeldet (diese und alle folgenden Daten, wenn nicht anders genannt: Quelle: Stadt Kassel, Fachstelle Statistik, 2018). Hierbei stellt Plangebiet A (nördliche Unterneustadt) mit 1273 E. das mit Abstand bevölkerungsstärkste Gebiet innerhalb des Planungsgebietes dar. Im Plangebiet B leben 427, in Plangebiet C 358 Personen.

Prägend für die Stadtentwicklung der letzten Jahre war ein starker Anstieg der Bevölkerungszahl: die Zahl der hier mit Wohnsitz gemeldete Personen ist von 2010 bis Ende 2017 um 29 % gestiegen. Vor allem in Plangebiet A nahm die Zahl der Bewohner/innen um 397 E. bzw. 31 % zu. Besonders stark stieg in diesem Zeitraum die Zahl der unter 44-Jährigen (+380 E) und der Nichtdeutschen (+366 E.) an.

Dieses schlägt sich auch im Nationalitätenprofil – gemessen am „Anteil der Top 7

Staatsangehörigkeiten“ im Planungsgebiet – deutlich nieder: Während 2005 noch 83,5 % der Nichtdeutschen im Planungsgebiet einen türkischen Pass besaßen, hat sich das Bild bis 2017 stärker diversifiziert. Die Zahl der Bewohner/innen mit türkischer Nationalität sank von 2010 bis 2017 von 111 auf 51 Personen und machte einen 2017 noch einen Anteil von 15,5 % der Top 7 Staatsangehörigkeiten aus. Zwischen 2005 bis 2010 stieg der Anteil der Serben und Bulgaren praktisch „aus dem Nichts“ auf 9,8 % bzw. 12,9 %. Auch der Anteil der Somalier wuchs in diesem Zeitraum von 0,8 % auf 6,1 %. Von 2010 bis 2015 kam es dann zu einem starken Anstieg des Anteils der Polen von 6,8 % auf 19,8 % und der Syrer von zuvor null auf 16,2 %. Bis 2017 stieg dieser nochmals auf 25,2 %. Insbesondere die letztgenannten Zahlen zeigen, dass der Zuzug von Geflüchteten auch Auswirkungen insbesondere auf den Stadtteil Unterneustadt hatte.

Der Anstieg der Bevölkerungszahl im Planungsgebiet ist also vor allem durch den



Bevölkerungsentwicklung in den Untersuchungsgebieten im Vergleich seit 2005 in % an der Gesamtbevölkerung

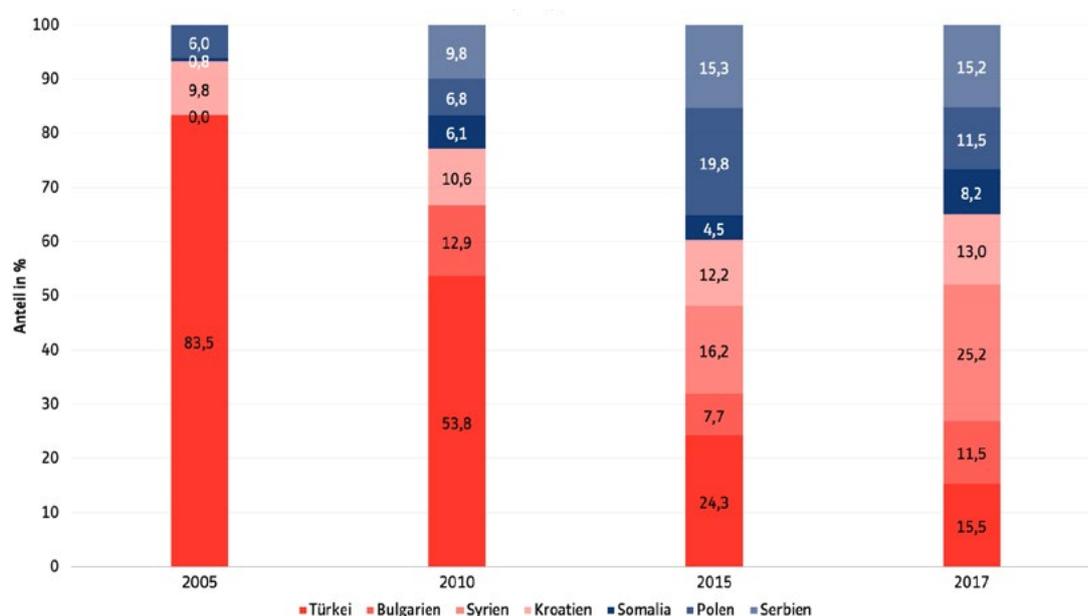
Zuzug junger Menschen mit Migrationshintergrund geprägt. Darüber hinaus ist aber auch ein Geburtenüberschuss vor allem in Plangebiet A (nördliche Unterneustadt) und Plangebiet B festzustellen, während die Stadt Kassel ein nahezu ausgeglichenes Saldo aus Geburten und Sterbefällen aufweist.

Auch in den nächsten Jahren wird gemäß Bevölkerungsprognose der Stadt Kassel die Bevölkerungszahl in den Stadtteilen Unterneustadt und Bettenhausen weiter wachsen. Je nach Szenario wird ein Wachstum von ca. 9 bis 12 % bis 2023 prognostiziert. Damit wachsen die beiden Stadtteile deutlich stärker als es mit maximal +2,2 % für die gesamte Stadt im selben Zeitraum angenommen wird.

### Sozialstruktur

Insgesamt ist in Kassel – wie in vielen Städten und Regionen Deutschlands – die Arbeitslosigkeit im Verlauf der günstigen konjunkturellen Entwicklung seit 2005 stark

zurückgegangen. Diese Entwicklung von 14,1 % Arbeitslosigkeit auf weniger als die Hälfte (6,1 %) in Kassel im Jahr 2017 bildet sich auch in der Entwicklung im Planungsgebiet ab. Doch vor allem die Unterneustadt mit 7,0 % (2017) und hier auch das Plangebiet A mit 8,0 % (2017) ist nach wie vor von einer im Vergleich zur Stadt Kassel überdurchschnittlich hohen Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Mit 18,8 % ebenfalls (leicht) über dem Kasseler Durchschnitt von 16,5 % liegt der Anteil der SGB-II-EmpfängerInnen im Planungsgebiet (Stand: 15.12.2015). Das Entwicklungskonzept Kasseler Osten beschreibt darüber hinaus das Problem der sozialen Familiensegregation: Im Kasseler Osten ist der „Anteil an Familien, die auf SGB II-Leistungen angewiesen sind, in allen Stadtteilen deutlich erhöht. Bei gleichzeitig höherem Kinderanteil im Kasseler Osten wird die soziale Herausforderung für das Aufwachsen von Kindern besonders deutlich.“ (ISEK, S. 68)



Nationalitätenprofil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund.  
Anteil der Top 7 Staatsangehörigkeiten im Planungsgebiet

## Wirtschaft

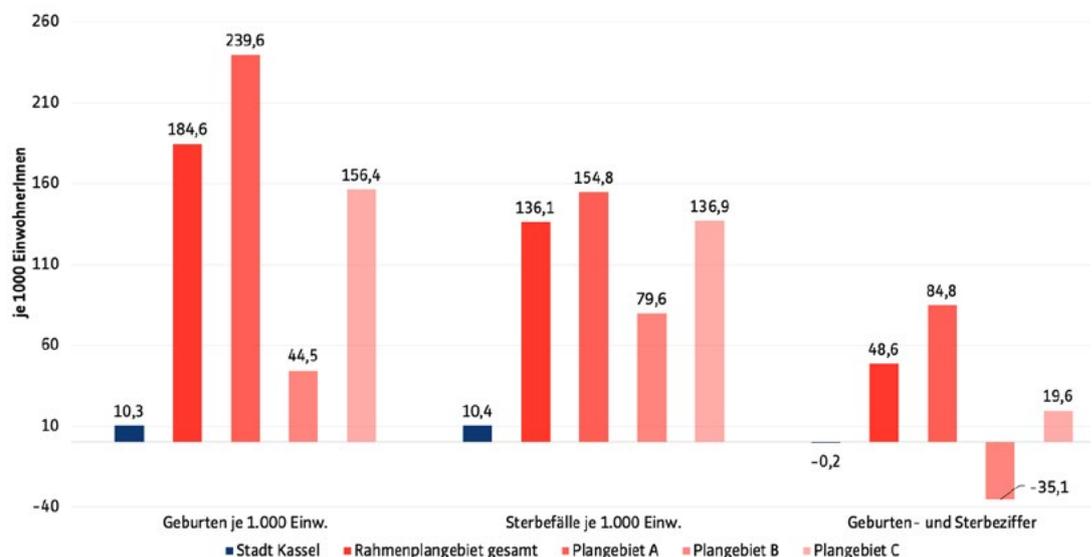
Das ISEK betont die überregionale Bedeutung des Kasseler Ostens als wichtigen Wirtschaftsstandort. Nur ein Teil der bedeutsamen Gewerbegebiete befindet sich allerdings im Planungsgebiet. So spielen Gewerbe- und Büronutzungen sowie Einzelhandel in der Unterneustadt eine eher untergeordnete Rolle. Die Unterneustadt wird insgesamt von außen nicht als Wirtschaftsstandort wahrgenommen und weist auch kein entsprechendes Profil auf. Den Großteil der Betriebe machen kleinere Unternehmen mit niedrigem Umsatz aus. Die Gewerbestandorte konzentrieren sich im Wesentlichen im Nord-Osten der Unterneustadt sowie im Übergangsbereich zu Bettenhausen. Ein günstiger Standortfaktor ist hier die gute Erreichbarkeit von der Autobahn aus über die Dresdener Straße.

Deutlich höher ist die Bedeutung Bettenhausens als Wirtschaftsstandort zu bewerten. Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn. Hinzu kommt die gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter mit ÖPNV oder

Fahrrad von der Innenstadt aus. Hinsichtlich des Charakters der Gewerbegebiete im Planungsgebiet lassen sich zwei Bereiche unterscheiden:

- Entlang der Leipziger Straße östlich des Platzes der Deutschen Einheit. Hier liegt der Schwerpunkt auf Autohandel. Das Gebiet ist durchsetzt von ungenutzten Brachflächen, die Autohändler geben teilweise ein unattraktives Erscheinungsbild ab.
- Der nordwestliche Teilbereich des Gewerbegebiets Ölmühlenweg mit dem Schwerpunkt auf Auto- und Schrotthandel. Auch dieses Gebiet prägt ein unattraktives und unstrukturiertes Erscheinungsbild mit untergenutzten Flächen mit geringem Arbeitskräftebesatz.

Gewerbliche Entwicklungspotenziale sind daher vor allem in diesen beiden Bettenhäuser Gebieten zu sehen.



Geburten- und Sterbeziffer im Planungsgebiet (Stand: 31.12.2017)

## 4.3 Städtebau und Stadtgestalt

Städtebaulich ist das Planungsgebiet heterogen strukturiert. Bei höheren Gebäuden mit bis zu vier Geschossen handelt es sich vorwiegend um Wohngebäude. Vereinzelt haben Bürogebäude mehr als sieben Stockwerke. Bezeichnend ist, dass die höheren Gebäude in der Regel eine deutliche Grenze zum öffentlichen Raum ausbilden. Morphologisch unterscheiden sie sich damit von dem Großteil der weiteren Gebäude im Quartier. Denn durchgehende klare Raumkanten sind im Planungsgebiet die Ausnahme. Sie sind fast ausschließlich im Wohngebiet der Unterneustadt auszumachen. In den gewerblich genutzten Teilbereichen fehlen durchgehende Raumkanten grundsätzlich. Die Gebäude im Planungsgebiet südlich der Flutmulde sind eher gewerblich genutzt, umfassen größere Flächeneinheiten und verfügen in der Regel nur über bis zu drei Stockwerke. Eine Ausnahme bilden die wenig strukturierten Betriebe an der Yorckstraße, die kleinteilig organisiert sind.

Das Gebiet umfasst mehrere hervorzuhebende bau- und landschaftskulturelle Orte. Dabei ist vorerst das angrenzende Gebiet der Neuen Unterneustadt zu nennen, das insbesondere während seiner Entwicklung nationale Beachtung erfuhr. Das Leitbild der „kritischen Rekonstruktion“ führte hier zu einer breit diskutierten Neuinterpretation der Blockrandbebauung und der nutzungsgemischten Stadt an einem Standort, der nach starken Kriegsschäden im Wiederaufbau freigeblieben war. In den 1990er Jahren entstand ein neues Wohnquartier.

Ebenfalls angrenzend an das Planungsgebiet liegt der Kasseler Hafen. Nachdem im Jahr 1963 dort die Rekordmenge von 100.000 Tonnen umgeschlagen wurde, machte die zunehmende Verlagerung des Transports vom Fluss auf die Schiene die weitere Hafennutzung obsolet. 1977 wurde der Hafen

als Güterumschlagplatz ganz geschlossen und steht seitdem Sportbootfahrern zur Verfügung. 1995 wurde die Anlage privatisiert. Heute wird über neue Nutzungen im Hafengebiet nachgedacht. Das Fuldakonzept schlägt hier neue stadtentwicklungsplanerische Perspektiven vor.

Die „Elwe“ ist ein ehemaliges Kasseler Untersuchungsgefängnis am Unterneustädter Kirchplatz, das unter Denkmalschutz steht. Vorübergehend wurde die Elwe als Hotel genutzt. Kürzlich sind 50 Wohnungen als Eigentumswohnungen im ehemaligen Gefängnis entstanden. Seit 2016 leben die ersten Bewohner/innen in der „Elwe“.

Das lebendige Stadtteilprojekt „Hafentreff Unterneustadt“ bietet vielfältige Begegnungs- und Bildungsangebote, die generations- und kulturübergreifend für alle Unterneustädter/innen sowie Bewohner/innen der angrenzenden Stadtteile angeboten werden. Der Hafentreff sieht sich als interkultureller und interreligiöser sowie generationsübergreifender Begegnungsort in der Kasseler Unterneustadt mit vielfältigen Aktivitäten und Gruppen. Damit ist der Hafentreff ein Kristallisationspunkt für das Stadtteilleben in der östlichen Unterneustadt.

Aus baukultureller Sicht hervorzuheben ist die gründerzeitliche Häuserzeile in der Schillstraße. Die hier noch aus der Vorkriegszeit bestehenden Gebäude sind Teil der baukulturellen Identität der Unterneustadt und als erhaltenswert zu bewerten.

Der „Park an der Schleuse“ ist die quartiersnahe Grünfläche der östlichen Unterneustadt. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und Familien im Quartier nennen den Ort als wichtige Grünfläche für freies Spiel im Freien. Das Flussufer der Fulda am südöstlichen Rand des Planungsgebiets ist ebenfalls

ein beliebtes Freizeitziel. Zusätzlich ist das Fuldaufer naturräumlich und ökologisch eine prägende Besonderheit für das Planungsgebiet.

Die namensgebende Kasseler Stadtschleuse wurde zum Ende der Saison 2016 auf Grundlage eines Gutachtens des Schifffahrtsamts dauerhaft verschlossen und stillgelegt. Zuvor war das Bauwerk bereits mehrfach saniert und repariert worden. Nun soll die Stadtschleuse durch einen Neubau ersetzt werden. Bund, Land und Stadt haben sich hierzu auf die gemeinsame Finanzierung einer neuen Schleuse geeinigt. Eine belastbare Zeitplanung für den Schleusenbau liegt allerdings noch nicht vor – zurzeit wird von einer Fertigstellung nicht vor 2024 ausgegangen. Ob Schleuse und Wehr nach dem Neubau als fußläufige Querungsmöglichkeit der Fulda genutzt werden kann, ist zurzeit noch nicht abschließend geklärt. Ebenso offen ist darüber hinaus die Frage, ob der Uferstreifen auf der Unterneustädter Seite öffentlich nutzbar sein wird.

Auf den Flächen der ehemaligen Binding Brauerei besteht noch heute das „Sudhaus“. Das Sudhaus entstand im Jahr 1895 und wurde durch die ehemalige Herkules Brauerei von den Gebrüdern Sumpf erbaut. Nachdem die Braustätte 1944 schwere Beschädigungen durch Fliegerbomben erlitt, wurde die Produktion in den 1950er Jahren durch die Binding Brauerei wieder aufgenommen. Während die Binding Brauerei 1999 schloss, blieb bis heute als einziges Gebäude das Sudhaus erhalten. In der Brauerei war es das Gebäude der Ort, in dem die Würze produziert wurde. Heute wird dort eine Brauhausgastronomie betrieben.

Von baukultureller Bedeutung ist das ehemalige Hallenbad Ost an der Leipziger Straße. Das Gebäude des Kasseler Architekten Fritz

Graubmann wurde im Jahr 1930 errichtet. Wegen seiner Fassade ist es denkmalgeschützt. Lange Zeit war das Hallenbad Ost aufgrund anhaltenden Leerstands akut in seiner Substanz gefährdet. Das Entwicklungskonzept Kasseler Osten von 2014 sieht im Erhalt und Umbau des Hallenbads zum Büro- und Dienstleistungsstandort große Chancen zur Sicherung des Denkmals und zur Reaktivierung und Aufwertung des Gesamtbereichs. Mit einer solchen möglichen Entwicklung sieht das ISEK auch die Chance verknüpft, den Gesamtbereich um Yorck- und Königinhofstraße zu einem attraktiven Eingangsbereich Bettenhausens zu machen.

Bis zum Zeitraum der Rahmenplanentwicklung hat sich mit dem Kauf des Hallenbads durch einen Investor eine zukunftsfähige und standortgerechte Entwicklungsperspektive für diesen Bereich ergeben. Die neuen Eigentümer planen unter anderem ein Architekturbüro im Gebäudeteil zur Leipziger Straße unterzubringen.

Weitere Gebäude im Planungsgebiet werden als „erhaltenswert“ eingestuft, auch wenn sie kein Gebäudedenkmal sind. Sie sind trotzdem gebietsprägend und eine Erinnerung an ihre Entstehungszeit, die ein Teil der Stadtteilgeschichte ist.

Die Hauptverkehrsverbindungen Dresdener Straße, Leipziger Straße und Scharnhorststraße sind in ihrer baulichen Gestalt sehr prägend für das Gebiet. Über sie wird das Planungsgebiet angebunden, und sie bilden die Haupteingänge in die Quartiere im Planungsgebiet. Nicht an allen dieser Eingänge wird deutlich, dass hier ein Stadtteileingang vorliegt, weil die Fahrgeschwindigkeiten auf den Straßen hoch sind und teilweise keine bauliche Einfassung gegeben ist.

Projekte, die eine Entwicklung des Planungsgebiets darüber hinaus maßgeblich mitbestimmen können, sind die Zukunft der Fläche der Kfz-Zulassungsstelle/TÜV und die Entwicklungen am Salzmann-Areal.

Die baulich heterogen strukturierte Fläche der Kfz-Zulassungsstelle/TÜV grenzt nordwestlich an das Hallenbad Ost an und befindet sich an einer städtebaulichen und funktionalen Schlüsselposition am Stadteingang. Charakteristisch für das Gebiet sind kleinteilige gewerbliche Betriebe, in die Wohnen eingestreut ist. Im Bereich des Ölmühlenwegs prägen vor allem Autohändler mit großflächig angelegten Ausstellungsflächen den Standort. Insgesamt weist der Standort erhebliche Entwicklungspotenziale auf.

Vor diesem Hintergrund wurde für diesen gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebundenen Standort parallel zur Bearbeitung des Rahmenplans intensiv die Entwicklung zu einem Fernbusbahnhof diskutiert. Sowohl planungsrechtlich als auch städtebaulich hat die Stadt Kassel die Planungen für die 16.900 qm große Fläche vorangetrieben. In der Rahmenplanung wurde daher von der Entwicklung vertiefender konzeptioneller Ansätze abgesehen.

Zum Abschluss der Rahmenplanungsphase haben sich die Vorzeichen jedoch wieder geändert. Der Grundstückseigentümer zog seine Bereitschaft zum Verkauf zurück (HNA 20.04.2019), sodass eine Realisierung des Projektes als unwahrscheinlich bewertet wird. Ziel ist es nun, eine hochwertige Belegung dieser Fläche zu entwickeln, die der Bedeutung des Standorts gerecht wird.

Unmittelbarer an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich südlich der Sandershäuser Straße das ca. 3,7 ha große Salzmannengelände. Die ehemalige Textilfabrik ist geprägt von denkmalgeschützter Gebäudesubstanz und wurde bis Ende 2012 durch verschiedene Kultur- und Gewerbebetriebe genutzt. Seitdem wurden verschiedene Nutzungs- und Entwicklungskonzepte diskutiert. Es wurden zum Teil bereits vorbereitende Abrissarbeiten vorgenommen, eine weitergehende Umsetzung fand aber bisher nicht statt. In einem Bebauungsplan-Entwurf von 2015 wurde bereits die Umnutzung des denkmalgeschützten Fabrikgebäudes an der Sandershäuser Straße als Wohngebäude mit ca. 165 Wohnungen und die weitere Entwicklung mit einem Parkhaus, Kultur- und Gewerbeflächen sowie weiteren Wohngebäuden beschrieben. Insgesamt sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 460 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sowie etwa 100 bis 150 Arbeitsplätze entstehen.

2019 soll eine Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig werden, um so die Voraussetzung für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit einem Investor zu schaffen.

Obwohl das Salzmann-Areal nicht zum engeren Plangebiet gehört, wird eine Aufwertung und Belegung an dieser Stelle potenziell auch Ausstrahlungseffekte für die angrenzenden Gebiete haben und Entwicklungsoptionen für andere Bereiche leichter vorstellbar machen.

# Bestandskarte Städtebau und Stadtgestalt

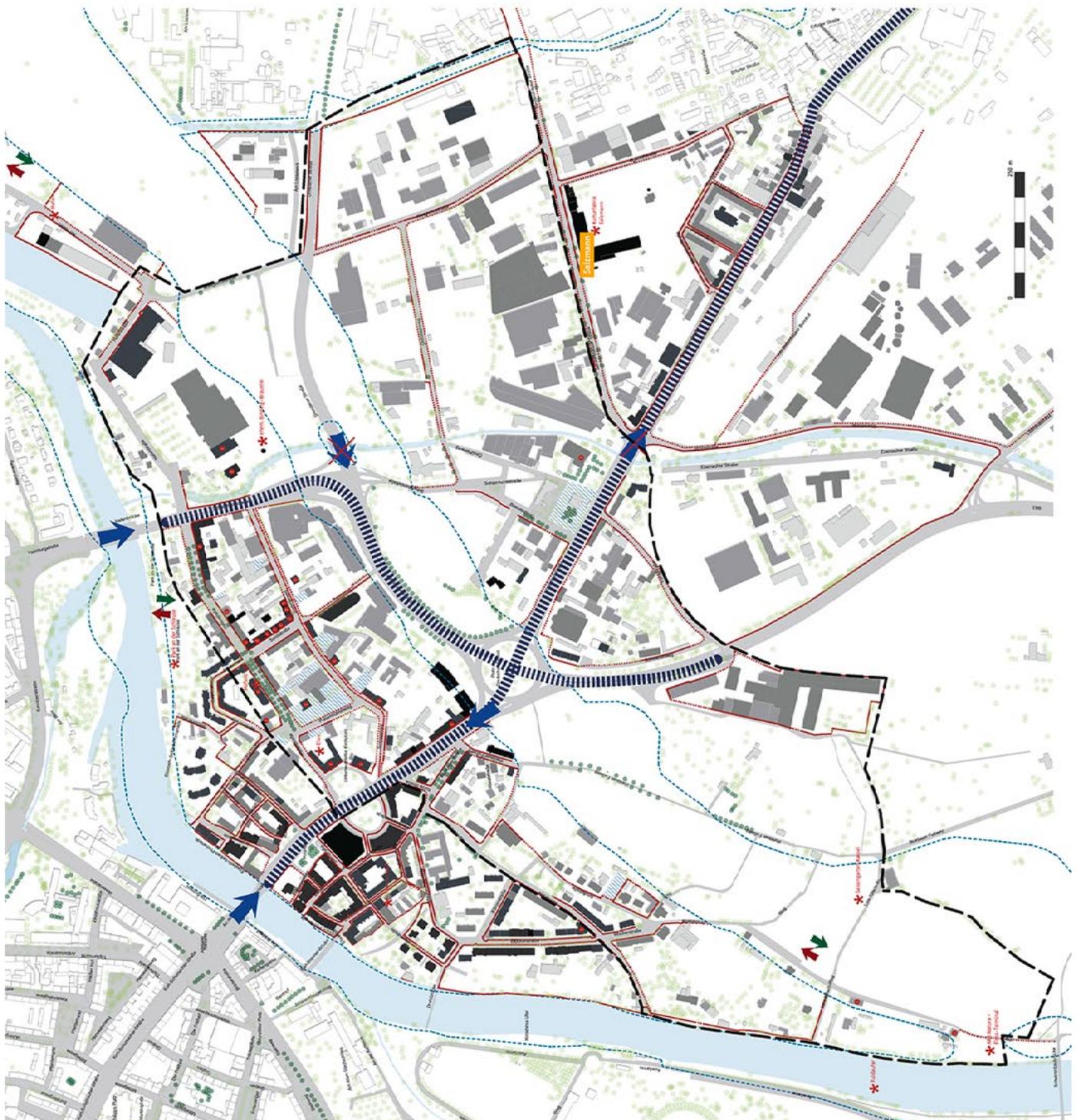
## Gebäudenutzung

Geschossigkeit



- Städtebauliche Zäsur
- Raumkante
- Fehlende Raumkante
- Hauptverkehrsverbindungen
- Stadteilzugang
- Nicht eindeutiger Stadteilzugang
- Bau- und landschaftskulturelle Orte
- Erhaltenswert
- Gebäudeensemble

- Intensive Nutzungsmischung
- Städtebauliche Projekte
- Flurmulde
- Abgrenzung Plangebiet



Städtebaulicher Rahmenplan nordliche Innenstadt,  
Flurmulde, Örtchenweg und Vorderstraße  
Auftrag: Stadt Kassel  
Karte: Einbindung in den Stadtraum  
Datum: 02.04.13  
plan  
ZWEI



## 4.4 Nutzung

Das Planungsgebiet besteht aus drei in ihrer Nutzung voneinander abgrenzbaren Teilbereichen.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich die mit Kleingewerbe durchsetzten innenstadtnahen Wohnstandorte der nördlichen Unterneustadt. Diese umfassen die Bereiche um die Straßen Hafenstraße, Sommerweg und Jahnstraße. Weiter im Nordosten dieses Teilbereichs befinden sich an der Dresdener Straße in Richtung Hafen großflächige Handels- und Gewerbebereiche.

Der am Rande Bettenhausens gelegenen südliche Teilbereich ist vor allem gewerblich geprägt. Dennoch befinden sich in der Yorckstraße und an der Leipziger Straße auch Wohnbereiche.

Ebenso prägend für das Gebiet ist die Flutmulde, die sich zwischen den beiden anderen Teilbereichen befindet. Dieser von Bebauung freizuhalten Bereich ist in weiten Teilen keine Frei- oder Grünfläche im eigentlichen Sinne, sondern ein mit vielfältigen Nutzungen belegter Stadtraum.

Diese drei Bereiche verfügen über sehr unterschiedliche Ausgangsbedingungen, die ihre Entwicklungspotenziale bestimmen. Die Wohngebiete in der Unterneustadt zwischen Fulda und Sommerweg sind dennoch innenstadtnah. Hier befindet sich die kleinteiligste Nutzungsmischung im Planungsgebiet. So ist das Wohngebiet fußläufig mit Kita, Schule und einem Versorger ausgestattet. Es bestehen keine ausgeprägten zusammenhängenden Leerstände im Planungsgebiet. Einzelne Gebäude stehen leer.

An der Dresdener Straße befinden sich Automobilhändler und größere Gewerbebetriebe. Diese haben eine gewisse Strahlkraft in das Wohnquartier, zumal unterstützende Kleingewerbe im Quartier angesiedelt sind. Angestellte der Betriebe parken zudem im Wohnquartier. Gerade in diesem Teil des Planungsgebietes ist es wichtig, Weichen für eine zukünftige Entwicklung zu stellen. Denn es kommen schon heute Fragen auf, ob hier eher die freie Entwicklung der Gewerbebetriebe vorangetrieben oder die Wohnnutzung unterstützt werden soll. Die großflächigen Handelsstandorte spiegeln derzeit noch keine



Parken in der Flutmulde (Foto: plan zwei)



Gewerbe im Umfeld der Kfz-Zulassungsstelle  
(Foto: plan zwei)

Ausrichtung auf prioritäre Wohngebietsentwicklung. In Zukunft können Dienstleistungsflächen entlang von Hauptverkehrsstraßen als Lärmschutz eingesetzt werden.

In den Gewerbebereichen südlich der Flutmulde bestimmen großflächige Gewerbe und Lagerhallen das Nutzungsbild. An wenigen Stellen, insbesondere im Teilbereich an der Yorckstraße, befinden sich Wohngebäude. Entlang der Leipziger Straße befinden sich einige Dienstleistungsbetriebe (vorwiegend Autovermietung) und am Ölmühlenweg wenige zur Straße ausgerichtete Handelsbetriebe.

In der Flutmulde bestimmen die angrenzenden Sportvereine und Gebäude die Hauptnutzung. Zusätzlich sind Straßen und Verkehrsbauten (u. a. Stellplätze) prägend.

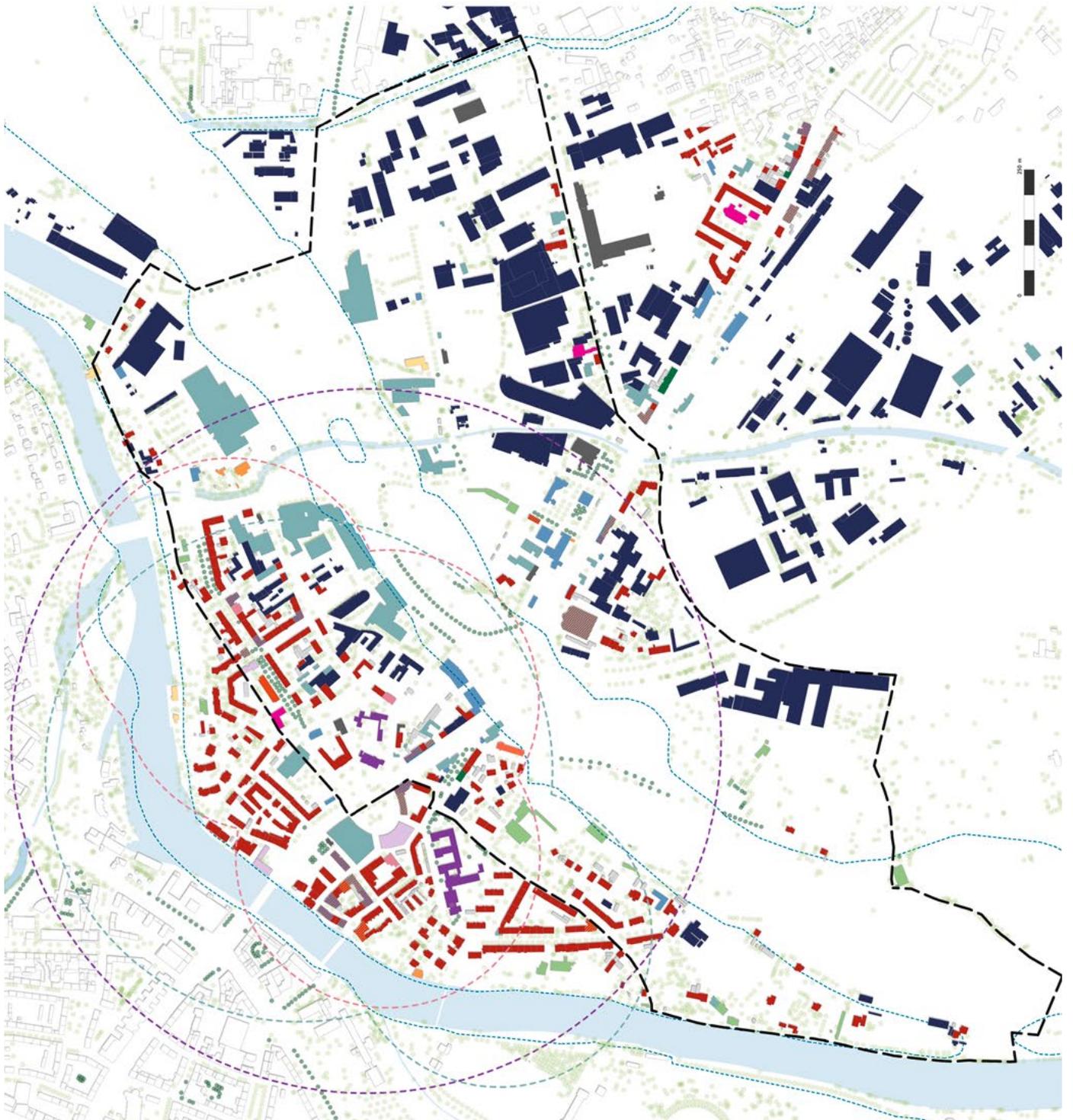


Gewerbe an der Königinhofstraße (Foto: plan zwei)

Rechte Seite:  
Bestandskarte  
Gebäudenutzung

# Bestandskarte Gebäudenutzung

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
|    | Dienstleistung                    |
|    | Handel                            |
|    | Gewerbe und Lagerhallen           |
|    | Gastronomie                       |
|    | Schule                            |
|    | Kirchliche Einrichtung            |
|    | Kita                              |
|    | Soziale Einrichtung               |
|    | Wohnen                            |
|    | Wohnen OG/ Handel EG              |
|    | Wohnen OG/ Gastr. EG              |
|    | Wohnen OG/ Dienstleistung EG      |
|    | Hotel                             |
|    | Medizinische Versorgung           |
|    | Sportgebäude und Vereine          |
|    | Umspannstation                    |
|    | Garagen und Nebengebäude          |
|    | Leerstand                         |
|    | Einzugsbereich Kita (300 m)       |
|  | Einzugsbereich Schule (700 m)     |
|  | Einzugsbereich Versorgung (500 m) |
|  | Schaufenster                      |
|  | Flutmulde                         |
|  | Abgrenzung Plangebiet             |



Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Untereisenstadt,  
Flutmulde, Olmlöhlerweg und Vorkastelle

Auftrag: Stadt Kassel  
 Entwurf: 2017  
 Karte: Einbindung in den Stadtplan  
 Datum: 10.04.19  
 ZWB: [www.zwb.de](http://www.zwb.de)



## 4.5 Mobilität und Infrastruktur

Das Entwicklungskonzept Kasseler Osten stellt die verkehrliche Belastung als größte Herausforderung des Kasseler Ostens dar. Auch für das Planungsgebiet trifft dies zu. Auch der 2015 vorgelegte Verkehrsentwicklungsplan enthält bereits Aussagen zur Verkehrssituation im Kasseler Ost und im Planungsgebiet.

Hervorzuheben ist das hohe Kfz-Aufkommen an den Hauptverkehrsachsen Leipziger Straße vom Unterneustädter Kirchplatz bis zum Altmarkt (über 40.000 DTV-Kfz), Scharnhorststraße mit Hafenbrücke (über 40.000 DTV-Kfz) sowie weiterer Verlauf der Leipziger Straße und Dresdener Straße (jeweils 20.000 bis 40.000 DTV-Kfz). Diese Straßen sind im Planungsgebiet Bundes- oder Landesstraßen. Die weiteren Straßen sind Sammel- und Erschließungsstraßen.

Entlang der Leipziger Straße erschließt die Straßenbahn das Planungsgebiet. Hier und auf den weiteren Hauptverkehrsstraßen fahren zusätzlich Busse. Die Haltestelle der Tram im Quartier sind Unterneustädter Kirchplatz, Platz der Deutschen Einheit und Sandershäuser Straße. Sie werden von den Linien 4 und 8 bedient. Bushaltestellen befinden sich entlang der Leipziger Straße (Linie 17, 10, 37), der Sandershäuser Straße (Linien 30, 32, 93) und an der Königinhofstraße (Linie 93).



Leipziger Straße (Foto: plan zwei)

Bei den angenommenen Einzugsbereichen des ÖPNV von 400 Metern (Tram) und 300 Metern (Bus) ergibt sich eine gute geografische Abdeckung, die jedoch in Richtung Scharnhorststraße und Baumarkt ausbaufähig erscheint.

Die Dresdener Straße ist Zubringer zur A7 (Ost) und zur A49 (Süd). Große Kreuzungsbereiche liegen an den Schnittstellen Dresdener Straße/Leipziger Straße und Scharnhorststraße/Dresdener Straße.

Großflächig angelegte Stellplatzflächen befinden sich über das gesamte Planungsgebiet verteilt, liegen aber heute insbesondere im Bereich der Flutmulde. Dort wird etwa ein großer Park-and-Ride-Parkplatz angeboten, der das Umsteigen auf den ÖPNV am Platz der Deutschen Einheit ermöglichen soll. Der Parkplatz des Baumarkts an der Hafenstraße sticht durch seine Größe hervor. Diese beiden Parkplätze sowie der große Parkplatz des Discounters an der Hafenstraße sind planungsrechtlich den jeweils entsprechenden Nutzungen zugeordnet und stellen daher keine im umfassenden Sinn öffentlichen Parkplätze dar.

Ampelübergänge bestehen im Planungsgebiet an vier Stellen: Hafenstraße Kreuzung mit Scharnhorststraße, Unterneustädter



Dresdener Straße (Foto: plan zwei)

Kirchplatz, Scharnhorststraße Kreuzung mit Dresdener Straße und Platz der Deutschen Einheit. Dort besteht zusätzlich eine Unterführung.

Die überregionale Fahrradroute Fuldaradweg führt entlang des Flusses im nördlichen Planungsgebiet und in das bestehende Wohngebiet.

### Platz der Deutschen Einheit

Der Platz der Deutschen Einheit als größter und wichtigster Verkehrsknotenpunkt im Kasseler Osten steht in der Kasseler Politik seit längerem stark zur Diskussion. Der Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 weist einer kurzfristig umzusetzenden Umgestaltung des Platzes eine hohe Priorität zu. Als wichtige Ziele werden die Erhöhung der Leistungsfähigkeit und eine erhöhte Verkehrssicherheit durch eine Verbesserung der Übersichtlichkeit benannt. Ebenso sollten die Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr

verbessert sowie Tram und Busverkehr besser integriert werden. Der Plan schlägt vor, im Zuge der Umgestaltung des Platzes die bisher unterirdischen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer durch oberirdische abzulösen.

In Politik und Gesellschaft wurden – auch noch parallel zum Entwicklungsprozess des Rahmenplans – verschiedene Grundsatzvarianten eines möglichen Umbaus diskutiert. Im Wesentlichen geht es um die Entscheidung, den Platz als Kreisel zu erhalten oder aber zu einer Kreuzung umzubauen. Auch eine Brücke über den Platz wurde schon diskutiert. Je nach Maßnahme stellen sich die zu kalkulierenden öffentlichen Mittelbedarfe und Fördermöglichkeiten unterschiedlich dar.

Die Rahmenplanung folgt der zur Bearbeitungszeit verbindlichen Aussage, am grundsätzlichen Verkehrskonzept des Platzes der Deutschen Einheit festzuhalten.

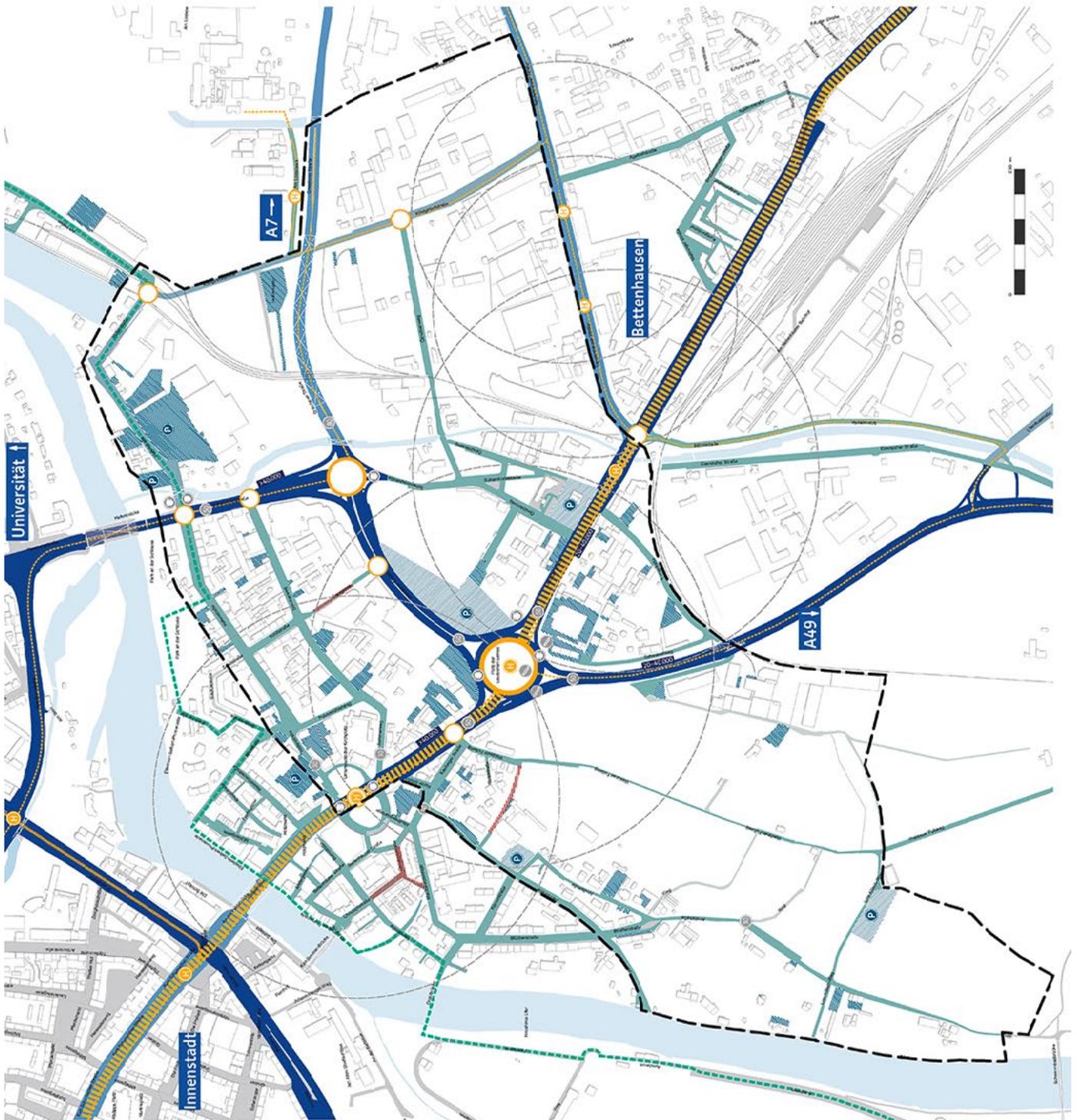


Rechte Seite:  
Bestandskarte  
Mobilität und Infra-  
struktur

Verkehrsknotenpunkt Platz der Deutschen Einheit (Fotos: plan zwei)

# Bestandskarte Mobilität und Infrastruktur

- Bundesstraße
- Landesstraße
- Kreisstraße
- Sammel-/Erschließungsstr.
- Privatweg
- Regionale Fahrradroute
- Strassenbahntrasse
- Buslinienverlauf
- Haltestelle (Tram und Bus)
- Haltestelle (nur Bus)
- Einzugsbereich ÖPNV (tram 400m) (bus 300m)
- Kreuzungsbereich
- Private Stellplatzfläche
- Öffentliche Stellplatzfläche
- Autogesperrter Bereich
- Ampelanlage
- Unterführung
- Tempo-xy-Zone
- 40.000
- Kfz-Aufkommen
- Abgrenzung Plangebiet



Städtebaulicher Rahmungsplan nördliche Untereessstadt,  
Flämlide, Ölmühlweg und Verortstraße

Auftrag: G+H Kassel  
10/2019  
Karte: Erarbeitung in der Stadtplanung  
Datum: 12.04.19

plan  
10/2019  
ZWS



## 4.6 Freiraum und öffentlicher Raum

Das Planungsgebiet verfügt über öffentliche Räume und Freiräume von vielfältiger Gestalt und Qualität. Prägend für die Freiräume ist die Lage des Planungsgebiets an der südlichen Fuldaseite. Der Zugang zur Fulda ist jedoch nicht an jeder Stelle möglich. Einer der wenigen Fulda-Zugänge befindet sich im Südwesten des Planungsgebiets.

Die Flutmulde teilt das Planungsgebiet in zwei Bereiche. Durch die Nähe zur Fulda sind Großteile des Planungsgebiets im Falle eines hundertjährigen Hochwassers von Überschwemmungen bedroht. Daher ist die Nähe zur Fulda nicht ausschließlich als positiver Standortfaktor zu bewerten, sondern bringt auch Risiken und Restriktionen mit sich. Das zurzeit erarbeitete „Fuldakzept“ soll identifizieren, wie die Stadt Kassel die Fulda und angrenzende Areale für Freiraumentwicklung, Umweltaspekte, Verkehr und städtebauliche Fortentwicklung nutzen kann.

Neben der Fulda befinden sich mehrere weitere kleinere Fließgewässer im Planungsgebiet. Zu nennen sind der Wahlebach, die Losse und der „Faule Graben“. Diese liegen jedoch oft eher versteckt und sind teilweise verrohrt, bringen aber in einzelnen Lagen attraktive Qualitäten und Entwicklungspotenziale mit sich.

Große zusammenhängende öffentliche Grünflächen befinden sich in den direkt angrenzenden Bereichen außerhalb des Planungsgebiets. Dabei handelt es sich um die Aue, den Park an der Schleuse und das BuGa-Gelände. Sie verstärken die bevorzugte Lage an Grünflächen, grenzen aber das Planungsgebiet gleichzeitig von weiteren Siedlungsbereichen ab.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen besonders im Bereich der Flutmulde größere zusammenhängende Freiflächen. Dabei

handelt es sich großteils um private Grünflächen. So befinden sich etwa die öffentlich nicht zugänglichen Sportplätze der örtlich ansässigen Vereine in der Flutmulde. Es handelt sich um Flächen der Sportvereine Erster Casseler Ballspielclub Sport 1894, Tennisclub Rot-Weiß Kassel e. V. und CSC 03 Kassel e. V. Darüber hinaus befindet sich an der Jahnstraße ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz.

Die Flutmulde ist in hohem Maße von Verkehrsinfrastruktur belegt. Hauptverkehrsstraßen, Straßenbahnschienen und Stellplatzflächen bestimmen das Erscheinungsbild in weiten Teilen. Dies betrifft insbesondere die Freibereiche in der Nähe der Wohngebiete.

Der regelmäßige für große Veranstaltungen vorgehaltene Messeplatz Schwanenwiese liegt ebenfalls in der Flutmulde. Gäste aus der Region besuchen hier etwa das Frühlingsfest und andere Jahrmärkte oder Sonderfeste.

Südlich des Messeplatzes Schwanenwiese, zwischen dem Waldauer Fußweg und der Gewerbeansiedlung Yorckstraße, befinden sich Kleingärten, die mit dem Bebauungsplan Nr. 7 0/34 seit 1984 als Dauerkleingärten festgeschrieben sind. Zwischen Jahnstraße, Blücherstraße und Fulda befinden sich öffentliche Flächen, auf denen ebenfalls gegärtnert wird. Die Grabelandgemeinschaft Blüchergarten ist hier Ansprechpartner.

Sowohl Teilbereiche der Kleingartenkolonie als auch die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ und im Vogelschutzgebiet „Fuldaaue um Kassel“. Als Natura-2000-Fläche ist das Vogelschutzgebiet Teil des zusammenhängenden Netzes europäischer Schutzgebiete für den Erhalt der biologischen Vielfalt und daher besonders schutzwürdig. Damit stehen diese Bereiche unter einem

besonderen Schutz. Hier sind Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, das Landschaftsbild oder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Wichtige Ziele der Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten sind die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes, besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft, besonderen Bedeutung für die Erholung. Landschaftsschutzgebiete werden ausgewiesen, um den naturraumtypischen Gebietscharakter zu erhalten oder wiederherzustellen und auch für die Nutzung durch künftige Generationen zu sichern.

Im südwestlichen Teilbereich des Planungsgebietes schließen landwirtschaftliche Flächen einerseits an die Kleingärten andererseits an die Fuldaauen an. Hier liegt in der Nähe der Sportplätze „Waldauer Wiesen“ am Waldauer Fußweg der Saisongarten Kassel. Er wurde 2013 zum ersten Mal angelegt. Das Feld betreut und errichtet der Lehr- und Versuchsbetrieb Hessische Staatsdomäne Frankenhausen der Universität Kassel. Zusammen mit einem Supermarkt wird der Saisongarten angeboten. Das Wachsen des eigenen Bio-Gemüses kann hier mitten in der Stadt mitverfolgt werden. Auch Essbare Stadt e.V. Kassel pachtet regelmäßig Parzellen.

Im Planungsgebiet verläuft der Wanderweg X3, der von ARS NATURA mit Kunstwerken belegt wird. Die weitestgehend aus ökologischen Materialien hergestellten künstlerischen Arbeiten sind thematisch bewusst natur- und ortsbezogen. Das Kunstwerk von Sandrino Sandinista Sander wird beschrieben als Anlehnung an das „Deutsche Wörterbuch“ von Jakob und Wilhelm Grimm. Der Buchstabe „F“ wird als offene Bibliothek realisiert. Das F steht für den Fluss, die Fulda, das Fließen im Allgemeinen und die Besonderheit der Flusslandschaft. In das Holzgerüst sind Fächer eingearbeitet, in denen sich Bücher befinden, deren Thema in vielfältiger Weise das Wasser ist. Die Bibliothek unter freiem Himmel ist offen für Austausch. Bücher können kurzzeitig entliehen und hinzugelegt werden.

Ein Großteil der Straßenbäume im Planungsgebiet sind „Beuys-Bäume“, die als Teil des Kunstwerks „7000 Eichen – Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ besonders schützenswert sind. Es handelt sich hierbei um ein Landschaftskunstwerk des Künstlers Joseph Beuys, das 1982 im Rahmen der documenta 7 entwickelt wurde. Beuys pflanzte mit der Hilfe von freiwilligen Helfern im Verlauf mehrerer Jahre 7000 Bäume an unterschiedlichen Standorten in Kassel. Die Bäume sind bis heute jeweils mit einem begleitenden Basaltstein gekennzeichnet. Weiterer Baumbestand ist nicht prägend für das Gebiet.



## 5. Analyse

Auf Grundlage der Befunde der Bestandsaufnahme wurde eine analytische Bewertung der Bestandssituation vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in thematischen Plänen zusammengefasst. Die erarbeiteten Pläne befassen sich mit den Themen Mobilität und Gewerbe, Klima und Freiraum sowie Wohnen und Versorgung.

### 5.1 Mobilität und Gewerbe

Im Planungsgebiet werden großflächige Bereiche von Handel- und Dienstleistungsunternehmen genutzt. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der Automobilhandel. Entsprechende Unternehmen wünschen sich Expansionsmöglichkeiten in Richtung der heutigen Wohngebiete. Insbesondere die Wohngebiete in der Unterneustadt im Bereich Sommerweg sind hiervon beeinträchtigt. Autowerkstätten, Lackierereien und Autoverleihe liegen bereits heute in den Wohnbereichen oder in unmittelbarer Nähe zu ihnen. Mehrere Tankstellen an den Hauptverkehrsstraßen unterstreichen die Prägung des Standorts durch automobilorientierte Angebote.

Weite Bereiche des Planungsgebiets sind von Gewerbebetrieben mit weniger Außendarstellungsbedarf geprägt, die unter anderem großmaßstäblich Lagerflächen am Standort betreiben. Dabei machen Teilbereiche einen eher desolaten, unzusammenhängenden und unternutzten Eindruck. Die Qualität der Flächenausnutzung in gut erschlossener, innenstadtnaher Lage ist eingeschränkt. Insbesondere die Schrottplätze sind an diesem innenstadtnahen zentralen Standort nicht verträglich. In der Flutmulde sind sie zudem ökologisch fragwürdig.

Die Verkehrssituation ist besonders prägend für das gesamte Planungsgebiet. Die stark frequentierten Straßen im Planungsgebiet

Sie wurden im Rahmen des Planungsprozesses mit den beteiligten Akteuren besprochen, bewertet und erweitert. Sie bilden die Grundlage für die erstellten konzeptionellen Varianten zur Fortentwicklung des Planungsgebiets.



Leipziger Straße (Foto: plan zwei)

sind insbesondere die Leipziger Straße, Dresdener Straße und Scharnhorststraße. Die Leipziger Straße ist ein besonderer Kristallisationspunkt der Mobilität. Tram, Busse, überregionaler Pkw- und Lkw-Verkehr und die Erschließung der anliegenden Wohngebiete machen aus der Leipziger Straße eine vielgenutzte Hauptverkehrsachse, die für weitere Mobilitätsteilnehmer wie etwa Rad- und Fußverkehr keine Qualitäten, davor aber erhebliche Risiken birgt. Als Aufenthaltsraum ist die Straße derzeit ungeeignet.

Mit den vorhandenen Tram- und Bushaltestellen ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sehr gut. Bei Ausbau der Wohnnutzung in der westlichen Unterneustadt ist eine zusätzliche Buslinienführung an der



Stellplätze (Foto: plan zwei)

Scharnhorststraße vorstellbar, da dieser Bereich nicht ausreichend bedient wird.

Die meisten Straßen im Planungsgebiet werden zurzeit in hohem Maße von gewerblichen

Verkehren in Anspruch genommen. Nicht immer sind jedoch die Straßenquerschnitte hinreichend auf aktuelle oder zukünftige Bedarfe ausgerichtet. So weist der Ölmühlweg heute eine relativ enge Straßenführung auf – bei einem Ausbau der Gewerbenutzung besteht hier Anpassungsbedarf. Und in den Wohngebietsstraßen, insbesondere in der Hafestraße, stellen Ausweichverkehre eine Belastung für das Quartier dar.

Verbesserungspotenzial für alternative Verkehrsformen wie Fuß- und Radverkehr besteht in allen Straßen im Planungsgebiet. Für die überregionalen Radwege (Fuldaradweg) wäre eine stärkere Ablesbarkeit und Ausrichtung zur Fulda wünschenswert. Zusätzlich ist der Ausbau der Barrierefreiheit der öffentlichen Wege und Plätze nicht abgeschlossen.

Impulspotenziale für die verkehrliche Entwicklung ergeben sich insbesondere aus möglichen baulichen Veränderungen am Platz der Deutschen Einheit und durch einen Wandel der Nutzungen am Standort der Kfz-Zulassungsstelle.



Wohnen an der Hafestraße (Foto: plan zwei)

Im Sinne des Verkehrsentwicklungsplan ist es Ziel, ein attraktives, sicheres und barrierefreies Straßen- und Wegenetz für alle Verkehrsarten für die innere Erschließung sowie die äußere Anbindung zu schaffen und den Umweltverbund zu stärken. Dabei ist insbesondere die Vernetzung der Quartiere durch Wegeverbindungen zu thematisieren. Darüber hinaus werden Themen der Verkehrssicherheit, Mobilitäts- und Verkehrssystemmanagement und Elektromobilität berücksichtigt. Zusätzlich fließen die Inhalte der relevanten Fachplanungen wie z.B. Nahverkehrsplan, Lärmaktionsplan und Luftreinhalteplanung in die Handlungskonzepte ein. Mit den Erneuerungen in den Planungsgebieten soll ein Beitrag geleistet werden, den von Kassel angestrebten Modal Split (28 bis 30 % Fußverkehr, 11 bis 14 % Radverkehr, 23 bis 25 ÖPNV und 31 bis 38 % PKW) bis 2030 zu erreichen. Dazu werden die 10 Leitziele zur Verkehrsentwicklung hier in die planerischen Konzepte einfließen (laut Beschluss 9. Dezember 2013 Stadtverordnetenversammlung):

- Verbesserung der regionalen Erreichbarkeit
- Erhöhung der Verkehrs- sowie der sozialen Sicherheit in der Verkehrsmittelnutzung
- Gleichberechtigte Teilhabe aller Verkehrsteilnehmer
- Abwicklung eines funktionsgerechten und stadtverträglichen Wirtschafts- und Tourismusverkehrs
- Minimierung der Auswirkungen des Verkehrs auf Mensch und Umwelt
- Erhöhung der Stadt- und Lebensqualität
- Attraktivieren des Umweltverbunds
- Effizienzsteigerung der Verkehrssysteme
- Erhalt und Sicherung der Qualität der bestehenden Infrastruktur

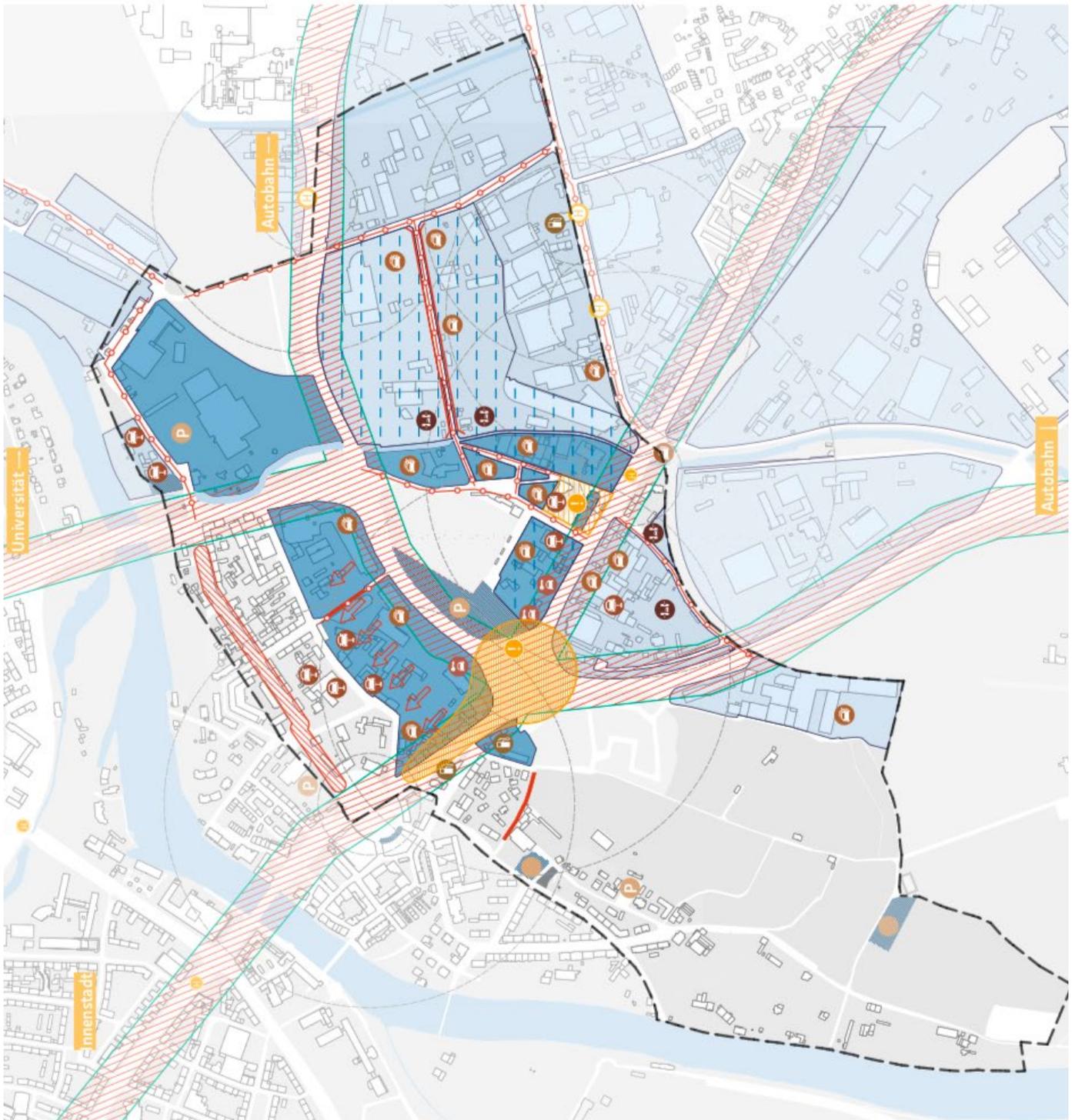
Nach der Analyse sind alle aufgeführten Punkte des Verkehrsentwicklungsplans zutreffend in dem Planungsgebiet zu verfolgen.

Die Verbesserung der Rahmenbedingungen insbesondere für den Fuß- und Radverkehr sollte dabei im Vordergrund stehen, da durch die Förderung der lokalen umweltfreundlichen Mobilität ein erster Schritt für die Verbesserung des verträglichen Miteinanders von Verkehr, Wohnen und Gewerbe getan werden kann.

# Analysekarte

## Mobilität und Gewerbe

- Handel und Dienstleistung
- Gewerbe und Lager
- Eingeschränkte Qualität
- Stark frequentierte Straßen mit wichtiger Erschließungsfunktion für Gewerbe und Handel
- Ausweichverkehrs in Wohngebiete
- Projektentwicklungsgebiete
- Für den Autoverkehr geschlossene Straßen
- Überwiegend von Gewerbe genutzte Straßen
- Enge Straßenführung
- Expansionsstadien von Gewerbebereichen
- Impulspotenzial
- Haltestelle Bus
- Haltestelle Tram/Bus
- Radius Haltestellen (400m Tram) (300m Bus)
- Autogewerbe und Handel
- Werkstatt/Lackiererei/TUV
- Autohandel
- Autoverleih
- Tankstelle
- Sitzortplatz
- Steigplatzfläche



Städtebaulicher Rahmplan im nördlichen Unternehmensstad,  
Flurmulde, Örnahlweg und Verdorff

Auftrag: Stadt Kassel  
Maße: 1:10000  
Datum: 1.04.13

plan  
2010



## 5.2 Klima und Freiraum

Das Planungsgebiet wird wesentlich von seiner Lage an der Fulda geprägt. Dadurch ist das gesamte Planungsgebiet HQ-100-Gebiet, d. h. bei einem hundertjährigen Hochwasser besteht das Risiko großräumiger Überschwemmungen. Hierbei übernimmt die Flutmulde die Funktion, im Hochwasserfall möglichst große Wassermengen aufzunehmen und so aus den besiedelten und bebauten Bereichen der Stadt fernzuhalten. Aus diesem Grund muss die Flutmulde besonders geschützt werden. Nur durch das Freihalten der Flutmulde von Einbauten, Versiegelungen oder ähnlichen Hindernissen kann ein Abfluss des Wassers im Hochwasserfall gewährleistet sein. Bestehende Hindernisse sollen langfristig entfernt werden. Derzeit bestehen zusätzlich Nutzungen im südöstlichen Planungsgebiet im Bereich westlicher Ölmühlenweg bis zur Scharnhorststraße, die eine Gefahr für Wasserverschmutzung im Hochwasserfall darstellen. Hier sind mittelfristig Maßnahmen zur Umsiedlung bestehender Nutzungen notwendig.

Von einer verstärkten Konzentration auf die Potenziale durch die Lage an der Fulda, wie im Fuldakonzept beschrieben, kann das Planungsgebiet profitieren. Aus stadtklimatischer Sicht ist die Fulda eine wichtige und gesamtstädtisch bedeutsame Kaltluftabfluss- und Ventilationsfläche. Angrenzende Freiräume sind wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Durch Maßnahmen zur Entwicklung der vielfältigen Potenziale der Fulda können außerdem Freizeit und Aufenthaltsqualitäten gestärkt werden. Die heutige Anbindung der nördlichen Unterneustadt an die Fulda geschieht über den Park an der Schleuse. Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten des Parks sind jedoch ausbaufähig. Ähnliches gilt für die Qualitäten der kleineren Bäche im Planungsgebiet. Im Sinne der doppelten Innenentwicklung kann bei einer städtebaulichen Fortentwicklung gleichzeitig der ökologische

Ausbau dieser Naturräume vorangetrieben werden. Wahlebach, Losse und nicht zuletzt der „Faule Graben“ (Linse) bieten dieses landschaftsarchitektonische und umweltökologische Potenzial.

Vor allem soziale und ökologische Qualitäten bestehen in den Kleingärten im Planungsgebiet. Sie liegen in der Flutmulde und sind normal ausgelastet und angemessen gepflegt. Die eher dichte Wohnbebauung in der Unterneustadt und Innenstadt führt zu einem Bedarf an dieser Art freier Flächen. Die Wohnungen der Unterneustadt verfügen nicht grundsätzlich über zugeordnete freie Grünflächen und sind dementsprechend abhängig von den anschließenden Freiräumen. Hier bietet es sich an, das Kasseler Haus- und Hofprogramm auch zur Aufwertung der unmittelbar den Wohnbereichen zugeordneten Freiräume zu nutzen.

Der Messeplatz Schwanenwiese ist zwar eine freie Fläche, er verfügt jedoch über keine nennenswerten Qualitäten für Natur und Umwelt und ist zum Aufenthalt außerhalb der Veranstaltungen kaum nutzbar. Im Südwesten des Planungsgebiets bestehen Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die Zuwegung zu diesen Flächen ist nicht eindeutig und dementsprechend wird die Anbindung als ausbaufähig eingestuft. Wie bereits oben beschrieben, befinden sich sowohl die landwirtschaftlichen Flächen als auch Teilbereiche der Kleingartenkolonie in einem Landschaftsschutzgebiet. Zudem ist das Landschaftsschutzgebiet als Natura-2000-Fläche Teil des zusammenhängenden Netzes europäischer Schutzgebiete für den Erhalt der biologischen Vielfalt und damit besonders schutzwürdig.

Generell lässt sich jedoch festhalten, dass unbebaute Bereiche im Planungsgebiet selten nutzbare grüne Freibereiche sind, sondern überwiegend mit anderen Nutzungen

belegt sind. Ein bisher freiraumplanerisch und -gestalterisch wenig definierter Grünraum liegt im nord-östlichen Bereich des Planungsgebiets im Dreieck zwischen Dresdener Straße, Königinhofstraße und Hafengleis. Hier bieten sich Möglichkeiten für eine differenziertere und die landschaftsräumlichen Potenziale aufgreifende gestalterische Entwicklung.

Als Grünraum mit eingeschränkter Qualität wird der unbebaute Raum östlich des Platzes der Deutschen Einheit und südlich der Dresdener Straße eingestuft.

Die Siedlungsbereiche unterliegen teilweise vielfältigen Belastungsfaktoren. Als Belastungsfaktoren gelten hier:

- Luftbelastung Stickoxide  $\geq 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- Lärmbelastung nachts  $> 50 \text{ dB (A)}$

- Überwärmungsgebiete 1 und 2 gemäß Klimafunktionskarte 2030
- fehlende fußläufig erreichbare Grün- und Freiräume  $> 2 \text{ ha}$

Grundsätzlich sind weite Teile des Siedlungsbereichs im Planungsgebiet mindestens mit einem Faktor belastet. Insbesondere der Teilbereich Yorckstraße und die südliche Unterneustadt sind mit drei Belastungsfaktoren belegt. Im östlichen Planungsgebiet sind weitere Teilbereiche durch drei Belastungsfaktoren beeinträchtigt.

Im Planungsgebiet bestehen zahlreiche Sportanlagen, die den entsprechenden Vereinen zuzuordnen sind. In erster Linie bestehen Flächen für Fußball. Die Vereine im Gebiet sind Erster Casseler Ballspielclub Sport 1894, Casseler Sportclub CSC 03 und Tennis Club-Rot-Weiß Kassel e. V. Die



Sportanlage im Planungsgebiet (Foto: plan zwei)

Standorte empfindlicher Nutzungen (Schulen, Kitas, Senioren) befinden sich im Norden des Planungsgebiets in der Unterneustadt. Die Flächen der Vereine umfassen weite Freiraumflächen, die nicht öffentlich zugänglich sind.

An ausgewählten Orten ist die Verbindung des Grünraums mit weiteren Nutzungen ausbaufähig. So kann etwa die Verbindung des Blücherviertels mit dem Landschaftsschutzgebiet gestärkt werden. Auch die östlich des Landschaftsschutzgebiets liegenden Gewerbeeinheiten könnten ihre Verbindung zu dem landschaftlich reizvollen Ort ausbauen. Grüne Freibereiche in der Flutmulde



Das Hafengleis wird zur Fahrradstrecke (Foto: plan zwei)

und neue Entwicklungen am Ölmühlenweg können synergetisch ausgebaut werden. Auf den Gleisen der ehemaligen Hafenbahn soll



Kleingärten im Planungsgebiet (Foto: plan zwei)

ein Radweg entstehen, der eine neue Grün-  
verbindung für angrenzende Teilbereiche  
darstellt und neue Freiräume erschließt.

Die Fläche des Messeplatzes Schwanenwiese  
ist im Planungsprozess als „Jokerfläche der  
Grünraumentwicklung“ klassifiziert wor-  
den. Diese Fläche bietet vor allem Potenzial  
für Entsiegelung und Grüngestaltung, aber  
solange der Messeplatz Schwanenwiese seine  
heutige Bedeutung behält, bleibt er dieser  
zunächst vorbehalten. Für zusätzliche Ge-  
bäude, Versiegelungen oder Einbauten steht  
er aufgrund seiner Lage in der Flutmulde  
nicht zur Verfügung.

Das Kleingartengebiet „Fackelteich“ wurde  
auf einer ehemaligen Mülldeponie angelegt  
und muss aufgrund von Grenzwertüber-  
schreitungen verschiedener Schadstoffe im  
Boden aufgegeben werden. Über die Nach-  
nutzung des Geländes wurde noch nicht  
entschieden.

Eine zeitgemäße und nutzergruppenge-  
rechte Grün- und Freiraumgestaltung  
mit der Gestaltung von Aufenthalts- und

Kommunikationsorten, Treffpunkten und  
Spielbereichen stellt einen wesentlichen  
Faktor für die Verbesserung der Wohn-  
qualität, der Attraktivität und des Images  
des Planungsgebiets dar. Das differenzierte  
Grün- und Freiraumkonzept umfasst daher  
die Gestaltung von öffentlich nutzbaren Plät-  
zen und Grünräumen, die wohnungsnahen  
Freiräume und privaten Grün- und Freiflä-  
chen, die Spielplatzbereiche sowie Straßen  
und Wege als Orte der Interaktion und des  
Austauschs. Besonderes Augenmerk wird  
hierbei auf die Qualität des Wohnumfelds,  
eine altersgerechte und barrierefreie Gestal-  
tung sowie auf die Erhöhung der Sicherheit  
im öffentlichen Raum durch Beleuchtung  
und leichte Orientierung gelegt. Die Auf-  
wertung von Freiflächen und Wohnstraßen,  
die Einrichtung von Spielmöglichkeiten und  
Mietergärten sowie die Neuordnung des  
ruhenden Verkehrs oder auch Begrünung des  
Straßenraums werden zu wichtigen The-  
men der Konzepterstellung. Das Grün- und  
Freiraumkonzept macht Aussagen sowohl zu  
den vorhandenen Freiflächen als auch zu den  
ggf. durch Rückbau oder Neustrukturierung  
entstehenden Freiflächen.



Rechte Seite:  
Analysekarte  
Klima und Freiraum

Messeplatz Schwanenwiese (Foto: plan zwei)

# Analysekarte Klima und Freiraum

## Nutzung

- Kleingartenverein
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Sportanlage
- Grünraum
- Überwiegend andere Nutzung
- 1 Belastungsfaktor vorhanden
- 2 Belastungsfaktoren vorhanden
- 3 Belastungsfaktoren vorhanden
- 4 Belastungsfaktoren vorhanden

## Belastungsfaktoren:

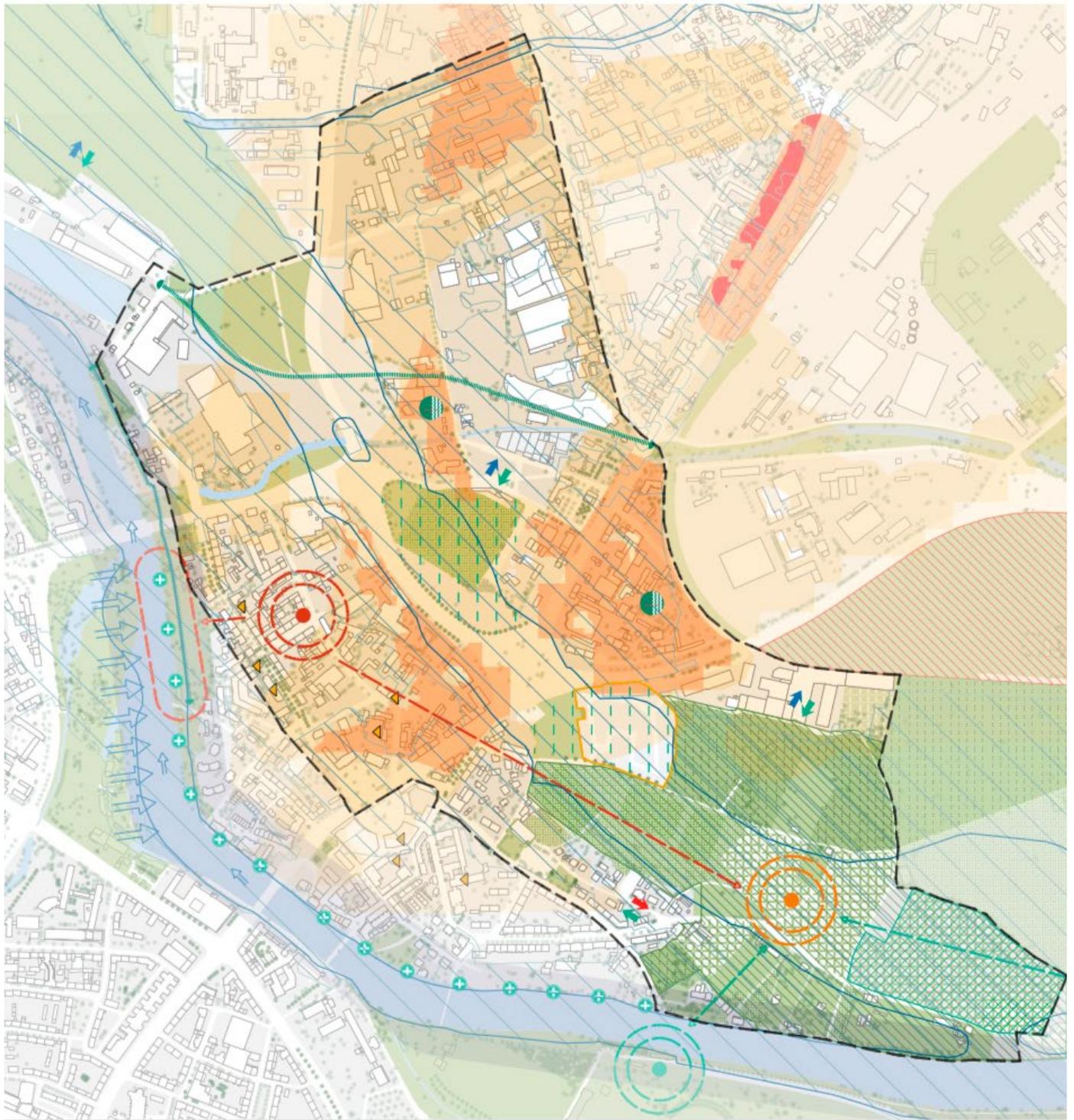
- Luftbelastung (Staubstaed 100µg/m³)
- Überbebauung (Liniendichte > 1000/m²)
- Überbebauung (Liniendichte > 1000/m²)
- Höhenabfälligkeit, erdhohe Dämm- und Füllräume > 20%

- Landschaftsschutzgebiet
- Natura 2000 - Gebiet
- Alllasten
- HQ-100 - Gebiet
- Flutmulde
- Jokerfläche Grünraumentwicklung
- Grünräume mit eingeschränkter Qualität
- Kulturflächens- und Ventilationsfläche
- Kulturflächens- und Ventilationsfläche
- Kulturflächens- und Ventilationsfläche
- Erreichungspotenzial neuer Freiräume

- Schlechte Grünraumbindung
- Mäßige Grünraumbindung
- Gute Grünraumbindung
- Austausch Grünraum und Wohnen
- Austausch Grünraum und Gewerbe
- Gefahr Wasserverschmutzung bei Hochwasser
- Potenzial durch Fuldakonzentration
- Standorte empfindlicher Nutzungen (Schulen, Kitas, Senioren)

Städtebaulicher Rahmenplan der Unternehmstadt, Flutmulde, Dämmhöhe und Vordach

Auftrag: Stadt Kassel  
 Kassel, 10.04.19  
 Datum: 10.04.19





## 5.3 Wohnen und Versorgen

Nur Teilbereiche des Planungsgebiets sind Wohngebiete. Die Wohnquartiere untergliedern sich in die Teilbereiche der Unterneustadt Bereich Jahnstraße (West) und der Unterneustadt Bereich Hafenstraße (West). Die beiden Teilbereiche werden von der Leipziger Straße voneinander getrennt und unterscheiden sich zudem in ihrer soziokulturellen Belegung. Der Bereich um die Yorckstraße hält heute Wohnungen für fast 300 Personen vor. Die Flächen sind relativ dicht bebaut. Dennoch verfügen die Wohnquartiere über keine herausragend hohe Einwohnerdichte. Das ist auf die in den Quartieren vorhandenen Gewerbeeinheiten zurückzuführen. Die Teilbereiche um die Hafenstraße weisen die höchsten Einwohnerdichten im Planungsgebiet auf. Den höchsten Wert erreicht der Block Hafenstraße / Schillstraße / Sommerweg / Scharnhorststraße mit bis zu 120 EW/ha.



Schillstraße (Foto: plan zwei)

Das derzeit einzige identifizierbare Zentrum im Quartier stellt der Unterneustädter Kirchplatz dar. Dieser Raum weist jedoch eine unzureichende Qualität als Treffpunkt und Identifikationsort auf. Vor allem die hohe verkehrliche Belastung und die Straßenführung sind hier problematisch. Anwohner/innen wünschen sich hier zusätzliche Treffpunkte und Aufenthaltsorte.

Ein weiterer wichtiger Identifikationsraum ist der Zugang zur Fulda. Auch hier besteht Ausbaupotenzial. Aufenthaltsqualitäten bestehen insbesondere in den beiden Zugängen zur Fulda. Hier entlang führt der Fuldaradweg als überregionale Radwegeroute.



Verschiedene Radwanderwege (Foto: plan zwei)

Für die auf der südlichen Seite der Fulda gelegenen Bereiche der Stadt ist die Anbindung an die Innenstadt über die Fulda von überaus großer Bedeutung. Daher kann die Wichtigkeit der bestehenden Fuldabrücken als Verbindungstore in die Innenstadt nicht hoch genug eingeschätzt werden.

Die gewerbliche Nutzung ist in Teilbereichen so dominant, so dass die Wohnnutzung davon beeinträchtigt wird. An der Yorckstraße unterliegt die Wohnnutzung besonders vielen Beeinträchtigungen, aber auch die Gewerbebetriebe stellen die Wohnnutzung hier in Frage. In der östlichen Unterneustadt sind die Wohngebiete von gewerblicher Nutzung durchsetzt. Teilweise sind die Gewerbeeinheiten so stark emittierend (Werkstätten, Lackiererei etc.), dass die Wohnbereiche davon beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus wird die Wohnlage durch die Trennwirkung der durch das Planungsgebiet führenden Hauptverkehrsachsen

beeinträchtigt. Hervorzuheben sind hier insbesondere die Dresdener Straße, die Leipziger Straße und die Scharnhorststraße. Die Quermöglichkeiten über die Scharnhorststraße, über die Leipziger Straße und über die Dresdener Straße sind verbesserungswürdig. Zusätzlich weisen die Straßen im Wohngebiet östliche Unterneustadt Erneuerungsbedarf auf. Hier besteht zudem Handlungsbedarf, weil sie teilweise als Schleichwege genutzt werden.

Impulspotenziale bestehen insbesondere auf der Fläche um die Kfz-Zulassungsstelle und dem ehemaligen Hallenbad Ost. Diese Flächen sind groß genug, um mehrere Nutzungen zu bündeln und in den Stadtraum so zu integrieren, dass eine Strahlkraft von ihnen ausgeht.

An der Fulda bestehen im Planungsgebiet zwei Wassersportvereine. Räumlich prägend für das Planungsgebiet sind die ortsansässigen Fußballvereine. Die Ausstattung

der Fußballvereine entspricht jedoch nicht neuesten Standards. Die Anpassung können die Vereine aus eigener Kraft schwer leisten, weil hierfür größere Investitionssummen erforderlich sind. So müssten etwa Rasenflächen zu Allwetter-Flächen umgebaut werden, Vereinsheime und Sanitäranlagen verbessert werden und eine größere Multifunktionalität der Außenflächen entstehen, um weitere Sportangebote im Verein zu etablieren. Die Öffnung der Vereine für weitere Sportarten spielt eine wichtige Rolle im Wandel des Angebots.

Befragungen im Stadtbezirk ergaben zudem, dass eine große Nachfrage nach vereinsungebundenen Sportangeboten besteht. Das freie Angebot muss allerdings als ausbaufähig eingestuft werden – zurzeit gibt es hier nur den freien Spiel- und Bolzplatz an der Jahnstraße. Bestimmte Trendsportarten Skating, Parcours, Beachvolleyball o.ä. lassen sich im Kasseler Osten aktuell kaum angemessen



Wohngebiet in der östlichen Unterneustadt (Foto: plan zwei)

ausüben. Laufsport (Spazieren, Walking, Jogging, Sprinten) ist eine der am häufigsten angegebenen Sportarten, für die Raum eingeplant werden muss.

Über die Grenzen des Planungsgebiets hinaus bekannt ist das Sandershaus mit seinem Beitrag zur Kasseler Kulturszene. Im Sandershaus liegt damit Potenzial für weitere kulturelle Impulse.

An einem zentralen Standort im Quartier direkt am Unterneustädter Kirchplatz liegt die Grundschule Unterneustadt. Sie bietet bei einem angenommen Einzugsbereich von 700 m eine gute geografische Abdeckung der vorhandenen Wohngebiete. An fünf Tagen bietet die Schule Ganztagsangebote (Mittagessen, Hausaufgabenbetreuung, Freizeitbetreuung

und AGs) bis 14:30 Uhr. Für die Kinder, die intensivere Betreuung benötigen (ebenso Ferienbetreuung), stehen Plätze des Hortes Unterneustadt zur Verfügung. Die Teilnahme an diesen Angeboten ist für die Schüler/innen freiwillig. Im Kalenderjahr 2020 folgt die Umwandlung der pädagogischen Mittagsbetreuung in die offene Ganztagschule. Damit ergeben sich nicht nur räumliche Zusatzbedarfe. Ein großer Versammlungsraum fehlt schon heute. Grundsätzlich ist darüber hinaus die Barrierefreiheit in der Schule derzeit nicht gegeben. Die Mittagsversorgung findet zurzeit in den Klassenräumen statt. Im Grunde kann dies nur eine vorübergehende Lösung sein. Bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnangebot entstehen außerdem höhere Bedarfe an schulischer Betreuung.



Unterneustädter Kirchplatz mit Grundschule (Foto: plan zwei)

Im Planungsgebiet bestehen drei Kindertagesstätten. Mit den weiteren Einrichtungen in der westlichen Unterneustadt sind die Wohnbereiche bei einem angenommenen Einzugsbereich von 300 m im Planungsgebiet räumlich gut ausgestattet. Bei weiterer Verdichtung des Wohnangebots werden jedoch zusätzliche Kapazitäten in dem Bereich notwendig.

Für die Einzugsbereiche der Nahversorgung werden 500 m angenommen. Am Rande des Planungsgebiets am westlichen Ende der Hafestraße besteht ein Lidl-Markt. Damit sind die Wohngebiete grundsätzlich versorgt. Darüber hinaus gibt im östlichen Bereich des Gebietes (östlich Scharnhorststraße / südlich Hafestraße) einen Baumarkt. Impulspotenziale auch für Handel und Nahversorgung ist auch der Fläche der derzeitigen Kfz-Zulassungsstelle/TÜV zuzuschreiben.

Am Unterneustädter Kirchplatz besteht an zentraler Stelle in den Wohnbereichen ein Seniorenheim. Bei zusätzlicher Wohnbauung ist der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen. Dabei müssen barrierefreie und barrierearme Wohneinheiten einen Schwerpunkt bilden, um dem Wunsch nach langem Verbleib in der eigenen Wohnung gerecht zu werden. Das bestehende Angebot

an Wohnungen mit diesen Qualitäten ist nicht ausgeprägt.

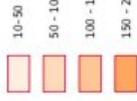
Im Planungsgebiet befindet sich die evangelische Kirchengemeinde Kassel-Mitte mit dem entsprechenden Kirchengebäude. Die Gemeinde kann im weiteren Planungsverlauf ein Ansprechpartner sein.

Die Stärkung des Wohnstandorts ist ein wichtiger Schritt, um zusätzliche individuelle und bedarfsgerechte Wohnformen zu schaffen. Eine zusätzliche Realisierung qualitativer Wohnungsangebote auf den identifizierten Nachverdichtungsflächen für unterschiedliche Nutzergruppen wie beispielsweise seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und der Ausbau von Familienzentren können integriert werden. Das Nutzungs- und Infrastrukturkonzept soll wesentliche Impulse für eine zukunftsfähige Entwicklung und die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für alle in den Gebieten lebenden Generationen geben. Hierzu gehört neben der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. In diesem Zusammenhang gehört die qualitative Verbesserung der gebietsbezogenen sozialen Infrastruktur zu den wichtigen zu bearbeitenden Themen.

# Analysekarte

## Wohnen und Versorgung

Einwohnerdichte pro ha



abgegrenzte Quartiere



Belastung Wohnen durch Gewerbe



Trennung



Straßenräume mit eingeschränkter Qualität



Eingeschränkte Querungsmöglichkeiten



Zentren und Identifikationsräume mit unzureichender Qualität



Orientierung zur Innenstadt



Außenhaltqualität



Regionale Radwegroute



Impulsotenzial



Haltestelle Bus



Haltestelle Tram/Bus



Ersugbereich Kitas (300m)



Ersugbereich Schulen (700m)



Ersugbereich Mahverzoegung (500m)



Freizeit und Kultur



Wassersportvereine



Spielfeld



Bohrplatz



Fußballvereine



Bildung



Schule



Kindertagesstätte



Soziale Einrichtungen



Seniorenheim



Kirchliche Einrichtung



Versorgung und Infrastruktur



Versorger



Baumarkt



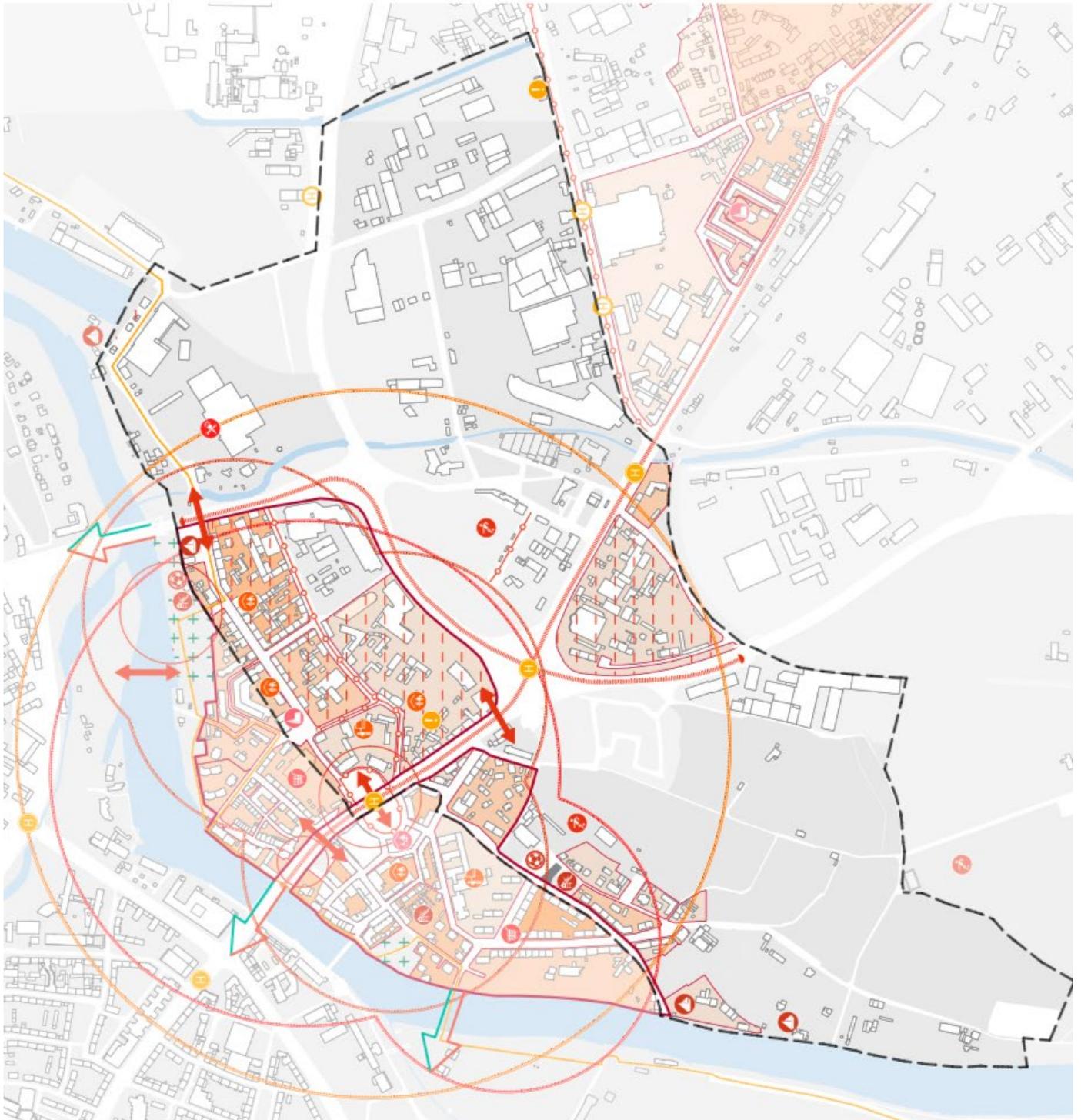
Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Untermaubach, Flutmaße, Ökostromweg und Verkehrsstraßen

Auftrag: Stadt Kitzau

Maßstab: 1:10.000

Datum: 10.04.2018

plan  
architektur  
urban design





## 6. Konzept

Auf Grundlage der analytischen Auseinandersetzung und unter Berücksichtigung der zahlreichen Hinweise und Anregungen aus dem Beteiligungsprozess wurden drei strukturelle Entwicklungsvarianten für das Planungsbereich erarbeitet. Sie wurden der Öffentlichkeit sowie den Gremien aus Politik und Verwaltung präsentiert und zur Diskussion gestellt (s. Kap. 2.2 Mitwirkung und Beteiligung).

Ziel ist es, die Bandbreite der Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten, ohne dabei strukturelle Rahmenbedingungen und Entwicklungsrestriktionen außer Acht zu lassen. Es soll ein „Kompass“ entwickelt werden, der Rahmen und Richtung für zukünftige politische und planerische Standort- und Entwicklungsentscheidungen formuliert. Leitlinie war also die grundsätzliche Machbarkeit – auf Überspitzungen und Entwicklungsutopien zur plakativen Verdeutlichung von Zielvorstellungen wurde bewusst verzichtet.

Einen entscheidenden einschränkenden Einflussfaktor auf die Gebietsentwicklung stellt der Verlauf der von jeglicher neuer Bebauung freizuhaltenden Flutmulde dar. Der bauliche Bestand in der Flutmulde kann bestehen bleiben, weitere den Hochwasserabfluss behindernde Maßnahmen – auch kleinere Eingriffe wie etwa Gehölzpflanzungen – sind unzulässig. Aus planerischer Sicht ist diese Einschränkung einerseits bedauerlich, weil scheinbar leicht verfügbare Entwicklungsflächen nicht in Betracht gezogen werden können. Stattdessen müssen Entwicklungsoptionen in Bestandskontexten herausgearbeitet werden, was regelmäßig mit schwer kalkulierbaren Planungs- und Entwicklungsprozessen verbunden ist. Andererseits bietet ein innenstadtnaher Grünzug vor allem aus stadtklimatischen, ökologischen und sozialen Perspektiven auch Chancen. Gerade in Hinblick auf eine sozial-ökologisch nachhaltige

Stadtentwicklung bieten sich hier Potenziale, die andernorts häufig nicht gegeben sind.

Alle drei entwickelten Varianten berücksichtigen die beschriebenen Rahmenbedingungen, setzen aber unterschiedliche Prioritäten. Dennoch bestehen variantenübergreifend eine Reihe von Zielen und Maßnahmen, die in jedem Fall als sinnvoll bewertet werden. Hierzu gehören vor allem Maßnahmen zur Mobilität, zur sozialen Quartiersentwicklung in der nördlichen Unterneustadt sowie zur energetischen und klimafreundlichen Stadtentwicklung.

### **Maßnahmen zur Mobilität**

Eine zukunftsfähige quartiers- und stadtbezogene Mobilität ist ein wesentlicher Faktor für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Es wird davon ausgegangen, dass mittelfristig ein Wandel des städtischen Mobilitätsverhaltens unvermeidlich ist. Die Unterneustadt muss zukünftig auf diesen Wandel nicht nur vorbereitet sein, sondern darüber hinaus hierzu einen aktiven Beitrag zur Gestaltung leisten. Aus diesem Grund soll – in Verbindung mit einem zu entwickelnden Mobilitätskonzept – ein „Mobilitätshub“ am Unterneustädter Kirchplatz entwickelt werden. Hier soll mit E-Lade-Stationen, Carsharing-Angeboten und weiteren Angeboten für Verkehrsteilnehmer/innen des Umweltverbundes die umweltverträgliche Mobilität unterstützt werden. Auch der Umstieg auf den ÖPNV soll leichter, niederschwelliger und sicherer gestaltet werden.

Eine weitere Maßnahme reagiert auf die Situation der stark verkehrsbelasteten Leipziger Straße. Hier wird durch eine Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung der Verkehrsfluss verbessert und die Sicherheit vor allem für Fußgänger und Radfahrer erhöht. Darüber hinaus werden Lärm- und Schadstoffemissionen verringert, was sich

insbesondere positiv auf die Gesundheit sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bewohner/innen entlang der Leipziger Straße auswirkt. Eine bessere Vernetzung der Fuß- und Radwege in Verbindung mit den Grünstrukturen soll zudem Anreize zum Verzicht auf den PKW erhöhen.

### **Quartierszentrum Hafenstraße**

Rund um den Hafentreff, bereits jetzt ein wichtiger sozialer Anker im Quartier, soll ein Quartierszentrum entwickelt werden. Dies wird vor allem über die Neugestaltung des Quartiersplatzes an der Wallstraße unterstützt. Die bestehenden sozialen und Bildungseinrichtungen im Bereich Hafenstraße / Sommerweg / Unterneustädter Kirchplatz sollen erhalten und unterstützt werden.

### **Energetische und klimafreundliche Stadtentwicklung**

Zur Unterstützung von Aspekten des Klimaschutzes in der Siedlungsentwicklung werden kompakte Stadtstrukturen angestrebt. Diese erlauben die Integration der Themen der energetischen Optimierung, Klimaanpassung, Ressourcen- und Flächeneffizienz sowie Mobilitätsverbesserungen und sozialen Zusammenhalt.

Mit integrierten Ansätzen soll den Herausforderungen des Nutzungswandels, der städtebaulichen Integration, des Umweltschutzes und Klimawandels, der lokalen Wertschöpfung und Beschäftigung sowie sozio-kultureller Angebote umfassend begegnet werden.

Um die Ressourceneffizienz zu erhöhen und den Klimaschutz zu verbessern, soll die Reduzierung des Energieverbrauchs, Förderung des Einsatzes bzw. der Gewinnung regenerativer Energien im Gebiet unterstützt werden.

Zur Risikovorsorge vor den Folgen des Klimawandels und zur Anpassung an die Folgen des

Klimawandels sind überdies weitere Maßnahmen erforderlich.

Sowohl in den gewerblichen Beständen als auch in den Baustrukturen der Wohnquartiere bestehen Potenziale für eine energetische und klimafreundliche Stadtentwicklung. Insbesondere die Dachflächen sollten auf ihre Eignung als Gründächer und ihre Tauglichkeit für die Errichtung von Solaranlagen geprüft werden.

Darüber hinaus sollten weitere Möglichkeiten für eine energetische und klimafreundliche Stadtentwicklung unterstützt werden. Ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz liegt in der Nutzung alternativer Energieformen wie Geothermie oder kalte Nahwärme.

Mit der Entsiegelung und Begrünung von Flächen sowohl in Wohn- als auch in Gewerbegebieten kann zudem die sommerliche Aufheizung gemildert und die Bildung von Überwärmungsgebieten verhindert werden. Gleichzeitig schaffen neue Grünflächen auch in gewerblich geprägten Bereichen attraktive Aufenthaltsqualitäten für Beschäftigte. Durch das Freihalten von Kaltluftschneisen wird die wichtige Zufuhr von Frischluft in verdichtete Siedlungsbereiche sichergestellt. Ebenso sollten entlang der Straßen konsequent die Möglichkeiten der Begrünung durch Baumpflanzungen geprüft werden. Sowohl in Wohn- als auch in gewerblichen Bereichen können Straßenbäume wichtige Beiträge zur Verbesserung des Mikroklimas und der ökologischen Vielfalt leisten.

Zur Weiterentwicklung dieser Themen eignen sich das Konzept der Multicodierung von öffentlichen Räumen sowie die koordinierte gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen zur Gewinnung und Nutzung von Energie wie etwa Blockheizkraftwerke oder Abwärmennutzung.

## 6.1 Variante 1: „Minimal-invasives“ Vorgehen

Leitend für die Entwicklung von Variante 1 war das Ziel, mit möglichst geringen Eingriffen einen möglichst großen Effekt zu erzielen. Ein wichtiges Ziel besteht hierbei in einer Entflechtung der zum Teil auf engem Raum konkurrierenden und kollidierenden Nutzungsstrukturen. Maßstab für die Fortentwicklung des Planungsgebiets und seiner Teilbereiche ist der Bestand: bislang dominierende und gebietsprägende Nutzungen bleiben prinzipiell erhalten, ein umfassender Nutzungswandel in einzelnen Bereichen ist nicht vorgesehen. Grundannahme ist hierbei, dass sich komplexe Stadträume mit vielfältigen und kleinteiligen Eigentümerstrukturen nur in kleinen Schritten und über einen Zeitraum von Jahren oder gar Jahrzehnten verändern lassen. Realistische Entwicklungschancen ergeben sich eher aus kleinräumigeren Maßnahmen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen gehen dementsprechend stark auf die Bestandssituation in den Teilbereichen des Planungsgebiets ein und entwickeln darauf aufbauend neue Akzente.

### **Wohnen und Gewerbe entflechten – Koexistenz von Wohn- und Gewerbenutzung**

In Plangebiet A ist die enge Nachbarschaft von Wohnen und gewerblichen Nutzungen auffällig. Dies wirkt sich belastend auf die Wohnqualität im Quartier aus. Zudem erschwert dies sowohl die Entwicklung einer positiven Gebietsidentität nach innen als auch eines positiven Außenimages des von sozialen Herausforderungen geprägten Quartiers.

Daher ist es ein Entwicklungsziel, die Umsiedlung nicht wohnverträglicher emissionsstarker Betriebe aus den Wohnquartieren zu unterstützen und Alternativen für diese Betriebe zu entwickeln. Nicht störendes Gewerbe sowie wohnverträgliche Dienstleistungen

und Handel bleiben aber weiterhin möglich und werden als für eine gemischte Quartiersstruktur sinnvoll erachtet.

Auf rückwärtigen Flächen der bisherigen gewerblichen Standorte an der Hafenstraße und am Sommerweg werden Entwicklungspotenziale für neuen Wohnungsbau gesehen. Zum Ausgleich wird eine Verlagerung und Konzentration der Gewerbeschwerpunkte zur Dresdener Straße hin angestrebt.

Die grundsätzliche Aufteilung der von Wohnen und von Gewerbe geprägten Bereiche bleibt also erhalten, wird aber eindeutiger strukturiert. Als zukünftig klare Grenze zwischen Wohnen und Gewerbe wird südlich des Sommerwegs bis zur Schillstraße der Verlauf des Bachs „Linse“ definiert.

In den Wohnbereichen, speziell nördlich des Sommerwegs, werden durch Nachverdichtung und die Aufwertung der Innenhöfe neue Wohnungen geschaffen und so die Qualität der vorhandenen Wohnlagen und des Wohnumfeldes erhöht. Neue blockquerende Durchwegungen zwischen Sommerweg und Hafenstraße sollen die fußläufige Erschließung des Quartiers verbessern.

### **Flutmuldenzugänge qualifizieren und Grünbereiche punktuell aufwerten**

Die vorhandenen Grünstrukturen der Flutmulde weisen bislang wenig Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten auf und werden von den Nutzer/innen zudem oftmals als unsicher erlebt. Ziel ist es, diese Grünbereiche trotz der als Barrieren wirkenden stark befahrenen Straßen – hier sind vor allem Dresdener Straße und Scharnhorststraße zu nennen – insbesondere für die Unterneustädter Bewohner/innen aufzuwerten und sicherer zugänglich zu machen. Hierzu sollen nach Möglichkeit sichere und barrierearme Überwege geschaffen werden.

Mit punktuellen Aufwertungen beispielsweise in Form öffentlich zugänglicher Sportanlagen oder mit Angeboten an mehrere Generationen sollen die Grün- und Freiraumangebote für die Bewohnerschaft verbessert und attraktiver gestaltet werden.

Darüber hinaus soll auch eine großräumige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Wahlebachgrünzug und Fuldaue geschaffen werden. Mit zukünftigen Entwicklungen am Ölmühlenweg kann dieses Wegenetz auch auf der südlichen Seite des zu qualifizierenden Gewerbestandes parallel zum Ölmühlenweg über die Köninghofstraße hinaus bis zur Losse fortgeführt werden. Die neue grüne Wegeverbindung „Hafengleis“ ist im Rahmen des Stadtbbaus bereits in Umsetzung.

#### **Aufwertung von Gewerbeständen**

Die unstrukturierten und wenig diversifizierten Gewerbeflächen entlang des Ölmühlenweges sind neu zu ordnen, um hier perspektivisch die Neuansiedlungen von zukunftsweisendem Gewerbe zu erreichen. Bei der Entwicklung des Standorts sind auch Ziele der nachhaltigen Mobilität sowie

ökologische und stadtklimatische Qualitäten zu berücksichtigen. Angrenzende Grünstrukturen und Gewerbeflächen sollen über Grün- und Freiraumelemente miteinander verzahnt werden. Ziel ist es, ein attraktives Zentrum für nachhaltige und zeitgemäße Gewerbeformen zu schaffen.

Auch im Bereich der Leipziger Straße, östlich des Platzes der Deutschen Einheit, wird eine Neustrukturierung der Nutzungen und eine Aufwertung der städtebaulichen Strukturen angestrebt. Die hier vorhandenen Wohnstandorte sind aufgrund der starken Emissionsbelastung als nicht dauerhaft tragfähig zu bewerten. Daher sollen in diesem Bereich dienstleistungsorientierte Gewerbestände entwickelt werden, die in Verbindung mit der Entwicklung im Umfeld des Hallenbads Ost und des Areals der Kfz-Zulassungsstelle / TÜV am Ölmühlenweg den Stadteingang prägen. Zumindest aber sind die Emissionen der zurzeit ansässigen Betriebe auf ein schadstoffverträgliches Maß zu reduzieren.

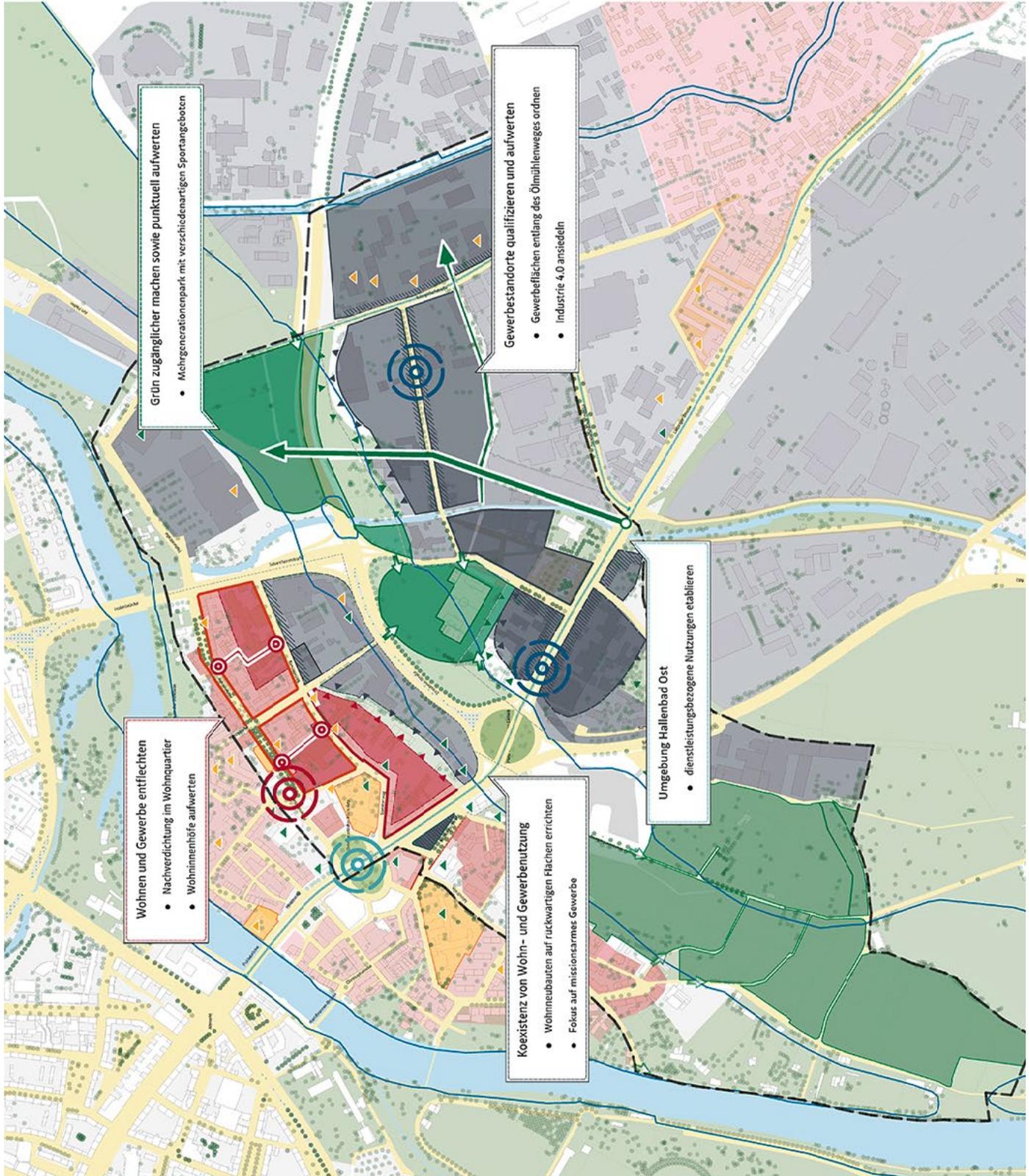
# Konzeptkarte

## Gesamtes Plangebiet, Variante 1

- Maßnahmen Wohnraum, Stadtraum**
- Wohnnutzung im Plangebiet fortführen
  - Wohnnutzung neu etablieren
  - Basiskonzepte vervollständigen
  - Bezug zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
  - Bestehende Wohnnutzung im weiteren Städtebau beibehalten
  - Bestehende soziale und Bildungsinfrastruktur beibehalten
  - Neue Durchwegung schaffen
  - Quartierszentrum entwickeln
- Maßnahmen Umwelt und Klima**
- Freiflächen öffentlich zugänglich machen und zu einem Sportpark umgestalten
  - Zugänglichkeit der Freiflächen erleichtern
  - Neue Wegverbindungen schaffen
  - Dachflächen für Grundnutzung prüfen
  - Dachflächen für Solaranlageerwartung prüfen
  - Neue Begrünung durch Baumpflanzungen
  - Bestehende Grünflächen im Plangebiet
- Maßnahmen Gewerbe, Arbeit und Wirtschaft**
- bestehende Gewerbenutzung fortführen
  - ausschließliche Gewerbenutzung neu etablieren
  - Gewerbebauten mit Dienstleistungsfokus
  - Gewerbebestand im weiteren Stadteil
  - Bezug zwischen Gewerbenutzung und Grünraum
  - Zentren mit spezifischer Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung
- Maßnahmen Mobilität**
- Verkehrsbereitstellung
  - Mobilitätsdienstleistungen schaffen
  - Grenze des Plangebietes
  - Verlauf der freizuhaltenden Flutmulde

Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Untereinstadt, Flutmulde, Ölmühlweg und Veresstraße

Auftrag: 12/2018 Kassel  
 Karte: Gesamtes Plangebiet, Variante 1  
 Maßstab: 1:25.000  
 Datum: 12/2018  
 ZVE  
 www.zve.de





## 6.2 Variante 2: Stärkung der Wohnfunktion

Konzeptvariante 2 reagiert auf die im Kaseler Osten erwartete weiter steigende Wohnraumnachfrage aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2023 (s. Kap. 4.2). Die nördliche Unterneustadt soll als zentrumsnaher und gut erschlossener Wohnstandort für bestehende und neue Bewohnerschaft attraktiver werden. Das Konzept folgt damit dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und trägt zu einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Stadtentwicklung mit der Nutzung bestehender Infrastrukturen bei.

### **Wohnquartiercharakter stärken**

Wesentliches Merkmal dieser Konzeptvariante ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen und die Qualifizierung des Wohnbestandes in der Unterneustadt. Hierbei wird der aktuell als Wohnquartier geprägte Bereich über den Sommerweg hinaus ausgeweitet. Es soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsformen und -größen vor allem im preisgünstigen Segment entstehen, um Angebote für vielfältige Nachfragegruppen zu schaffen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit eigener Identität, das der sozialen und kulturellen Vielfalt seiner Bewohner/innen Entfaltungsmöglichkeiten bietet.

Durch die Nachverdichtung und die Aufwertung der Innenhöfe wird die Qualität der vorhandenen Wohnfreiräume erhöht. Im Zuge der Entwicklung neuer Wohnschwerpunkte werden weitere Wohnhöfe geschaffen, Straßenräume aufgewertet und kleine Treffpunkte an öffentlichen Orten ausgebaut. Neue blockquerende Durchwegungen sollen die fußläufige Erschließung des Quartiers verbessern.

Emissionsarmes Gewerbe kann an den bisher genutzten Standorten im Quartier verbleiben, während für emissionsstärkere Betriebe an dieser Stelle keine dauerhafte Perspektive zu

sehen ist. Dennoch ist auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung im Süden des Quartiers entlang der lärmintensiven Hauptverkehrsstraßen vorgesehen. In einer kompakten Zone kann hier dienstleistungsbezogenes Gewerbe als Barriere genutzt werden und so das Wohngebiet vor Lärm und Schadstoffen abschirmen.

Der in allen drei Varianten vorgesehene Mobilitätshub am Unterneustädter Kirchplatz gewinnt in dieser Variante nochmals an Bedeutung. Die Steigerung der Bewohnerzahl im Quartier erhöht noch einmal den Bedarf, die quartiersbezogene und quartiersübergreifende Mobilität effizienter und nachhaltiger zu organisieren.

### **Gewerbe entlang der Hauptverkehrsachsen bündeln**

Mit der Stärkung und Ausweitung des Wohncharakters des Unterneustädter Quartiers ist auch eine deutlichere Trennung und Entflechtung der Nutzungen verbunden. Mit der Konzentration vor allem dienstleistungsbezogenen Gewerbes entlang Scharnhorststraße, Dresdener Straße und Leipziger Straße werden Wohngebiete vor Emissionen geschützt. Bislang stark emissionsbelastete Wohnstandorte werden langfristig weg von den emissionsbelasteten Lagen hin zu den (neuen) ruhigen Bereichen verlagert.

### **Grün zugänglicher machen sowie punktuell aufwerten**

Der Anstieg der Bewohnerzahlen macht mehr, attraktivere und besser erreichbare Grün- und Freiräume erforderlich. Daher werden die Zugänge und Wegeverbindungen vor allem zur Flutmulde ausgebaut, um Verknüpfungen speziell mit dem wachsenden Wohnquartier und Naherholungsmöglichkeiten herzustellen. Wünschenswert ist auch eine attraktive quartiersquerende Verbindung von der Flutmulde zum Bereich Fuldaufer / Schleuse.

Hier wird die Entwicklung der Schleuse und des Wehrs am Unterneustädter Fuldaufer zeigen, ob darüber hinaus eine Querung der Fulda umsetzbar ist. Sollte dies nicht machbar sein, wird der Bau einer neuen Fuldabrücke für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen vorgeschlagen. Dies würde auch die quartierübergreifende Vernetzung Richtung Universität und Kasseler Innenstadt verbessern.

Der Bereich der Flutmulde wird beiderseits des Platzes der Deutschen Einheit als zusammenhängende und für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen nutz- und erlebbare Grünverbindung für den gesamten Stadtteil entwickelt. Ein wichtiges Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der stadtklimatischen Funktion und der ökologische Bedeutung der Flutmulde. Ein öffentlicher Familiensportplatz südlich der Flutmulde bündelt verschiedenartige Sportangebote sowohl für steigende Bewohnerzahlen aus dem Stadtteil als auch für Nutzerinnen und Nutzer aus der ganzen Stadt.

Auch zwischen Leipziger Straße und Flutmulde sowie entlang des Ölmühlenweg sollen neue bzw. attraktivere Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Ebenso soll der Verlauf der Hafestraße von der Köninghofstraße über die Scharnhorststraße sowie die anschließende Wegeverbindung durch den Schleusenpark

bis zur Schleuse für den Fuß- und Radverkehr sicherer und komfortabler gemacht werden. Insgesamt soll das Wegenetz soweit ausgebaut und verbessert werden, dass vor allem Radfahrer/innen Alternativrouten zu den vielbefahrenen Verkehrsachsen nutzen können.

### **Gewerbstandorte strukturieren und qualifizieren**

Die untergenutzten und wenig strukturierten Gewerbeflächen entlang des Ölmühlenweges werden den Potenzialen des Standorts nicht gerecht. Ziel ist es, die Gewerbeflächen zu ordnen und Verknüpfungen mit den angrenzenden Grünbereichen herzustellen. Ebenso ist die Standortprofilierung für zukunftsweisende Gewerbe- und Industriekonzepte voranzutreiben. Mit der Verknüpfung mit ökologischen und Nachhaltigkeitszielen soll ein Wandel zu einem „grünem Gewerbegebiet“ herbeigeführt werden. Die ökologische Verträglichkeit soll u.a. durch eine geringere Flächenversiegelung und eine stärkere Durchgrünung verbessert werden.

In die weitere Entwicklung sind auch die Gewerbeflächen zwischen Köninghofstraße und Lossestraße einzubeziehen. Auch für die Flächen gilt das langfristige Ziel der Strukturierung und nachhaltigkeitsorientierten Profilierung.

# Konzeptkarte

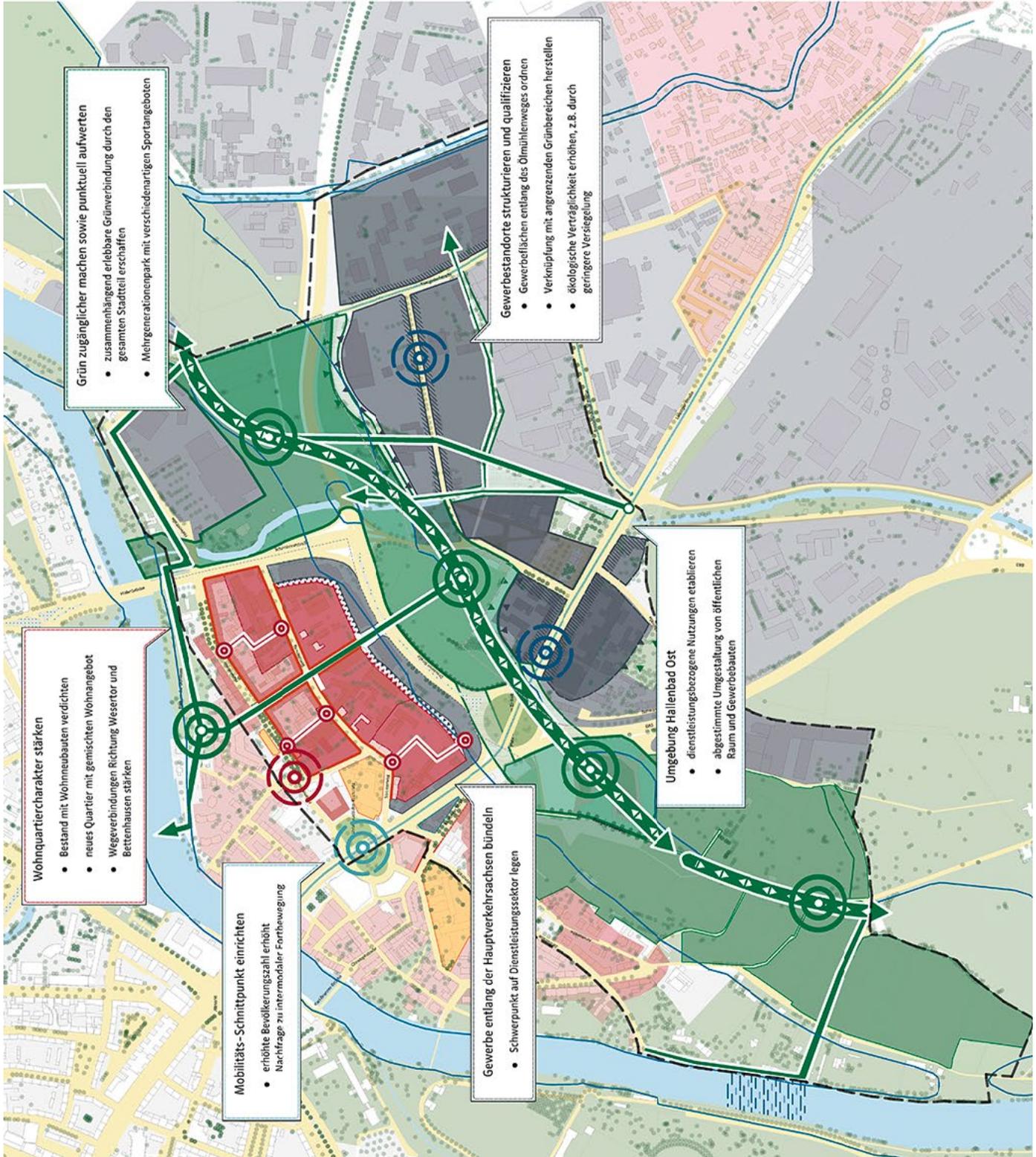
## Gesamtes Plangebiet, Variante 2

- Maßnahmen Wohnraum, Stadtraum**
- Wohnnutzung im Plangebiet fortführen
  - Wohnnutzung neu etablieren
  - Baukanten vervollständigen
  - Bezug zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
  - Bestehende Wohnnutzung im weiteren Stadtteil
  - Bestehende soziale und Bildungsinfrastruktur beibehalten
  - Neue Durchwegung schaffen
  - Quartierszentrum entwickeln
- Maßnahmen Umwelt und Klima**
- Freiflächen effektiv zugänglich machen und zu einem Sportpark umgestalten
  - Zusätzliche Ergänzungspotenziale der Grünachse
  - Neue Wegeverbindungen schaffen
  - Mögliche Badestellen an der Fulda
  - Treffpunkte innerhalb der Grünräume
  - Bestehende Grünflächen im Planungsgebiet
- Maßnahmen Gewerbe, Arbeit und Wirtschaft**
- bestehende Gewerbenutzung fortführen
  - ausschließliche Gewerbenutzung neu etablieren
  - Gewerbenutzungen mit Dienstleistungsfokus
  - Gewerbebestand im weiteren Stadtteil
  - Bezug zwischen Gewerbenutzung und Grünraum
  - Zentren mit spezifischer Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzung
- Maßnahmen Mobilität**
- Verkehrsbewertung
  - Mobilitätsknoten schaffen
  - Grenze des Planungsgebietes
  - Verlauf der frequenzhaltenden Flutmulde

Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Untermoserstadt, Fuldaer Mulde, Ölmühlweg und Forststraße

Auftrag: Stadt Kassel  
 Autor: Geomatics Plangebiet, Variante 2  
 Datum: 13.04.19

plan  
 Geomatics  
 ZWI





## 6.3 Variante 3: Stärkung gewerblicher Nutzungen

In der dritten Variante wird ein konzeptioneller Gegenentwurf zu Variante 2 vorgeschlagen. Dieses Konzept hat die Stärkung der gewerblichen Nutzungen zum Ziel. Der Kasseler Osten ist ein wichtiger Gewerbestandort Kassels, jedoch stoßen vor allem in der Unterneustadt nördlich der Dresdener Straße die vorhandenen Betriebe an die Grenzen ihrer Entwicklungsmöglichkeiten.

### **Wohnfunktionen konzentrieren, Schwerpunkt Gewerbeentwicklung**

In vielen Wohnlagen in der Unterneustadt nutzen bereits heute Autohändler und Gewerbebetriebe wohnungsnahe Bereiche südlich des Sommerwegs als Abstell- und Lagerflächen. Um diesen und anderen Betrieben eine unproblematische Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen sowie weitere Expansionsmöglichkeiten zu eröffnen, soll die Wohnfunktion auf die Baublöcke nördlich des Sommerweges konzentriert werden. Damit können sich emissionsarme Betriebe auf der südlichen Seite des Sommerweges ansiedeln. Der Sommerweg wird als klare Grenze zwischen Wohnen und Gewerbe ausgebildet. Im verbleibenden Wohnquartier sollen durch Lückenschließungen und die funktionale und gestalterische Aufwertung der Innenhöfe attraktive wenig emissionsbelastete Wohnstandorte ermöglicht werden.

### **Überflutungsflächen und Freiraumgestaltung vereinbaren**

Die Überflutungsflächen der Flutmulde als von Bebauung freizuhaltender Grünzug sollen besser erschlossen werden, um die Durchwegung per Fuß und Rad zu erleichtern und Wegeverbindungen auch über den Stadtteil hinaus zu ermöglichen.

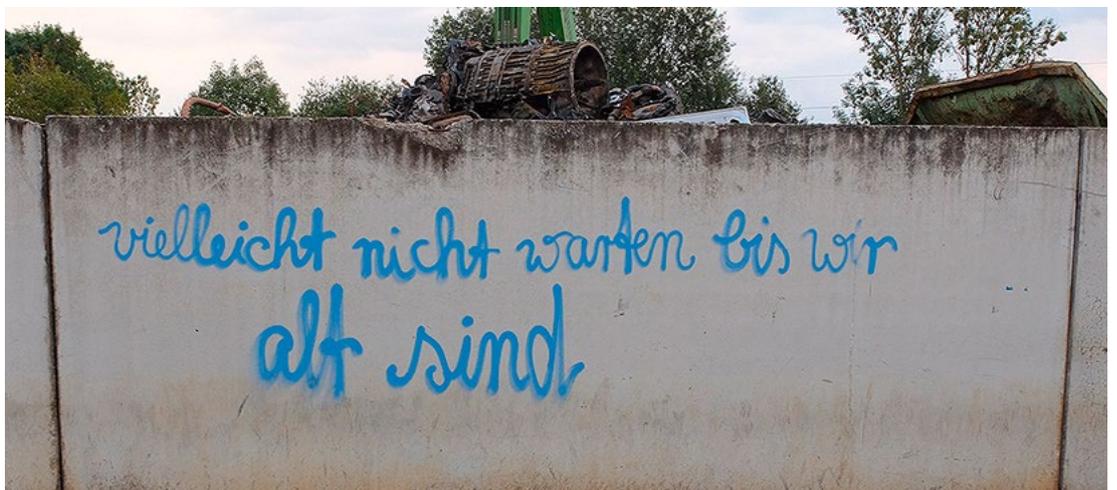
Aufgrund der angrenzenden Gewerbestandorte und der zurückgehenden Wohnnutzung in der nördlichen Unterneustadt erfüllt der Bereich der Flutmulde nur in zweiter Linie

Naherholungsfunktion. Die Flutmulde dient daher in erster Linie als Retentionsfläche und als Frischluftschneise.

### **Gewerbestandort strukturieren und qualifizieren**

Die wenig zukunftsweisend genutzten Gewerbestandorte am Ölmühlenweg sind neu zu strukturieren und in ihrer Standortqualität aufzuwerten. Es sollten Verknüpfungen mit den angrenzenden Grünbereichen hergestellt und dabei auch eine ökologische Verträglichkeit, z. B. durch verringerte Versiegelung, angestrebt werden.

In Verbindung mit den gewerblich weiterzuentwickelnden Standorten an der Leipziger Straße zwischen Platz der Deutschen Einheit und Sandershäuser Straße entsteht ein durchgängig gewerblich geprägter Bereich, der den gesamten südlichen Teil des Planungsgebietes umfasst.



Rechte Seite:  
Konzeptkarte  
Variante 3

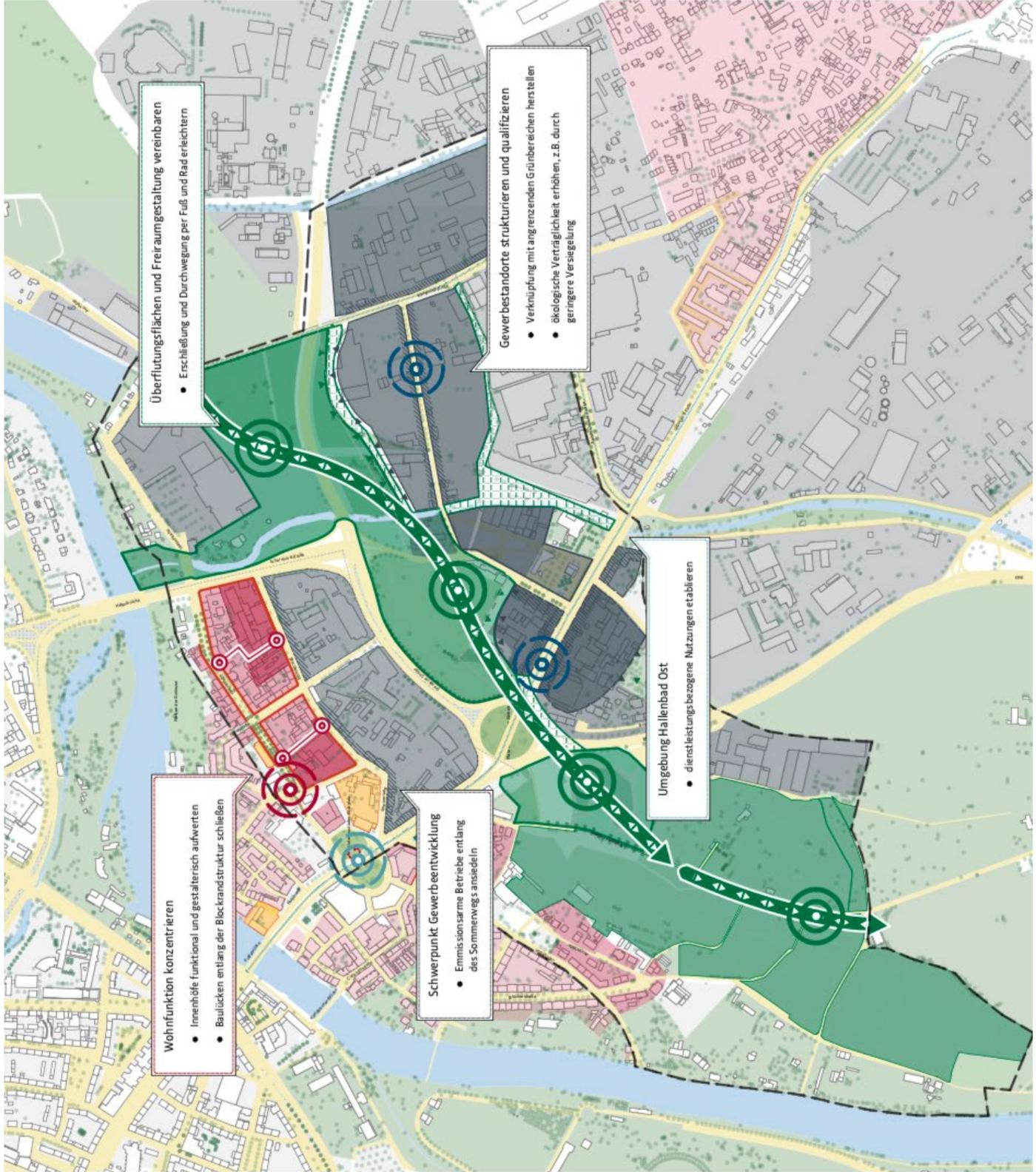
Fotos: plan zwei

# Konzeptkarte

## Gesamtes Plangebiet, Variante 3

- Maßnahmen Wohnraum, Stadtraum**
- Wohnnutzung im Planungsbereich fortführen
  - Wohnnutzung neu etablieren
  - Bauanteile vervollständigen
  - Bestehende Wohnnutzung im weiteren Stadteil
  - Bestehende soziale und Bildungsinfrastuktur beibehalten
  - Ehemaligen Kirchgrundstücken bei Modernisierung des Mietsplatzes aufgreifen
  - Neue Durchwegung schaffen
  - Quartierszentrum entwickeln
- Maßnahmen Umwelt und Klima**
- Freiflächen öffentlich zugänglich machen und zu einem Sportpark umgestalten
  - Neue Wegeverbindungen schaffen
  - Treffpunkte innerhalb der Grünräume
  - Bestehende Grünflächen im Planungsbereich
- Maßnahmen Gewerbe, Arbeit und Wirtschaft**
- bestehende Gewerbenutzung fortführen
  - ausdrückliche Gewerbenutzung neu etablieren
  - Gewerbenutzung mit Dienstleistungsfokus
  - Gewerbebestand im weiteren Stadteil
  - Bezug zwischen Gewerbenutzung und Grünraum
  - Zentren mit spezifischer Gewerbe- / Dienstleistungsnutzung
- Maßnahmen Mobilität**
- Verkehrsbewertung
  - Mobilitätsknoten schaffen
- - - - - Grenze des Planungsbereichs  
 - - - - - Grenze des Teilplanungsbereichs

Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Unterein westst.,  
 Flutmaße, Ökonomieweg und Vorstraße.  
 Auftrag: Stadt Kassel  
 Kassel: Gesamter Planungsakt, Variante 3  
 Datum: 12.04.2018





## 6.4 Schlussfolgerung / Abwägung

In den Diskussionen der drei Varianten mit Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit kristallisierte sich Variante 2 (Stärkung der Wohnfunktion) als klar bevorzugtes Konzept heraus. Als wesentliches Argument wurde die absehbare erhöhte Nachfrage nach Wohnraum aufgeführt, die mit dieser Variante am nachhaltigsten berücksichtigt wird. Die Qualität der nördlichen Unterneustadt als gut erschlossene Wohnlage macht eine ressourcenschonende sowie sozial und mobilitätstechnisch nachhaltige Quartiersentwicklung möglich.

Das immer weiter ins Gebiet drängende Gewerbe wird als Belastung für den Wohnstandort bewertet, die einer positiven Quartiersentwicklung wenig zuträglich ist. Vor allem angesichts der Funktion des Quartiers als Ankunftsort und als Ort der sozialen und kulturellen Vielfalt wird eine weitere Belastung durch gewerbliche Emissionen als nicht wünschenswert beurteilt.

Die Idee, das Gewerbe entlang der Dresdener Straße als Schutzriegel gegen Emissionen zu nutzen, wird ebenfalls als sinnvoll angesehen. Mit der Aufwertung der Gewerbestandorte am Ölmühlenweg und östlich der Königshofstraße werden zudem neue Standortpotenziale erschlossen, so dass in der Bilanz keine Verschlechterung des Angebots an

Gewerbeflächen im Kasseler Osten zu befürchten ist.

Als problematisch wurde jedoch die Umsetzungsperspektive von Variante 2 bewertet. Vor allem die Umstrukturierung der Nutzungen in der Unterneustadt sei ein nur langfristig zu erreichendes Ziel. Angesichts der Eigentümerstrukturen und der gewerblichen Interessen sei eine schnelle Realisierung der Pläne nur schwer vorstellbar. Bei genauerem Vergleich der Varianten wurde aber deutlich, dass Variante 1 mit dem „minimal-invasiven“ Vorgehen als sinnvoller erster Schritt in Richtung Umsetzung von Variante 2 anzusehen ist. Damit ergibt sich aus der sich ergänzenden Abfolge aus Variante 1 und Variante 2 eine Umsetzungsstrategie, die weiterverfolgt werden soll.

Variante 3 wurde zumeist als ein nicht den wirklichen Bedarfen im Kasseler Osten gerecht werdendes Konzept kritisch diskutiert. Das aktuell vorhandene Angebot an Gewerbeflächen im Kasseler Osten wurde als grundsätzlich ausreichend und entwicklungsfähig eingeschätzt. Als wichtiger und sinnvoller auch für die Quartiersentwicklung in der Unterneustadt wurde die Ausweitung der Wohnnutzungen bewertet.

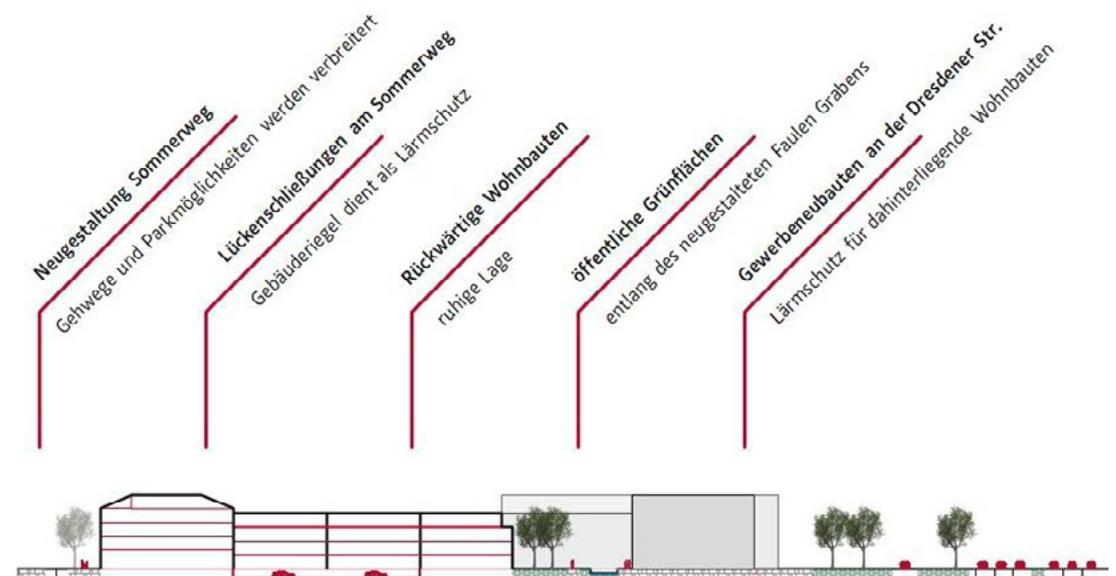
## 7. Entwurf in Vertiefungsbereichen

Die Vorzugsvariante wird im folgenden Kapitel mit Entwürfen zu Vertiefungsbereichen hinterlegt. Ziel ist es, über im Laufe der Zeit entstehende Entwicklungsspielräume ziel führend zu entscheiden.

Die Umsetzung der Vorzugsvariante in Entwürfe für Teilbereiche sollte hier an erster Stelle eine Überprüfung der Vorzugsvariante sein. Weitere Maßnahmen zur Umsetzung sind jeweils notwendig.



Übergeordnete Darstellung des Teilbereichs im Rahmenplan



Schnitt - Entwurfsidee „Harte Schale, weicher Kern“

## 7.1 Fokusbereich A – Nachverdichtung Unterneustadt

Die Vorzugsvariante sieht für diesen Teilbereich vor, den Charakter als Wohnquartier zu stärken und den Bestand mit Wohnneubauten zu verdichten. Es soll ein neues Quartier mit gemischtem Wohnangebot entstehen. Gewerbe hingegen soll entlang der Hauptverkehrsachsen gebündelt werden. Dabei soll ein Schwerpunkt auf zusätzlichen Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor liegen.

Hier ergeben sich Entwicklungspotenziale für innenstadtnahes Wohnen. Der erarbeitete städtebauliche Entwurf beruht einerseits auf einer Verknüpfung Richtung Universität und Innenstadt und andererseits auf den Qualitäten der Grünbereiche der Fuldaauen und den weiteren östlichen Stadtteilen. Die gebietsprägenden Betriebe im Bereich Sommerweg würden für eine solche Entwicklung langfristig verlagert werden. Weitere Strategien sollen ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe organisieren, um die städtebaulichen Maßnahmen zu unterstützen. Der Entwurf greift thematisch die Morphologie eines Super-Blocks auf. Damit wird das Thema der Neuen Unterneustadt aufgegriffen, die eine Neuinterpretation der Blockrandbebauung bot. Hier werden entsprechend die Außenkanten deutlich ausgeformt. Eine höhere Geschossigkeit (4 Stockwerke) der äußeren Gebäude definiert eine klare Raumkante, die den Innenraum des Blocks schützt und Ausblick bietet. Sie grenzt das neue Wohnquartier ein. So entsteht eine metaphorische „harte Schale“. An der Leipziger Straße und am Sommerweg wird diese Raumkante von bestehenden Gebäuden geprägt. Ergänzungen unterstützen die klare Ausformulierung der Raumkante. In der Kontinuität zu der heutigen Bebauung verfügt die Blockrandbebauung über Satteldächer.



Einander zugewandte Eingangsbereiche mit Raum für nachbarschaftliche Begegnung

Die Gebäude, die den Superblock füllen, sind wie ein Kamm geformt und bilden den „weichen Kern“. Durchgrünte, durchlässige Blockinnenbereiche an dreistöckigen Gebäuden mit Staffelgeschoss und Gründächern sind hier prägend. Um eine nachbarschaftliche Situation zu erzeugen, sind die Eingangsseiten der Gebäude einander zugewandt. Die Eingänge werden gestalterisch hervorgehoben und mit Begrünung, Fahrradabstellmöglichkeiten und eingefriedeten Recyclingstationen ausgestaltet.



Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr trotz ruhiger, privater Wohnbereiche

Es entsteht an ausgewählten Orten Durchlässigkeit, die Einlass in den Superblock bietet ohne die Privatheit der ruhigen innenliegenden Wohnanlagen zu stören. Die Nord-Süd-Querung des Blocks wird von Sommerweg zum Platz der Deutschen Einheit und von Sommerweg zur Dresdener Straße entlang bestehender Gebäude ermöglicht. Zentral ist die Renaturierung und Freilegung des Faulen Grabens (der „Linse“). Es entstehen öffentliche Grünflächen, Spielflächen und Wege entlang des Wasserlaufs, der eine neue Qualität der Freiflächen darstellt, die von den Anwohner/innen geschätzt werden wird und gleichzeitig ökologische Qualitäten hat. Insbesondere die Thematik der Leitung, Verdunstung und Versickerung des Oberflächenwassers kann hier aufgegriffen werden. Mulden und Versickerungsflächen werden freiraumplanerisch integriert.

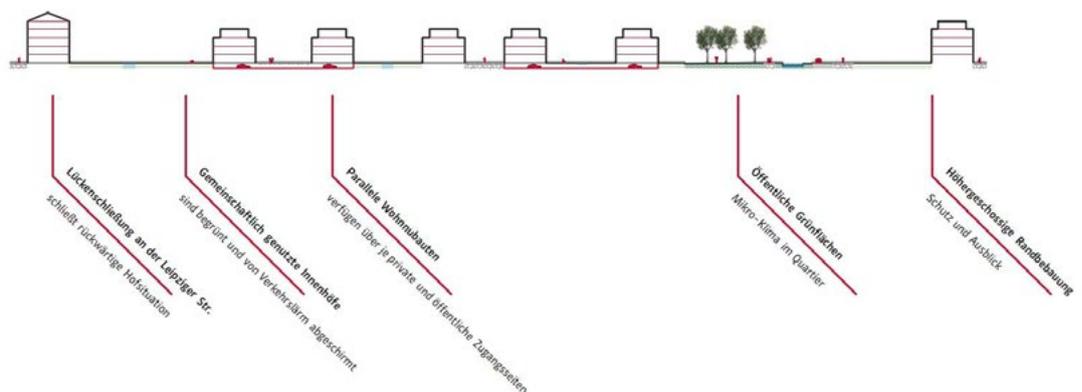
Die Gebäude bilden umschlossene Höfe, die gemeinschaftlich genutzt werden können. Dabei kann hier der Umgang mit Oberflächenwasser eine gestaltprägende Form annehmen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über private Freibereiche in den von Verkehrslärm abgewandten Höfen.



Neue Spielbereiche entlang der „Linse“

Der Blockinnenbereich wird für eine nicht-motorisierte Erschließung vorgesehen. Optionsflächen für Tiefgaragen sind eingeplant. Darüber hinaus muss eine Mobilitätsstrategie für die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner unterstützend wirken. In der zentralen und vom ÖPNV gut erschlossenen Lage werden alternative Mobilitätsstrukturen eine hohe Bedeutung einnehmen.

Vor allem Fußgänger/innen und Radfahrer/innen sind sehr entfernungsempfindlich, wenn es um die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von Standorten geht. Schon geringe Umwege verringern die Wahrscheinlichkeit,



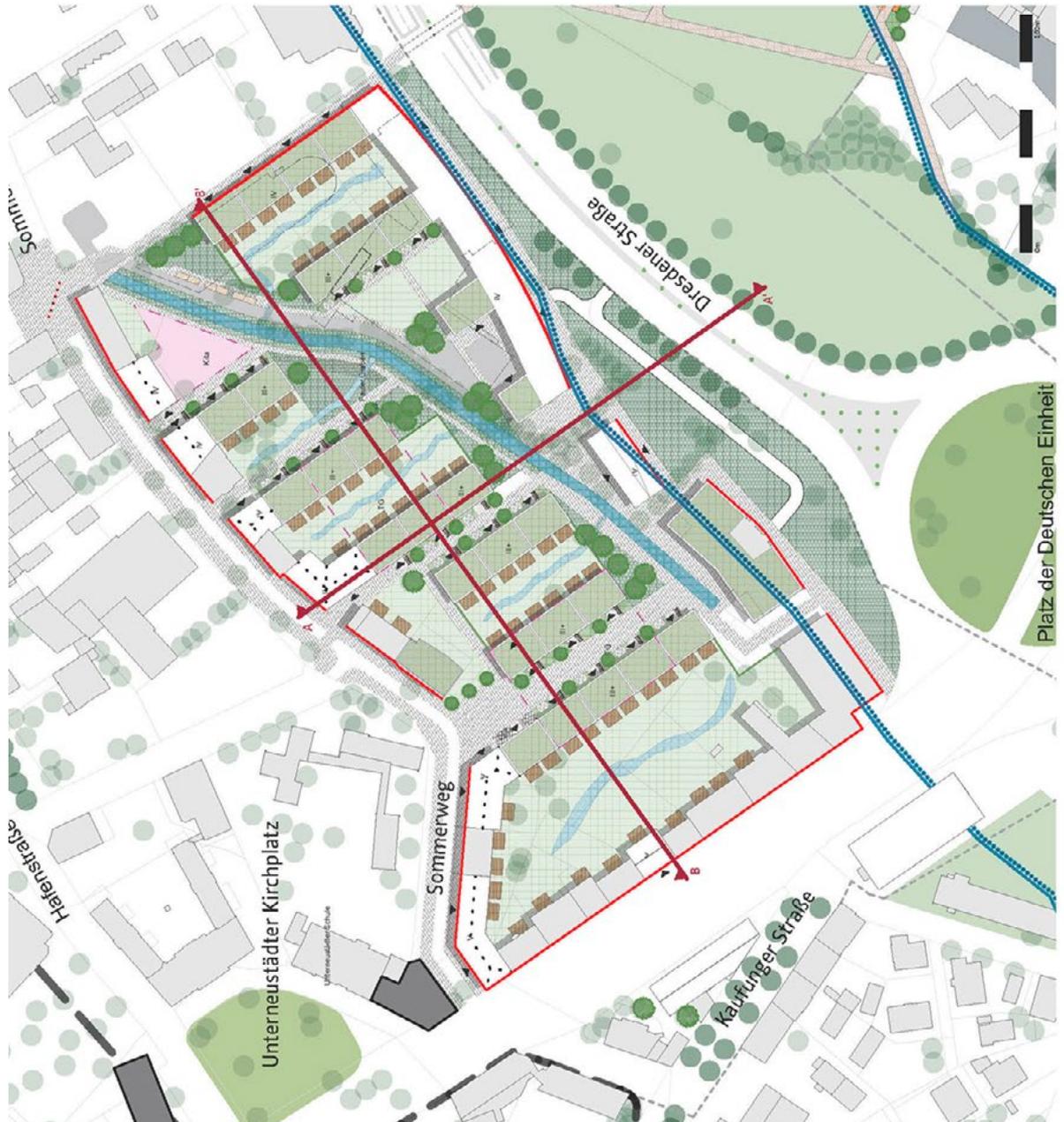
Rechte Seite:  
Fokusbereich A –  
Nachverdichtung  
Unterneustadt

Schnitt - Freibereiche unterscheiden sich in privaten und öffentlichen Angeboten

# Fokusbereich A

## Nachverdichtung Unterneustadt

-  Wohnbauten mit Grundstüchern
-  Neubauten mit Strohdach entlang des Sommerwegs
-  Geschossigkeiten der Wohnbaublöcke
-  Terrassen und Balkone
-  Öffentliche Grünflächen
-  begrenzte Hofflächen
-  Erschließungsweg für nicht-motorsierten Verkehr
-  Mulden- und Versickerungsfähigen
-  Wasserlauf des kühlen Gräbens
-  Optanzflächen für Kfz
-  Optanzflächen für Tiergaragen
-  Diagonalsperre auf dem Sommerweg
-  Sportanlagen
-  Fußwegverbindungen
-  Grünflächen
-  Blüme (Neupflanzungen)
-  Straßenbegleitende Radwege
-  Straßenbegleitende Fußwege
-  Gewerbenutzbar mit Dachbegrünung
-  Rückwärtige Erschließungsfähigen
-  Raumkanten der Gewerbenutzbar
-  Gewässer
-  Grenze der Hermaule
-  Grenze des Planungsgebietes



Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Unterneustadt, Hermaule, Umlinierung und Fortschreibung  
 Auftrag: Stadt Kassel  
 Kassel, Entwurfsbüro: plan + zed  
 Maßstab: 1:1.500 auf Din A3  
 Datum: 20.04.23



dass Angebote tatsächlich wahrgenommen werden. Daher ist eine schnelle und sichere Querung der Dresdener Straße in der Verlängerung der Tapsgasse zum neuen Familiensportplatz von entscheidender Bedeutung. Hier sind drei Varianten erarbeitet worden: die Drückkempel, die Unterführung und die Überführung. Jede dieser Varianten bietet sowohl Vor- als auch Nachteile. Die Drückkempel ist der geringste bauliche Eingriff in die Flutmulde. Angsträume, wie sie in Unterführungen entstehen können, werden vermieden. Jedoch ist eine Abstimmung mit den zuständigen Verkehrsbehörden notwendig.

Wohnen und Gewerbe werden an dieser Stelle entflochten, um eine Aufwertung der Wohninnenhöfe zu ermöglichen. An der Dresdener Straße entstehen zwei neue Gebäude für wohnverträgliches Gewerbe in vier hohen Stockwerken. Sie berücksichtigen die Grenze der Flutmulde und bilden eine Raumkante zur Dresdener Straße und zum offenen Grünbereich der Flutmulde. So entsteht zusätzlich Lärmschutz für die Wohngebäude



Im Blockinnenbereich kann neben Wohneinheiten Raum für Gewerbe entstehen

im Inneren des Quartiers. Weitere emissionsarme Gewerbe sind im gesamten Quartier vorstellbar. Am Sommerweg ist Raum für neue Infrastrukturen eingeplant – es könnte beispielsweise eine Kita entstehen.

Am Sommerweg ergeben sich Verbesserungspotenziale, denen mit einem Mobilitätskonzept begegnet werden sollte. Dabei sollten Maßnahmen für alternative Verkehrsmittel im Vordergrund stehen. Neubauten können dafür im Erdgeschossbereich



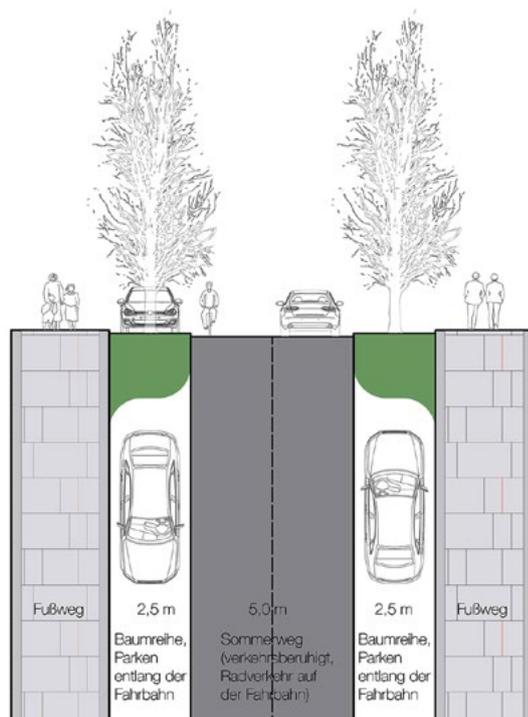
Doppelte Innenentwicklung – Neue Grünbereiche entstehen trotz Verdichtung der Wohngebäude

Fahrrad-, Rollator- oder Einkaufstrolley-Abstellmöglichkeiten anbieten. Gute Zuwegungen und eine Ausnutzung des öffentlichen Verkehrs sind anzustreben.

Auch der Straßenquerschnitt kann angepasst werden. Dabei sollte die Pflanzung von Straßenbäumen in Erwägung gezogen werden. Die Organisation der Parkstände kann zu einer eindeutigeren Zuordnung der Straße als Wohnstraße führen. Damit wird die Straße für Schleichwege uninteressant. Ähnliche Anpassungen wären auch für weitere Straßen im Quartier Hafenstraße denkbar.

Die Analyse hat ergeben, dass einige Straßen in der nördlichen Unterneustadt als Schleichwege genutzt werden. Außerdem ist die Durchfahrtsgeschwindigkeit teilweise unangemessen hoch für ein Wohngebiet. Um

den Bereich als Wohnstandort zu stärken, sind einerseits neue zusätzliche Wohngebäude denkbar. Gleichzeitig muss die Verkehrssituation berücksichtigt werden. Hierzu wird vorgeschlagen, die Hafenstraße und den Sommerweg mit einer Quersperrung zu versehen. Diese ist für Fuß- und Radverkehr durchfahrbar. Das Quartier wird von Osten über die Scharnhorststraße erschlossen, und es ist eine Einfahrt über die Hafenstraße bis zur Schillstraße möglich. Die Ausfahrt ist über den Sommerweg zurück zur Scharnhorststraße möglich. Von der anderen Seite kann von der Leipziger Straße über die Salztorstraße in die Schillstraße gefahren werden. Über die Hafenstraße ist die Fahrt zurück in die Leipziger Straße möglich. Sommerweg und Pulvermühlenweg und Hafenstraße sind in beide Richtungen befahrbar. Am Sommerweg/Tapsgasse wird ein Wendehammer notwendig.



Neuer Querschnitt am Sommerweg

## Bausteine für die Umsetzung

- Prüfen der Möglichkeiten zum Ankauf der Flächen
- Strategie zur Unterstützung für den Umzug der ansässigen Gewerbeunternehmen
- Städtebaulicher Wettbewerb für die Teilbereiche in denen Nachverdichtung vorgesehen ist
- Möglichst kleinteilige Baufelder ermöglichen
- Sicherung der sozialen Vielfalt der neuen Bewohnerschaft durch entsprechende bauliche Vorgaben und Zuschüsse
- Gestaltungssatzung zur Sicherung des gewünschten architektonischen Ausdrucks
- Entwicklung der Baufelder per Konzeptvergabe
- bei städtischem Eigentum Flächenvergabe in Erbbaurecht statt Flächenverkauf
- Architekturwettbewerb zur Sicherung der Baukultur
- Mobilitätskonzept für die zukünftigen Einwohner/innen
- Leitlinien für die landschaftsarchitektonische Gestaltung und Zielsetzung für Flora und Fauna
- Leitlinien für Oberflächenwassermanagement
- Vorgaben der energietechnischen Gebäudeausstattung und Quartiersversorgung
- Information und Beteiligung der Anwohner/innen
- Ausschöpfung der bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung der Zielvorstellungen



Verkehrsführung in der Unterneustadt West (Quartier Hafenstraße)



Berechnung der entstehenden Flächen

Grundfläche	Geschosse	Anzahl im Gebiet	BGF m2				
<b>Wohnen</b>				<b>Leipziger Straße</b>			
300	3,66	23	25.254	210	4	1	840
300	4	4	4.800	280	4	1	1.120
800	5	1	4.000	161	5	1	805
600	5	1	3.000	195	4	1	780
550	5	1	2.750	151	5	1	755
240	5	1	1.200	351	5	1	1.755
303	5	1	1.515	326	4	1	1.304
360	5	1	1.800	425	4	1	1.700
240	5	1	1.200	<b>9.059</b>			
<b>44.319</b>							
<b>Gewerbe</b>				<b>Summe</b>			
525	4	1	2.100	<b>Baufeld-</b>			
2830	4	1	11.320	<b>grundfläche</b>			
<b>13.420</b>				<b>35.700</b>			
				<b>GFZ</b>			
				<b>1,9</b>			

## 7.2 Fokusbereich B – Flutmulde und Familiensportplatz



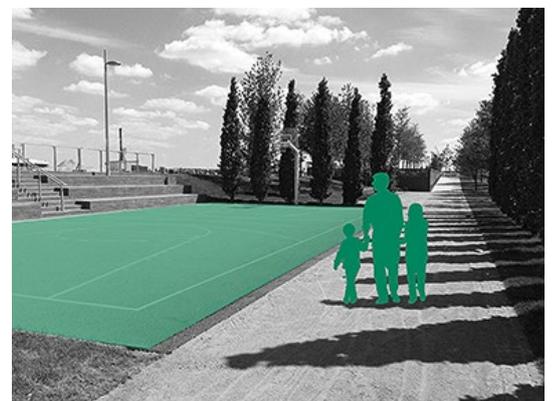
Übergeordnete Darstellung des Teilbereichs im Rahmenplan

Plangebiet B umfasst den Platz der Deutschen Einheit sowie den Bereich der Flutmulde und des Fuldaufers. Wesentlich ist hier das Zusammenwirken von Freiraum und Mobilität. Der Platz der Deutschen Einheit wird mit 80.000 Kfz/Tag sowie mit den querenden Bus- und Tramlinien ein intensiv frequentierter Verkehrsknotenpunkt bleiben. Der Grünbereich der Flutmulde und des Fuldaufers muss wichtige freizeitbezogene und stadtklimatische Funktionen vereinen. Hier werden die Potenziale der Wege- und Grünvernetzung und die Möglichkeiten der Funktion als städtischer Freiraum bzw. naturnaher Erlebnisraum herausgearbeitet.

Die Vorzugsvariante sieht für diesen Teilbereich vor, die Grünbereiche zugänglich zu machen und an ausgewählten Orten aufzuwerten. Ziel ist es dabei, eine zusammenhängend erlebbare Grünverbindung durch den gesamten Stadtteil zu etablieren. Insbesondere Rad- und Fußverkehr erhalten dadurch eine attraktive Alternative zu den Hauptverkehrssträngen des motorisierten Verkehrs.

Die Flutmulde ist als gesetzlich geschützter Bereich im Fokusbereich B für den Hochwasserfall von jeglichen baulichen Elementen

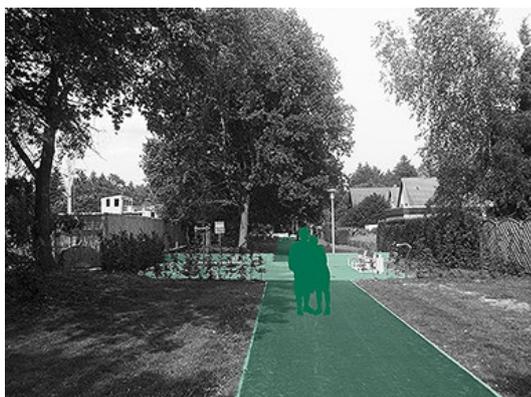
freizuhalten, die einen eintretenden Gewässerfluss aufhalten könnten. Dies gilt für Einbauten oder Gebäude, aber auch für Versiegelungen und für Bäume und Büsche, sofern sie den Wasserabfluss behindern. Bestehende Hindernisse dieser Art sollen langfristig abgebaut werden. Prägend für den Teilbereich werden zukünftig die Entscheidungen zur Entwicklung am Platz der Deutschen Einheit. Das derzeit von der Kraftfahrzeugzulassungsstelle/TÜV genutzte Areal und das Hallenbad Ost bieten Potenzial für Veränderungen, die folgenreich auf den Fokusbereich B – Flutmulde und Familiensportplatz einwirken werden.



Auch bei Matschwetter: Fußball auf festem Untergrund

Mit der Unterstützung der ansässigen Vereine kann hier an zentraler Stelle ein Familiensportpark entstehen. Im Sinne der Aufwertung der Grünräume ist der Familiensportplatz mit verschiedenartigen Sportangeboten ein zentraler Ankerpunkt. Der Familiensportpark eröffnet neuen Nutzergruppen Raum und sichert die Freiraumversorgung für den Teilbereich, während die Belange des Hochwasserschutzes gewahrt bleiben. Er soll mit unterschiedlichen Anlagen den Bedarf nach freien, vereinsungebundenen Bewegungsangeboten im Quartier bedienen. Der Teilbereich mit dem Angebot einer Skateanlage, eines Basketballplatzes, eines Kinderspielfelds und einer Parcours-Fläche ist ein Ausgangspunkt der Entwicklung. Zur Realisierung der weiteren Angebote ist die Kooperation mit dem ortsansässigen Fußballverein notwendig.

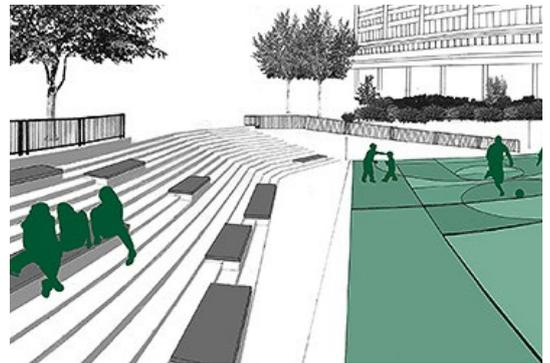
Eines der bestehenden Fußballfelder kann dann umfunktioniert werden. Dadurch entsteht ein erweitertes Angebot, das Fitnessgeräte, Bouleplatz, Kletteranlage, Beachvolleyball, Sprintstrecken und verbesserte Fußballfelder enthält. Entlang eines Rundwegs werden Seniorensportgeräte angeboten. Die bestehende Vereinsgaststätte erhält weiterhin Ausblick auf die Sportflächen und kann sich einen erweiterten Kundenkreis erschließen.



Rundweg für Seniorensport

Rechte Seite:  
Fokusbereich B –  
Flutmulde und  
Familiensportplatz

Die Grünanlagen funktionieren nicht nur als Sportfelder, sondern erfüllen – im Sinne einer Multicodierung von Flächen – zusätzlich eine ökologisch-systemische Funktion. Dafür werden etwa die Sportanlagen in einer Absenkung errichtet. Die Absenkung ermöglicht eine Regenrückhaltefunktion, die besonders im Hochwasserfall zuträglich ist. Weitere Elemente (Bepflanzungen, Versickerungsflächen) erhöhen die mikroklimatische Qualität des Gebiets und können zu Habitaten für Flora und Fauna werden.

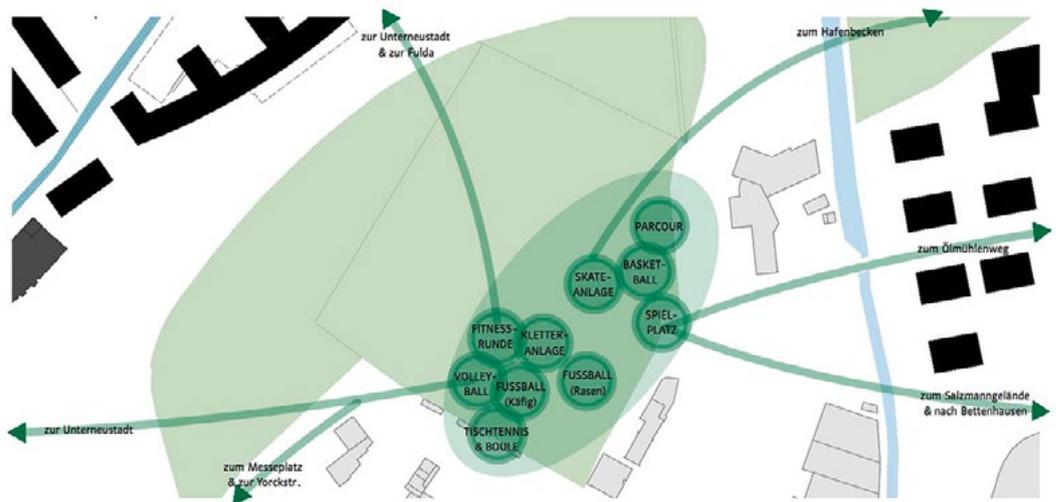


Multicodierung der Grünanlagen

Die Verbesserung der Zugänge und Zuwegungen zum Familiensportplatz ist notwendig, um dem Sportplatz seine zentrale Rolle als Treffpunkt und Aufenthaltsort zuzuweisen. Zu dieser Wegeverbindung gehört zusätzlich der Ausbau des Ölmühlenwegs als Route für Fuß- und Radverkehr. Die Zugänglichkeit und Wegführung innerhalb der Flutmulde wird ebenfalls ausgebaut. Ein wichtiges Augenmerk liegt auf der Verknüpfung zur Tapsgasse. Neue Wohneinheiten in der Unterneustadt, die im Rahmen der angestrebten Verdichtung entwickelt werden, sollen von dem Familiensportplatz profitieren. Ebenfalls führt die direkte Verbindung der Innenstadt zum Sandershaus, zum Salzmann-Areal und generell nach Bettenhausen über Ölmühlenweg, Familiensportplatz, Flutmulde und über die Dresdener Straße in die Tapsgasse zur







Ankerpunkt der übergeordneten Wegeverbindungen

Fulda. Von dieser Wegeverbindung profitieren entsprechend viele Menschen und ihr gebührt eine hohe Priorität. Damit können von dieser Verbindung wichtige Impulspotenziale für das kulturelle Leben im Stadtbereich ausgehen.

Die Querung der Dresdener Straße auf der Höhe Tapsgasse für Fuß- und Radverkehr wurde im Dialog zu diesem Rahmenplan als Aufgabe mit hoher Priorität bewertet. Es bestehen grundsätzlich drei Möglichkeiten zur Überquerung der Dresdener Straße.

### Überführung

Eine Brücke über die Dresdener Straße kann ein attraktives gestalterisches Element von städtebaulicher Qualität und Markanz sein. Um die fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, muss eine Brücke über die Bundesstraße mindestens 4,70 m über der Fahrbahnebene verlaufen. Um eine für die Gewährleistung der Barrierefreiheit maximale Steigung von 6 % einzuhalten, ist eine Rampe von ca. 80 m Länge notwendig. Durch Rampen und die Stützkonstruktion wäre es unvermeidlich, dass in der Flutmulde ein Bauwerk entsteht. Auch auf der Quartiersseite würde der Abgang der Rampe Teile der

Tapsgasse einnehmen. Die Alternative zur Rampe wäre ein Fahrstuhl – dieser ist jedoch wartungsintensiv und verursacht dauerhaft entsprechend hohe Unterhaltungskosten.

### Unterführung

Unterführungen haben in Kassel eine lange Tradition. Es wurden jedoch alle Fuß- und Radverkehrsunterführungen zurückgebaut oder durch oberirdische Überwege ergänzt, weil sie oft als Angstraum bewertet werden. Damit eine Unterführung funktioniert, muss sie hell und übersichtlich gestaltet sein. Es ist eine breite Öffnung und ein gutes Beleuchtungssystem notwendig. Ebenso wie die Brücke bedeutet auch eine Unterführung die Anlage eines Bauwerks in der Flutmulde. Gegebenenfalls kann eine Unterführung an dieser Stelle jedoch bei Hochwasserfällen als Retentionsraum eingeplant werden.

### Ampelquerung

Auch eine bedarfsgesteuerte Ampelquerung kann an dieser Stelle zielführend sein. Hierzu wären keine größeren baulichen Maßnahmen notwendig. Allerdings würde der Verkehrsfluss von einer Ampel behindert werden. Die Anlage einer bedarfsgesteuerte Ampelquerung auf einer Bundesstraße

bedeutet einen maßgeblichen Eingriff, der nicht von der lokalen Verkehrsbehörde entschieden werden kann.

Jeder der drei Möglichkeiten birgt spezifische Vorteile und Qualitäten, bringt aber auch Nachteile und Umsetzungswiderständen mit sich. Hier muss der weitere Prozess eine umsetzbare Lösung hervorbringen.

### **Bausteine für die Umsetzung**

- Verhandlungen mit den Sportvereinen starten
- Rückbau der Einbauten in der Flutmulde wo möglich
- Ökologische und soziale Zielsetzungen strukturieren
- Klärung der zukünftigen Nutzung der Kfz-Zulassungsstelle unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Familiensportparks
- Klärung der Zuwegung ab Platz der Deutschen Einheit
- Einrichtung einer Drückampel an der Dresdener Straße
- Einbindung der zukünftigen Nutzer/innen
- Um Multicodierung zu erreichen: Ausgestaltung der Flächen in kooperativem Entwurfsverfahren mit Landschaftsarchitekt/innen und Ingenieur/innen für Siedlungswasserbau sowie mit Familien aus dem Stadtgebiet
- Zuständigkeiten für Betreuung und Pflege des Angebots einplanen

## 7.3 Fokusbereich C – Bereich östlicher Ölmühlenweg



Übergeordnete Darstellung des Teilbereichs im Rahmenplan

Der östlich der Flutmulde gelegene Bereich des Plangebiets C ist von Gewerbe geprägt. Das Teilgebiet ist von wenig strukturierten, kleinteiligen gewerblichen Betrieben gekennzeichnet, die teilweise flächenintensive Aus- und Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge benötigen und teilweise einen desolaten Eindruck machen.

Ziel der Vorzugsvariante ist es, im Zuge des Ausbaus der Gewerbeflächen die ökologische Integration des Teilbereichs zu erhöhen. Entsprechende Maßnahmen sind die integrierte Planung der Gewerbeeinheiten mit Versickerungsflächen und Luftschneisen. Außerdem sollen alternative Wege für nicht-motorisierten Verkehr durch das Gebiet entwickelt werden. Die nachhaltige und integrierte Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten gewinnt zunehmend an Bedeutung. Mit der Sensibilisierung für Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele und den sich verändernden Anforderungen der Betriebe rücken die Potenziale der ressourceneffizienten Entwicklung neuer Standorte in das Blickfeld der Stadtentwicklung. Im Vordergrund stehen dabei Fragen nach Verbesserung der Energie- und Materialströme ebenso wie nach effizienter Nutzung von Flächen, wobei sich der Fokus immer stärker vom Einzelbetrieb auf Strategien und Maßnahmen für

das gesamte Quartier verschiebt. Wichtige Rahmenbedingungen für die Verbesserung der Ressourceneffizienz an Gewerbebeständen betreffen Fragen zu Organisation, Management und Kooperationen und zu Instrumenten der Steuerung städtebaulicher Entwicklungsprozesse.

Der Vorschlag ist hier, durch die Strukturierung und Qualifizierung der Gewerbebestände ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet auszubauen. Neue Branchen sollen das innenstadtnahe, verkehrlich sehr gut erschlossenes Gebiet für sich entdecken. Dafür ist eine Anpassung der bestehenden Infrastrukturen und ein Neuzuschnitt der Gewerbeflächen erforderlich. Ökologisch orientierte Gewerbebauten und ihre integrierte städtebauliche Organisation sollen diese Adresse für Dienstleistungsbetriebe interessant machen.



Ausbau der Fuß- und Radmobilität entlang der Adresse Ölmühlenweg

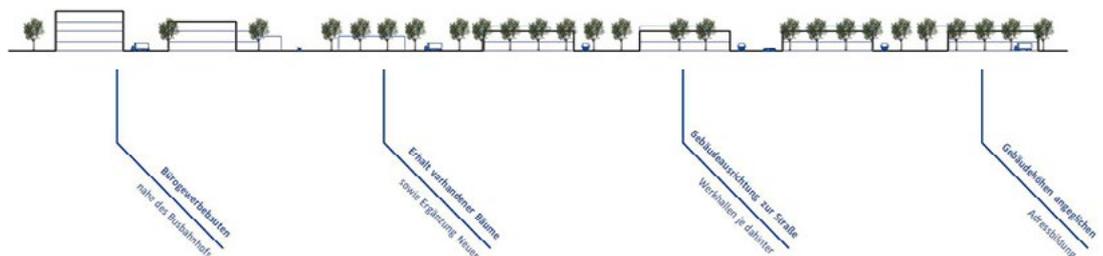
Der städtebauliche Entwurf schlägt eine modulare Bauweise vor, durch die Grundstücke je nach Betriebsart, Branche und Entwicklungsstand unterschiedlich ausgeschöpft werden können. Vorgegeben ist die städtebauliche Bildung der Raumkante entlang des Ölmühlenwegs. Die weitere Ausschöpfung der Grundstücke obliegt individueller unternehmerischer Erwägungen. Rückwärtig entstehen Rangierflächen im benötigten Maß. Es besteht Erweiterungspotenzial im vorgegebenen Raster. Außerdem ist möglich, die Gewerbeflächen in kleinere Einheiten zu teilen, solange die Raumkante entlang des Ölmühlenwegs eingehalten wird. Diese Kette von Gebäuden entlang des Ölmühlenwegs mit Eingangsbereichen am Ölmühlenweg bildet die neue Adresse.

Ein besonders für weniger flächenintensive Branchen interessanter Standort entsteht entlang des Wahlebachs. Hier können arbeitsplatznah interessante Freiräume entstehen. Es besteht zudem eine direkte Verbindung zum Familiensportpark. Weitere Nutzungen, die sich an die zukünftige

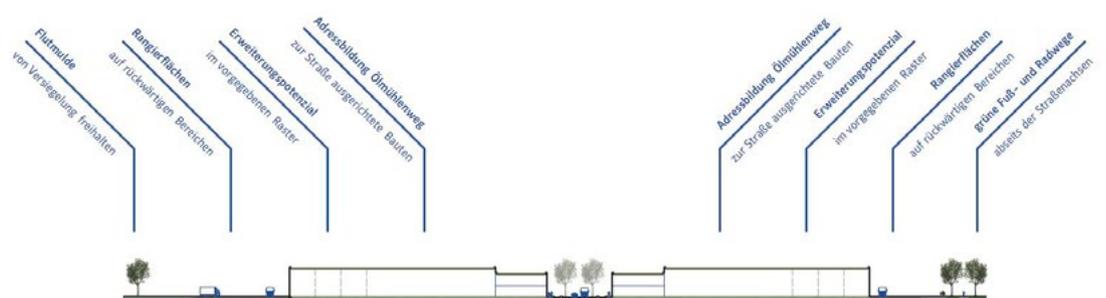


Neue Adresse am Ölmühlenweg durch nachhaltige Gewerbebauten

Nachnutzung der Kfz-Zulassungsstelle angliedern, werden hier prägend wirken. Ein besonderer Fokus liegt hier auf einer ökologischen Ausrichtung der neuen Bebauung. Mit Durchgrünung, Oberflächengewässermanagement und der Einhaltung von Luftschneisen soll dies berücksichtigt werden. Jedes Grundstück ist begrenzt durch ein Mulden-Rigolen-System, das auch als Luftschneise dient. Zahlreiche neue Bäume finden Platz. Die Dachflächen der entstehenden Gebäude sollen als Gründächer ökologisch-mikroklimatischen Belangen zuträglich sein. Zusätzlich bestehen zahlreiche Möglichkeiten der Energieproduktion im Gewerbegebiet.



Längsschnitt des Ölmühlenwegs von Wahlebach bis Königshofstraße



Schnitt: Neue Adresse durch Ausbau und begleitende Bebauung am Ölmühlenweg

Rechte Seite:  
Fokusbereich C –  
Bereich östlicher  
Ölmühlenweg

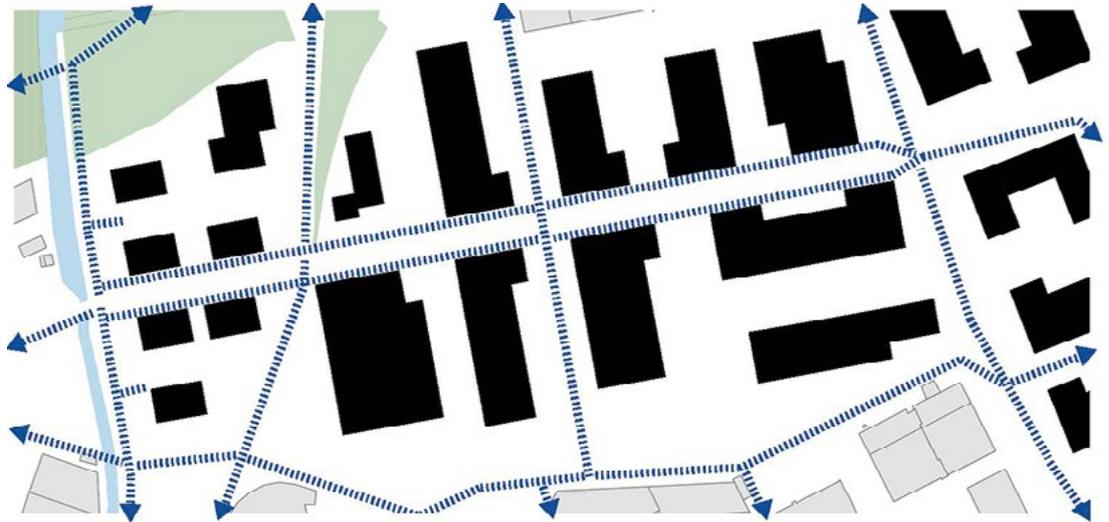
# Fokusbereich C

## Bereich östlicher Ölmühlenweg

-  Fußwegverbindungen
-  Grünflächen
-  Bäume (Neupflanzungen)
-  Straßenbegleitende Radwege
-  Straßenbegleitende Fußwege
-  Gewerbebauten mit Dachbegrünung
-  Rückwärtige Erschließungsflächen
-  Raumkanten der Gewerbebauten
-  Parkplätze
-  Einzelliche Grundraster Gewerbebauten (9,9m)
-  Sportanlagen
-  Gewässer
-  Grenze der Flutmulde
-  Grenze des Planungsgebietes





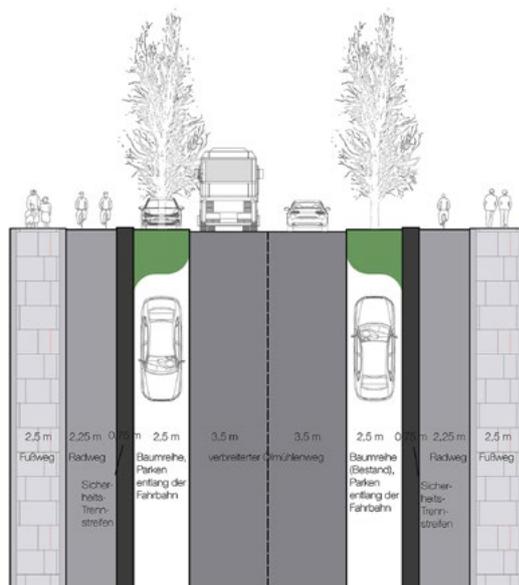


Durchwegung des Teilbereichs

Die Durchwegung ist besonders relevant für die Verbindung der Innenstadt und Bettenhausen. Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr sollen interessante Routen entwickelt werden. Die Maßnahmen zur integrierten Anpassung des Ölmühlenwegs für alle Mobilitätsarten ermöglichen straßenbegleitende Radwege, straßenbegleitende Fußwege und nicht zuletzt den Erhalt der bestehenden Baumreihe nördlich des Ölmühlenwegs sowie eine ergänzende Baumreihe auf der südlichen Fahrbahnseite.

Auf der ehemaligen Hafenbahn entsteht ein Radweg. Südlich des Gewerbegebiets parallel zum Ölmühlenweg und entlang des Wahlebachs sind durchgrünte Freibereiche mit attraktiven Wegen geplant. Mit einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung kann dieser Weg über die Königinhofstraße hinweg bis zur Losse fortgeführt werden.

Eine Neugestaltung des Ölmühlenwegs kann die Achse für alle Verkehrsteilnehmer aufwerten. Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr können von einer Neugestaltung profitieren. Straßenbäume entlang der nördlichen Straßenseite können auf der südlichen Straßenseite ergänzt werden.



Schnitt Ölmühlenweg

### **Bausteine für die Umsetzung**

- Strategie zur Unterstützung für den Umzug der ansässigen Gewerbeunternehmen
- Neuordnung der Grundstücksstruktur
- Ankauf der Flächen für Ausbau Ölmühlenweg Königinhofstraße bis zukünftiger Familiensportplatz
- Strategien zur Optimierung der Ressourceneffizienz
- Leitlinien für die landschaftsarchitektonische Gestaltung und Zielsetzung für Flora und Fauna der Grundstücke
- Leitlinien für Oberflächenwassermanagement auf den Grundstücken
- Vorgaben der energietechnischen Gebäudeausstattung und Quartiersversorgung
- Vergabe der Baufelder per Konzeptvergabe
- Mobilitätskonzept für die Beschäftigten im Gebiet
- Ausschöpfung der bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung der Zielvorstellungen
- Kooperation mit Wirtschaftsförderung, Universität, IHK und Unternehmerverbänden zur Vermarktung der Gewerbeflächen
- Zusammenarbeit öffentlicher Akteure mit Eigentümern und Unternehmen
- Fördermöglichkeiten für die Entwicklung nachhaltiger Gewerbestandorte

## 8. Ausblick – Umsetzung / Empfehlung für das weitere Vorgehen

Der vorliegende Rahmenplan Nördliche Unterneustadt, Flutmulde Ölmühlenweg und Yorckstraße stellt den Prozess, die Ziele und den Entwurf detailliert dar und enthält integrierte Handlungsempfehlungen. Die Hinweise und Anregungen aus dem breiten Beteiligungsprozess wurden jeweils rückkoppelnd eingearbeitet. Der Rahmenplan trifft Aussagen zur städtebaulichen Fortentwicklung, der Freiraumentwicklung, der Mobilität und der partnerschaftlichen Zusammenarbeit. Nicht zuletzt werden Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassungsstrategien erörtert und entsprechende Maßnahmen integriert. Die Entwürfe für die Teilbereiche zeigen, dass eine Fortentwicklung im Sinne der Vorzugsvariante wünschenswerte zusätzliche Qualitäten erzeugt.

Die innenstadtnahe, verkehrsgünstige und naturräumlich interessante Lage des Plangebiets sprechen für eine Aufwertung und Stärkung der Teilgebiete des Rahmenplans. Die Hauptaufgabe wird in Zukunft darin liegen, die stadtentwicklungsplanerischen Perspektiven mit der Verkehrsentwicklung auf den Hauptverkehrsachsen und den Maßnahmen zur Klimaanpassung entlang der Flutmulde zu vereinen. Dabei werden der Ausbau bestehender Wohnstandorte und die Qualifizierung der Gewerbeflächen maßgebliche Themen sein. Beide dieser Nutzungen können von einer Qualitätssteigerung der Grün- und Freibereichen profitieren und ihre Vernetzung mit den umliegenden Gebieten ausbauen.

Nach Fertigstellung des Abschlussberichts wird der Rahmenplanentwurf den politischen Gremien vorgelegt. Sie haben im Entstehungsprozess bereits einen aktiven Part übernommen und entscheiden über den vorliegenden Rahmenplanentwurf. Die weitere Ausgestaltung und Prüfung wird im Prozess des Stadtumbaus vorgenommen. Bausteine

zur Umsetzung sind in Kapitel 7 den einzelnen Fokusbereichen zugeordnet. Für weitere Teilbereiche können ähnliche Strategien gefunden werden.

Erfahrungen zeigen, dass die Umsetzung eines Entwicklungskonzepts nur dann gelingen kann, wenn es zur Grundlage einer kooperativen und prozessorientierten Zusammenarbeit aller an der Entwicklung beteiligten Akteure (etwa Immobilien- und Grundstückseigentümer, Vereine, soziale und kulturelle Einrichtungen, Wohnungseigentümergeinschaften, Gewerbe, Politik) wird. Viele Strategien entwickeln sich in den Diskussionsprozessen mit den lokalen Akteuren fort und die Umsetzung wird in starkem Maße von diesen Menschen abhängen.

Die Herausforderung liegt jetzt darin, den kreativen Dialog fortzuführen und die Ideen und Projektvorschläge sinnfällig umzusetzen. Die Rahmenplanung bietet dabei eine Grundlage und zu einen Orientierungsrahmen für die anstehenden Entscheidungen. Dabei wird es nicht allein auf öffentliche Investitionen ankommen, sondern insbesondere um Möglichkeiten und Perspektiven gehen, öffentliches und privates Engagement zielführend miteinander zu vernetzen.

## Literatur / Quellen

- Benden, J.; Broesi, R; Illgen, M.; Leinweber, U.; Lennartz, G.; Scheid, C.; Schmitt, T. G. (2017): Multifunktionale Retentionsflächen. Teil 3: Arbeitshilfe für Planung, Umsetzung und Betrieb. MURIEL Publikation.
- Bock, M. et al (2015): Werkstatt Unterneustadt. Projekt an der Universität Kassel.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel. 1. Fortschreibung.
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung: Hessenreport 2016. Prognose zu Wirtschaft und Arbeitsmarkt in Hessen und seinen Regionen bis 2030.
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: Regionalanalyse Nordhessen.
- HNA: Neuer Busbahnhof in Kassel-Bettenhausen steht vor dem Aus. 20.04.2019.
- IKPS: Sportentwicklungsplan Kasseler Osten.
- Nordhessischer Verkehrsverbund (2018): Liniennetz KasselPlus.
- Schabert, W./ Wetterich, J. (2012): Sport und Bewegung in Kassel. Kurzbericht zur kommunalen Sportentwicklungsplanung. Stuttgart
- Stadt Kassel (2004): Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen.
- Stadt Kassel (2011): Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung, 2011).
- Stadt Kassel (2012): Integrationskonzept der Stadt Kassel.
- Stadt Kassel (2012): Kommunale Sportentwicklungsplanung.
- Stadt Kassel (2014): Entwicklungskonzept Kasseler Osten – Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).
- Stadt Kassel (2015): Verkehrsentwicklungsplan Kassel 2030.
- Stadt Kassel (2016): Stadtentwicklungsplan Wohnen.
- Stadt Kassel (2016): Tourismuskonzept.
- Stadt Kassel (2017): Ergänzungsband zum Integrierten Entwicklungskonzept Kasseler Osten (ISEK).
- Stadt Kassel (2017): Konzeptpapier Fernbusbahnhof. 14.2.2017. Fördergebiet Unterneustadt-Bettenhausen.
- Stadt Kassel (2018): Fördergebiete des Stadtumbau Hessen mit den Teilbereichen Bettenhausen und Unterneustadt. Karte.
- Stadt Kassel (2018): Statistische Daten. Fachstelle Statistik.
- Stadt Kassel (2019): Fuldakonzept: Stadt am Fluss. Landschaftsplanungs- und Nutzungskonzept.
- Stadt Kassel (o. J.): Integriertes energetisches Quartierskonzept für den Ortskern Kassel-Bettenhausen.
- Stadt Kassel (o. J.): Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel. Kurzfassung.

### **Verwaltungsintern**

- Auszug aus der 30. Öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Unterneustadt vom 13. Dezember 2018.
- Stellungnahmen der Fachämter zu den Entwurfsvarianten Rahmenplan nördliche Unterneustadt, Flutmulde, Ölmühlenweg und Yorckstraße.

### **Karten als Grundlage**

- Stadt Kassel (o.J.): Bodenrichtwerte 2018 Kasis-intern.
- Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Barrieren.
- Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Bauplanungsrecht.
- Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Eigentumsverhältnisse.
- Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Einwohnerdichte.

Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Fördergebiete.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Freizeitinfrastruktur.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Gewässerstrukturgüte.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Klimafunktionskarte.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Kompensationsflächen.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Kultur und Gastronomie.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Landschaftsräume und Ziele.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Lärm Nacht.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Lärm Tag.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Nutzungen Biotop Nutzungstypen.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Schutzgebiete Naturschutzrecht.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Schutzgebiete Wasserrecht.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Siedlungstypen.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Uferweg Innenstadt.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Uferzugang.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Wegenetz mit Grünflächen.  
 Stadt Kassel (o.J.): Themenkarte Wegenetz.

### **Weitere Karten**

Stadt Kassel (o.J.): Karte Mehrfachbelastungen in den Planungsbereichen. Umwelt- und Gartenamt.  
 Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation (o.J.): Touristische Radrouten. Städtische Radrouten. Städtische Radrouten in Planung. Karte.  
 Stadt Kassel (2012): Schulfreiflächen als Teil des Grünflächensystems der Stadt Kassel.

Stadt Kassel (o.J.): Karte: Öffentliche Spielflächen in der Stadt Kassel.

Stadt Kassel: Karte Antrag zur Nationalen Städtebauförderung Stadtumbau Hessen im geplanten Förderbereich Stadtteil Unterneustadt: Maßnahmenplan.

### **Bebauungspläne**

Bebauungsplan Nr. BVII 37: Naherholung Fuldaaue.  
 Bebauungsplan Nr. 7 0/34: Dauerkleingärten Schwanenwiese.  
 Bebauungsplan Nr. 7 0/40: Dauerkleingärten Waldauer Wiesen.  
 Bebauungsplan Nr. 7 0/8 Dauerkleingärten Fackelteich.  
 Bebauungsplan Nr. VII/42: Salzmann Areal. Entwurf. Stand 6.3.2018.  
 Bebauungsplan Nr. VII/51 Unterneustadt. A-C.  
 Bebauungsplan Nr. VII/63 Lilienthalstraße. Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung 10. Dez. 2016.  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VII/65 Hafestraße.