

## 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 Fuldakzept 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, Königshofstraße 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

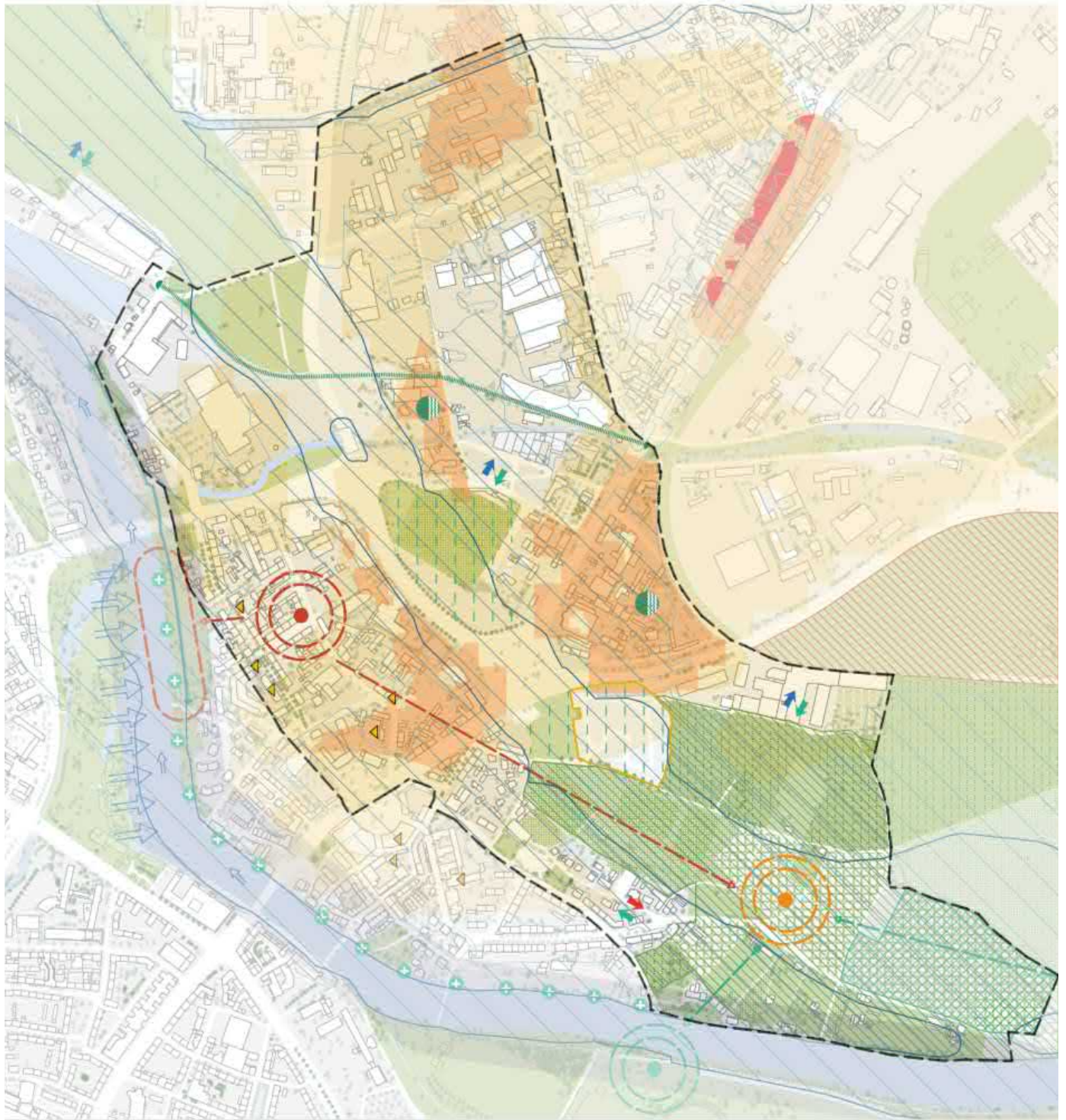
**Belastungsfaktoren**  
 - Luftverschmutzung  
 - Lärm  
 - Überbebauung  
 - Übermäßige Nutzung  
 - Mangel an Grünflächen  
 - Mangel an Freizeiteinrichtungen

- Landschaftsschutzgebiet
- Natura 2000-Gebiet
- Altlasten
- HQ-100-Gebiet
- Flutmulde
- Jökelfläche Grünraumentwicklung
- Grünräume mit eingeschränkter Qualität
- Kulturhistorisches- und Ventilationsfläche
- Kulturhistorischesgebiet
- Erschließungspotenzial neuer Freiräume

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

500m-Abstände  
 Flutmulde, Dämmung und Freizeitalle

Auftrag: Stadt Kassel  
 Datum: 10.11.2018





## 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 Hafenstraße besteht ein Lidl-Markt. Damit sind die Wohngebiete grundsätzlich versorgt. Darüber hinaus gibt im östlichen Bereich des Gebietes (östlich Scharnhorststraße / südlich Hafenstraße) 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.

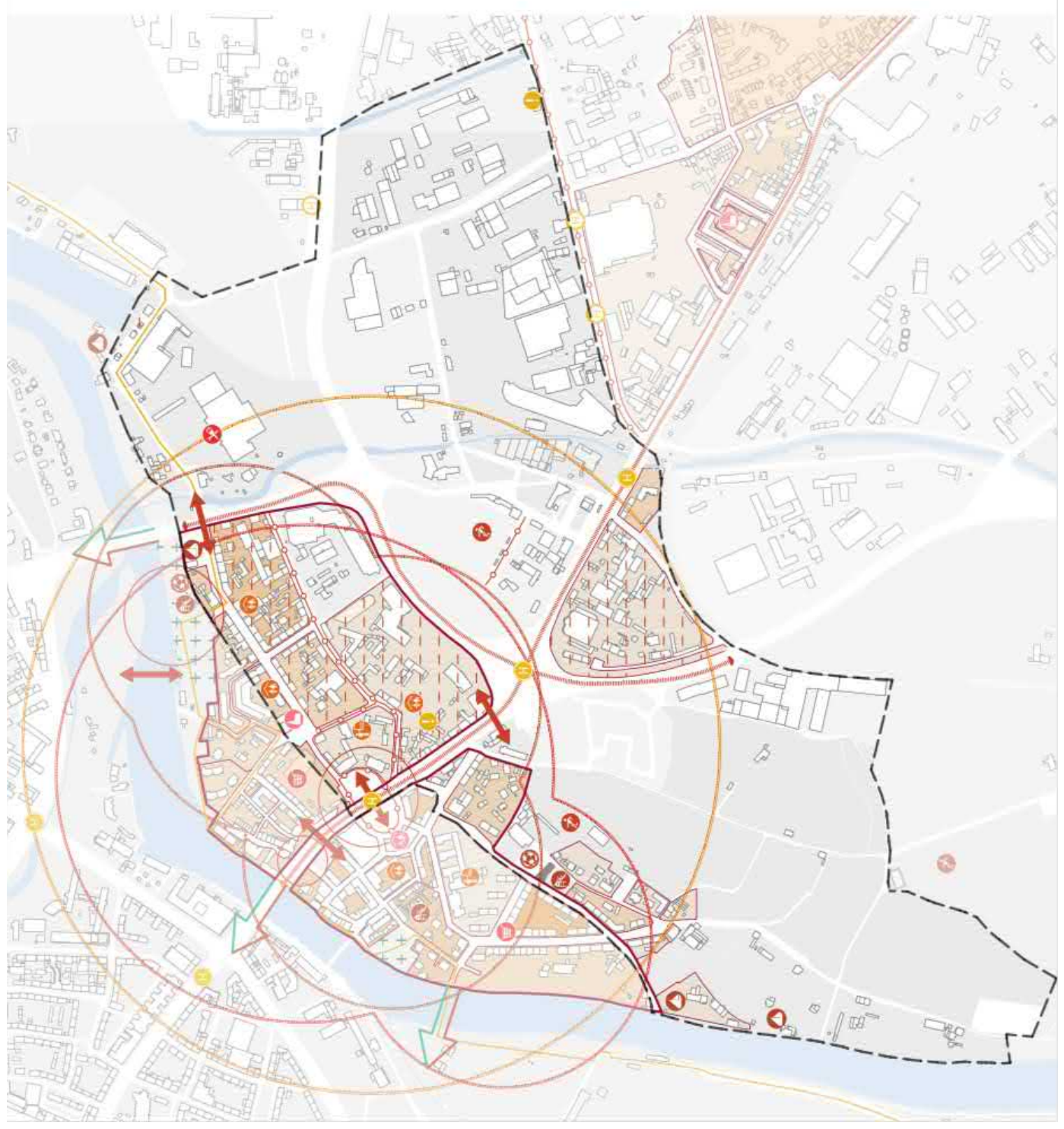
# Analysekarte

## Wohnen und Versorgung

- Einwohnerdichte pro ha**
- 10 - 50
  - 50 - 100
  - 100 - 150
  - 150 - 200
  - abgegrenzte Quartiere
  - Belastung Wohnen durch Gewerbe
  - Trennwirkung
  - Straßenräume mit eingeschränkter Qualität
  - Eingeschränkte Querungsmöglichkeiten
  - Zentren und Identifikationskerne mit unzureichender Qualität
  - Orientierung zur Innerstadt
  - Aufenthaltsqualität
  - Regionale Routenroute
  - Impotenzial
  - Haltestelle Bus
  - Haltestelle Tram/Bus
  - Erzugsbereich Kitas (300m)
  - Erzugsbereich Schulen (700m)
  - Erzugsbereich Nahversorgung (500m)
- Freizeit und Kultur**
- Wassersportvereine
  - Spielfeld
  - Bolzplatz
  - Fußballvereine
- Bildung**
- Schule
  - Kinderkrippe
- Soziale Einrichtungen**
- Seniorenheim
  - Kirchliche Einrichtung
- Versorgung und Infrastruktur**
- Versorger
  - Baumarkt

Städtebaulicher Rahmentypologie nordische Universitätsstadt, Flächendeckende, Ökonomie und Fortschritt

Auftrag: Stadt Quartier  
 Datum: Entwurfsphase am 10.08.2018  
 Projekt: Quartier  
 Zeichner: [Name]





## 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 Bestandssituationen 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 Stadtumbaus 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 schichtverträgliches Maß zu reduzieren.



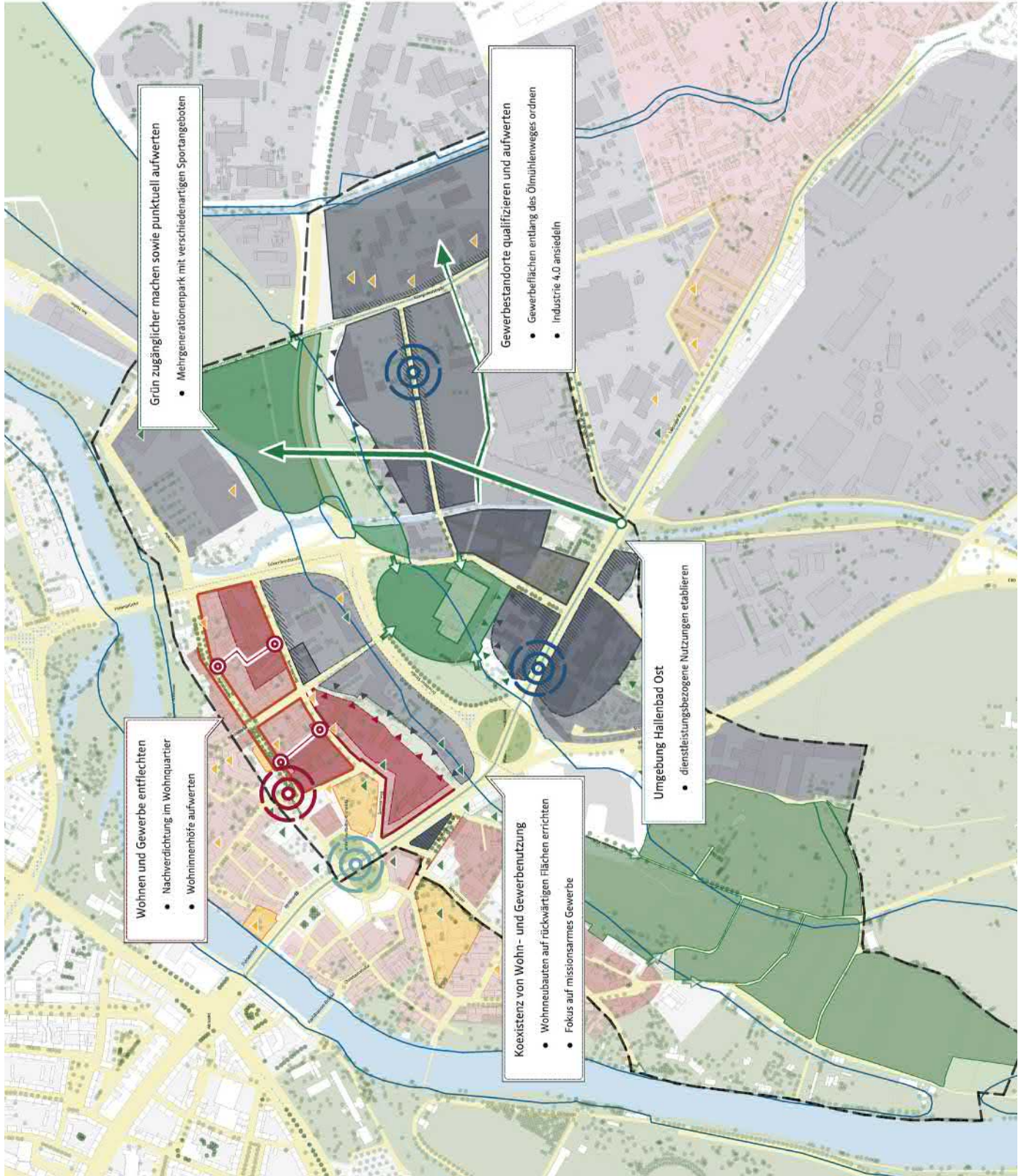
# Konzeptkarte

## Gesamtes Plangebiet, Variante 1

- Maßnahmen Wohnraum, Stadtraum**
- Wohnnutzung im Plangebiet fortführen
  - Wohnnutzung neu etablieren
  - Baukanten vervollständigen
  - Bezug zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
  - Bestehende Wohnnutzung im weiteren Stadte
  - 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 Gründachnutzung prüfen
  - Dachflächen für Solaranlagentauglichkeit prüfen
  - Neue Begrünung durch Baumplantagen
  - Bestehende Grünflächen im Plangebiet
- Maßnahmen Gewerbe, Arbeit und Wirtschaft**
- bestehende Gewerbenutzung fortführen
  - ausschließliche Gewerbenutzung neu etablieren
  - Gewerbenbauten mit Dienstleistungsfokus
  - Gewerbebestand im weiteren Stadte
  - Bezug zwischen Gewerbenutzung und Grünrau
  - Zentren mit spezifischer Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzung
- Maßnahmen Mobilität**
- Verkehrsbegradigung
  - Mobilitätsbus schaffen
- Grenze des Plangebietes  
— Verlauf der tretzubehaltenden Flutmulde

Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Unterenerstadt, Flutmulde, Ölmühlweg und Forckstraße

Auftrag: Stadt Kassel  
Kontext: Gesamter Plangebiet, Variante 1  
plan ZWB  
Kassel, 17.05.2024





## 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.

### **Gewerbestandorte 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.

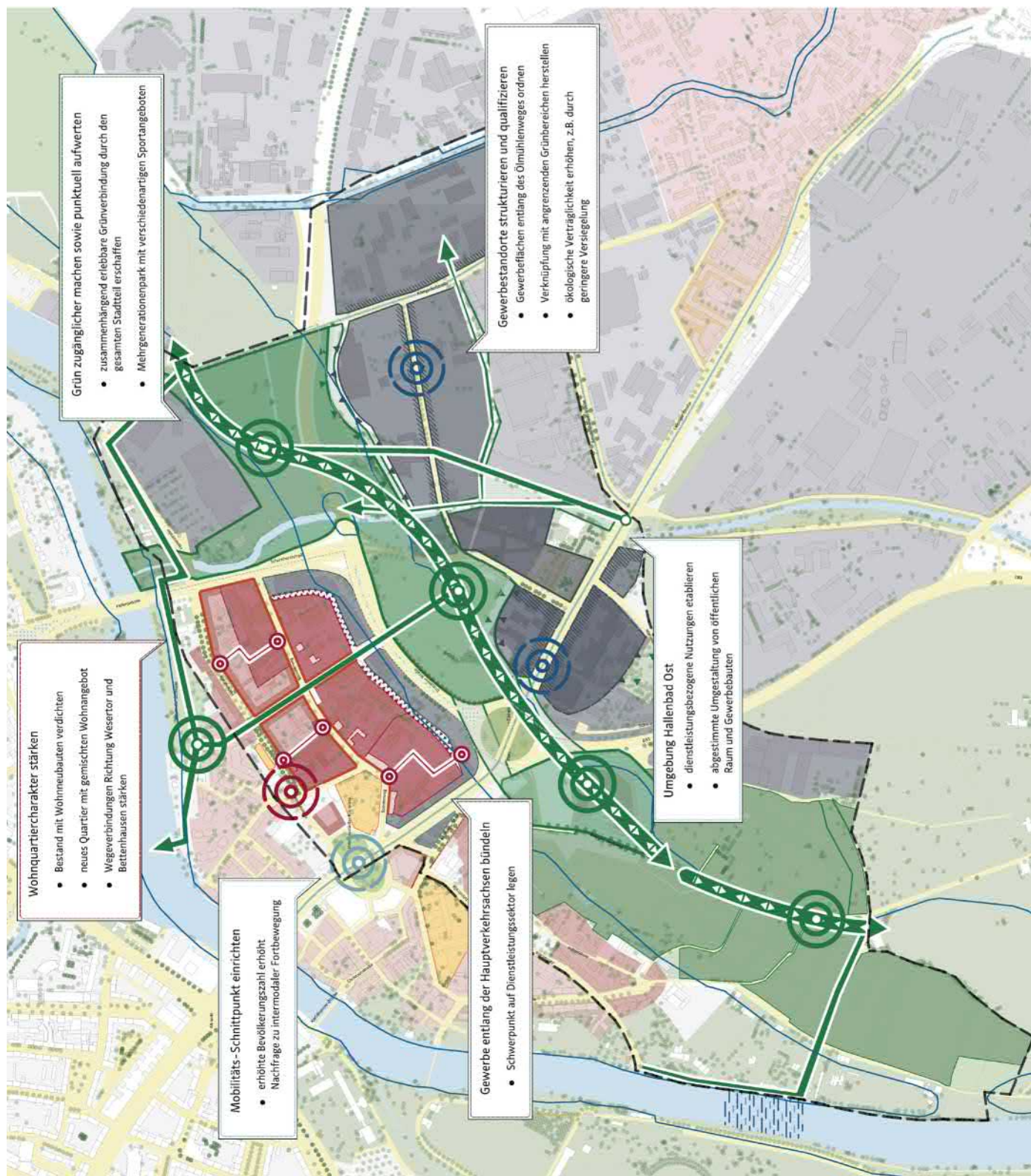
# Konzeptkarte

## 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 öffentlich zugänglich machen und zu einem Sportpark umgestalten
  - Zusätzliche Ergänzungsoptionale der Grünachse
  - Neue Wegeverbindungen scharfen
  - Mögliche Badesteilen an der Fulda
  - Treffpunkte innerhalb der Grünräume
  - Bestehende Grünflächen im Plangebiet
- Maßnahmen Gewerbe, Arbeit und Wirtschaft**
- bestehende Gewerbenutzung fortführen
  - ausschließliche Gewerbenutzung neu etablieren
  - Gewerleneubauten mit Dienstleistungsfokus
  - Gewerbebestand im weiteren Stadtteil
  - Bezug zwischen Gewerbenutzung und Grünraum
  - Zentren mit spezifischer Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzung
- Maßnahmen Mobilität**
- Verkehrsbereinigung
  - Mobilitätsschub scharfen
  - Grenze des Plangebietes
  - Verlauf der freizuhaltenden Flutmulde

Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Unteresstadt, Flutmulde, Ölmühlweg und Vorstraße

Auftrag Stadt Staßfurt  
 März 2019  
 Karte: Gesamtes Plangebiet, Variante 2  
 plan  
 ZW60  
 URBANDESIGN





## 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.

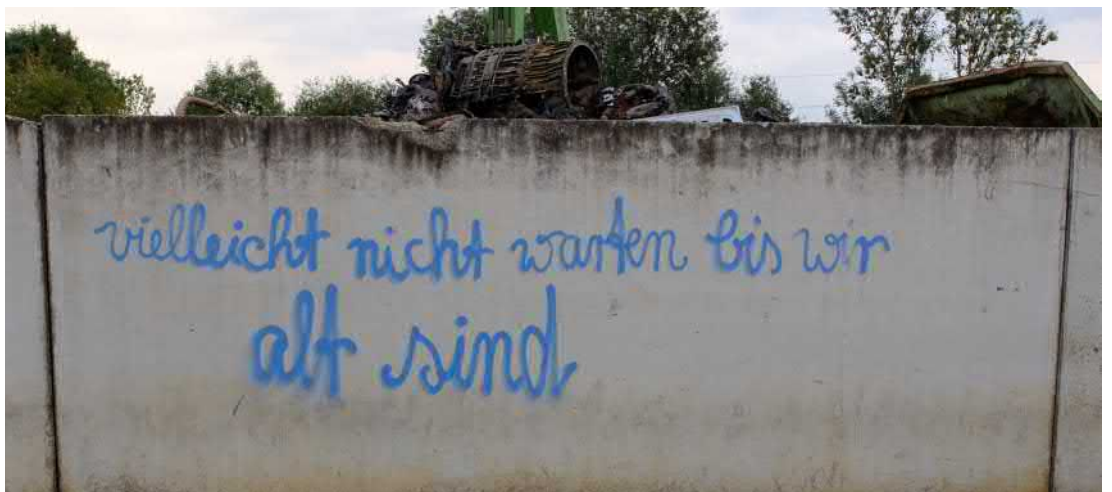
Aufgrund der angrenzenden Gewerbestandorte und der zurückgehenden Wohnnutzung in der nördlichen Unterneustadt erfüllt der Bereich der Flutmulde nur in zweiter Linie

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



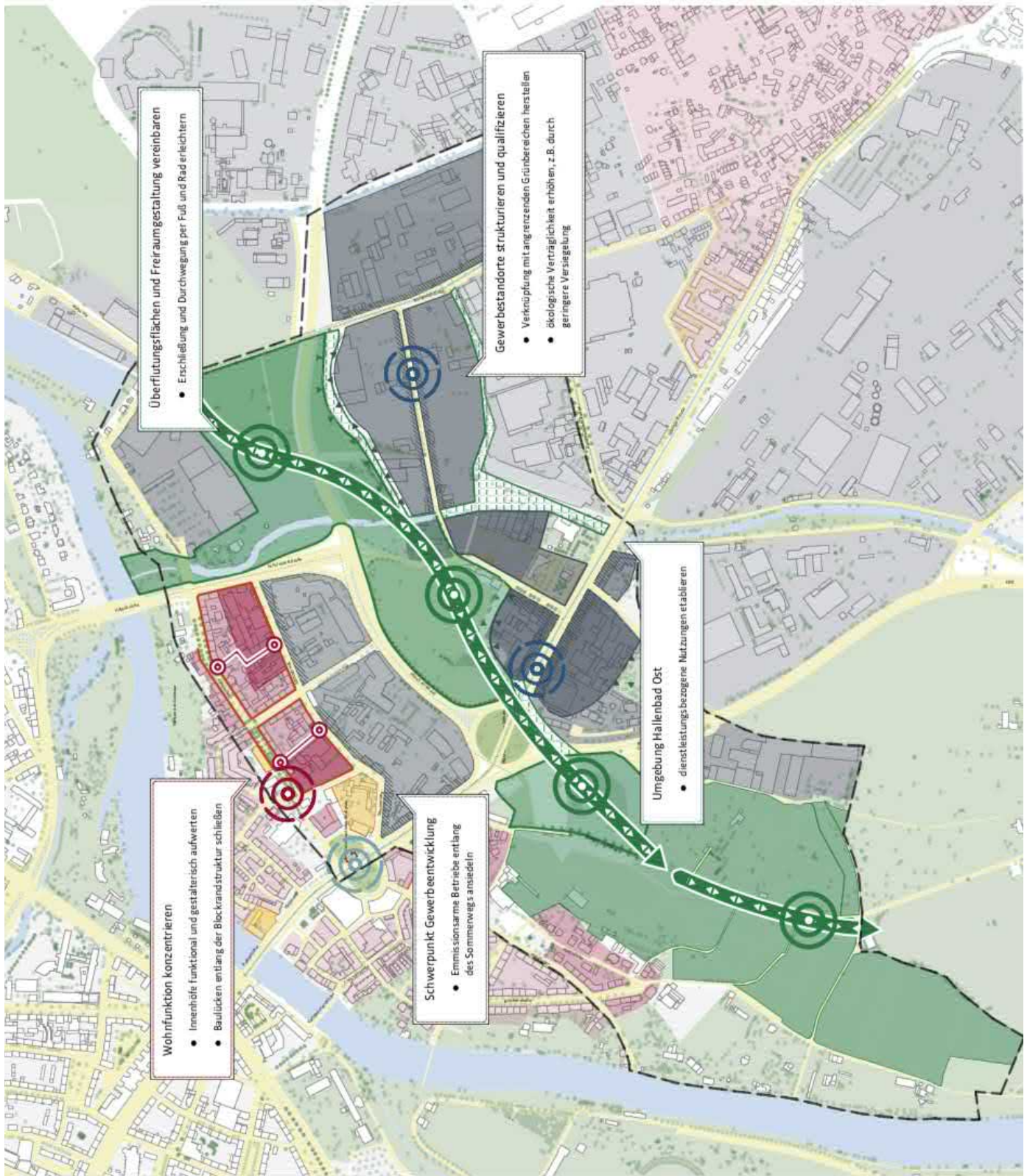
# Konzeptkarte

## Gesamtes Plangebiet, Variante 3

- Maßnahmen Wohnraum, Stadtraum**
- Wohnnutzung im Baugebiet fortführen
  - Wohnnutzung neu etablieren
  - Blockarten vervollständigen
  - Bestehende Wohnnutzung im weiteren Stadteil
  - Bestehende soziale und Bildungsinfrastur erhalten
  - Ehemaligen Kirchgrundst. bei Modernisierung des Mietplatzes aufgreifen
  - Neue Durchwegung schaffen
  - Quartierszentrum entwickeln
- Maßnahmen Umwelt und Klima**
- Freiflächen öffentlich zugänglich machen und zu einem Sportpark umgestalten
  - Neue Vegetationsstrukturen schaffen
  - Treffpunkte innerhalb der Grünräume
  - Bestehende Grünflächen im Planungsbiet
- Maßnahmen Gewerbe, Arbeit und Wirtschaft**
- bestehende Gewerbenutzung fortführen
  - auschließliche Gewerbenutzung neu etablieren
  - Gewerbenutzungen mit Dienstleistungsfokus
  - Gewerbebestand im weiteren Stadteil
  - Bezug zwischen Gewerbenutzung und Grünraum
  - Zentren mit spezifischer Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzung
- Maßnahmen Mobilität**
- Verkehrsbereitstellung
  - Mobilitätsknoten schaffen
  - Genese des Planungsbietes
  - Genese des Festplanungsbietes

Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Untereinheit, Flurkarte, Dornowweg und Forststraße

Auftrag: Stadt Dessau  
 04/16 Gewerbe-Planungsbiet Nr. 0001-3  
 Datum: 12.11.18





## 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.

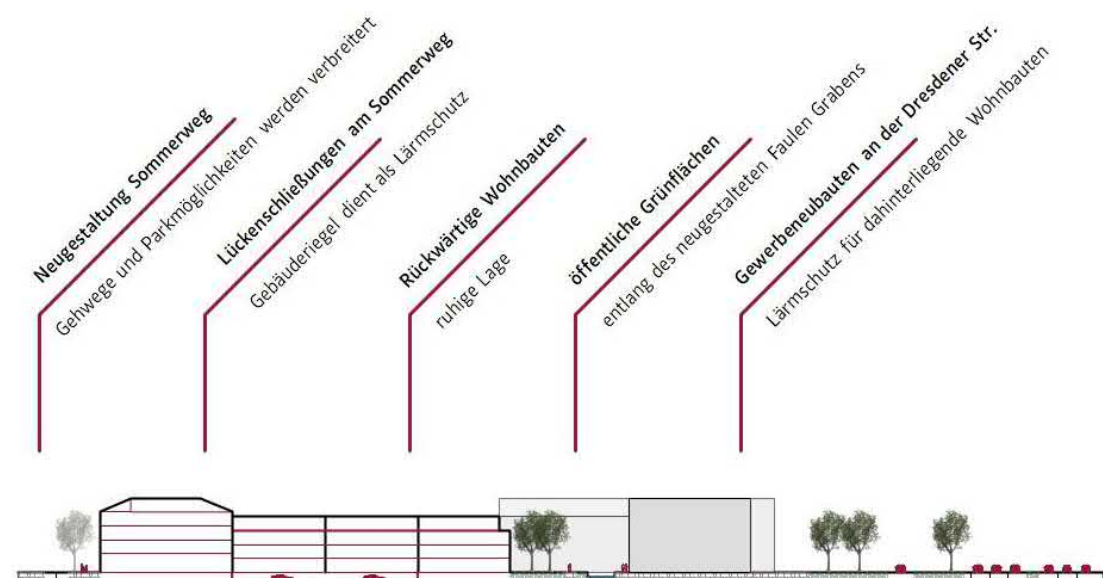
## 7. Entwurf in Vertiefungsbereichen

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

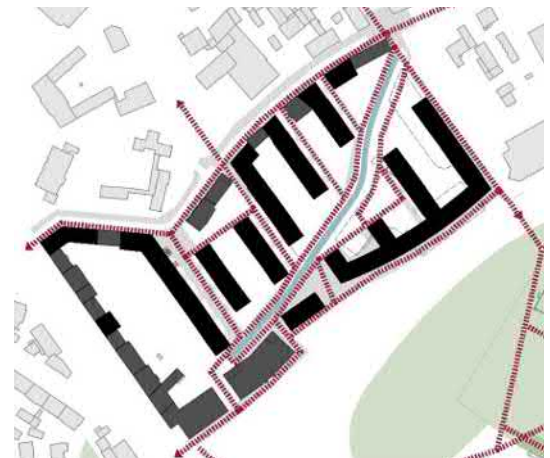
Die Vorzugsvariante sieht für diesen Teilbereich vor, den Charakter als Wohnquartier zu stärken und den Bestand mit Wohnneubauten zu verdichten. Es soll ein neues Quartier mit gemischtem Wohnangebot entstehen. Gewerbe hingegen soll entlang der Hauptverkehrsachsen gebündelt werden. Dabei soll ein Schwerpunkt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

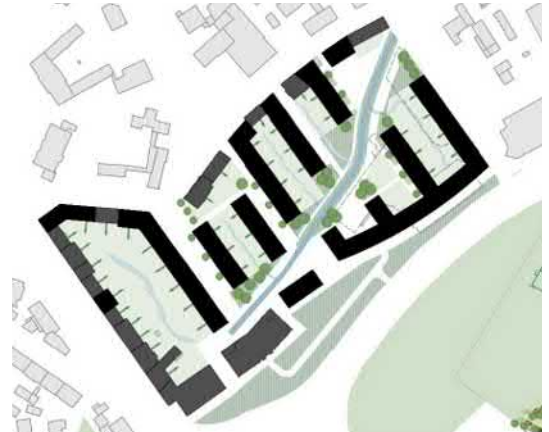
Die Gebäude, die den Superblock füllen, sind wie ein Kamm geformt und bilden den „weichen Kern“. Durchgrünte, durchlässige Blockinnenbereiche an dreistöckigen Gebäuden mit Staffelgeschoss und Gründächern sind hier prägend. Um eine nachbarschaftliche Situation zu erzeugen, sind die Eingangsseiten der 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.

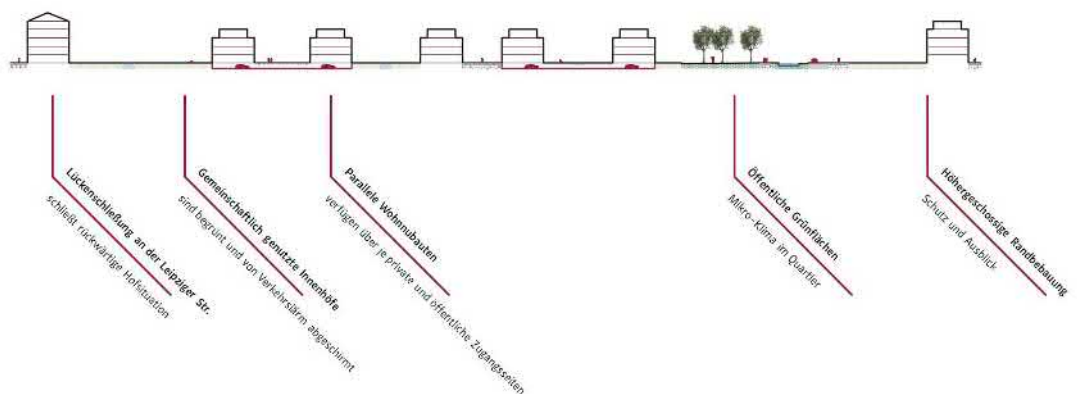
Die Gebäude bilden umschlossene Höfe, die gemeinschaftlich genutzt werden können. Dabei kann hier der Umgang mit Oberflächenwasser eine gestaltprägende Form annehmen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über private Freibereiche in den von Verkehrslärm abgewandten Höfen.



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,



























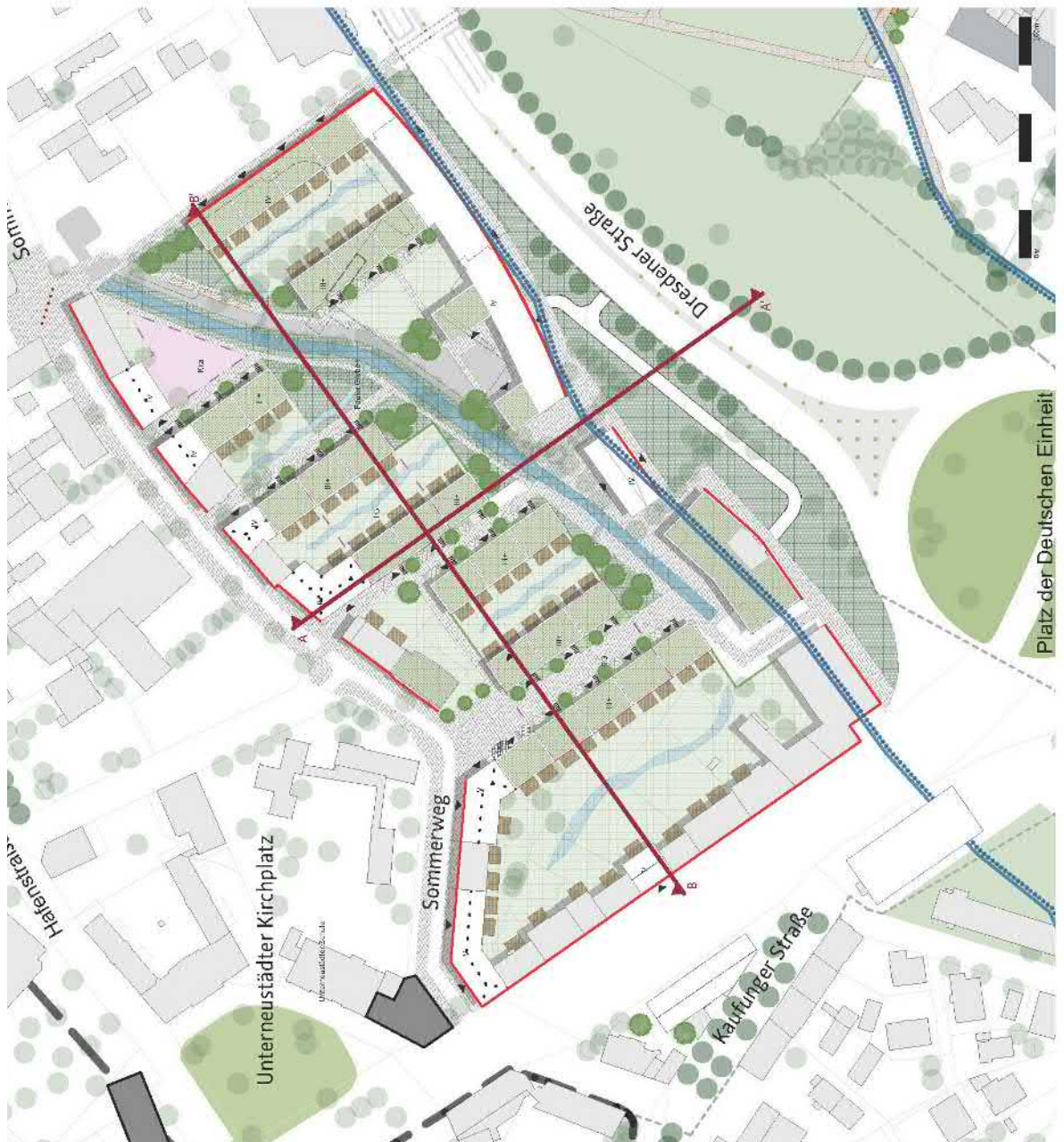
Rechte Seite:  
Fokusbereich A –  
Nachverdichtung  
Unterneustadt

Schnitt - Freibereiche unterscheiden sich in privaten und öffentlichen Angeboten

# Fokusbereich A

## Nachverdichtung Unterneustadt

-  Wohnbauten mit Grundstüben
-  Neubauten mit Stützschicht und Sommerweg
-  Geschossigkeiten der Neubaugebäude
-  Terrassen und Balkone
-  Öffentliche Grünflächen
-  begrünte Hofflächen
-  Anschließungswege für nicht-motorisierten Verkehr
-  Außen- und Verschönerungsflächen
-  Wasserlauf des kühlen trübens
-  Optimalfläche für Kfz
-  Optimalflächen für Tierkaraen
-  Diagonalsperre zur dem Sommerweg
-  Sportanlagen
-  Fußwegverbindungen
-  Grünflächen
-  Bäume (Baupflanzungen)
-  Straßenbegleitende Radwege
-  Straßensystemende Fußwege
-  Gewerbebauten mit Durchbestimmung
-  Rückwärtige Erschließungsflächen
-  Baumkanten der Gewerbebauten
-  Gewässerr
-  Grenze der Fluralde
-  Grenze des Planungsbereichs



Städtebaulicher Rahmenplan mittelgroße Unterneustadt,  
Fluralde, Ökonomieweg und Tierstraße  
Autoren: Stark & Sassi  
Kurz: Unterneustädter Bereich A  
MÄSSIG 11.05.2014/14.05  
Datum: 11.05.14





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



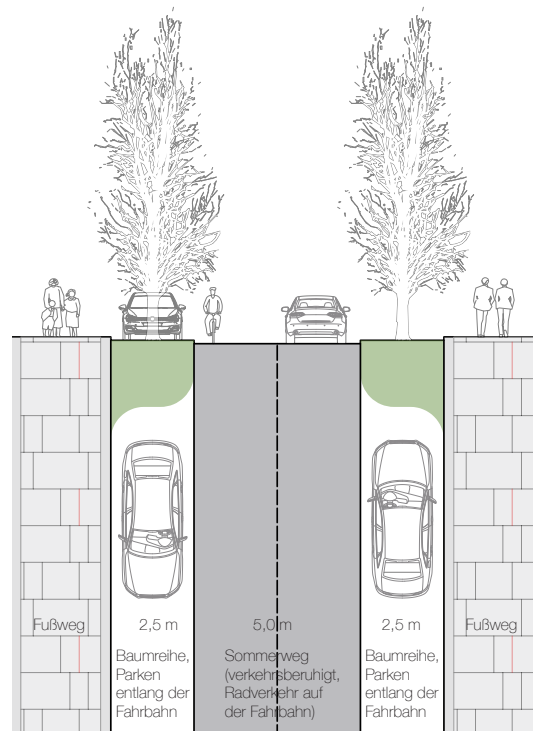
Doppelte Innenentwicklung – Neue Grünbereiche entstehen trotz Verdichtung der Wohngebäude

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

## 7.2 Fokusbereich B – Flutmulde und Familiensportplatz



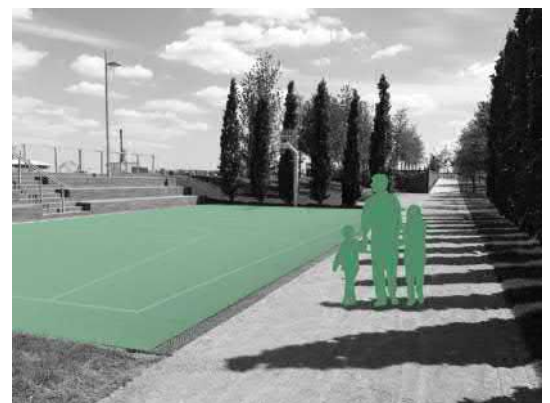
Übergeordnete Darstellung des Teilbereichs im Rahmenplan

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.

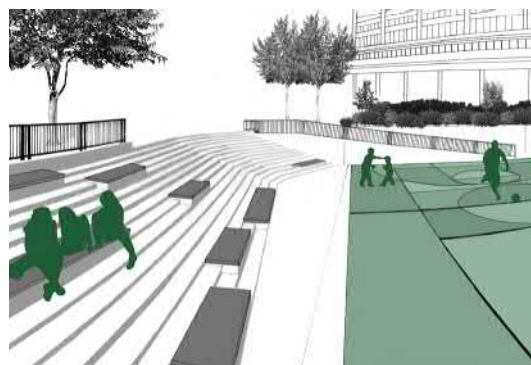
Eines der bestehenden Fußballfelder kann dann umfunktioniert werden. Dadurch entsteht ein erweitertes Angebot, das Fitnessgeräte, Bouleplatz, Kletteranlage, Beachvolleyball, Sprintstrecken und verbesserte Fußballfelder enthält. Entlang eines Rundwegs werden Seniorensportgeräte angeboten. Die bestehende 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.

















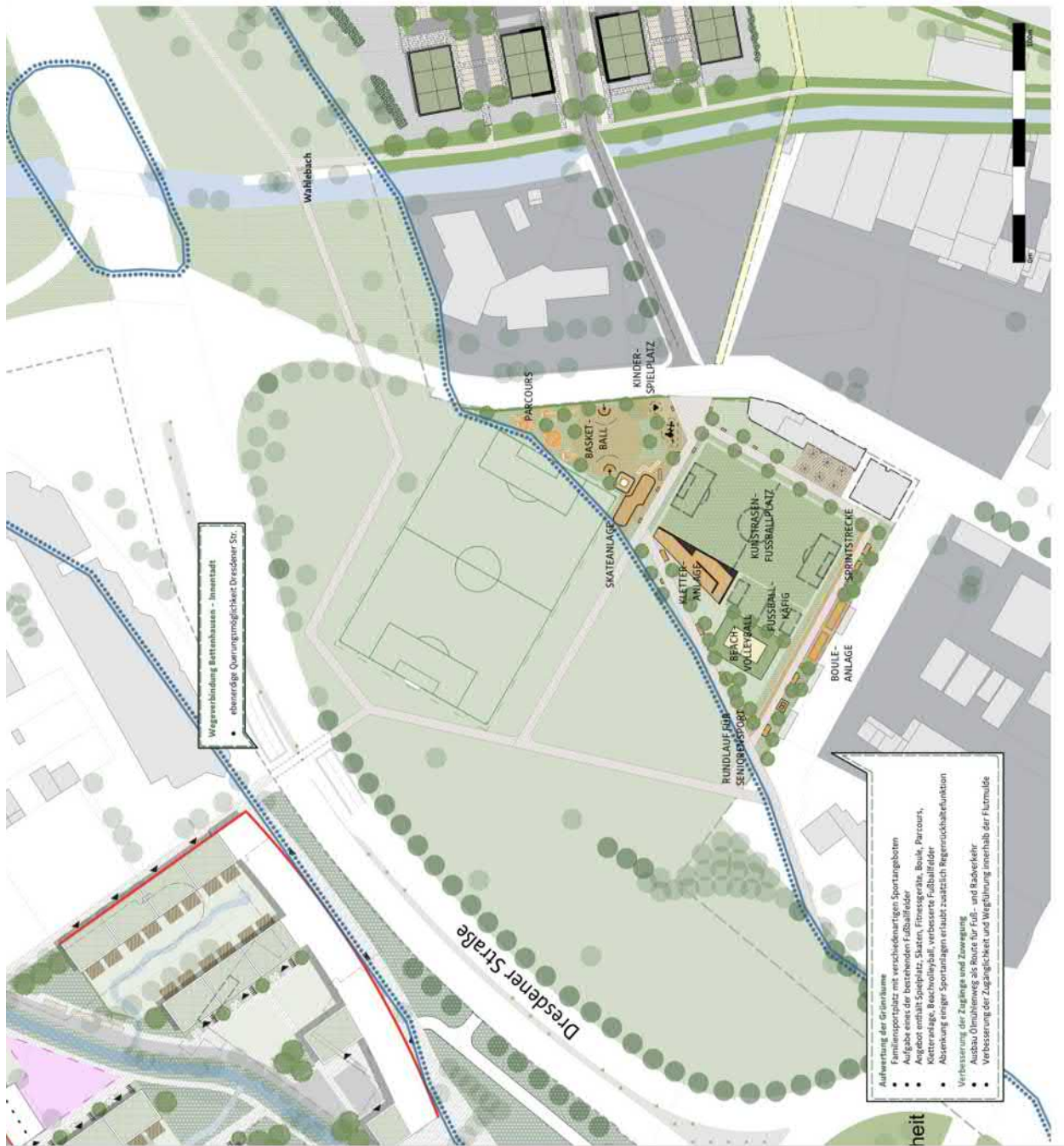
Multicodierung der Grünanlagen

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

# Fokusbereich B

## Flutmulde und Familiensportplatz

-  Fußwegverbindungen
-  Grünflächen
-  Bäume (Neupflanzungen)
-  Straßenbegleitende Radwege
-  Straßenbegleitende Fußwege
-  Gewerbebauten mit Dachbegrünung
-  Rückwärtige Erschließungsflächen
-  Raumkanten der Gewerbebauten
-  Parkplätze
-  Einheitliche Grundraster Gewerbebauten (9x9m)
-  Sportanlagen
-  Gewässer
-  Grenze der Flutmulde
-  Grenze des Planungsgebietes



Wegverbindung Kettenhäuser - Innenstadt  
 • ebenerdig, Querschnittsmöglichkeit Dresden Str.

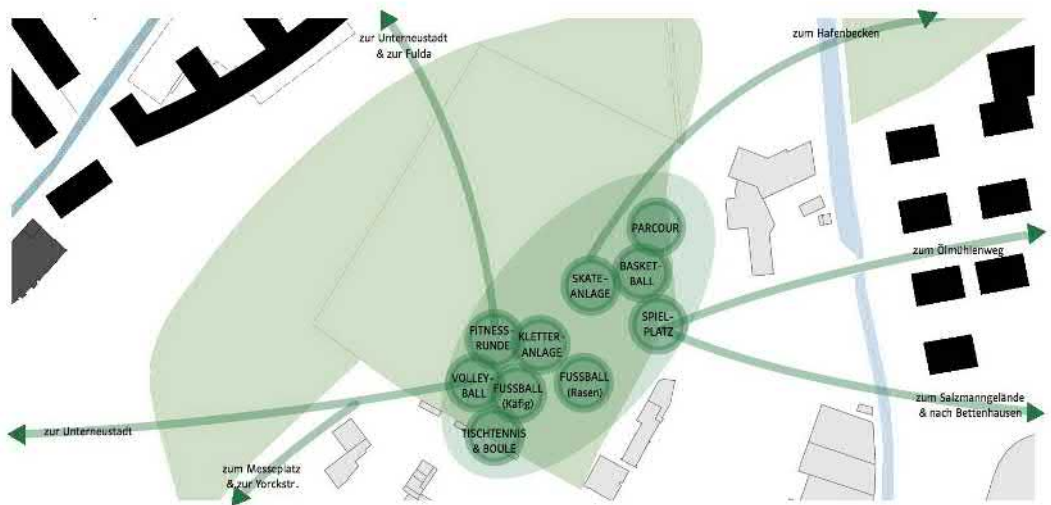
- Aufwertung der Grünräume
- Aufwertung der Sportanlagen
- Aufgabe eines der bestehenden Fußballfelder
- Angebot enthält Spielplatz, Skaten, Fitnessgeräte, Boule, Parcours, Kletteranlage, Beachvolleyball, verbesserte Fußballfelder
- Absenkung einiger Sportanlagen erlaubt zusätzlich Regenerationsfunktion
- Verbesserung der Zugänge und Zuwegung
- Ausbau Ölnahweg als Saure für Fuß- und Radverkehr
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Wegführung innerhalb der Flutmulde

Städtebaulicher Rahmenplan nördliche Unterneustadt,  
 Flutmulde, Ömühnung und Yorkstraße  
 Auftrag: Stadt Dresden  
 Karo: Entwurfsplan Flutbereich B  
 Maßstab: 1:1.500 auf Din A3  
 Datum: 10.04.19

plan  
 ZWEL







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

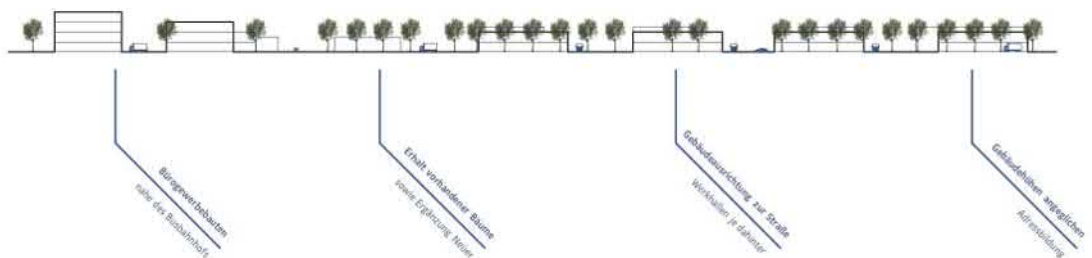
Der städtebauliche Entwurf schlägt eine modulare Bauweise vor, durch die Grundstücke je nach Betriebsart, Branche und Entwicklungsstand unterschiedlich ausgeschöpft werden können. Vorgegeben ist die städtebauliche Bildung der Raumkante entlang des Ölmühlenwegs. Die weitere Ausschöpfung der Grundstücke 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

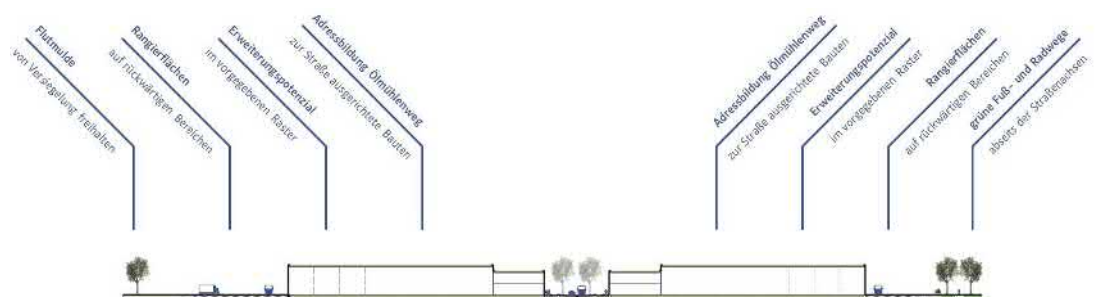


Neue Adresse am Ölmühlenweg durch nachhaltige Gewerbebauten

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 und am Ölmühlenweg

Rechte Seite:  
Fokusbereich C –  
Bereich östlicher  
Ölmühlenweg

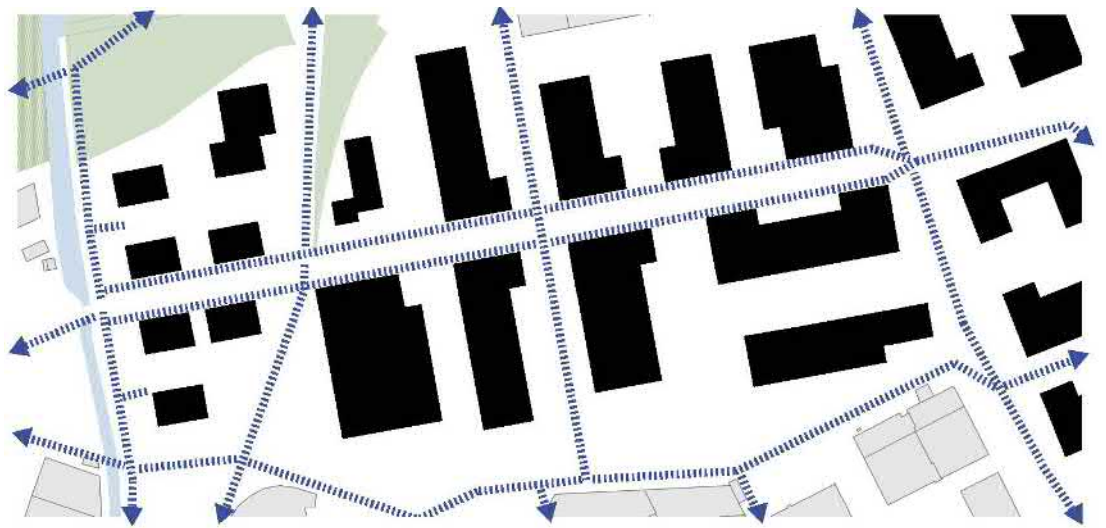
# Fokusbereich C

## Bereich östlicher Ölmühlenweg

-  Fußwegverbindungen
-  Grünflächen
-  Bäume (Neupflanzungen)
-  Straßenbegleitende Radwege
-  Straßenbegleitende Fußwege
-  Gewerbenbauten mit Dachbegrünung
-  Rückwärtige Erschließungsflächen
-  Raumkanten der Gewerbenbauten
-  Parkplätze
-  Einheitliche Grundraster Gewerbenbauten (9x9m)
-  Sportanlagen
-  Gewässer
-  Grenze der Flutmulde
-  Grenze des Planungsgebietes





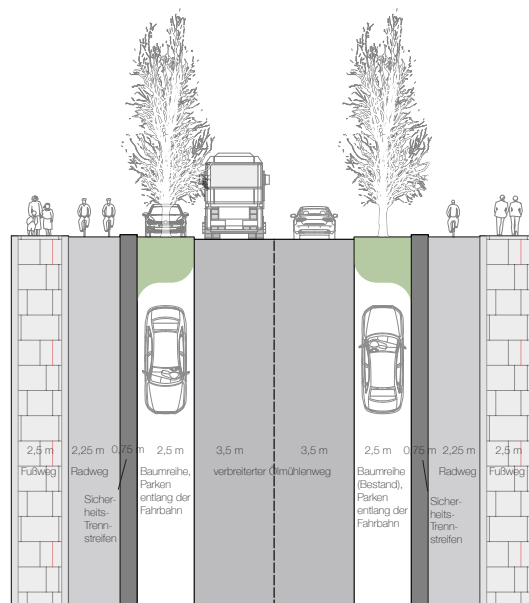


Durchwegung des Teilbereichs

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.



Schnitt Ölmühlenweg

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.

### **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.