

**Beschluss**

18. Januar 2024

1 von 3

**Städtebaulicher Rahmenplan Hafenaerial**

Frau Hollstein vom Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz erläutert den städtebaulichen Rahmenplan für das Hafenaerial, das aufgrund seines Hafens und seiner Nähe zur Fulda einzigartig sei und ein besonderes Potenzial besitze.

Ziel des Rahmenplans sei es, die städtebaulichen und freiraumplanerischen Optionen für das Gebiet aufzuzeigen. Dabei solle der Bestand berücksichtigt und Umnutzungen geprüft werden. Es gelte, den dringend benötigten Wohnraum und gleichzeitig gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzungen zu schaffen. Wichtig sei, die bestehenden und neuen Nutzungen verträglich nebeneinander zu entwickeln. Im Mai 2021 sei der Rahmenplan beauftragt worden. Es wären Gespräche mit Schlüssel-personen geführt worden und im Frühjahr 2022 habe eine Analyse und eine Beteiligungsaktion stattgefunden. Im Juli 2022 seien die Zwischenergebnisse im Ortsbeirat vorgestellt worden. Danach seien Lärm-Untersuchungen durchgeführt und die Fachämter beteiligt worden. Da die Beteiligungen und Untersuchungen finalisiert seien, könne nun erneut im Ortsbeirat berichtet werden.

Michael Linker vom beauftragten Architektur- & Städtebau-Büro "ebene 4" zeigt zunächst die noch bestehenden Schwächen des Areals auf. Es gebe weder einen Zugang zur Fulda noch eine Durchlässigkeit zum Stadtrand und dem angrenzenden Landschaftsraum.

Stärken seien der das Gebiet prägende altindustrielle Hafencharme mit der ehemaligen Koop Warenzentrale und der Brauerei. Der Hafen sei einzigartig und doch würde er von der Stadtbevölkerung nicht als Aufenthaltsbereich wahrgenommen. Dies gelte ebenfalls für die Flutmulde, die als offener Landschaftsraum nicht bebaut werden dürfe. Für die zukünftige Wohnbebauung gebe es hier Potenzial zur Naherholung. Das Areal bilde die Verbindung nach Bettenhausen und ans andere Fuldaufer. Gleichzeitig gebe es eine Anbindung an die südliche Unterneustadt und den neu gestalteten Schleusenpark.

Die wichtigsten Zielsetzungen seien die verbesserte Zugänglichkeit zur Fulda mit einem sogenannten „Sprung über die Fulda“, den Erhalt der prägenden Relikte, weiterhin die Entsiegelung und Begrünung. Entstehen solle eine urbane Nutz Mischung von Wohnen und Arbeiten mit klimaneutraler energetischer Versorgung und klimafreundlicher Mobilität, die bestehende Gebäude erhält, umnutzt und Neubauten schafft.

Es wäre wünschenswert, den Freizeitwert des Areals zu stärken. So wäre in Kooperation mit dem Yacht Club Kassel eine Öffnung des Hafenbeckens auf der westlichen Seite denkbar und auf der östlichen Seite eine Promenade an der Hafenkante.

Der Fokusbereich 2 läge entlang der Hafestraße. Das Koop-Quartier sei in der Planung bereits wesentlich fortgeschritten. Dort gebe es eine Baugemeinschaft, die als Impulsprojekt das Bestandsgebäude Hafenstr. 76 bespielen wolle.

Im Fokusbereich 3 liege der Baumarkt und die ehemalige Brauerei. Hier ergebe sich eine Perspektiv-Fläche für andere Nutzungen. Dieser Quartiersbaustein könne mit einer zentralen Grünfläche und einer 5-geschossigen Bebauung entwickelt werden.

Zusammengefasst handele es sich um 79.000 m<sup>2</sup> Nettobauland und 159.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grund-fläche. Dies bedeute, dass bis zu 870 Wohneinheiten mit ca. 1.600 Personen vorstellbar seien. Dabei könnten bis zu 47.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche für gewerbliche und sonstige Nutzungen mit bis zu 1.380 Arbeitsplätzen entstehen. Abschließend ergänzt Theresa Hollstein, dass für das Hafen-Areal ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt worden sei und weiterführende Beteiligungsgespräche geplant seien. Das Bebauungsplanverfahren für den Bereich des Koop-Quartiers sei bereits weit vorangekommen und daher vom Wettbewerb nicht betroffen.

Auf Nachfrage von Ralph Osken erklärt Michael Linker, dass für den Teilbereich des Koop-Quartiers gerade Planungsrecht geschaffen würde. Für die anderen Teilbereiche ergebe sich eine Perspektive von 10-15 Jahren. Es sei jedoch nicht die Aufgabe eines Rahmenplans, einen Zeitstrahl abzubilden.

Theresa Hollstein antwortet Ralph Osken auf die Frage, ob sozialer Wohnungsbau angedacht sei, dass dies in den städtebaulichen Verträgen mitberücksichtigt würde. Auf Nachfrage von Sabine Schreiner wird deutlich, dass für den Zugang zur Fulda zwar Gespräche geführt worden seien, es jedoch noch keine konkrete Umsetzung gebe. Die Unterquerung der Hafnbrücke für Fußgänger\*innen sei, weil dort der Wahlebach einmünden würde, ebenfalls nicht einfach zu lösen.

Werner Aßmann gibt zu bedenken, dass Investoren nicht an Rahmenpläne gebunden seien. Es könne ähnlich enden, wie beim Salzmann-Areal.

Michael Linker erläutert auf Nachfrage von Kerstin Linne, dass bei der Idee der "Stadt der kurzen Wege" die Gebäude nicht nur als reine Wohngebäude geplant seien, sondern die Erdgeschoss-Zone für kleinteilige Angebote herausgenommen würde. Gleichzeitig könnten einzelne Gebäude komplett nur für Kulturelles und Gewerbliches genutzt werden. Ebenfalls seien soziale Angebote, wie betreutes Wohnen, Tagespflege und Kindergärten angedacht.

Beate Burmester dankt für das Konzept und die Idee, eine weitere Brücke über die Fulda vorzusehen. Ihr sei auch wichtig, dass es sozialverträglichen Wohnraum geben würde und die Nahversorgung für so viele Menschen gesichert sei.

Auf Nachfrage antwortet Theresa Hollstein, dass der Bebauungsplan für das Koop-Quartier in 1,5 - 2 Jahren in Kraft treten würde. Die Vorarbeiten seien jedoch schon sehr weit und es könne eigentlich losgelegt werden.

Ein anwesender Bürger weist darauf hin, dass das Land Hessen als Besitzer der Stadt den Hafen zum Kauf angeboten habe. Die Stadt sei jedoch nicht interessiert gewesen und daher sei das Hafenbecken an den Yacht Club verkauft worden. Die östliche Seite sei an die Firma Transkal verkauft worden. Nur das Speicher-Gebäude, das das Fuldaschiffahrts-Museum beherberge, stehe unter

Denkmalschutz. Er regt an, die Stadt solle darauf achten, dass bei diesem attraktiven Wohnen am Wasser keine Luxus-Lofts gebaut würden, sondern ein gemischtes Quartier mit sozialem Wohnungsbau entstehe.

3 von 3

Auf Nachfrage wird erklärt, dass das ganze Areal in Privatbesitz sei und mögliche Investoren nicht an den Rahmenplan gebunden seien. Der Rahmenplan sei vielmehr ein Instrument, um Eigentümer\*innen die Möglichkeiten der Bebauung aufzuzeigen.

Kerstin Linne stellt den Antrag:

Der Ortsbeirat Unterneustadt begrüßt den in der heutigen Sitzung vorgestellten städtebaulichen Rahmenplan zum Hafensareal.

Abstimmungsergebnis: Angenommen bei 4 Ja-Stimme(n), 0 Nein-Stimme(n), 4 Enthaltung(en)

Kerstin Linne  
Ortsvorsteherin

Sabine Schreiner  
Mitglied/Schriftführerin