Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/20 „Henschel-Areal“
(Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Plangebiet

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/20 „Henschel-Areal“ liegt mit einer Größe von etwa 10,2 ha in der Gemarkung Rothenditmold, Flur 7 im Stadtteil Rothenditmold. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1/46, 20/3, 25/24, 25/30, 40/28, 41/5, 42/3, 42/5, 42/6, 91/6, 93/2, 97/5, 119/18, 119/48, 350/97. Diese befinden sich in Privateigentum, und im städtischen bzw. öffentlichen Eigentum.
Das Plangebiet wird im Norden durch die Wolfhager Straße und die Mombachstraße sowie im Westen von der Brandaustraße begrenzt. Südlich grenzt ein privates, stillgelegtes Gleis parallel an das Plangebiet an. Östlich schließt das Plangebiet hinter der Wolfhager Straße an die Agentur für Arbeit Kassel im Stadtteil Nord-Holland an.

2. Bestand

1871 wurde das Henschel Werk II Rothenditmold als eines von drei großen Werken des Maschinen- und Werkzeugherstellers Henschel & Sohn in Kassel errichtet, bis in die 1970er stetig ausgebaut und um Hallen und Verwaltungsgebäude ergänzt. Von 1873 bis 1996 wurden im Werk Rothenditmold zunächst Lokomotivteile, später auch Werkzeugmaschinen, Teile für den Nutzfahrzeugbau sowie Rüstungsgüter produziert. Seit Aufgabe des Werksgeländes Mitte der 1990er Jahre wird das Areal heute überwiegend als Lagerfläche genutzt.
Die insgesamt 25 Bestandsgebäude umfassen eine Brutto-Geschossfläche von insgesamt rund 65.000 m2 bei einer Grundfläche von insgesamt rund 54.000 m². Darüber hinaus gibt es drei außenliegende Kranbahnen (RK 1-3). Das Henschel Areal ist nahezu vollversiegelt.
Das Henschel Werk II Rothenditmold ist sowohl als Sachgesamtheit nach § 2 Abs. 1 HDschG als auch als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDschG als Denkmal eingetragen. Die Bauwerke Hammerschmiede (R1), Kesselschmiede (R5) und Vorbereitungshalle (R10) sowie Lokschuppen (R4), Blechbiegerei (R6), Gesenklager (R7) und Turbinenhaus (R8) und die Kranbahn (RK1) sind als Einzelkulturdenkmal erfasst. Alle weiteren Gebäude und Krananlagen stehen als Teil der Gesamtanlage unter Schutz.
Für den Erhalt der historischen Identität und des Denkmalwerts, aber vor allem für die städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt Kassel, ist eine Entwicklung des Areals mit neuen Nutzungen im Bestand und Neubauten notwendig.

3. Planungsrecht
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) als Gewerbliche Baufläche dargestellt.
Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Die Fläche befindet sich im planungsrechtlich definierten Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie innerhalb der Grenzen der Innenbereichssatzung der Stadt Kassel.
Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Bauflächen zu einer gemischten Baufläche als Urbanes Gebiet (MU) angestrebt.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Die historische Identität des Henschel Areals soll mit bestehenden und zukünftigen Nutzungen für lokales Gewerbe und Produktion in Einklang gebracht werden. Ergänzende Nutzungen sind ebenfalls vorgesehen. Mit dem Erhalt und der Umnutzung des denkmalgeschützten Bestands der ehemaligen Henschel Werke und einer baulichen Verdichtung gleichermaßen kann eine wirtschaftliche und nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Henschel Areals verwirklicht werden, die den Standort unter stadtplanerischen, denkmalfachlichen, baukulturellen, architektonischen, verkehrlichen, freiraumbezogenen sowie ökologischen Aspekten über die Grundstücksgrenzen hinaus verbessert. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll die zukünftige wirtschaftliche und städtebauliche Neustrukturierung des Henschel Areals gesichert werden.
Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist daher die städtebauliche Ordnung der geplanten Entwicklungen unter besonderer Berücksichtigung dieser Aspekte im Areal. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines urbanen Quartiers soll dem Bedarf vor allem an gewerblichen Flächen und auch Wohnraum sowie kulturellen Angeboten an einem innerstädtischen Standort gerecht werden.

Zur Weiterentwicklung und Qualifizierung des Areals wird ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und am 11.10.2024 entschieden.

Die Zulässigkeit der anzusiedelnden Nutzungen wird im Rahmen des § 6a BauNVO (Urbanes Gebiet) bestimmt. Angestrebt wird ein Nutzungsschwerpunkt mit Gewerbeflächen für urbane Produktion, Werkstätten, Lager und zugehörige Serviceflächen, die in einem untergeordneten Anteil durch Büroflächen, Labore oder auch Repräsentationsflächen ergänzt werden. Darüber hinaus wird ein angemessenes und nachfrageorientiertes Angebot für Wohnen & Sonderwohnen (preisgünstiger Geschosswohnungsbau, Mikro-Apartments, Studentenwohnen) angestrebt. Ergänzende Nutzungen im Bereich Kunst, Kultur & Freizeit sowie Nahversorgung, Gastronomie & Soziale Infrastruktur komplettieren die Nutzungsmischung mit einem untergeordneten Anteil. Der potentielle Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs soll auf einem anpassungsfähigen Städtebau basieren, der im weiteren Verfahren eine Spezifizierung der Nutzungsanteile an die dann vorgefundenen Nachfragen ermöglicht.
Mit dem Erhalt und der Umnutzung des denkmalgeschützten Bestands der ehemaligen Henschel Werke und der nachhaltigen baulichen Verdichtung wird eine Geschossfläche zwischen 125.000 bis 180.000 m2 angestrebt. Die Machbarkeit wird / wurde durch Verdichtung und künftige architektonische und landschaftsplanerische Intervention in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel (UDB) unter Wahrung der besonders prägenden, historischen Gebäude / Bauteile im städtebaulichen Wettbewerb geprüft und belegt. Die Veränderungen an und in Denkmälern bzw. der Gesamtanlage, die Teil des städtebauliches Gesamtkonzepts sind, sollen im Rahmen des Verfahrens konkretisiert und in der Bauleitplanung verbindlich festgelegt werden.

Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche soll – insbesondere zur städtebaulichen Umsetzung und planungsrechtlichen Festlegung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und des Siegerentwurfs (Planungsbüro N.N.) durch Baukörperfestsetzungen ausgewiesen werden. Dabei sollen zur Neuordnung des Areals auch Flächen entsiegelt und der zulässige Versiegelungsgrad im Vergleich zum Status quo verringert werden.

5. Verfahren

Beabsichtigt ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Angebotsbebauungsplan).
Zur notwendigen Anpassung der Darstellung der Bodennutzung im FNP beantragt die Stadt Kassel beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) eine Flächennutzungsplan-Änderung. Diese Änderung soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden.
Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

6. Kosten

Die Erarbeitung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Der Eigentümer hat nach Abstimmung mit der Stadt Kassel einen entsprechenden Planungsauftrag an eine qualifizierte Planungsgemeinschaft vergeben. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und Verfahrensdurchführung entstehenden Kosten werden durch die Grundstückseigentümer getragen. Den auf Verwaltungsseite entstehenden Aufwand trägt die Stadt Kassel.
Es ist vorgesehen, für die Absicherung der Bebauungsplaninhalte und weitere für die Umsetzung der Bauvorhaben erforderlichen Regelungen einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Kassel abzuschließen.

7. Klimarelevanz

Die Klimarelevanzprüfung wird im Rahmen des Offenlagebeschlusses durchgeführt und entsprechend bekannt gemacht. Die aktuellen Inhalte des Vorhabens gewährleisten aktuell keine abschließende Einschätzung der klimatischen Auswirkungen

gez.

Büsscher

Kassel, 23. August 2024