

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/20 „Henschel-Areal“ (Geänderter Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Plangebiet

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V/20 „Henschel-Areal“ liegt mit einer Größe von etwa 12,1 ha in der Gemarkung Rothenditmold. Das Plangebiet umfasst in der Flur 6 die Flurstücke Nr. 40/28 (tlw.) und 41/5, in der Flur 7 die Flurstücke Nr. 20/3, 25/24, 25/30 (tlw.), 42/3, 42/5, 42/6, 91/6, 93/2 und 350/97 sowie in der Flur 48 das Flurstück 119/17. Die betreffenden Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum, teils handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen.

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.

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss ist erforderlich, weil der Geltungsbereich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss im Osten, im Umfeld des Brückenbauwerks an der Wolfhager Straße, erweitert wurde.

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 Lokschruppen (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 Denkmalschutz.

Für den Erhalt der historischen Identität und des Denkmalwerts ist eine Entwicklung des Areals mit neuen Nutzungen im Bestand und Neubauten notwendig. Die Entwicklung des Henschel-Areals ist für den Stadtteil Rothenditmold und auch für die Gesamtstadt von besonderer, städtebaulicher Bedeutung.

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. Die Flächen des Plangebietes werden zusätzlich durch die Fluchtlinienpläne „Nr. 652“ (festgestellt am: 05.08.1903), „Nr. 716“ (festgestellt am: 11.01.1908) „Nr. 725“ (festgestellt am: 07.12.1907), sowie „Nr. 885“ (festgestellt am: 14.01.1913) überlagert.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Bauflächen zu einer gemischten Baufläche als Urbanes Gebiet (MU) und als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) angestrebt und durch Ausweisung eines qualifizierten Bebauungsplanes städtebaulich geordnet.

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 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und am 11.10.2024 entschieden (1. Preis, Planungsbüro coido architects, Hamburg).

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 und Sonderwohnen (preisgünstiger Geschosswohnungsbau, Mikro-Apartments, Studentenwohnen) beabsichtigt. Ergänzende Nutzungen im Bereich Kunst, Kultur und Freizeit sowie Nahversorgung, Gastronomie und soziale Infrastruktur komplettieren die Nutzungsmischung mit einem untergeordneten Anteil. Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs hat ein robustes städtebauliches Konzept ergeben, das in der weiteren Entwicklung eine flexible Spezifizierung der Nutzungsanteile an die Nachfrage ermöglicht.

Mit dem Erhalt und der Umnutzung des denkmalgeschützten Bestands der ehemaligen Henschel Werke und der nachhaltigen baulichen Verdichtung wird eine Geschossfläche von rund 165.000 m² angestrebt. Die Machbarkeit wurde durch Verdichtung und künftige architektonische und landschaftsplanerische Interventionen 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 städtebaulichen Gesamtkonzepts sind, sollen im Rahmen an anschließenden Baugenehmigungsverfahren konkretisiert

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

5. Verfahren

5.1 Bauleitplanung

Beabsichtigt ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Angebotsbebauungsplan).

5.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Kassel hat am 11.11.2024 beschlossen, dass für das Gebiet des ehemaligen Henschel-Werkes in Kassel-Rothenditmold der Bebauungsplan V/20 „Henschel-Areal“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden soll.

Der Beschluss wurde am 20.12.2024 im Amtsblatt der Stadt Kassel (8. Jahrgang / Nr. 064) ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund fortgeführter Projektinhalte wurde der Geltungsbereich angepasst; der betreffende Aufstellungsbeschluss ist in Hinsicht der betreffenden Grundstücke formal nachzuführen.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB

Am 30.05.2025 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 029, 9. Jahrgang der Stadt Kassel, ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 04.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen, die insbesondere die Themen Verkehr, Erschließung und Umwelt betrafen. Die Inhalte wurden in die Abwägung aufgenommen und die Planung zum Teil durch gutachterliche Aussagen verifiziert. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ebenfalls Anregungen und Hinweise geäußert, die insbesondere die Themen Klima, Natur und Umwelt sowie Verkehr betrafen. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden in der Abwägung behandelt und die gutachterlichen Untersuchungen entsprechend ergänzt. Im Ergebnis wurden die Inhalte aus den relevanten Stellungnahmen und den fertiggestellten Gutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet. Dies betrifft vor allem die Flächenreduzierung des angestrebten Urbanen Gebiets (MU) aufgrund starker Schallimmissionen ausgehend vom Industriebetrieb südlich angrenzend an das Planungsgebiet.

Folgende Gutachten wurden erstellt:

- Faunistischer Bericht 2025 „Henschel Quartier“ (BÖF, Februar 2026)
- Umweltbericht zum Entwurf - Bebauungsplan Nr. V/20 der Stadt Kassel (BÖF, April 2026)
- Verkehrsuntersuchung und Verkehrskonzept Henschel-Areal (LK Argus, April 2026)
- Schalltechnisches Gutachten zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. V/20 „Henschel-Areal“ (Ingenieurbüro Förster Akustik Göttingen, April 2026)

5.4 Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Zur notwendigen Anpassung der Darstellung der Bodennutzung im FNP hat die Stadt Kassel beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) eine Flächennutzungsplan-Änderung beantragt. Diese Änderung läuft im Parallelverfahren zum Bebauungsplan. Die frühzeitige Beteiligung zur Änderung des FNP wurde in der Zeit vom 01.04.2026 bis 22.04.2026 durchgeführt. Ziel der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Überplanung des ehemaligen Henschel-Geländes im Stadtteil Rothenditmold. Der

ehemals gewerblich genutzte Bereich soll einer multifunktionellen Nutzung mit kulturellen, sozialen und gewerblichen Einrichtungen zugeführt werden. Das Angebot soll um ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen ergänzt werden. Die Änderung der Darstellung erfolgt von „Gewerblichen Bauflächen“ in „Gemischte Bauflächen“. In einem Abstimmungstermin mit der Regionalplanung des Regierungspräsidiums Kassel wurde der Anteil der „Gemischten Bauflächen“ nochmals konkretisiert, sodass der Schwerpunkt auf der gewerblichen Nutzung erhalten bleibt und somit kein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Nordhessen erforderlich ist. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

6. Kosten und Städtebaulicher Vertrag

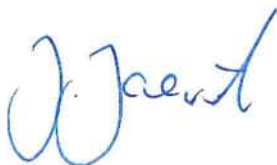
Die Erarbeitung der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Der Eigentümer hat nach Abstimmung mit der Stadt Kassel einen entsprechenden Planungsauftrag an eine qualifizierte Planungsgemeinschaft vergeben. Die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und Verfahrensdurchführung entstehenden Kosten werden durch die Grundstückseigentümer getragen. 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.

Neben den allgemeinen Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer werden im städtebaulichen Vertrag u.a. folgende Punkte geregelt:

- Entwicklung und Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestands unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Anforderungen,
- schrittweise Quartiersentwicklung mit Gewerbe-, Kultur-, Freizeit- und Wohnnutzungen einschließlich Neubauten und Freianlagen,
- Bodenordnung einschließlich der Übertragung öffentlicher Verkehrsflächen an die Stadt sowie erforderlicher Dienstbarkeiten und Baulasten,
- soziale Wohnraumförderung einschließlich Verpflichtungen bei Weiterveräußerungen,
- Kostenübernahme sämtlicher Planungs-, Erschließungs- und Umsetzungskosten durch die Vorhabenträgerin.

7. Klimarelevanz

Eine Klimarelevanzprüfung wurde im Rahmen des Offenlagebeschlusses durchgeführt. Die klimatischen Auswirkungen in der durchgeführten Klimarelevanzprüfung werden als gering negativ beurteilt. Die gering negativen Auswirkungen auf das Klima resultieren aus der geplanten Neubautätigkeit und künftig entsiegelter und renaturierten Flächen. Neubauten werden auf bereits versiegeltem Boden errichtet, so dass keine Neuversiegelung von Flächen entsteht. Zudem können im Sinne einer nachhaltigen Planung positive Synergien zwischen Bestandsgebäuden und Neubauten entstehen. Das Plangebiet befindet sich in gut durch den ÖPNV angebundener Lage. Die Nutzung fossiler Energieträger zur Energie- und Wärmeversorgung wird ausgeschlossen. Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sowie von Fernwärme zum Ausgleich von Spitzenlasten wird planungsrechtlich gesichert und umgesetzt. Ein Fernwärmeanschluss befindet sich bereits in der Umsetzung.



Jaentsch

Kassel, den 20.05.2026