

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. V/20 „Henschel-Areal“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entwicklung des Henschel-Areals begrüße ich ausdrücklich. Die Revitalisierung dieser innerstädtischen Fläche bietet für Rothenditmold und die Gesamtstadt große städtebauliche Chancen. Insbesondere die Verbindung von Gewerbe, Wohnen, Kultur und sozialen Nutzungen sowie die Schaffung von zusätzlichem, möglichst bezahlbarem Wohnraum sind grundsätzlich zu begrüßen.

Gerade deshalb halte ich es für erforderlich, einen Aspekt der vorliegenden Planung nochmals grundlegend zu überprüfen: die verkehrliche Erschließung des Areals und deren Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden sensiblen Nutzungen entlang der Brandaustraße.

1. Besondere städtebauliche Situation an der Brandaustraße

Unmittelbar gegenüber bzw. in direkter Nachbarschaft zum Henschel-Areal befindet sich mit dem Heilhaus ein über viele Jahre gewachsenes, sozial und gesundheitlich geprägtes Quartiersangebot. Die Stadt Kassel selbst führt das Mehrgenerationenhaus Heilhaus als Einrichtung des Stadtteils.

Diese besondere Situation ist für die Bauleitplanung von erheblicher Bedeutung. Bemerkenswert ist, dass auch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen behördlichen Stellungnahmen genau auf diesen Punkt hinweisen.

Das Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung stellt in seiner Stellungnahme vom 09.07.2025 ausdrücklich fest, dass entlang der Brandaustraße mit der Heilhaus-Stiftung „**besonders schützenswerte Nutzungen**“ ansässig sind, darunter ein Hospiz. Vor diesem Hintergrund wird dort eine Überplanung der Verkehrsführung angeregt. Insbesondere wird empfohlen, sowohl die Zufahrt als auch die Ausfahrt des Lieferverkehrs über die Wolfhager Straße und die Mombachstraße zu führen und die Brandaustraße durch bauliche Maßnahmen zu beruhigen.

Diese fachliche Einschätzung sollte aus meiner Sicht im weiteren Planverfahren deutlich stärker berücksichtigt werden.

2. Die zusätzliche Lärmbelastung der Brandaustraße ist bereits gutachterlich und behördlich festgestellt

Die vorliegenden Unterlagen zeigen, dass die geplante Entwicklung gerade in der Brandaustraße zu einer relevanten zusätzlichen Belastung führen wird.

Nach der Begründung des Bebauungsplans werden für die Brandaustraße durch den planinduzierten Verkehr Pegelerhöhungen von bis zu 4 dB(A) am Tag und von mehr als 5 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Gleichzeitig werden dort die Orientierungswerte für Misch- und Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Noch deutlicher ist die Stellungnahme des Gesundheitsamtes der Stadt Kassel vom 10.07.2025. Dort wird für die Brandaustraße eine Lärmzunahme von 3 dB(A) und

mehr am Tag sowie von über 5 dB(A) in der Nacht festgestellt. Das Gesundheitsamt bewertet diese Zunahme als relevante Immissionserhöhung mit potenzieller Belastungswirkung und weist darauf hin, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Es fordert ausdrücklich, Möglichkeiten zur Entlastung der Brandaustraße im Rahmen der Umweltprüfung weiter zu untersuchen. Zusätzlich wird eine Betrachtung möglicher Erschütterungen durch den zunehmenden Verkehr angeregt.

Damit handelt es sich nicht lediglich um eine subjektiv empfundene Beeinträchtigung. Die zusätzliche Belastung ist Bestandteil der fachlichen Abwägungsgrundlagen des Bebauungsplanverfahrens.

Gerade vor diesem Hintergrund erscheint es problematisch, wenn der zusätzliche Schwerlast- und Lieferverkehr ausgerechnet über die Brandaustraße unmittelbar an einer Einrichtung geführt wird, die besonders schutzbedürftige Personen beherbergt.

3. Die Konfliktlage ist planerisch zu lösen – nicht lediglich nachträglich zu kompensieren

Die Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 6 BauGB unter anderem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen und gesundheitlichen Belange der Bevölkerung sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abzuwägen. Zudem sind nach § 2 Abs. 3 BauGB die für die Abwägung bedeutsamen Belange zu ermitteln und zu bewerten.

Diese Anforderungen sprechen aus meiner Sicht dafür, die bestehende Konfliktlage nicht allein durch kompensierende Maßnahmen zu bewältigen.

Vielmehr sollte zunächst geprüft werden, ob der Konflikt bereits **durch die städtebauliche Anordnung der Nutzungen und durch eine geeignete Verkehrsführung** vermieden oder wesentlich reduziert werden kann.

Das ist insbesondere deshalb naheliegend, weil die vorliegenden Planunterlagen selbst bereits entsprechende Alternativen benennen. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zur verkehrlichen und schalltechnischen Entlastung der Brandaustraße geprüft werden sollen.

4. Wohnnutzung und verkehrsintensive Nutzungen sollten städtebaulich besser geordnet werden

Ich fordere deshalb auf, die räumliche Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen nochmals grundlegend zu überprüfen.

Aus städtebaulicher Sicht sollte eine klare Abstufung zwischen verkehrs- und emissionsintensiveren gewerblichen Nutzungen einerseits und besonders schutzbedürftigen Nutzungen andererseits erfolgen. Gerade die Bereiche Wohnen, Hospiz und andere soziale Einrichtungen des Heilhauses sollten nicht zusätzlich durch Schwerlastverkehr belastet werden.

Auch der Zweckverband Raum Kassel hat im Rahmen des Verfahrens vorgeschlagen, die verkehrsintensiveren Bereiche von den ruhigeren Bereichen, um Nutzungskonflikte zu reduzieren. Zugleich wurde die Erschließung des Areals für den Schwerlastverkehr über die Brandaustraße ausdrücklich als nicht empfehlenswert bewertet.

Aus meiner Sicht sollte daher geprüft werden, ob die geplante Wohnbebauung so angeordnet werden kann, dass sie stärker an bereits vorhandene Wohnbereiche anschließt und zugleich zwischen den verkehrsintensiveren Bereichen des Henschel-Areals und den besonders schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Brandaustraße eine städtebaulich wirksame Puffer- bzw. Abschirmungsfunktion übernimmt. Eine schalltechnisch wirksame Ausgestaltung der Bebauung macht dies heutzutage leicht möglich.

5. Verkehrsführung des Schwerlastverkehrs

Besonders kritisch sehe ich die vorgesehene Führung des Liefer- und Schwerlastverkehrs über die Brandaustraße.

Die Planunterlagen sehen für den westlichen Teil des Areals die Zufahrt des Anlieferungsverkehrs über die Brandaustraße vor. Für die entsprechenden Fahrbewegungen werden ausdrücklich auch Sattelzüge und schwere Lkw berücksichtigt.

Dem steht die besondere Situation des Heilhauses unmittelbar gegenüber. Gerade für ein Hospiz ist eine solche zusätzliche Verkehrs- und Geräuschbelastung besonders problematisch und existenzgefährdend.

Ich halte deshalb eine erneute Prüfung der Erschließungsvariante für zwingend erforderlich.

Aus meiner Sicht sollte insbesondere untersucht werden, ob der Liefer- und Schwerlastverkehr **über die Wolfhager Straße bzw. die Mombachstraße und damit über die östliche Erschließungsseite des Areals geführt werden kann**, sodass die Brandaustraße von diesem Verkehr weitgehend freigehalten wird.

Eine solche Lösung wurde bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung angeregt und sollte daher nicht als grundsätzlich neue oder unrealistische Forderung behandelt werden. Vielmehr liegt bereits eine fachliche Empfehlung aus dem laufenden Bauleitplanverfahren vor.

6. Meine Forderungen

Vor diesem Hintergrund bitte ich darum, den Bebauungsplan Nr. V/20 vor dem weiteren Verfahrensschritt insbesondere hinsichtlich der Verkehrserschließung und der räumlichen Anordnung der Nutzungen zu überarbeiten.

Ich fordere insbesondere:

1. die besondere Schutzbedürftigkeit der Nutzungen entlang der Brandaustraße – insbesondere des Mehrgenerationenhospizes ausdrücklich als abwägungserheblichen Belang zu berücksichtigen;
2. die geplante Wohnbebauung räumlich so zu ordnen, dass zwischen verkehrsintensiven gewerblichen Nutzungen und den besonders schutzbedürftigen Nutzungen eine städtebaulich wirksame Abstufung und Abschirmung entsteht;
3. die Erschließung des Schwerlast- und Lieferverkehrs über die Brandaustraße grundlegend zu überprüfen und insbesondere eine Führung der Zu- und Abfahrt über die Wolfhager Straße/Mombachstraße bzw. die östliche Erschließungsseite des Areals zu untersuchen;
4. die Brandaustraße durch geeignete verkehrsplanerische und straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen dauerhaft zu entlasten und zu beruhigen;
5. die bereits im Verfahren vorliegenden Empfehlungen des Gesundheitsamtes und des Koordinierungsbüros für Raumordnung und Stadtentwicklung zur Entlastung der Brandaustraße nachvollziehbar in die weitere Abwägung und Umweltprüfung einzustellen;
6. die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf Lärm und gegebenenfalls Erschütterungen im Bereich der sensiblen Nutzungen nochmals standort- und nutzungsspezifisch zu bewerten.

Der Denkmalschutz des Henschel-Areals ist zweifellos ein herausragender Belang und verdient eine sorgfältige Berücksichtigung. Er darf jedoch nicht isoliert betrachtet werden. Die städtebauliche Qualität einer erfolgreichen Revitalisierung wird sich gerade daran messen lassen müssen, ob Denkmalschutz, gewerbliche Entwicklung, Wohnraumschaffung, Verkehr und der Schutz der bereits vorhandenen sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur zu einem tragfähigen Gesamtkonzept zusammengeführt werden.

Ich begrüße die Entwicklung des Henschel-Areals ausdrücklich. Gerade deshalb plädiere ich für eine Planung, die die vorhandenen Qualitäten des Ortes stärkt, statt bestehende Nutzungskonflikte durch zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastungen zu verschärfen.

Ich bitte darum, meine Einwendungen im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und die genannten Alternativen insbesondere hinsichtlich der Verkehrsführung und der räumlichen Anordnung der Nutzungen fachlich zu prüfen.

Dipl.-Ing. Brigitte Seibold
Landschafts- und Freiraumarchitektin

Am Heilhaus 4
34127 Kassel
0561 / 98326690