

**Bebauungsplan  
Nr. VII/7  
„Dresdener Straße zwischen  
Sandershäuser Straße und Autobahn“**

**Stadtteil Bettenhausen**

**Begründung über die Teilaufhebung**

**Kassel** **documenta Stadt**  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Erstellt durch:  
EGL – Entwicklung und Gestaltung von  
Landschaft GmbH  
Ludwig-Erhard-Str. 8  
34131 Kassel



Stand: 28.12.2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES/ BESTAND</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH DER AUFHEBUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>3</b>
5.1.	Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes .....	4
5.2.	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	4
5.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	4
5.4.	Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt .....	5
5.5.	Boden.....	5
5.6.	Wasser .....	6
5.7.	Klima/ Luft.....	6
5.8.	Landschaft .....	6
5.9.	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	6
5.10.	Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können.....	6
5.11.	Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich .....	6
5.12.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	7

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereich der Aufhebung.....	2
Abb. 2:	Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebietes .....	3
Abb. 3:	Luftbild, unmaßstäblich .....	5

## 1 PLANUNGSANLASS

Das Planungsgebiet für die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. VII/7 „Dresdener Straße zwischen Sandershäuser Straße und Autobahn“ ist entlang der Straße „Vor dem Osterholz“ als Industriegebiet festgesetzt. Nördlich grenzt ein Kleinsiedlungsgebiet an, westlich eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Post. Östlich des zur Aufhebung bestimmten Areals schließt sich der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 7 (B) „Vor dem Osterholz“ 1. Änderung an. Dieser setzt Wohnbauflächen und im Bereich der ehemaligen Straßenmeisterei Mischgebiet und gewerbliche Flächen fest.

Bei dem Bebauungsplan Nr. VII/7 „Dresdener Straße zwischen Sandershäuser Straße und Autobahn“ aus dem Jahr 1969 besteht zukünftig für das der Aufhebung unterliegende Areal kein Planungsbedarf mehr. Die in der Gebietsabgrenzung enthaltenen Flächen sind überwiegend bebaut. Zudem ist auf dem Grundstück Gemarkung Bettenhausen, Flur 6, Flurstück 27/3 eine neue Nutzung geplant, die in der rechtskräftigen Festsetzung Industriegebiet aufgrund der Art der Nutzung (Boarding House) nicht genehmigungsfähig ist. Der tatsächliche Gebietscharakter hat sich im Laufe der Jahrzehnte als gemischte Baufläche und als gewerblich genutzte Fläche entwickelt, sodass die zukünftige Nutzung auf dem Grundstück „Vor dem Osterholz Nr. 7“ die vorhandene nachbarschaftliche Nutzung ergänzt.

Der Bebauungsplan wird in Teilen aufgehoben, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt für das Plangebiet zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETES/ BESTAND

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Vor dem Osterholz“ im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Am Osterholz“,
- im Osten durch die Straße „Zur Nieste“,
- im Süden durch die Straße „Vor dem Osterholz“ und
- im Westen durch die Straße „Speeler Weg“.

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut. Die Nutzung ist bis auf das Kleinsiedlungsgebiet Mischgebietstypisch und gewerblich geprägt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

### 3 GELTUNGSBEREICH DER AUFHEBUNG

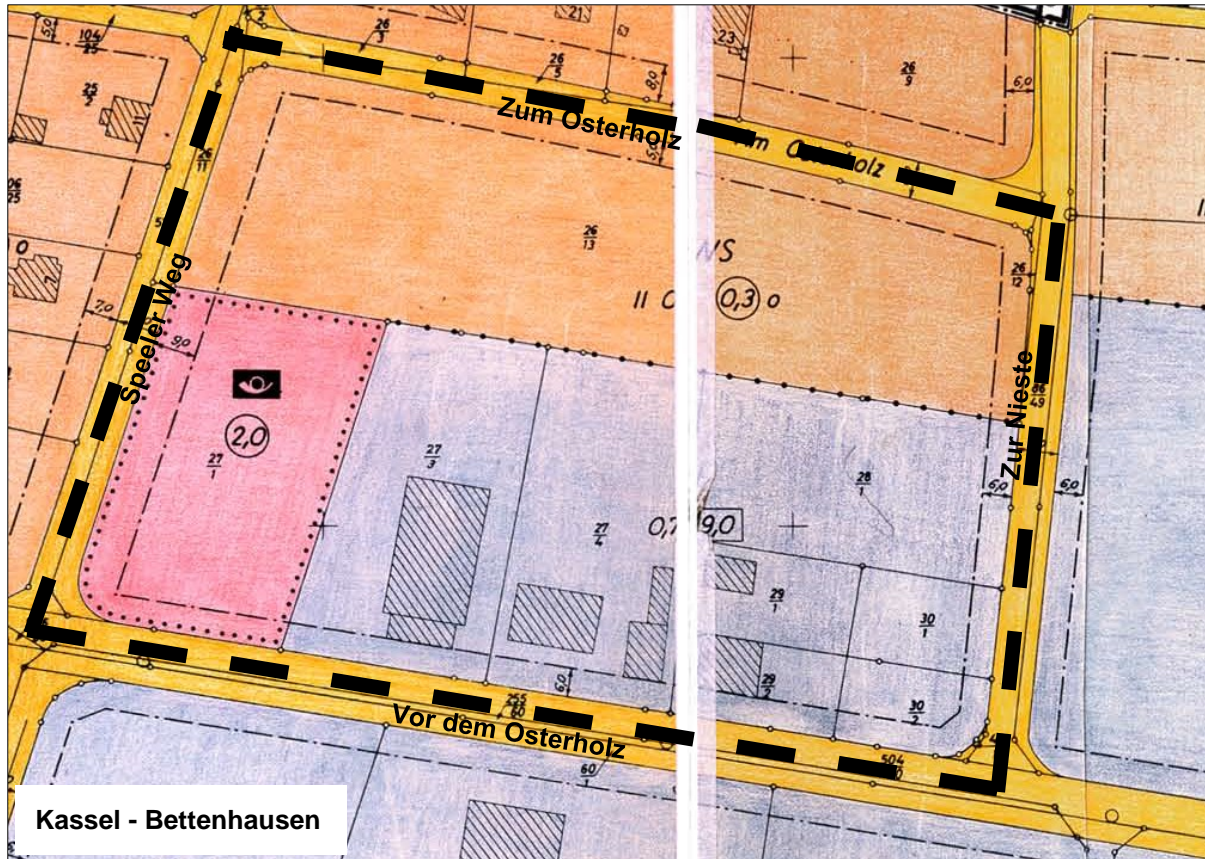


Abb. 1: Geltungsbereich der Aufhebung

## 4 RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

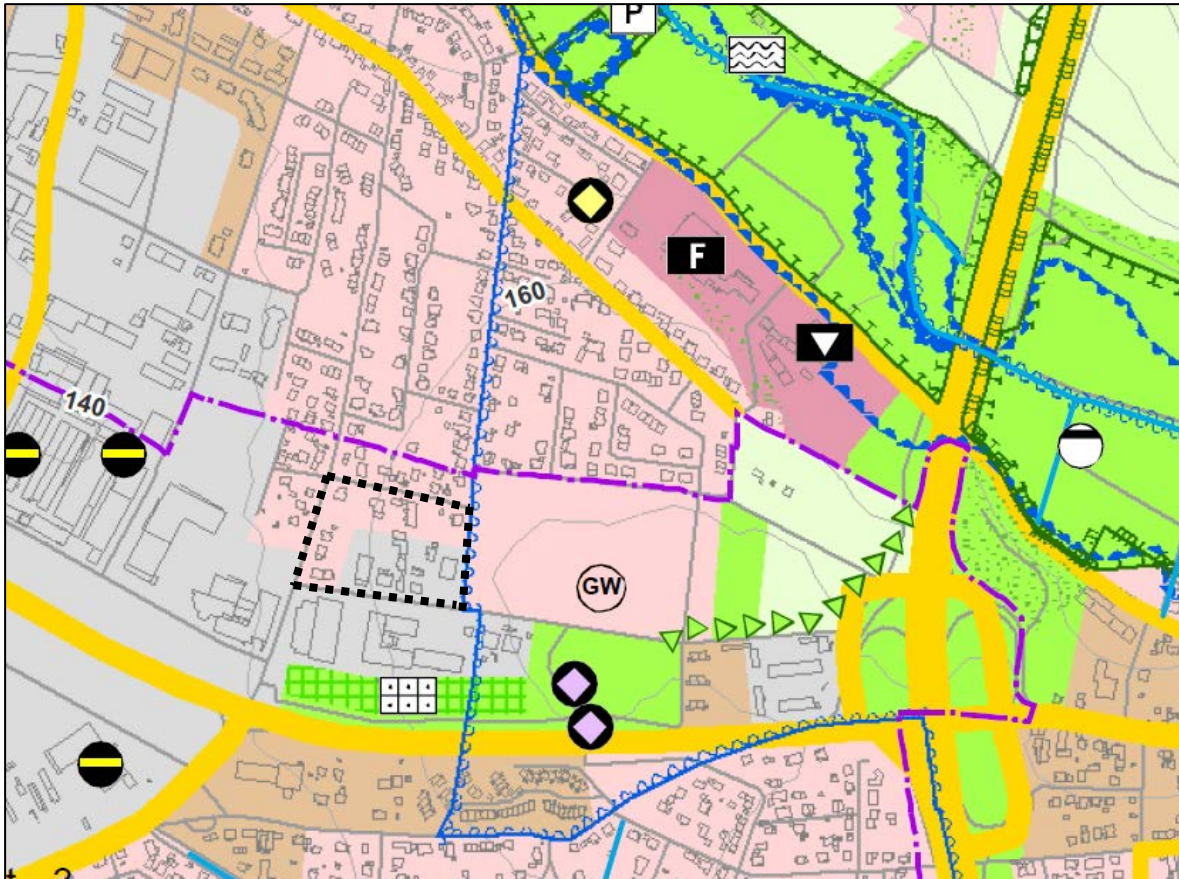


Abb. 2: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebietes

Die Fläche entlang der Straße „Vor dem Osterholz“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt, der nordwestliche Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 5 UMWELTBERICHT

Für die geplante **Teilaufhebung** des Bebauungsplanes Nr. VII/7 „Dresdener Straße zwischen Sandershäuser Straße und Autobahn“ der Stadt Kassel wird gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB

beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### *5.1. Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes*

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/7 „Dresdener Straße zwischen Sandershäuser Straße und Autobahn“ der Stadt Kassel vom 28.05.1969 sollen für das Areal des Plangebietes aufgehoben werden. Diese bestehen im Wesentlichen aus folgenden Inhalten:

- Art und Maß der Nutzung:
- Industriegebiet, GRZ 0,7; GFZ 9,0
- Kleinsiedlungsgebiet mit zweigeschossiger Bauweise, GRZ 0,2; GFZ 0,3
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf, GFZ 2,0

#### *5.2. In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes*

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel vom 19.10.2007 stellt für den Geltungsbereich in allen Karten baulich geprägte Fläche dar. Kompensations- oder Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Auch im Leitbild ist der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet dargestellt.

#### *5.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h. als Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde allein die Umgebung herangezogen werden.



Abb. 3: Luftbild, unmaßstäblich

#### 5.4. *Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt*

Die im gesamten Geltungsbereich vorhandene Bebauung bzw. Versiegelung mit den allgemeinen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes überwiegend prägend bleiben. Die infolge zukünftiger geringfügiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand von Randbereichen führen i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Pflanzen, Tieren und ihren Lebensräumen.

#### 5.5. *Boden*

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung überprägt und das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt. Die bereits dargestellte zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

#### 5.6. *Wasser*

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.). Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

#### 5.7. *Klima/ Luft*

Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Klima und Luft.

#### 5.8. *Landschaft*

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende Siedlungs- und gewerbliche Nutzung geprägt. Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes.

#### 5.9. *Kultur- und sonstige Sachgüter*

Es befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Planungsgebiet.

#### 5.10. *Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können*

- Sicherung des typischen Orts- und Landschaftsbildes bei der Genehmigung von Bauanträgen
- Schutz und Pflege der bestehenden Bepflanzung
- Förderung der Durchgrünung durch weitere Bepflanzung (standortgerechte heimische Bäume und Sträucher)

#### 5.11. *Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich*

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 (5) BauGB zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.



### *5.12. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen*

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

Aufstellung:

Kassel, den 29. Dezember 2015

gez.

Volker Mohr

**Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadt Kassel**