

**Stadt Kassel**

**Stadtteil Bettenhausen**

**Bebauungsplan Nr. VII/7 (E)**

**"Dresdener Straße"**

**1. Änderung**

**(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB)**

**Begründung**

*- ENTWURF -*



**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



---

**Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB**  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66  
e-Mail: [stadtplanung@pwf-kassel.de](mailto:stadtplanung@pwf-kassel.de)

**Stand: 28. Juli 2020**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>UVP- BELANGE</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>9</b>
6.1	<i>Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009</i> .....	9
6.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i> .....	9
6.3	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i> .....	9
6.4	<i>Überschwemmungsgebiet</i> .....	9
6.5	<i>Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel</i> .....	9
6.6	<i>Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung</i> .....	10
6.7	<i>Angrenzende Bebauungspläne</i> .....	11
6.8	<i>Bestehendes Planungsrecht</i> .....	11
6.9	<i>Altlasten / Altflächen</i> .....	12
6.10	<i>Bauverbotszone</i> .....	13
6.11	<i>Bombenabwurfgebiet</i> .....	13
6.12	<i>Kultur-, Bau- und Sachdenkmäler</i> .....	13
<b>7</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b> .....	<b>14</b>
7.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i> .....	14
7.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i> .....	14
7.3	<i>Eingriffsregelung</i> .....	16
<b>8</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>16</b>
8.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</i> .....	16
8.2	<i>Erschließung</i> .....	17
8.3	<i>Grünordnung</i> .....	17
8.4	<i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	17
8.5	<i>Hinweise</i> .....	17
<b>9</b>	<b>ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>18</b>

Anlage: Faunistische Habitatpotentialanalyse vom 30. März 2020

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Aufgrund veränderter Nutzungsnachfragen beabsichtigt die BRUNSCH & MEYER Grund und Boden AG die zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung bzw. Nahverdichtung ihrer Gewerbegrundstücke an der Sandershäuser Straße, Stadtteil Bettenhausen.

Die Flächen sind im Bebauungsplan Nr. B VII/7 (in Kraft seit 28.05.1969) als Industriegebiet festgesetzt. Da diese Festsetzung nicht mehr den faktischen und geplanten Nutzungen im Gebiet entspricht, soll der Bereich südlich der Dresdener Straße und westlich der Sandershäuser Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der weiteren gewerblichen Entwicklung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B VII/7 zu ändern.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken an der Sandershäuser Straße, im Stadtteil Bettenhausen.

## **2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Bettenhausen geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Mit der Bebauungsplanänderung wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 7)

### **3 UVP- BELANGE**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Die überbaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung umfasst insgesamt ca. 15.578 m<sup>2</sup>, sodass der vorgenannte Wert nicht erreicht werden kann.

**Das Vorhaben unterliegt damit weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.**

### **4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB**

#### **▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung**

Die Entscheidungsgründe den Bebauungsplan Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen; andererseits besteht ein Interesse an einer zügigen Entwicklung der Plangebietsflächen. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird von der Stadt Kassel durchgeführt.

#### **▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren / Offenlegungsbeschluss**

Es ist vorgesehen, dass die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am .....2021 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB, den Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13A BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie den Offenlegungsbeschluss fasst.

#### **▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum ..... 2021 vorgesehen.

## 5 DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bettenhausen, südlich der Dresdener Straße (L 3237) und westlich der Sandershäuser Straße (L 562). Es ist ca. 3,91 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 81/17, 81/18, 81/19, 81/20, 81/21, 81/22, 81/11 und 82/2 sowie die Straßenparzellen Flurstücke Nr. 86/26 tlw., 86/27 tlw., 86/28 tlw., 103/7 tlw. und 107/42 tlw., alle in der Flur 1, Gemarkung Bettenhausen.

Die Flächen des Änderungsbereiches grenzen allseitig an Teilflächen der vorhandenen Straßen (Dresdener Straße, Sandershäuser Straße).

Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung mit Darstellung der für den Abbruch vorgesehenen Gebäude (o.M.)



Der größte Teil des Plangebietes ist überbaut bzw. versiegelt, lediglich in Randbereich der bebauten Grundstücke sind Grünflächen und Laubbäume vorhanden. Im Norden verläuft entlang der Dresdener Straße (L3237) eine öffentliche Grünfläche mit straßenbegleitenden Laubbäumen (Beuys-Bäume). Die Grünfläche ist Teil der Bauverbotszone entlang der Dresdener Straße.

Als Hochbauten befinden sich im Änderungsbereich gewerblich genutzte ein- bis sechsgeschossige Hochbauten (Autohandel, Kfz-Werkstatt, ehemaliges Hotel mit Nebengebäuden).



## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 6.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand* dargestellt. Eine Abweichung vom Regionalplan Nordhessen oder eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### 6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche* innerhalb eines *Überschwemmungsgebietes* dar. Damit entspricht die beabsichtigte planerische Entwicklung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes; eine Änderung oder redaktionelle Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

### 6.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraums Nr. 140 *Zentraler Bereich der Fuldaniederung*. In der Karte Realnutzung des Landschaftsplans ist das Plangebiet als *Gewerbe- und Industriefläche* und ein schmaler Streifen entlang der Dresdener Straße als *Begleitgrün* ausgewiesen. Die im Gebiet vorhandenen Straßen sind als *Verkehrsfläche*, z.T. mit Baumallee (Dresdener Straße) dargestellt.

### 6.4 Überschwemmungsgebiet

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) 1. Änderung vorhandenen Straßenflächen (Sandershäuser Straße und Dresdener Straße mit straßenbegleitender baumbestandener Grünfläche) sowie westliche Teilflächen des GE1 und ein südlicher kleiner Teilbereich im GE3 befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Losse (siehe Abb. in der Planzeichnung); das Abflussgebiet der Losse wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Grundstücksflächen gelten die Vorgaben des § 78 und § 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG); diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln und auf Bauantragsebene zu beachten. Für Neubauten, Anpflanzungen etc. ist ein Retentionsraumausgleich zu erbringen und eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Stadt Kassel einzuholen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis "Überschwemmungsgebiet" aufgenommen.

Darüber hinaus ist ein Großteil des Änderungsbereiches in den Risiko- und Gefahrenkarten des Hochwasserisikomanagementplanes als *HQ10 Überflutungsfläche hinter Verwallungen* und im *HQextrem* (= Hochwasserereignis mit geringer, mittlerer und hoher Wiederkehrzeit) dargestellt. Hierzu wurde von der Oberen Wasserbehörde (OWB) des RP Kassel mitgeteilt, dass eine Neuberechnung für die Abgrenzung des *HQ10 und HQextrem* derzeit noch aussteht.

### 6.5 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in

Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger sowie den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im August 2019 hat sich die Stadt Kassel mit Beschluss der Stadtverordneten zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens bekannt. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein und eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien zu realisieren. Dazu will die Stadt künftig jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung auf ihre Vereinbarkeit mit diesem Ziel hin überprüfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung wird die Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken planungsrechtlich geregelt. Eine Konkretisierung energetischer Konzepte sowie einer gebäudebezogenen Ver- und Entsorgung von Energie liegt gegenwärtig nicht vor, ist jedoch im Rahmen eines jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird darüber hinaus auf die ohnehin geltenden, gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hingewiesen.

#### Hinweis

Gegenwärtig befindet sich das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) in der Ressortabstimmung und hat zum Ziel, die Beschlüsse des Wohngipfels für bezahlbares Bauen und Wohnen, das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ohne wesentliche materielle Änderungen zusammenzuführen.

### **6.6 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung liegt im Untersuchungsgebiet der im August 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Luftreinhalte- und Aktionsplan werden unter Kapitel 7.4 Lokale Maßnahmen aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

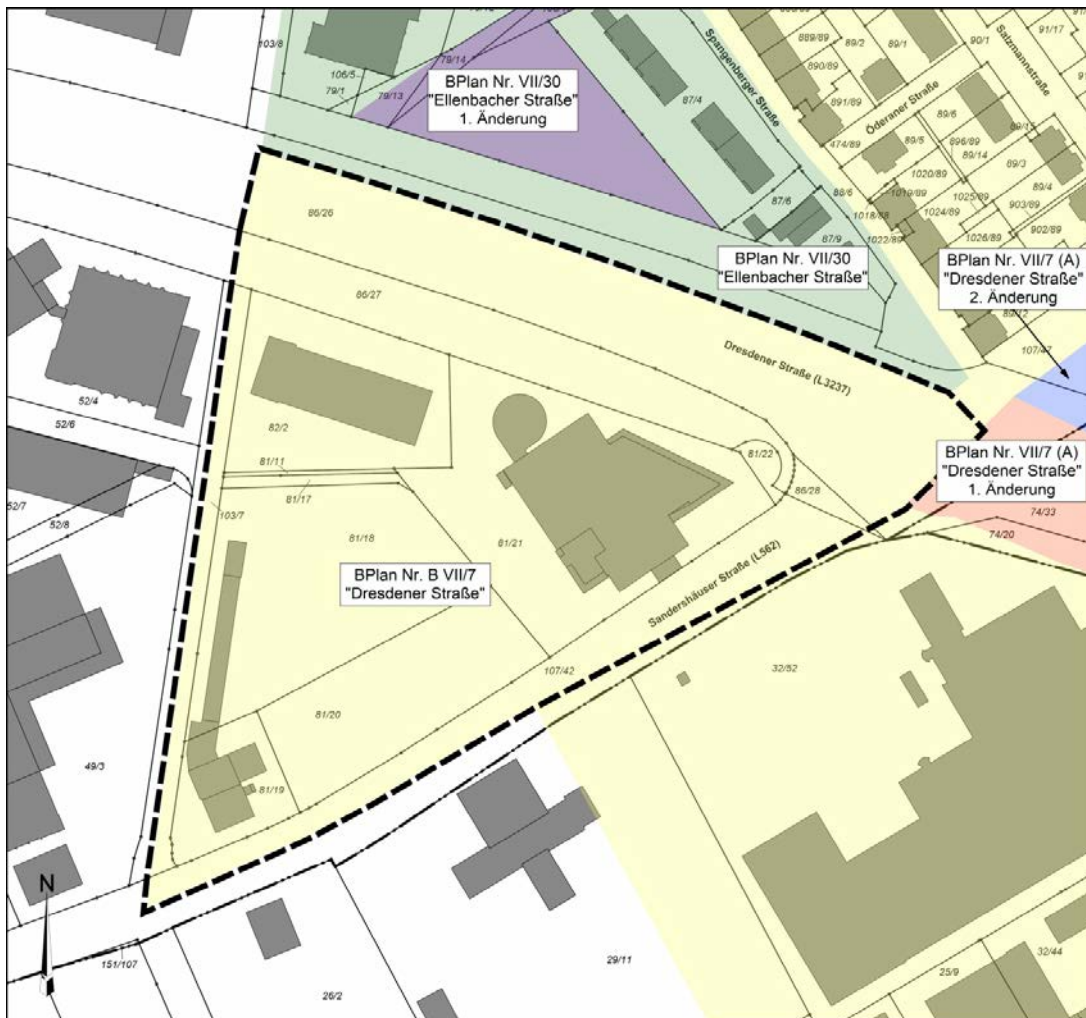
Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken das primäre Ziel. Da das bisherige Planungsrecht eine industrielle Nutzung der Grundstücke fest schreibt, geht durch die Änderung in ein Gewerbegebiet – auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts - keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs einher, so dass nicht von einer erhöhten Feinstaubbelastung auszugehen ist. Die Dresdener Straße (L3437) ist anbaufrei, daher wird die zukünftige Erschließung weiterhin - wie bisher - nur über die *Sandershäuser Straße* erfolgen.

## 6.7 Angrenzende Bebauungspläne

Im angrenzenden Nahbereich sind folgende rechtskräftige Bebauungspläne (s. nächste Seite) vorhanden:

- im Norden der Bebauungsplan Nr. VII/30 "Ellenbacher Straße" (in Kraft seit 18.03.1977, festgesetzt als Industriegebiet, Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet) und dessen 1. Änderung (in Kraft seit 29.04.2015, festgesetzt als Mischgebiet);
- im Nordosten der Bebauungsplan Nr. VII/7 (A) "Dresdener Straße" 1. Änderung (in Kraft seit 30.08.2006, festgesetzt als Gewerbegebiet, Gewerbegebiet emissionsarm, Besonderes Wohngebiet) sowie der Bebauungsplan Nr. VII/7 (A) "Dresdener Straße" 2. Änderung (in Kraft seit 19.03.2008, festgesetzt als Gewerbegebiet und Mischgebiet);
- im Osten der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B VII/7 (in Kraft seit 28.05.1969, festgesetzt als Industriegebiet).

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung mit Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne (ohne Maßstab)



## 6.8 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 28.05.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B VII/7 der Stadt Kassel und ist als *Industriegebiet* ausgewiesen. Als städtebauliche Kennwerte sind lediglich eine maximale *Grundflächenzahl* von 0,7 und eine *Baumassenzahl* von 9,0 festgesetzt sowie ein schmaler Strei-

fen entlang der Dresdener Straße als eine von *Bebauung freizuhaltende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"*. Die Sandershäuser Straße und Dresdener Straße sind als *Verkehrsflächen* ausgewiesen, wobei innerhalb der Dresdener Straße mittig eine *Grünfläche in öffentlicher Verkehrsfläche* dargestellt ist.

Da die Festsetzung als *Industriegebiet* im Plangebiet nicht mehr den faktischen und geplanten Nutzungen im Gebiet entspricht, soll der Bereich südlich der Dresdener Straße und westlich der Sandershäuser Straße als *Gewerbegebiet* ausgewiesen und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der weiteren gewerblichen Entwicklung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B VII/7 geändert werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B VII/7 "Dresdener Straße" vom 28.05.1969 außer Kraft gesetzt.

## 6.9 Altlasten / Altflächen

Mit Schreiben vom 08.08.2018 teilte das RP Kassel, Dez. Altlasten die im damaligen Datenbestand des zugehörigen Altflächen-Informationssystem (ALTIS) aufgeführten Eintragungen wie folgt mit.

Für die Flurstücke Nr. 81/11, 81/17, 81/18, 81/19, 81/20

1. ALTIS-Nummer:	611.000.161-001.003
Art der Fläche:	Altstandort
UTM/Nord:	5684640,16
UTM/Ost:	32537091,32
Adresse:	Sandershäuser Straße 93
Arbeitsname:	Ehem. Autohof SVG, Mercedes
Status:	Sanierung (Sicherung) abgeschlossen
Bemerkungen:	<b>Oberflächenversiegelung ist zu erhalten. Nutzungsänderungen sind mit dem RP Kassel abzustimmen.</b>
2. ALTIS-Nummer:	611.000.161-001.243
Art der Fläche:	Altstandort
UTM/Nord:	5684606,21
UTM/Ost:	32537032,72
Adresse:	Sandershäuser Straße 93
Arbeitsname:	Parkfläche, ehem. Autohof SVG, Mercedes
Status:	Adresse/Lage überprüft (validiert)
Mit Bescheid vom 12.08.2008 wurde die Altlastenfeststellung für das Grundstück vom RP Kassel unter der Bedingung aufgehoben, dass die vorhandene <b>Oberflächenversiegelung zu erhalten ist</b> . Außerdem sind <b>Nutzungsänderungen mit dem RP Kassel abzustimmen</b> .	

Für die Flurstücke Nr. 81/21, 81/22

ALTIS-Nummer:	611.000.161-001.231
Art der Fläche:	Altstandort
UTM/Nord:	32537182,66
UTM/Ost:	5684696,18
Betriebe:	Kfz-Instandhaltung Beetz
Adresse:	Sandershäuser Straße 101
Max. WZ-Klasse:	4
Beginn/ende	12/1993 - ?
Status:	Adresse/Lage überprüft (validiert)
Der Standort ist gemäß Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in der Branchenklasse <b>3</b> eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein <b>hohes (4)</b> Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet. Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten. Es liegen uns zu den Grundstücken und Betrieben keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten.	

#### **6.10 Bauverbotszone**

Das Plangebiet wird größtenteils von der hier als freie Strecke klassifizierten Dresdener Straße (L 3437) und der Sandershäuser Straße (L 562) umgeben. Entlang der Dresdener Straße besteht gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 m zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und baulicher Anlagen jeglicher Art.

Die Bauverbotszone wurde in der entsprechend der Vorort-Situation sowie gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B VII/7 nachrichtlich übernommen. Durch die Festsetzung der Bauverbotszone als öffentliche Grünfläche wird die Errichtung von Hochbauten etc. innerhalb dieser Zone vermieden. Eine Errichtung von Zufahrten entlang der Landesstraße bleibt, entsprechend der rechtlichen Bestandssituation, unzulässig. Bauliche Eingriffe, welche keine Hochbauten darstellen (z.B. Stellplätze, Umfahrungen, Höhenmäßige Geländeänderungen) bedürfen innerhalb der Bauverbotszone der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung. Die im östlichen Abschnitt der Bauverbotszone (Kreuzungsbereich Dresdener Straße/Sandershäuser Straße) gelegene Kfz-Ausstellungsfläche (Flurstück 81/22) ist bauordnungsrechtlich genehmigt.

#### **6.11 Bombenabwurfgebiet**

*RP Darmstadt wird angefragt*

#### **6.12 Kultur-, Bau- und Sachdenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) 1. Änderung befinden sich innerhalb der Straßenparzelle Flurstück Nr. 86/26 (Dresdener Straße) 19 Beuys-Bäume (Quercus robur – Stieleichen mit Basalt-Stelen), die Teil des Kulturdenkmals "7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung", ein Kunstwerk des verstorbenen Künstlers Joseph Beuys, das im Rahmen der documenta 7 (1982) entstanden ist. Das Kunstwerk unterliegt als Kulturdenkmal dem Hessischen Denkmalschutz. Jeder Eingriff in das Gesamtkunstwerk bedarf der Abstimmung und Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde für Gartenkulturdenkmale und des Beirates 7.000 Eichen. Durch die vorliegende Änderungsplanung bleiben die unter Denkmalschutz stehenden Beuys-Bäume unversehrt.

Weitere Kultur-, Bau- und Sachdenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) 1. Änderung nicht bekannt.

## **7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### **7.2 Untersuchung der Umweltbelange**

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits vorhandenen Planungsrecht abzustellen ist. Dabei ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B VII/7 aus dem Jahr 1969 zur Eingriffsermessung heranzuziehen. Hierin ist der Änderungsbereich als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt; entsprechend der zu dieser Zeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) wäre des Weiteren eine 100 % Überbauung/Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. zulässig. Desweiteren sind neben den Verkehrsflächen eine öffentliche Grünfläche entlang der Dresdener Straße mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, die von jedweder Bebauung freizuhalten ist.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird das Baugebiet geändert, die städtebaulichen Kennwerte – wie Grundflächenzahl und Baumassenzahl – sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen beibehalten. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO wird lediglich eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis 0,8 zugelassen, wodurch 20 % der Grundstücksflächen nun als Grünflächen herzustellen sind. Damit wird gegenüber des bestehenden Planungsrechts die Überbauungsoption unterschritten und die Grünflächenanteile erhöht. Zusätzlich werden vorhandene markante Laubbäume als zu erhalten festgesetzt und durch Neuanpflanzungen ergänzt, sowie die Begrünung von Hauptdächern vorgegeben. Damit sind die Umweltbelange gegenüber den Zulässigkeiten durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B VII/7 positiver zu bewerten, so dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar sind.

#### Schutzgut Fläche

Der gesamte Änderungsbereiches ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B VII/7 als Industriegebiet ausgewiesen, und wird nun in ein Gewerbegebiet geändert. Damit wird den rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen innerhalb der Siedlungslage unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen Rechnung getragen.

#### Schutzgut Boden

Seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Eine Eingriffsreduzierung findet weiterhin durch die Beschränkung des zulässigen Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken statt. Zudem wurde in die Bebauungsplan-Änderung ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

#### Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Losse. Die wasserrechtlichen Vorgaben sind zu beachten. Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die Oberflächenversiegelungen ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der

Grundwasserneubildung gegeben. Da planungsrechtlich eine Oberflächenversiegelung durch Überbauung, Zufahrten etc. bis zu 100% der Grundstücksfläche bestand, sind durch die reduzierten Vorgaben der Änderungsplanung (Überbauung/Versiegelung bis 80%) keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass gegenüber der bisher planungsrechtlichen Zulässigkeit kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Des Weiteren führen die grünordnerischen Festsetzungen zu Anpflanzungen, Durchgrünung etc. zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Weitergehende Auflagen zum Schutze von Grundwasser erfolgen im Rahmen von Bauantragsstellungen.

#### Schutzgüter Flora und Fauna

Die im Änderungsbereich vorhandenen markanten Laubbäume, die öffentliche Grünfläche entlang der Dresdener Straße sowie die in den Straßenflächen vorhandenen Beuys-Bäume, Gehölzflächen und Grünflächen werden durch zeichnerische Festsetzungen erhalten. Ergänzend hierzu werden die Neuanpflanzung von Laubbäumen innerhalb der Grundstücke, die Begrünung von 20 % der Grundstücksflächen sowie die Begrünung der Hauptdächer vorgegeben. Hierdurch erfolgt gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Aufwertung der Flächen für Flora und Fauna. Eine Erheblichkeit der planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in die Flora kann im Hinblick auf die vorhandene naturräumliche sowie anhand der vorgenannten festgesetzten grünordnerischen und Naturschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zur Absicherung der faunistischen Belange wurde eine Habitatpotentialanalyse vom Kasseler Büro naturkultur GbR im März 2020 erarbeitet, welche der vorliegenden Begründung im Anhang beigelegt ist. Als Fazit teilt der Gutachter Folgendes mit:

*Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze ein hohes Habitatpotential für **Hecken- und Freibrüter** in den Gehölzen im Westen des Planungsraumes und in den Bäumen des Kernbereichs.*

*Wenn die Zugänge zum Inneren des Hotelgebäudes verschlossen werden, entfällt das festgestellte Quartierpotential für diesen Bereich für **Gebäudebrüter und Fledermäuse**. Bezogen auf die **Fassade** des Hotels ist Quartierpotential für **Gebäudebrüter** vorhanden. Um eine Nutzung auszuschließen, sollte eine geringe Anzahl von drei bis vier Ausflugsbeobachtungen von Mitte Mai bis Mitte Juni durchgeführt werden. Eine Nutzung der restlichen Anbauten und Garagen von Fledermäusen und Vögeln ist aufgrund des baulichen Zustands anzunehmen. In diesem Zusammenhang ist festzulegen, in welchem Gesamtumfang für Ausgleich für den Verlust von Quartieren zu sorgen ist, wenn die Ausflugsbeobachtungen am Hotel abgeschlossen sind. Eine fledermauskundliche Untersuchung zur Sommerzeit kann entfallen. Es sind die Schonzeiten für Fledermäuse und Vögel vom 28./29. Februar bis zum 30. September einzuhalten, um dem Artenschutz Rechnung zu tragen. **Abrissarbeiten** müssen in dem Zeitraum dazwischen begonnen werden. In dem Fall ist sicherzustellen, dass kein Fledermauswinterquartier in den Nebengebäuden vorhanden ist. Hierfür sollten **ab Mitte September bis Ende Oktober** zwei Ausflugs- und zwei Schwärmkontrollen durchgeführt werden, um diesen Sachverhalt auszuschließen.*

*Nach Umsetzung der empfohlenen Untersuchungen, müssen die aus den Ergebnissen abgeleiteten Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für die Verhinderung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nach § 44 BNatSchG erfolgen.*

Die empfohlenen Untersuchungen werden durch den Gutachter im Zeitraum September bis Oktober 2020 durchgeführt. Der zu erbringende artenschutzrechtliche Ausgleich ist im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

#### Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von Hochbauten innerhalb eines faktisch bereits bestehenden Gewerbegebietes. Es handelt sich um einen stark anthropogen überformten Siedlungsbereich, umgeben

von bebauten Flächen und Verkehrsflächen, sodass keine besonders schützenswerten Landschaftsbestandteile betroffen sind.

Der Änderungsbereich befindet sich - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen - in Privatbesitz und wird auch weiterhin wie bisher der allgemeinen Öffentlichkeit als Kundschaft zur Verfügung stehen. Durch die Änderung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet ist keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturdenkmal sind die innerhalb der Straßenparzelle der Dresdener Straße vorhandenen 19 Beuys-Bäume zu nennen. Eine Beeinträchtigung durch die Änderungsplanung ist nicht gegeben; die zwischen dem Gewerbegebiet und den Beuys-Bäumen festgesetzte öffentliche Grünfläche wirkt als Pufferstreifen und wird weiterhin beibehalten, so dass von keiner Beeinträchtigung des Kunstwerkes auszugehen ist.

Weitere Kulturdenkmal und/oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld nicht vorhanden. Archäologische Fundstätten bzw. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### **7.3 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

## **8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Sinne der Zielsetzung einer zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung der im Änderungsbereich bisher als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen, werden die Grundstücke als Gewerbegebiet mit den entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässigen städtebaulichen Kennwerten festgesetzt. Hierdurch werden die faktisch bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen beibehalten und durch eine weitere Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen ergänzt.

Zur Vermeidung standortunverträglicher Nutzungen werden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 Tankstellen sowie und nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos udg.) ausgeschlossen.

Zur Steuerung der Etablierung von Einzelhandelsunternehmen und zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen für Einzelhandelsbetriebe in innerstädtischen Lagen wird zudem festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, welche zentrenrelevante Sortimente verkaufen, unzulässig sind, sowie auch zur Vermeidung standortunverträglicher Nutzungen Bordelle und bordellartige Betriebe.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, und eine abweichende Bauweise festgesetzt, um auch Gewerbebauten über 50 m Länge, aber unter Wahrung der seitlichen Abstandsflächen, zuzulassen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich - neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung- ebenso an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO werden eingehalten. Die Festsetzungen ermöglichen eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten und lassen zugleich eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sichern die Bestandsgebäude mit weiteren Spielräumen für Erweiterungsbauten. Entlang der Sandershäuser Straße wurde ein straßenorientiertes Baufeld vorgegeben, um den Straßenraum durch die Gebäudefassaden städtebaulich zu fassen.



Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den Teilgebieten wurden an den Bestandsgebäuden sowie an zukünftigen, dem Standort entsprechenden Höhenentwicklungen orientiert. Während im GE1 und GE3 ein zukünftiger Spielraum in der Höhenentwicklung berücksichtigt wurde, war im GE2 die Bestandshöhe des städtebaulich prägenden "Mercedes"-Gebäudes mit max. ca. 25,5 m für die nur unwesentlich höher festgesetzte Gebäudehöhe von 26 m maßgeblich, um eine städtebaulich vertretbare Betonung der Ecksituation an der Dresdener Straße/Sandershäuser Straße aufrechtzuerhalten.

Bei Errichtung von Hochbauten an der Grundstücksgrenze sind die Bestimmungen zu Abstandsflächen nach § 6 Hessischer Bauordnung zu berücksichtigen.

## **8.2 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt weiterhin ausschließlich über die Sandershäuser Straße (L 562) sowie deren Nebenstraße im westlichen Geltungsbereich, die dementsprechend als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Zufahrten auf die Dresdener Straße sind weder vorhanden noch geplant.

## **8.3 Grünordnung**

Die im Änderungsbereich vorhandenen markanten Laubbäume sind zu erhalten und werden durch Neuanpflanzungen ergänzt. Die öffentliche Grünfläche entlang der Dresdener Straße wird als Einbindung sowie auch als Pufferstreifen zwischen Gewerbegebiet und den Beuys-Bäumen beibehalten. Diese grünordnerische Maßnahme war in Verbindung mit der Freihaltung der Bauverbotszone bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Der langfristige Erhalt der vorhandenen wie auch der neu anzupflanzenden Laubbäume dient neben der Einbindung des Grundstücks, und der Abgrenzung zu den Straßen gleichermaßen der Eingriffsminimierung mit zugleich gestalterischen Ansprüchen.

## **8.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen und zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen.

## **8.5 Hinweise**

Die im Bebauungsplan Nr. VII/7 (E) 1. Änderung aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, Leitungsrecht etc..

## **9 ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)**

Die gesamte verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sandershäuser Straße. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Kfz-Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken untergebracht. Besucherstellplätze können innerhalb der vorgesehenen Gewerbeflächen angeboten werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich an der Sandershäuser Straße die Bushaltestelle *Am Sälzerhof*.

## **10 VER- UND ENTSORGUNG**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Telefon etc. sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme sowie der maximal mögliche Einsatz regenerativer Energien ist vorgesehen und erfolgt in Abstimmung mit den Städtischen Werken AG Kassel.

## 11 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

### Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Flächenbilanz

Der ca. 3,91 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Gewerbegebiet - GE1</b>		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,7)	ca.	2.727 m <sup>2</sup>
- zzgl. festgesetzter Überschreitung bis max. GRZ 0,8	ca.	390 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%) (6 Laubbäume)	ca.	779 m <sup>2</sup>
<b>Baugebiet, gesamt</b>		<b>3.896 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbegebiet – GE2</b>		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,7)	ca.	5.137 m <sup>2</sup>
- zzgl. festgesetzter Überschreitung bis max. GRZ 0,8	ca.	734 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%) (10 Laubbäume)	ca.	1.468 m <sup>2</sup>
<b>Baugebiet, gesamt</b>		<b>7.339 m<sup>2</sup></b>
<b>Gewerbegebiet – GE3</b>		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,7)	ca.	7.714 m <sup>2</sup>
- zzgl. festgesetzter Überschreitung bis max. GRZ 0,8	ca.	1.102 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%) (14 Laubbäume)	ca.	2.204 m <sup>2</sup>
<b>Baugebiet, gesamt</b>		<b>11.020 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	13.153 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen, gesamt</b>		<b>13.153 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Grünfläche	ca.	3.649 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen, gesamt</b>		<b>3.649 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>		<b>39.057 m<sup>2</sup></b>

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den

Sonja Rühling

Aufstellung:

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, den

Volker Mohr