



**Stadtteil Bettenhausen**

**Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. VII / 46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung**

**Begründung**

17. April 2008



**Bebauungsplan  
Nr. VII / 46  
„Leipziger Straße“, 1. Änderung  
der Stadt Kassel**

**Begründung**

17. April 2008

**Bearbeitung**



Architektur + Nutzungsplanung  
Bergholter / Ettinger-Brinkmann  
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA  
Architektenpartnerschaft  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

## Inhalt

1.	Planungsanlass .....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.	Planverfahren .....	7
3.1	Aufstellungsbeschluss .....	7
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) .....	7
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) .....	7
3.4	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
4.	Rechtsverhältnisse.....	8
4.1	Regionalplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Landschaftsplanung .....	8
4.4	Bebauungsplan .....	8
4.5	Satzungen .....	9
4.6	KEP Zentren.....	9
5.	Heutige Situation .....	9
5.1	Städtebauliche Situation .....	9
5.2	Aktuelle Nutzungen.....	10
5.3	Verkehrliche Erschließung .....	10
5.4	Ver- und Entsorgung.....	10
5.5	Altlasten.....	10
6.	Naturräumliche Grundlagen.....	11
6.1	Geologie, Boden.....	11
6.2	Wasserhaushalt.....	11
6.3	Klima, Lärm .....	12
6.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz.....	12
6.5	Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild.....	12
6.6	Zusammenfassende Bewertung .....	13
7.	Ziele der Planung .....	13
7.1	Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben .....	13
7.2	Erschließung und Verkehr .....	15
7.2.1	Verkehrszählung.....	15
7.2.2	Lärmimmissionen .....	15
7.3	Private Feiflächen .....	16
7.3.1	Grünordnerische Zielsetzungen .....	16
8.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	16
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
8.1.3	Überschreitung der Baugrenzen.....	17
8.1.4	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen .....	17
8.2	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen .....	18
8.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
8.4	Grundstücksfreiflächen .....	18
8.5	Pflanzliste.....	19

9.	Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege .....	20
9.1	Eingriffsbeschreibung und Bewertung.....	20
9.1.1	Boden .....	20
9.1.2	Wasser .....	20
9.1.3	Lokalklima, Lufthygiene, Lärm .....	20
9.1.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz.....	21
9.1.5	Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild.....	21
9.2	Zusammenfassende Bewertung .....	22
10.	Bodenordnung.....	24
11.	Kosten und Kostentragung – Städtebaulicher Vertrag.....	24
12.	Städtebauliche Werte.....	24

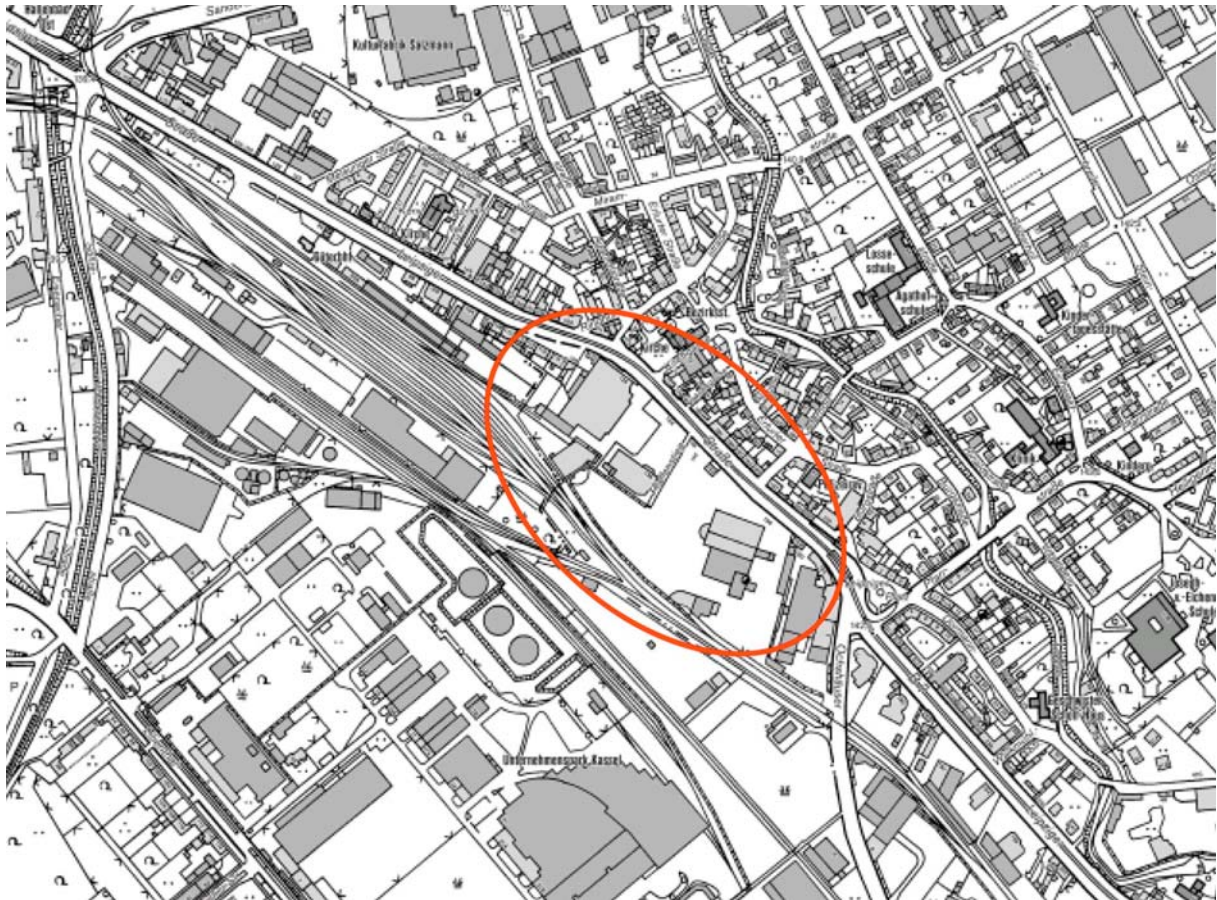
## 1. Planungsanlass

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/46 „Leipziger Straße“ wird die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung des bestehenden Geschäftszentrums und der Straße „Pfaffenstieg“ sowie angrenzender Flächen an der Leipziger Straße planungsrechtlich ermöglicht. Dabei wird durch die Überplanung bereits baulich genutzter Flächen ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Der derzeitige Gebäudebestand des Geschäftszentrums im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine attraktive Einkaufssituation im Stadtteil Bettenhausen. Es ist daher eine Umstrukturierung der Einzelhandelsflächen und deren Bündelung zu einem neuen Fachmarktzentrum vorgesehen. Als Grundlage dieser Umstrukturierung dient im westlichen Teil eine Machbarkeitsstudie mit städtebaulichem Entwurf des Büros ANP. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches werden über das geplante Fachmarktzentrum hinaus weitere Flächen einbezogen, um dort eine Erweiterung des bestehenden Automobilhandels zu ermöglichen. Durch geänderte Grundstückszuschnitte mit einer verbesserten Ausnutzung ist auch die Erschließung der Flächen neu zu regeln. Die heutige öffentliche Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“, die im bestehenden Bebauungsplan als zentrale Erschließungsstraße für die angrenzenden Einzelhandels- und Gewerbeflächen vorgesehen war, soll entwidmet werden und die Flächen für zukünftige gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 wurde gleichzeitig ein Grünordnungsplan erarbeitet. Für die naturräumliche und landschaftsplanerische Beschreibung des Bestandes im Plangebiet bezieht sich der Bebauungsplan im Wesentlichen auf die Aussagen des Grünordnungsplanes.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 4, und umfasst mit einer Fläche von ca. 3 ha. die Flurstücke 6/2, 12/2, 26/2 (teilw.), 12/3 (teilw.), 2/4, 7/7, 8/8, 438/8, 7/11, 6/12, 7/12, 6/13, 6/19, 6/20, 6/21, 6/23 (teilw.)

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Leipziger Straße
- Im Süden durch den Schienenweg (Flur 4, Flurstück 172/6) und den Gebäudebestand auf dem Flurstück 26/2 und 12/3
- Im Westen durch die östliche Grenze der Mehrfamilienhausbebauung Leipziger Straße Nr. 118-122
- Im Osten durch das Flurstück 31/2 (Flur 4)

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich teilweise im Besitz der Stadt Kassel und teilweise im Besitz verschiedener privater Grundstückseigentümer. Zur Umsetzung der Planung ist ein Grundstückstausch zwischen den betroffenen Eigentümern notwendig. Erste Vereinbarungen dazu wurden bereits getroffen. Zudem ist die Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ eingeleitet worden.

### **3. Planverfahren**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem BauGB durchgeführt. Für den Geltungsbereich wurde die förmliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/46 „Leipziger Straße“ am 26.03.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen.

#### **3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans bestand nach Ankündigung in der örtlichen Presse im Rathaus der Stadt Kassel vom 17.04.2007 bis 15.05.2007 für alle Bürger/-innen die Möglichkeit, den städtebaulichen Vorentwurf der Planung kennenzulernen und sich dazu zu äußern.

#### **3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 17.04.2007 bis 15.05.2007 frühzeitig beteiligt und um Stellungnahmen gebeten.

#### **3.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2008 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 29.02.2008 gebeten. Teile der insgesamt eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.01.2008 bis 29.02.2008 durchgeführt. Von privater Seite ist eine Stellungnahme mit einer Anregung eingegangen. Diese wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **3.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Mit Datum vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757) wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst. Mit der Änderung wurde unter anderem die Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) für Bauleitplanverfahren ausgeweitet und die SUP-Pflichtigkeit von Vorhaben neu definiert. So fallen jetzt nach § 14 b (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuches in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfs nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung), hat ergeben, dass die Vorhaben, die durch den Bebauungsplan zulässig werden sollen, nicht UVP-pflichtig sind, allerdings für das Vorhaben des Fachmarktzentriums eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" erforderlich ist. § 17 UVPG legt fest, dass sowohl die strategische Umweltprüfung als auch die allgemeine Vorprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen sind. Daher werden durch die Umweltprüfung mit Umweltbericht nach BauGB auch die Erfordernisse gemäß UVPG abgearbeitet.

## **4. Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan Nordhessen aus dem Jahr 2000 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Die Stadt Kassel als ausgewiesenes Oberzentrum hat die Versorgungsfunktion zu erfüllen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den westlichen Teil des Geltungsbereichs als 'Sondergebiet Bau-/Gartenmarkt-Läden' und den östlichen Teil als 'Gewerbliche Baufläche' dar. Diese Darstellung stimmt nicht genau mit den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Leipziger Straße“ überein. Da diese Abweichung bezogen auf das zulässige Flächenvolumen aber gering ist und die grundsätzliche Unterteilung in 'Sondergebiet' und 'Gewerbliche Baufläche' beibehalten wird, ist für die planungsrechtliche Umsetzung des neuen Fachmarktzentrums und die Erweiterung des Automobilhandels eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Absprache mit dem Zweckverband Raum Kassel nicht erforderlich. Im Entwurf für den FNP 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Darstellung entsprechend der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans geändert.

### **4.3 Landschaftsplanung**

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren und die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus (ZRK (Hrg.) 2007) formuliert für den Teilraum „Siedlungsgebiet Bettenhausen“ folgende Leitbilder und Ziele mit Relevanz für den Bebauungsplan:

- Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet
- Sicherung / Verbesserung der den Ortskern umgebenden großen Gewerbegebiete und Bahnanlagen
- Milderung der Freiraumversorgungsdefizite durch geeignete Maßnahmen
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstraßen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.

### **4.4 Bebauungsplan**

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, der in dem vorliegenden Verfahren im westlichen Teilbereich geändert werden soll. Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung folgendes fest:

Im Bereich der beiden westlichen bestehenden Gebäude (heute Praktiker-Markt und Deichmann- / Takko-Gebäude) ist ein Sondergebiet (SO 1) nach § 11 Abs. 3 BauGB mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie Bau- und Heimwerkermärkte, Gartenmärkte, Kfz-Märkte, Autozubehör, Möbel, Teppiche, Brennstoff- und Reifenhandel festgesetzt.



Direkt östlich angrenzend ist im Bereich des vorhandenen Gebäudes (heute tegut-Markt) ein Sondergebiet (SO 2) nach § 11 (3) BauGB mit der selben Zulässigkeit wie im SO 1, aber zusätzlich mit der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel und Haushaltswaren festgesetzt.

Im hinteren Teil zur Bahnfläche ist ein Gewerbegebiet mit einem Ausschluss von Einzelhandel mit Ausnahme des Verkaufs von Kfz und Kfz-Teilen festgesetzt.

Die Fläche der heutigen öffentlichen Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich ist in Verlängerung des Pfaffenstieges sowie orthogonal dazu ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Entlang der Leipziger Straße enthält der rechtskräftige Bebauungsplan ein Baufenster mit der Festsetzung Kerngebiet, in dem ursprünglich eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen war. Diese Bebauung wurde bisher nicht realisiert. Südlich und östlich des Kerngebietes ist bis zu den Gleisflächen ein Gewerbegebiet festgesetzt.

## **4.5 Satzungen**

### **Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **Baumschutzsatzung**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## **4.6 KEP Zentren**

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel weist das Stadtteilzentrum Bettenhausen als einen Schwerpunkt der Einzelhandelsversorgung im Verbandsgebiet aus („Stadtteilzentrum B“), bei dem keine Einschränkungen hinsichtlich Sortimente oder Verkaufsflächen erforderlich sind, soweit die städtebauliche Integration und die verkehrlichen Auswirkungen dies zulassen.

## **5. Heutige Situation**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bettenhausen südlich der Leipziger Straße. Auf der Nordseite der Leipziger Straße liegt gegenüber des Plangebietes der alte Ortskern von Bettenhausen mit der Kirche und dem vorgelegerten Kirchgarten. Etwas weiter östlich schließt sich der Leipziger Platz an. Dieser gesamte Abschnitt der Leipziger Straße ist geprägt von einer Mischung aus kleinteiliger straßenbegleitender Wohn- und Mischbebauung und großflächigen Gewerbehallen sowie Einzelhandelsmärkten mit zugehörigen Stellplatzanlagen.

Die Leipziger Straße wirkt dabei aufgrund der innerhalb der Fahrbahnen geführten Straßenbahnschienen und des hohen Verkehrsaufkommens als Schneise mit Barrierewirkung. Auf Höhe des Plangebietes bestehen zur Zeit keine ausreichenden Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer.

Der Straßenraum ist durch das Verkehrsaufkommen und die im Verhältnis dazu relativ geringe Breite der Gehwege für Fußgänger wenig attraktiv. Für Radfahrer bestehen separate Radfahrstreifen in beiden Richtungen. Entlang der Südseite der Leipziger Straße ist der Straßenraum nicht durch Bebauung gefasst. Raumprägende Baumreihen

sind nur in Teilbereichen im östlichen Teil des Geltungsbereiches vorhanden. Grünflächen oder öffentliche Plätze mit Aufenthaltsmöglichkeiten bestehen in diesem Bereich der Leipziger Straße nicht.

Im Süden des Plangebietes verlaufen breite Bahnanlagen, die eine Zäsur im Stadtgebiet darstellen und den Stadtteil Bettenhausen vollständig von den südlichen Stadtteilen trennen. Geeignete Übergänge sind nicht vorhanden.

## **5.2 Aktuelle Nutzungen**

Im Plangebiet befindet sich zur Zeit ein Baumarkt, ein Lebensmittelmarkt und zwei Textilgeschäfte in drei separaten Gebäuden mit umgebenden großflächigen Stellplatzanlagen sowie im östlichen Teil offene Ausstellungsflächen des bestehenden Automobilhandels.

Der vorhandene Gebäudebestand und die optische Gestaltung des Grundstücks entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein attraktives Stadtteilzentrum. Für den Baumarkt sind die bestehenden Flächen darüber hinaus zu klein und an dieser Stelle nicht erweiterungsfähig, so dass der Standort kurz- bis mittelfristig aufgegeben wird. Die drei anderen Betreiber möchten am Standort bleiben, wünschen sich aber zu einer langfristigen Sicherung ihres Betriebes eine Neugestaltung des Gebäudebestandes und die Ergänzung des Angebotes um weitere, im Stadtteil Bettenhausen teilweise noch fehlende Verkaufssortimente.

## **5.3 Verkehrliche Erschließung**

### **Kfz-Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßensystem von der Leipziger Straße. Die Leipziger Straße ist Teil der Bundesstraße 7 und fungiert als Haupteerschließungsstraße des Stadtteils Bettenhausen. Sie führt in westlicher Richtung ins Stadtzentrum von Kassel und in östlicher Richtung zur Autobahn A7, so dass das Plangebiet sowohl innerhalb Kassels als auch überörtlich für den Kfz-Verkehr sehr gut angebunden ist.

Zur Zeit bestehen zwei getrennte Zufahrten von der Leipziger Straße. In der Planung ist deren Bündelung auf eine Zufahrt unter Beibehaltung einer eigenen Rechtsabbieger- und Linksabbiegerspur von der Leipziger Straße vorgesehen.

### **Öffentlicher Personen-Nahverkehr**

Entlang der Leipziger Straße verlaufen die Straßenbahnlinien Nr. 4 mit den Richtungen „Hessisch Lichtenau“ bzw. „Mattenberg“ und Nr. 8 mit den Richtungen „Kaufungen-Papierfabrik“ bzw. „Hessenschanze“ und die Regiotramlinien RT 3 mit den Richtungen „Leipziger Straße“ bzw. „Hofgeismar“ und RT 5 mit den Richtungen „Leipziger Straße“ bzw. „Melsungen“. Diese erschließen den Stadtteil in ost-westlicher Richtung. Darüber hinaus bestehen mehrere Buslinien, die Bettenhausen in nord-südlicher Richtung mit den benachbarten Stadtteilen verbinden.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekom und Strom ist im Plangebiet vorhanden. Die neuen Bauvorhaben können an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz angeschlossen werden.

## **5.5 Altlasten**

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang durch verschiedene Betriebe gewerblich genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich daher auf dem Flurstück Kassel-Bettenhausen, Flur 4, Flurstück 12/3 eine zur Zeit noch nach Hessischem Altlastengesetz festgestellte Altlast. Diese Fläche wurde bereits saniert. Das Verfahren zur Altlastenaufhebung läuft zum jetzigen Zeitpunkt. Weiterhin befindet sich auf dem Flurstück Kassel-Bettenhausen, Flur 4, Flurstück 6/2 eine aufgehobene Altlast. Für diese beiden Grundstücke, auf denen sich ehemals das Gelände eines ehemaligen Schrottwerkes befand, wurde vor Beginn der Sanierung im Jahr 1994 ein Gutachten des Baugrund Institutes an-

gefertigt. Nach der bereits erfolgten Sanierung gehen von diesen Flächen keine Gefahren und Einschränkungen für die Planungen innerhalb des Geltungsbereiches aus. Weitere Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt. Falls bei Bauarbeiten dennoch auffällige Bereiche freigelegt werden sollten, sind die zuständigen Umweltbehörden unverzüglich zu informieren.

Weiterhin befinden sich nach Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel im westlichen Teil des Geltungsbereiches 3 Grundwassermessstellen (GWM 623, GWM 624, GWM 625), die zu einem Altlastengrundstück westlich des Geltungsbereiches gehören. Diese Grundwasserstellen müssen frei zugänglich sein und dauerhaft erhalten bleiben. Bei Bauarbeiten ist zu beachten, dass der Schadstoffeintrag in das Grundwasser an dieser Stelle ausgeschlossen wird.

## **6. Naturräumliche Grundlagen**

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan kommt zu nachfolgenden Aussagen und Bewertungen des Bestandes:

- Das Plangebiet wird hinsichtlich seiner Naturausstattung, seiner Funktion in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Bedeutung für Erholung und Freiraumnutzung beschrieben und bewertet. Dabei wird für die einzelnen Schutzgüter jeweils sowohl der gegenwärtig vorhandene als auch der sich bei Berücksichtigung der Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ergebende Zustand berücksichtigt.
- An die Bewertung schließen sich Aussagen zu den absehbaren Wirkungen des geplanten Bauvorhabens an. Grundlage für diese Aussagen ist das als Entwurf vorliegende Baukonzept.
- Die im Grünordnungsplan erarbeiteten Empfehlungen und vorgesehenen Regelungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation sind im Bebauungsplan als textliche und zeichnerische Festsetzungen aufgenommen worden.

### **6.1 Geologie, Boden**

Entsprechend der Bestandsaufnahme sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig etwa 75 % der Gesamtfläche überbaut oder voll versiegelt. Nur etwa 25 % des Gebietes sind wasserdurchlässig befestigt oder unversiegelt. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist der weit überwiegende Teil des Plangebietes (alle versiegelten oder überbauten Flächen) als sehr stark beeinträchtigt und damit sehr geringwertig einzustufen. Die entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Plangebiet vorhandenen begrünter Dachflächen im Umfang von etwa 10.200 m<sup>2</sup> könnten in eingeschränktem Umfang gewisse Lebensraumfunktionen des Bodens ersetzen, und wären deshalb ebenfalls als geringwertig einzustufen.

Aufgrund der von früheren gewerblichen Nutzungen ausgegangenen Bodenverunreinigungen waren innerhalb des Plangebietes die Flurstücke Nr. 12/3 und 6/2) als Altlasten entsprechend Hess. Altlastengesetz festgestellt. Nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde diese Feststellung für das Flurstück Nr. 6/2 bereits aufgehoben, für das Flurstück Nr. 12/3 läuft gegenwärtig das Aufhebungsverfahren.

### **6.2 Wasserhaushalt**

Nach der Standortkarte von Hessen 1: 50.000 – Hydrogeologische Karte – liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen einem Bereich sehr geringer bzw. mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit bei wechselnd geringer bis mittlerer bzw. mittlerer bis hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor. Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet besteht gegenwärtig zu etwa 75 % aus voll versiegelten oder überbauten Flächen. Etwa 25 % des Gebietes sind wasserdurch-

lässig befestigt oder unversiegelt. Auf diesen versiegelten oder überbauten Flächen ist die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens in Bezug auf den Wasserhaushalt vollständig unterbunden.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wären innerhalb des Gebietes etwa 85 % der zulässigen Gebäudeflächen (= ca. 30 % der Gesamtfläche) mit begrünten Dachflächen anzulegen. Diese Dachflächen können Anteile des Niederschlagswassers speichern und später verdunsten oder verzögert abgeben. Kurzzeitige Spitzenbelastungen von Kanalisation oder Fließgewässern werden dadurch gemindert.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **6.3 Klima, Lärm**

#### **Klima**

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet Stufe 1“ ein. In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 7 zugeordnet, die bebaute Bereiche unterschiedlicher Struktur mit kleinräumig von gering bis hoch wechselnden Überwärmungstendenzen und auch lufthygienisch-bioklimatischen Belastungen umfasst. Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder –abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor.

Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre anzunehmen, dass die festgesetzten Gründächer und – zumindest längerfristig – die zu pflanzenden Bäume durch Verdunstung und Beschattung zu einer gewissen Milderung kleinklimatischer Belastungssituationen beitragen würden.

#### **Lärm**

Das Plangebiet wird nördlich von der Leipziger Straße begrenzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind die unmittelbar angrenzenden nördlichen Randbereiche des Plangebietes deutlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt.

### **6.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz**

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung Anfang Juli 2007 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan zum Grünordnungsplan dargestellt.

Der Anteil an Vegetationsflächen am Plangebiet ist insgesamt sehr gering. Es handelt sich ausschließlich um schmale randliche Eingrünungen und kleine Restflächen innerhalb großflächig versiegelter Bereiche. Über diesen beschriebenen Bestand hinaus wären nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Gebiet etwa 10.200 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen und eine Anzahl zusätzlicher Bäume vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotop- und keine Naturdenkmäler vorhanden.

### **6.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild**

#### **Erholung/ Freiraumnutzung**

Allgemein zugängliche Flächen, die vorrangig oder ausschließlich dem Aufenthalt oder spezifischen Formen der Freiraumnutzung dienen bzw. in nennenswertem Umfang für solche Nutzungen geeignet sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Die das Gebiet nördlich begrenzende Leipziger Straße mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe und Wohnen sowie nahe gelegenen Straßenbahnhaltestellen erfüllt neben ihrer Eigen-

schaft als Hauptverkehrsstraße gleichzeitig auch eine wichtige Funktion als stadtteilbezogener öffentlicher Freiraum. Den entlang der Straße vorhandenen Bäumen kommt deshalb sowohl in gestalterischer als auch kleinklimatischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Die festgesetzte Dachbegrünung und die festgesetzten Bäume wären zumindest langfristig voraussichtlich in der Lage, zu einer gewissen Milderung kleinklimatischer Belastungssituationen beizutragen.

### **Stadt- und Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird sehr stark durch die großen versiegelten Park- und Stellplätze, Verkehrs- und Lagerflächen sowie eine sehr inhomogene umgebende Baustruktur bestimmt. Auffällig sind eine Anzahl größerer Werbetafeln, Hinweisschilder und Fahnenmaste, die die von der Baustruktur ausgehende „visuelle Unruhe“ noch verstärken. Dagegen tritt die Vegetation nur an einzelnen Stellen, entlang der Leipziger Straße und um den großen Stellplatz am Südrand des Plangebietes, stadtbildprägend in Erscheinung. Zusätzlich wären die festgesetzten Bäume zumindest langfristig in der Lage sowohl entlang der Leipziger Straße als auch im Bereich der Freiflächen Raum bildend und strukturierend zu wirken.

## **6.6 Zusammenfassende Bewertung**

Sehr hohe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächenanteile bei gleichzeitig sehr geringen Anteilen an Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes gehen mit entsprechenden Belastungen bzw. Funktionseinschränkungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tierwelt einher.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung für die Dachflächen in den SO- und GE- Gebieten kann – vor allem angesichts ihres Flächenumfangs - in Bezug auf diese Schutzgüter jeweils Teilfunktionen übernehmen; sie trägt damit zu einer Minderung von Beeinträchtigungen oder Belastungen bei.

Erholungs- und Freiraumnutzungen haben aufgrund der Gebietsstruktur und der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen eine untergeordnete Bedeutung bzw. beschränken sich weitgehend auf „Durchgangsnutzungen“. Die Dominanz der versiegelten Verkehrsflächen, die nur geringen Anteile an struktur bildender Großvegetation, geringe Gestaltqualitäten der Freiräume sowie – zeitweise – deutliche bioklimatische Belastungen schränken die Aufenthaltsqualitäten des Bereichs und potenzielle Freiraumnutzungen stark ein.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen können längerfristig zu einer Minderung kleinklimatischer Belastungssituationen beitragen und über ihre raumbildende und strukturierende Wirkung das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualitäten der Freiräume positiv beeinflussen.

## **7. Ziele der Planung**

### **7.1 Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben**

Das städtebauliche Konzept setzt im westlichen Teil des Geltungsbereiches die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie des Büros ANP zur städtebaulichen Neuordnung der vorhandenen Einzelhandelsflächen um. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich anstelle des wenig attraktiven Gebäudebestandes mit unterschiedlichen Einzelgebäuden ein baulich einheitliches Fachmarktzentrum mit einer Kombination sich ergänzender Einzelhandelsflächen zu errichten. Dieses wird L-förmig auf dem Grundstück angeordnet, so dass zur Leipziger Straße eine Hofbebauung mit vorgelagertem Parkplatz für Kunden angelegt werden kann. Die Anlieferung der Verkaufsflächen erfolgt rückwärtig über eine Gebäudeumfahrung, die gleichzeitig den notwendigen Zugang für die Feuerwehr sichert. Insgesamt ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.900 m<sup>2</sup> für das Fachmarktzentrum nur eine geringe Erhöhung der vorhandenen Verkaufsfläche vorgesehen. An der Leipziger Straße entsteht zusätzlich eine kleinere Verkaufsfläche, die das Motiv der im Umfeld des Geltungsbereichs bestehenden straßenbegleitenden Bebauung aufnimmt.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird durch die Entwidmung des Pfaffenstieges und die Neuordnung der Grundstückszuschnitte mittels eines Flächentausches die Erweiterung des dort bestehenden Automobilhandels ermöglicht. Es ist vorgesehen, an der Leipziger Straße im Bereich östlich der neuen Zufahrt ein Porschezentrum in halbrunder Form zu errichten. Dadurch entstehen zusätzlich nochmal ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese wären aber bereits im alten Bebauungsplan, an anderer Stelle des Grundstücks, zulässig gewesen.

Die früheren kleinteiligen Baugrenzen mit Unterteilung in Gewerbegebiet und Kerngebiet werden überplant und durch ein einziges großes Baufenster mit der Festsetzung Gewerbegebiet ersetzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gewerbeflächen werden hinsichtlich ihrer Festsetzungen an die südöstlich anschließenden Gewerbeflächen des bestehenden Bebauungsplanes angepasst, so dass eine flexible Bebauung des Gesamtgrundstücks ermöglicht wird.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie parallel dazu festgesetzte Baumreihen im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan werden nicht in die Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da sich die städtebaulichen Absichten der Stadt Kassel in diesem Bereich geändert haben und offenere Festsetzungen die zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes unterstützen sollen.



Übersichtsplan der Machbarkeitsstudie des Büros ANP, o. M.

## 7.2 Erschließung und Verkehr

Die bisherige öffentliche Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ im Besitz der Stadt Kassel wird entwidmet. Die zweite vorhandene private Zufahrt im Westen wird geschlossen. Die Einzelhandels- und Gewerbeflächen werden zukünftig durch eine neue gemeinsame Zufahrt etwas westlich des heutigen Pfaffenstieges erschlossen. Diese wird über ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht der beiden angrenzenden Eigentümer gesichert, das sich zum größten Teil auf dem westlichen Grundstück und zum kleineren Teil auf dem östlichen Grundstück befindet. Diese Zufahrt wird auch zukünftig von der Leipziger Straße durch eine separate Rechtsabbieger- und Linksabbiegerspur erschlossen, so dass aus beiden Richtungen auch während der Hauptverkehrszeiten eine rückstaufreie Erschließung der Einzelhandelsflächen gewährleistet ist. Zur Herstellung der neuen Zufahrt ist in einem Teilbereich die Verschiebung des öffentlichen Gehweges um ca. 1 m in südlicher Richtung notwendig.

Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist bereits im ausreichenden Umfang gesichert. An der Leipziger Straße befinden sich im Bereich Kirchgasse direkt gegenüber des Plangebietes und im Bereich Leipziger Platz östlich davon Haltestellen der Straßenbahnlinien Nr. 4 und 8 und der Regiotramlinie RT 2 sowie verschiedener Buslinien.

Im Rahmen der verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen auf der Leipziger Straße im Bereich der neuen Zufahrt ist die Herstellung einer zusätzlicher Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen.

### 7.2.1 Verkehrszählung

Vom Büro ANP wurde in Absprache mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen in Kassel am 15. März 2007 eine Verkehrszählung an der Leipziger Straße im Bereich zwischen Osterholzstraße und Kirchgasse durchgeführt. Als Erhebungszeitraum wurde die Nachmittagsspitze zwischen 15:30 und 18:30 Uhr gewählt. Gezählt wurde die Anzahl der Linksabbieger von den Linksabbieger-Spuren auf der Leipziger Straße in den Pfaffenstieg und in den Parkplatz des Praktiker-Marktes sowie die ausfahrenden Fahrzeuge aus dem Pfaffenstieg und dem Praktiker-Parkplatz (Rechts- und Linksabbieger). Zu beobachten war, dass in dem gezählten Zeitraum insgesamt nur eine geringe Anzahl von Lkw (max. 3/h) und Krafträdern (max. 11/h) zu verzeichnen war. Der überwiegende Teil der Fahrzeuge waren Pkw (max. 109 einfahrende Pkw/h; max. 177 ausfahrende Pkw/h).

Im Erhebungszeitraum kam es auf der Leipziger Straße nur sehr kurz zu einem Rückstau stadtauswärts, der sich innerhalb von 5-10 Minuten vollständig auflöste, generelle Behinderungen auf der Leipziger Straße traten nicht auf. Insgesamt waren für die Zu- und Ausfahrten im Plangebiet selbst keine Rückstaus zu beobachten. Für die einfahrenden Fahrzeuge wurden max. 3-5 Fahrzeuge auf den Linksabbiegerspuren gezählt. Für die aus Richtung Innenstadt rechts einbiegenden Fahrzeuge traten keine Behinderungen auf.

Die Mehrheit der ausfahrenden Fahrzeuge aus beiden Ausfahrten waren Rechtsabbieger. Für Linksabbieger in Richtung Innenstadt kam es zu kurzzeitigen Behinderungen ohne Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Leipziger Straße oder die interne Funktionsfähigkeit des Parkplatzes des Praktiker-Marktes. Einige Fahrzeuge nutzen die Einfahrt des Pfaffenstieges als Wendemöglichkeit.

Insgesamt hat die Verkehrszählung ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung die geplante Zusammenlegung der derzeitigen zwei Zufahrten zu einer gemeinsamen Zufahrt für das geplante Fachmarktzentrum und die Erweiterung des Automobilhandels unter Beibehaltung einer ausreichenden Dimensionierung mit einer Linksabbiegerspur und einer separaten Rechtsabbiegerspur auf der Leipziger Straße realisierbar ist.

### 7.2.2 Lärmimmissionen

Von der Leipziger Straße geht eine relativ hohe Lärmbelastung des Plangebietes aus. Diese besteht bereits und wird sich durch die Umsetzung der Planungen kaum erhöhen. Mit Hinblick auf die vorgesehenen zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind allerdings keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da besonders schützenswerte Nutzungen wie Wohnungen innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

### 7.3 Private Feiflächen

Das Plangebiet besteht aus bereits heute baulich genutzten und sehr stark versiegelten Flächen. Dies wird sich durch die Umsetzung der Planungen nicht ändern. Öffentliche Freiflächen oder Flächen mit Aufenthaltsqualität bestehen im Plangebiet nicht. Um trotz der hohen Versiegelung ein gewisses Maß freiräumlicher Qualitäten zu erreichen, ist auf den privaten Freiflächen eine große Anzahl von festgesetzten Baumstandorten vorgesehen. Diese dienen sowohl als Lebensraum für einige heimische Tierarten, als auch der Verschattung der versiegelten Flächen, um einer zu großen Wärmeentwicklung im Plangebiet entgegen zu wirken.

Die Leipziger Straße als ein wichtiger öffentlicher Freiraum wird durch eine begleitende Baumreihe aufgewertet. In Teilbereichen bestehende Platanen werden erhalten und in eine Gesamtkonzeption einbezogen. Im westlichen Abschnitt ist zusätzlich auf dem privaten Grundstück eine Aufweitung des Gehweges in Form eines kleinen, öffentlich nutzbaren Platzes vorgesehen.

#### 7.3.1 Grünordnerische Zielsetzungen

Um die Neubebauung ökologisch verträglich zu gestalten und die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, formuliert der Grünordnungsplan nachfolgende grünordnerische Regelungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter:

- Die Realisierung geplanter Vorhaben auf zu großen Teilen bereits versiegelten Flächen
- Die Verpflichtung zur Anlage und Unterhaltung der Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen
- Festsetzung zum Erhalt oder zur Pflanzung von Bäumen auf privaten Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen
- Die Festsetzung von Fassadenbegrünung an größeren rückwärtigen Fassaden
- Die Festsetzung von Dachbegrünung auf einer kleinen Teilfläche im Sondergebiet Einzelhandel
- Die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen für den überwiegenden Teil der privaten Stellplätze
- Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf das im weiteren Umfeld vorhandene Maß.

## 8. Inhalte des Bebauungsplanes

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' ausgewiesen. In diesem Sondergebiet sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe, Baumärkte, Gartenfachmärkte, Einkaufszentren, Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen für Hausmeister und Sicherheitspersonal zulässig. Grund dieser Festsetzungen ist die angestrebte Umsetzung der Machbarkeitsstudie des Büros ANP zur Ansiedelung eines Fachmarktzentums in verträglicher Ergänzung zum Stadtteilzentrum Bettenhausen. Dafür sollen die Flächen für den dort benötigten Einzelhandel vorgehalten werden. Andere Nutzungen sind aus diesem Grund städtebaulich nicht erwünscht und daher dort nicht zulässig.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird das bereits im südlichen Bereich bestehende Gewerbegebiet bis zur Leipziger Straße hin erweitert und die bisherige Festsetzung Kerngebiet dort ersetzt. Die Festsetzung Kerngebiet wird an dieser Stelle aufgegeben, da von der dort ursprünglich vorhandenen kleinteiligen Bebauung lediglich noch ein Gebäude existiert und die geplante Ergänzung zu einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung daher nicht mehr sinnvoll erscheint. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird für den dort ansässigen Automobilhandel die Möglichkeit zur Erweiterung seines langjährigen Betriebes geschaffen.

Von den nach BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen wird Einzelhandel mit Ausnahme von Kfz und Kfz-Teilen ausgeschlossen, um den Umfang der Einzelhandelsflächen in Bettenhausen nicht über den vorhandenen Bedarf hinaus zu vergrößern und dadurch eine Gefährdung für den vorhandenen Einzelhandel darzu-



stellen. Außerdem werden Tankstellen ausgeschlossen, da diese in dieser integrierten Lage Bettenhausens aufgrund des nächtlichen Betriebes städtebaulich nicht erwünscht sind. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig, da diese Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe vorgehalten werden sollen und eine Kombination von Beherbergungsbetrieben mit Gewerbe und Einzelhandel städtebaulich nicht sinnvoll ist. An zahlreichen anderen Stellen im Stadtgebiet sind diese Nutzungen planungsrechtlich zulässig und städtebaulich erwünscht, so dass ausreichend Alternativflächen zur Verfügung stehen und ein Ausschluss im Plangebiet gerechtfertigt werden kann.

Von den nach BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jegliche Arten von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle und bordellartige Betriebe wegen der städtebaulichen Zielsetzung zur Ansiedlung von Einzelhandel und Gewerbe und aus Gründen der Kriminalprävention ausgeschlossen.

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Zukunftsfähigkeit am Standort sicherzustellen, werden im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Da damit die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen bereits ausgeschöpft sind, sind nach § 19 (4) BauNVO zusätzlich Überschreitungen der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 20 % zulässig, um eine entsprechende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und die Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung sicher zu stellen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden, nahezu vollständigen Versiegelung in diesem Bereich zu vertreten, da durch diese Überschreitung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verursacht werden.

Im Gewerbegebiet orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 / GFZ 1,0) an den Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans, da diese Flächen direkt an die dort festgesetzten Gewerbeflächen südöstlich des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung anschließen.

Die zeichnerisch festgesetzten Baufenster orientieren sich im westlichen Teil eng an den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie des Büros ANP. Im Osten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch relativ weit gefasste Baugrenzen definiert, die ausreichenden Spielraum für die zukünftige Entwicklung der Flächen gewährleisten.

### **8.1.3 Überschreitung der Baugrenzen**

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer) auf maximal 20% der Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m ausdrücklich zugelassen, um den späteren Nutzern architektonische, gestalterische sowie nutzungsspezifische Spielräume zu geben.

### **8.1.4 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Geltungsbereiches, analog zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Direkt an der Leipziger Straße sind in einem Bereich von 30 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie 3 Vollgeschosse zulässig. Diese Staffelung dient dazu, durch eine höhere straßenbegleitende Bebauung, angepasst an die gegenüberliegende Bebauung, den Straßenraum zu fassen und die Aufenthaltsqualitäten dort zu verbessern.

Zusätzlich zu den maximalen Geschosszahlen erfolgt als Festsetzung die Höhe der baulichen Anlagen im SO „Großflächiger Einzelhandel“ und im GE mit einem Höchstmaß von 10,00 m. Diese Gebäudehöhe orientiert sich an den bei Gewerbebauten üblichen Gebäudehöhen. Im zeichnerisch festgesetzten Grundstücksbereich von 25 m entlang der Leipziger Straße wird die maximale Gebäudehöhe auf 14,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten in beiden Fällen die natürliche Geländehöhe und die Oberkante des Gebäudes.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m auf 20% der Dachfläche in Form von Dachaufbauten, die aus technischen Gründen zwingend notwendig sind (dazu gehören z.B. Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten und Technikgebäude) zulässig. Hierdurch soll u.a. die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie gegeben werden.

Durch die Kombination der Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen wird gewährleistet, dass in Teilbereichen der Einzelhandels- und Gewerbenutzungen zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude, z. B. für Büros, realisiert werden können, insgesamt aber extreme Überschreitungen der städtebaulich verträglichen Höhen verhindert werden, ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

## **8.2 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen**

Westlich der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ wird zur Sicherung der ausreichenden Erschließung der beiden Grundstücke im Planungsgebiet ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht zugunsten der beiden Grundstückseigentümer festgesetzt. Dieses verläuft von einer gemeinsamen Zufahrt von der Leipziger Straße bis zu der geplanten neuen Kante des Fachmarktzentrums und befindet sich mit einer Breite von 1,00 m auf dem Grundstück der Glinicke Automobilhandelsgruppe und mit 5,00 m auf dem Grundstück der Feulner GmbH. Diese neue gemeinsame Zufahrt ersetzt die bisher vorhandene Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ und wird von den beiden Eigentümern hergestellt

## **8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.3.1 Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen)**

Um das Plangebiet in seiner Erscheinung in das Stadtbild einzufügen, sind gestalterische Festsetzungen zu Anlagen für die Außenwerbung getroffen worden. Werbeanlagen sind ausschließlich für die innerhalb des Geltungsbereiches vertretenen Betriebe direkt am Gebäude architektonisch integriert sowie gebündelt auf Werbepylonen mit einer Höhe von maximal 15,00 m auf dem Grundstück zulässig. Darüber hinaus dürfen keine weiteren Werbeanlagen, wie großflächige Werbetafeln, Fahnen oder Ähnliches, errichtet werden. Besonders auffällige, bewegte und blinkende Werbeanlagen sind an dieser, in direkter Nähe zum historischen Stadtteilzentrum Bettenhausen liegender Stelle, ausgeschlossen.

## **8.4 Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen sollen sicherstellen, dass trotz der angestrebten Einzelhandels- und Gewerbenutzungen und dem damit zusammen hängenden sehr großen Stellplatzbedarf eine ausreichende Eingrünung und Versickerungsfähigkeit des Grundstücks gewährleistet wird. Dies wird zum einen über die Festsetzung einer großen Anzahl anzupflanzender Bäume mit konkreten Pflanzstandorten und zum anderen über die Festlegung einer versickerungsfähigen Bauweise und Materialwahl der Stellplätze erreicht. Die Pflanzfestsetzungen erfolgen zum größten Teil entlang der Leipziger Straße und zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet, um das relativ großflächige Plangebiet optisch zu untergliedern und zur Straße hin abzugrenzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie deren Qualität ist dabei verbindlich. Der genaue Standort der Bäume kann in der späteren Ausführungsplanung in Abhängigkeit von den räumlichen Gegebenheiten variiert werden.

Darüber hinaus werden für die von der Leipziger Straße abgewandten und nicht mit Öffnungen versehenen Gebäudefassaden Fassadenbegrünungen festgesetzt, um einen Ausgleich für die große Zahl der bisher festgesetzten, in den neuen Planung aber nicht mehr vollständig zu realisierenden Baumstandorte zu schaffen. In einen kleinen Baufenster an der Leipziger Straße wird außerdem eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm festgesetzt.

## 8.5 Pflanzliste

Um sicherzustellen, dass die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Bäume ihre vorgesehene Funktion tatsächlich übernehmen können, wurde eine Pflanzliste erstellt, die die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze beschränkt. Dabei wurden Aspekte der Insektenweide, Vogelnahrung (Beeren), Nistmöglichkeiten und Überwinterung von Kleintieren berücksichtigt. Bei Neupflanzungen sind zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes für die Tier- und Pflanzenwelt 50 % der Sträucher und Bäume laut Pflanzliste zu wählen.

### Bäume

#### Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllous	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

#### Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zierapfel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 9. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, der eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der vorbereiteten Eingriffe und ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft enthält. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit. Nachfolgend wird der Abwägungsprozess zusammenfassend wiedergegeben.

### 9.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die erforderliche Neuordnung der Einzelhandelsflächen und der Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich abgesichert. Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, die allerdings bisher nur zu einem geringen Teil umgesetzt wurden. Die nachfolgende zusammenfassende Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bezieht sich daher sowohl auf den gegenwärtig vorhandenen, als auch auf den sich bei Berücksichtigung der Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ergebenden Zustand. Die ausführliche Bewertung ist im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan enthalten.

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten städtebaulichen Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Landschaftspotenziale / Schutzgüter:

#### 9.1.1 Boden

Durch die Planung kommt es gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer geringen Erhöhung der überbauten oder versiegelten Flächen. Der überwiegende Teil der Versiegelungen findet aber auf bereits bisher versiegelten Flächen statt. Insofern trägt der Bebauungsplan zur Schonung unbeeinträchtigter Böden an anderer Stelle bei. In einer Gesamtbetrachtung sind mit der Planung im Vergleich zum Zustand entsprechend geltendem Bebauungsplan durch den Verzicht auf Dachbegrünung und eine gewisse Zunahme der überbauten oder versiegelten Flächen Funktionsverluste in Bezug auf das Schutzgut Boden verbunden. Ein Ausgleich dieser Verluste im Plangebiet ist nicht möglich. Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand hat die Planung nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden; Im Vergleich zu diesem Zustand sind erhebliche nachteilige Wirkungen nicht zu erwarten.

#### 9.1.2 Wasser

Wie auch beim Schutzgut Boden ergibt sich durch die Planung bezogen auf das Gesamtgebiet und im Vergleich zum Bestand eine geringe Erhöhung des Anteils an überbauten oder versiegelten Flächen.

Im Vergleich zum Zustand entsprechend geltendem Bebauungsplan sind mit der Planung durch eine Zunahme der überbauten oder versiegelten Flächen und den Verzicht auf Dachbegrünung gewisse Funktionsverluste im Hinblick auf den Wasserhaushalt verbunden.

Im Vergleich zum Bestand und bezogen auf das Gesamtgebiet hat die Planung nur relativ geringe und damit keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### 9.1.3 Lokalklima, Lufthygiene, Lärm

Die durch den Bebauungsplan erweiterten Bauflächen liegen überwiegend auf Flächen mit gegenwärtig geringer kleinklimatischer Bedeutung und Wertigkeit. Im Vergleich zum Bestand wird sich der Anteil an klimatisch wirksa-

men Flächen und Elementen nur geringfügig verändern. Im Vergleich zum Bestand sind nachteilige Wirkungen der Planung auf das Lokalklima nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan wird als Folge des Verlustes begrünter Dachflächen im Umfang von etwa 10.000 m<sup>2</sup> das Potential von bioklimatisch positiv wirkenden Faktoren reduziert.

#### **9.1.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz**

Im Vergleich zum Bestand und bezogen auf das Gesamtgebiet wird sich durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben der Anteil der Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes geringfügig erhöhen. Der kurzfristige Verlust an vorhandenen Vegetationsflächen und Bäumen wird mittelfristig durch die im Bebauungsplan festgesetzte Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen und Neupflanzungen von Bäumen an anderen Stellen ausgeglichen.

Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan wird sich der Anteil der Vegetationsfläche sowie die Zahl der Bäume im Plangebiet etwas verringern. Flächenmäßig bedeutsam ist der Verlust begrünter Dachflächen im Umfang von etwa 10.000 m<sup>2</sup>

#### **9.1.5 Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild**

Die Freiraumnutzungen innerhalb des Plangebietes werden sich durch die Planung im Vergleich zum Bestand kaum verändern. Der Anteil an Großvegetation als ein stark die Aufenthalts- und Gestaltqualitäten der Freiflächen definierender Faktor wird durch die Planung und spezielle Festsetzungen zu Qualitäten der Baumpflanzungen gesichert. Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan verringert sind zwar die Zahl der festgesetzten Bäume in geringem Maß; da aber das Grundgerüst - eine durchgehende Baumreihe entlang der Leipziger Straße, rasterförmige Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze - beibehalten wird, ist nicht von nachteiligen Wirkungen auf die Freiraumqualität oder das Stadtbild auszugehen.

In einer Gesamtbetrachtung hat die Planung im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan in Bezug auf die Aspekte Freiraumnutzung und Stadt- /Landschaftsbild keine nachteiligen Wirkungen, im Vergleich zum Bestand sind mittelfristig von Verbesserungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erwarten.

## 9.2 Zusammenfassende Bewertung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst sehr zentral gelegene und gut erschlossene Flächen innerhalb des Stadtteils Bettenhausen. Aufgrund der Lage und der relativ hohen Verkehrsbelastung auf der Leipziger Straße eignen sich diese besonders gut für die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen und Gewerbebetrieben. Für andere Nutzungen sind diese Flächen dagegen eher ungeeignet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden diese Flächen neu geordnet und die bestehenden, sehr stark eingrenzenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes mit mehreren kleinteiligen Baufeldern, zahlreichen kreuzenden Geh- und Fahrrechten und sehr flächenintensiven Baumfestsetzungen geändert. Diese Festsetzungen wurden damals vor dem Hintergrund einer völlig anderen städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, nämlich der Förderung einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung als Kerngebiet entlang der Leipziger Straße und kleineren Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen in den hinteren Grundstücksteilen, getroffen. Diese Zielsetzungen wurden in der Zwischenzeit aufgegeben, da die damals vereinzelt vorhandenen Gebäude an der Leipziger Straße bis auf eines heute nicht mehr existieren und es für die geplante Blockrandbebauung weder sinnvolle Nutzungen noch Interessenten gibt. Bezüglich der Sondergebiets- und Gewerbeflächen zeigt die aktuelle Nachfrage nicht nur an dieser, sondern auch an anderen Stellen des Stadtgebietes, dass es Schwierigkeiten bei der Vermarktung kleinteiliger Flächen und eine sehr viel stärkere Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden und gut erschlossenen Flächen gibt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII / 46 „Leipziger Straße“ wird daher die städtebauliche Neuordnung der bisher wenig attraktiven Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Geltungsbereich angestrebt. Dabei soll innerhalb der Gewerbeflächen die Erweiterung des bestehenden Automobilhandels ermöglicht werden. Innerhalb des Sondergebietes soll das auf der Machbarkeitsstudie des Büros ANP basierende Konzept eines Fachmarktzentrum realisiert werden. Insgesamt wird dabei keine wesentliche Erhöhung der Verkaufsflächen oder der überbaubaren Bereiche vorgenommen, sondern lediglich eine flexiblere Bebauung zugelassen.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner vorhandenen Funktionen und Leistungen untersucht und bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung dargestellt. Die Untersuchung und Bewertung bezieht sich dabei auf die Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans. Dem gegenüber gestellt wird an mehreren Stellen des Grünordnungsplanes und des Umweltberichtes der tatsächliche Bestand innerhalb des Geltungsbereiches. Insgesamt wird deutlich, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich bereits stark versiegelte Flächen betroffen sind, so dass durch die Umsetzung der zulässigen Bebauung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und nur in sehr geringem Umfang Eingriffe in die bestehende Natur und Landschaft verursacht werden. Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe bereits im bestehenden Bebauungsplan in vergleichbarem Maß zulässig gewesen sind.

In Bezug auf die alten Bestandsfestsetzungen ergibt sich dagegen durch die neuen Festsetzungen trotz einer großen Anzahl an erneut festgesetzten Baumstandorten rechnerisch ein Defizit von ca. 181.000 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit resultiert ausschließlich aus zum Teil nicht umgesetzten Festsetzungen zur Dachbegrünung der Gebäude im Plangebiet und zur Anpflanzung von einer größeren Anzahl von Bäumen zur Durchgrünung der Flächen.

Bei der Umsetzung der Planungen des Fachmarktzentums und der neuen Gewerbeflächen im Plangebiet ist die Beibehaltung der vollständigen Anzahl an festgesetzten Baumstandorten nicht zu realisieren. Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen soll für den Großteil des Geltungsbereiches nicht erneut festgesetzt werden, um eine wirtschaftliche Entwicklung der Flächen zu ermöglichen. Weitere Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind nicht möglich. Externe Ausgleichsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Die konkrete Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (6) BauGB.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/46 „Leipziger Straße“ sind die konkurrierenden Belange

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur und Erhaltung und Anpassung einer verbrauchernahen Versorgung im Stadtteil Bettenhausen sowie Sicherung des Stadtteilzentrums in einem Gebiet der Stadterneuerung und des Stadtumbaus
- Ausgleich der rechnerischen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bei Berücksichtigung der theoretischen Umsetzung aller bestehenden grünordnerischen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes

untereinander und gegen einander abzuwägen.

Stadtentwicklungspolitisch ist die beabsichtigte zukunftsfähige Entwicklung des Stadtteils Bettenhausen von besonders großer Bedeutung. Mit der Planung soll die Stabilisierung dieses Ortsteils, für den derzeit auch ein Stadterneuerungsprogramm durchgeführt wird, gefördert und die Erhaltung und Anpassung einer verbrauchernahen Versorgung im Sinne des Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel bewirkt werden. Um dies zu erreichen, müssen im Bebauungsplan umsetzungsfähige Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung gezogen werden. Diese orientieren sich an den üblichen Einzelhandelsstandards. Die Aufrechterhaltung der alten Festsetzungen ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu vertreten. Ein Ausgleich des Eingriffs-Ausgleichsdefizites wird vor dem Hintergrund der bisher ausgebliebenen Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und der nicht erfolgten Durchsetzung der Dachbegrünungen bei erfolgten Baumaßnahmen im Geltungsbereich und ähnlichen Nutzungen an anderen Stellen des Stadtgebietes nicht für erforderlich gehalten. Diese Tatsachen lassen die Schlussfolgerung zu, dass es im Plangebiet auch zukünftig nicht zur Durchsetzung der Bestandsfestsetzungen gekommen wäre. Die Änderung der Festsetzungen ist demnach als Anpassung an die realen Rahmenbedingungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich einzustufen.

Da die Standortentwicklung für die Stadt Kassel und insbesondere den Stadtteil Bettenhausen von großem Interesse ist, sind die Belange der Wirtschaftsstruktur und der verbrauchernahen Versorgung in diesem Fall von eindeutig größerem Gewicht und rechtfertigen die vorliegende Planung. Die Überplanung von vereinzelt vorhandenem Grünbestand, eine geringfügig höhere Versiegelung und der Verzicht auf einen Teil der bisherigen, nicht realisierten grünordnerischen Festsetzungen sind vor diesem Hintergrund als geringer zu bewerten. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass es durch die neue Planung im Vergleich zum realen Bestand im Plangebiet nicht zu einer nennenswerten Verschlechterung für Natur und Umwelt kommt, sondern sich die angeführten Auswirkungen zum größten Teil auf nicht umgesetzte grünordnerische Festsetzungen beziehen. Die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteils Bettenhausen zu stärken und zu erhalten und einen wichtiger Beitrag zu einer zukunftsfähigen Innenentwicklung zu leisten.

## 10. Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung notwendigen Veränderungen der Grundstückszuschnitte werden im Rahmen eines freiwilligen Grundstückstausches zwischen den betroffenen Eigentümern geregelt. Zur Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde von der Stadt Kassel bereits ein Einziehungsverfahren veranlasst.

## 11. Kosten und Kostentragung – Städtebaulicher Vertrag

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden von den beiden betroffenen Grundstückseigentümern anteilig übernommen. Die rechtliche Vereinbarung hierzu erfolgt als Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Kassel. In diesem Vertrag wird auch die Übernahme der Baukosten für die Änderung der Zufahrt von der Leipziger Straße geregelt. Da das Plangebiet bereits durch das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen ist, fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

## 12. Städtebauliche Werte

**Fläche Plangebiet gesamt** **ca. 30.598 m<sup>2</sup>**

davon:

**SO Gebiet „Großflächiger Einzelhandel“** **ca. 19.795 m<sup>2</sup>**

max. überbaubare Fläche GRZ 0,8 15.836 m<sup>2</sup>

zulässige Überschreitung GRZ (20%) 3.167 m<sup>2</sup>

verbleibende Grundstücksflächen 792 m<sup>2</sup>

**GE Gebiet** **ca. 10.725 m<sup>2</sup>**

max. überbaubare Fläche GRZ 0,6 6.435 m<sup>2</sup>

zulässige Überschreitung bis GRZ 0,8 2.145 m<sup>2</sup>

verbleibende Grundstücksflächen 2.145 m<sup>2</sup>

**Verkehrsfläche** **ca. 78 m<sup>2</sup>**



bearbeitet:

**ANP**

Architektur + Nutzungsplanung  
Bergholter / Ettinger-Brinkmann  
Stadtplaner SRL / Architekten BDA  
Architektenpartnerschaft  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Kassel, 17.04.2008

Gez. Bergholter

---

( Bergholter )

aufgestellt:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung  
und Bauaufsicht

Kassel, 17.04.2008

Gez. Spangenberg

---

( Spangenberg )