

Bebauungsplan Nr. VII/42

**„Salzmann-Areal“**

Begründung

Hinweis: Im Text sind alle Änderungen, Ergänzungen und Streichungen, welche nach der 1. Offenlage im Jahr 2015 als Anregungen eingebracht wurden, rot dargestellt!

**Träger der Planungshoheit:**

**Kassel** **documenta Stadt**

Stadt Kassel  
Rathaus / Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Auftraggeber:**

**lds**

Industrie Denkmal GmbH Co. Objekt Salzmann Gelände KG  
Am Kurpark 33 b  
36251 Bad Hersfeld

**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel  
[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

## Inhalt

1	Planungsanlass	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Planverfahren	6
3.1	Aufstellungsbeschluss	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	6
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	7
3.4	Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB	7
4	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Landschaftsplan	9
4.4	Schutzgebiete	10
4.5	Informelle Konzepte und Planungen	11
5	Heutige Situation/Bestand	12
5.1	Plangebiet und Umgebung	12
5.2	Erschließung und Verkehr	14
5.3	Ver- und Entsorgung	14
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	14
6	Planung	19
6.1	Städtebauliche Zielsetzung	19
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele	19
6.3	Rahmenplanung	21
6.4	Schalltechnische Untersuchung	22
7	Inhalte des Bebauungsplans	24
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
7.2	Anordnung der Gebäude	26
7.3	Verkehrsflächen	27
7.4	Maßnahmen zum Schallschutz	27
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
7.6	Geh- und Fahrrechte	28
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
7.8	Hinweise	29
8	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
8.1	Boden, Wasser	30
8.2	Lokalklima	30
8.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz	30
8.4	Freiraumnutzungen, Stadtbild	31
8.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm	31
8.6	Kultur- und Sachgüter	31
8.7	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
9	Bodenordnung	32
10	Vertragliche Vereinbarungen	32
11	Städtebauliche Werte	32

12	Gesamtabwägung . . . . .	33
13	Quellenangaben . . . . .	34



## 1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Salzmann-Fabrik in Kassel-Bettenhausen ist die Umnutzung und Entwicklung der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudesubstanz sowie deren Ergänzung durch Neubauten zu einem Wohnquartier. Einzelne Gebäudeteile sollen zudem gewerbliche Nutzungen beinhalten.

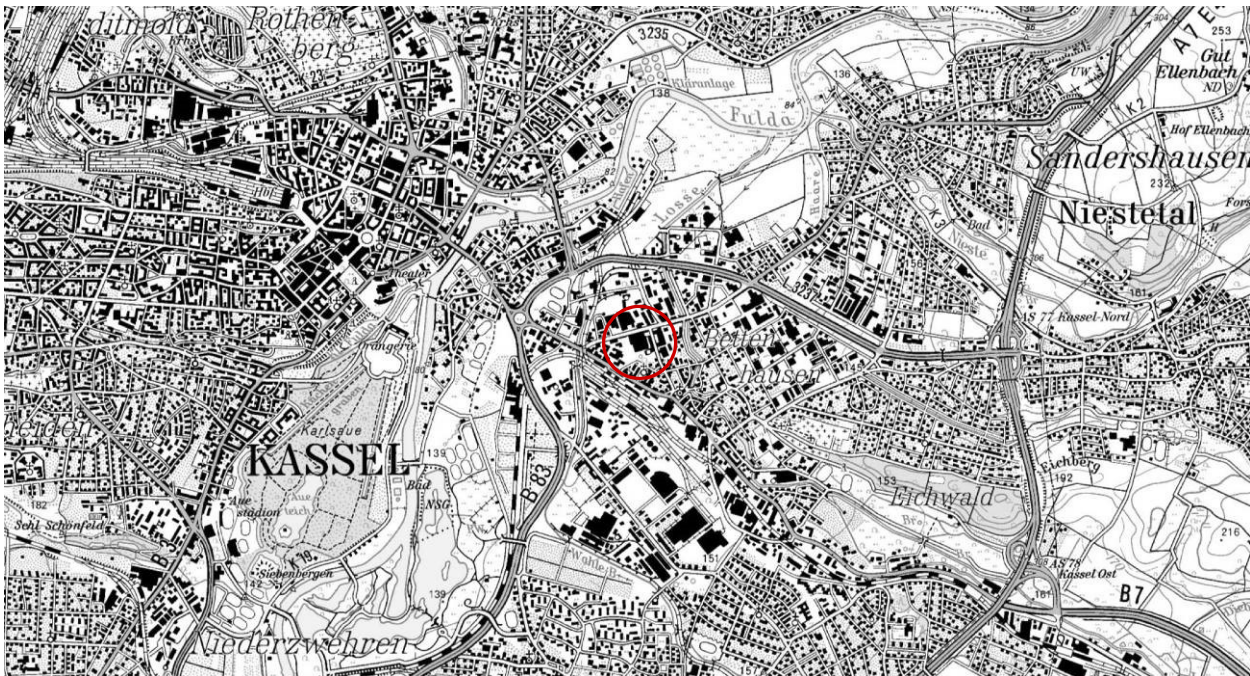
Die ehemalige Salzmann-Fabrik wurde bis etwa Ende 2012 durch verschiedene Kultur- und Gewerbebetriebe genutzt. Danach sollte das Areal zunächst zu einem Dienstleistungszentrum umgebaut werden, Teilbereiche der Gebäudesubstanz wurden hierfür bereits abgebrochen.

Nachdem das bisherige Nutzungskonzept nicht realisiert werden konnte, plant der aktuelle Vorhabenträger, das denkmalgeschützte, zweiflügelige Fabrikgebäude an der Sandershäuser Straße zu **Wohnzwecken, Hotel und Dienstleistungen** umzunutzen. Durch die Errichtung eines 6- bis 7-geschossigen Parkhauses, in dessen oberste Ebene auch eine Nutzung als Fitnessstudio zulässig ist, entsteht ein lärmgeschützter Innenhof mit attraktiven Freiflächen, der im Süden durch ein ergänzendes 4- bis 5-geschossiges Gebäude begrenzt wird. Das bestehende Kesselhaus soll ebenfalls als Wohn- oder Gewerbestandort umgenutzt werden und wird zukünftig östlich und westlich mit 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden eingefasst. An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Stadthäusern vorgesehen.

Die Melsunger Straße wird bis zur Agathofstraße hin geöffnet, südlich davon sind zwei 3- bis 4-geschossige Wohngebäude, die sich nach Süden hin als Hofstruktur öffnen, geplant. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Quartier ergänzen das Erschließungskonzept.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Bettenhausen.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 35.286 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 45/1, 45/3, 45/4, 66/2, 406/42 und 407/41, Flur 2, Gemarkung Bettenhausen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Flurstücke 3/14, 3/20, 3/26, 3/48, 3/55, 3/56, 66/4, 68/5 und 405/68
- im Osten durch die Agathofstraße (Flurstück 68/8)
- im Süden durch die beiden angrenzenden bebauten Flurstücke 41/10 sowie 41/6 und
- im Norden durch die Sandershäuser Straße (L562) (Flurstück 107/42, Flur 1).

### **3 Planverfahren**

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung ehemaliger gewerblicher Bauflächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Im rund 3,5 ha großen Geltungsbereich können knapp 16.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) realisiert werden. Die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird somit unterschritten. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die Planung nicht begründet. Im Umfeld des Planareals befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutzgebiete), die beeinträchtigt werden könnten. Somit sind alle Voraussetzung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### **Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)**

Zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Bauvorhabens getroffen werden.

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. VIII/42 wurde am 04.05.2015 gefasst.

#### **3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. §§ 3 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch einen gemeinsamen Abstimmungstermin am 16. Februar 2015 im Rathaus der Stadt Kassel.



### 3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

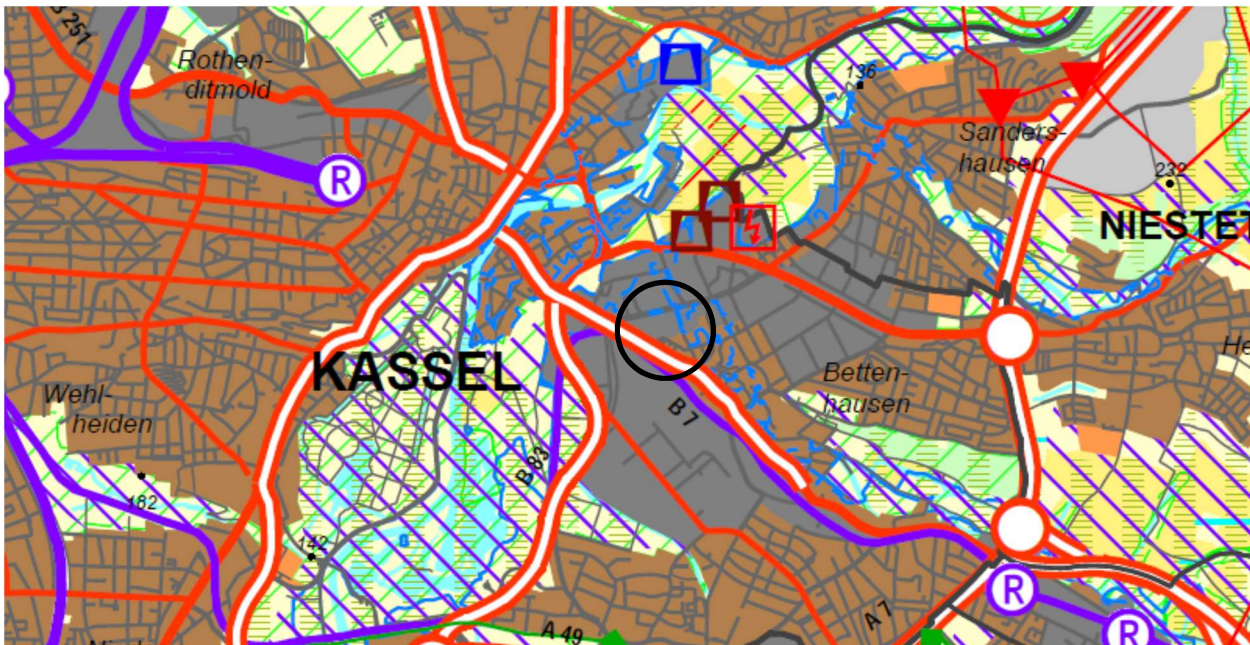
Die Planunterlagen haben vom 18.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015 öffentlich ausgelegen. Nachdem das Vorhaben fast drei Jahre nicht weiter verfolgt wurde, hat die Stadt Kassel entschieden, diesen Verfahrensschritt zu wiederholen. Die Planunterlagen haben erneut vom 03.12.2018 bis einschließlich 09.01.2019 öffentlich ausgelegen.

### 3.4 Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Da ein Gutachten und Festsetzungen zum Hochwasserschutz ergänzt wurden, lagen die Planunterlagen erneut vom 23. September 2019 bis zum 11. Oktober 2019 öffentlich aus.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplanung



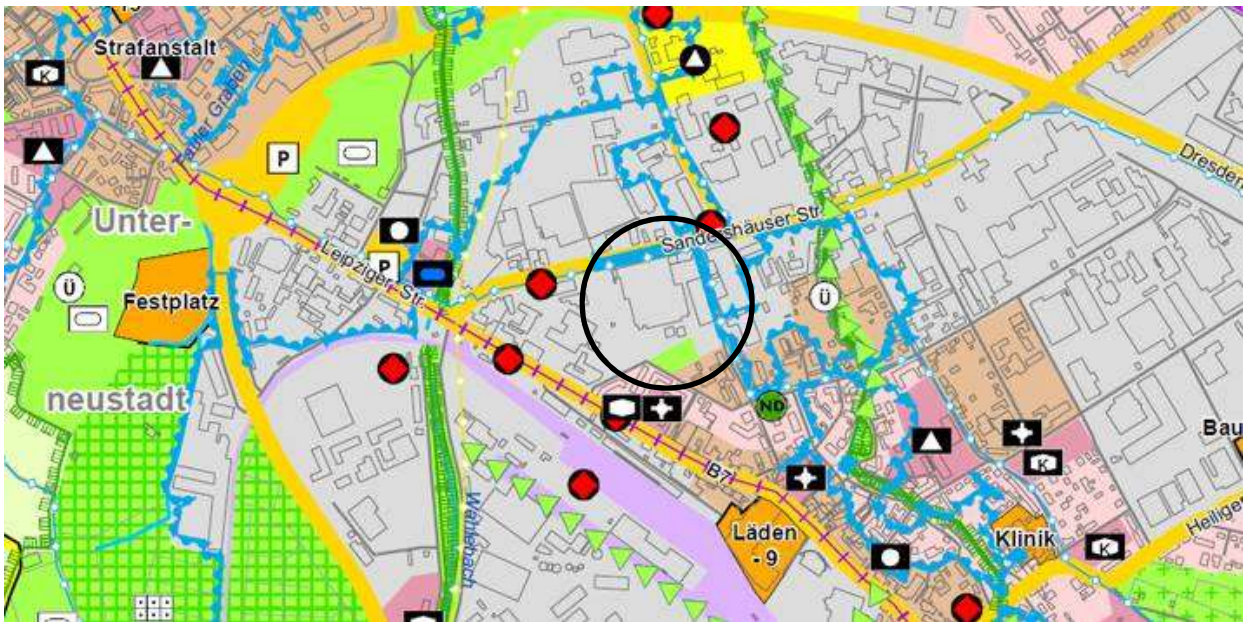
Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ festgelegt. Da im Geltungsbereich Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen, entspricht der Bebauungsplan nicht den Festlegungen des Regionalplans. Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan 2009 ist bereits 2015 durchgeführt worden.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel 2007 ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ sowie ein kleiner Teilbereich als „Grünfläche“ dargestellt. Westlich und östlich angrenzend an das Grundstück befinden sich gewerbliche Bauflächen, im Süden gliedern sich gemischte und Wohnbauflächen an.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans, sodass dieser nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen ist.

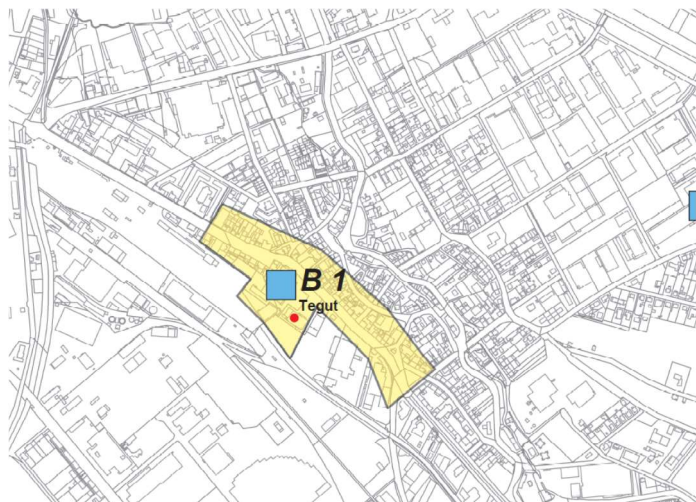


schnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK 2007), ohne Maßstab

### KEP-Zentren

Für die Entwicklung des Einzelhandels im Gebiet des Zweckverbands Raum Kassel wurde 2007 ein Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP Zentren) beschlossen. Zielsetzungen der Entwicklungsplanung sind die Sicherung der Nahversorgung, die Stärkung der Zentren und die Begrenzung dezentraler Einzelhandelsansiedlungen. Der KEP Zentren wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

Das KEP Zentren stellt für den Stadtteil Bettenhausen bezogen auf die Einwohnerzahl eine gute Lebensmittelversorgung fest. Im Entwicklungsplan ist ein Bereich beidseits der Leipziger Straße, zwischen Pfarrstraße und Kunigundishof, als Stadtteilzentrum mit einem darin verorteten Tegut-Markt dargestellt.



KEP Zentren 2007, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich ist ca. 500 m vom Stadtteilzentrum entfernt. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs ist im Plangebiet kein Einzelhandel zugelassen, mit Ausnahme eines sog. „Nachbarschaftsladen“ (Lebensmittel bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), welcher der unmittelbaren Nahversorgung der zukünftigen Bewohner und Nutzer des Quartiers dient.



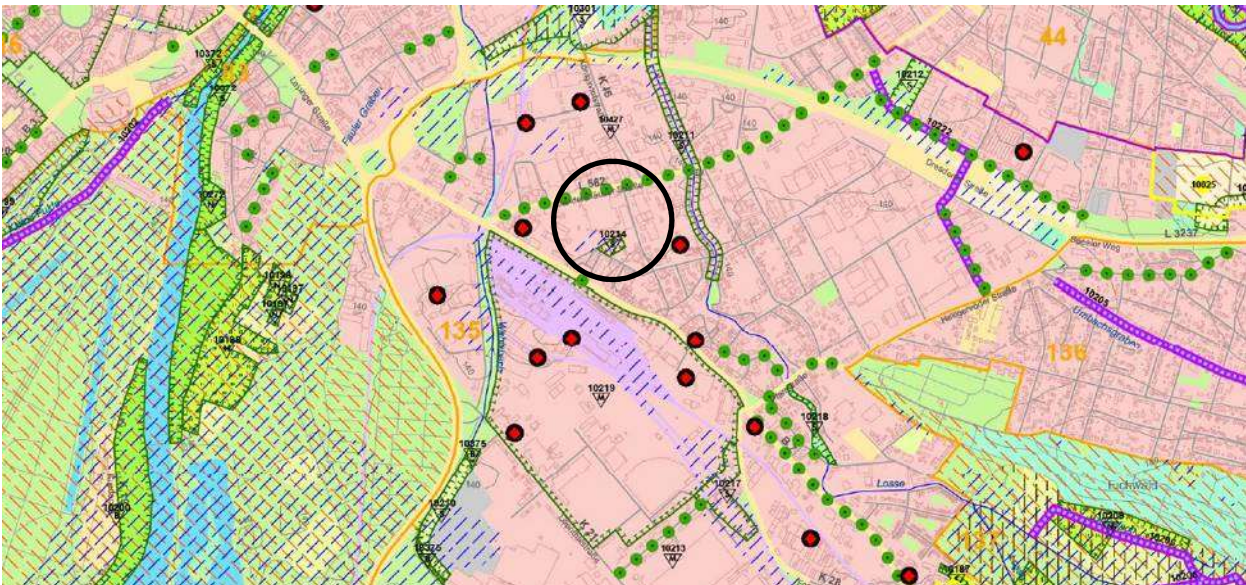
Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des KEP-Zentren ist von Seiten der GMA ein Einzelhandelsgutachten (2014) erstellt worden. **Der KEP-Zentren wurde aufgrund des Gutachtens neu aufgestellt und von der Verbandsversammlung am 10.02.2016 beschlossen.** Die hierbei erarbeiteten zentralen Versorgungsbereiche und Aussagen bezüglich der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils Bettenhausens im Hinblick auf die Versorgung mit Einzelhandel stehen der geplanten Entwicklung auf dem Salzmann-Areal nicht entgegen.

### 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „baulich geprägte Fläche“ dar. Im Planwerk ist folgende Maßnahme (Schutzfläche Nr. 10214) im Geltungsbereich festgelegt:

„Erhalt der durch Baumbestand bestimmten Gewerbebrache an der Großalmeroder Straße als Freiraum und kleinklimatische Ausgleichsfläche. Ausweisung, Entwicklung und Pflege als öffentlichen Freiraum / Grünfläche.“ Die genannte Grünfläche ist jedoch nicht (mehr) vorhanden.

Weiter ist in der Entwicklungskarte die Anpflanzung einer Baumreihe an der Sandershäuser Straße dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

## 4.4 Schutzgebiete

### Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.

### Überschwemmungsgebiet

Die Straßenräume der Sandershäuser und der Agathofstraße sind als Überschwemmungsgebiet der Losse festgesetzt (siehe Ausschnitt FNP). **Das Überschwemmungsgebiet der Losse ist mit Beschluss vom 01.08.2016 neu festgestellt worden.** Die zugrundeliegenden Berechnungen zeigen, dass das neu **festgestellte** Überschwemmungsgebiet über die Agathofstraße das Plangebiet tangiert. Im maßgeblichen Hochwasserfall (100-jährlicher Hochwasserabfluss = HQ<sub>100</sub>) würden vor allem Teilbereiche im Westen und Süden des Geltungsbereichs eingestaut.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel liegt die berechnete Höhe der Wasserspiegellage grob bei 139,45 bis 140,08 m üNN (über Normal-Null), dies entspricht einer Wasserspiegelhöhe von etwa 40 cm.

Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen (Vorschriften bezüglich wassergefährdender Stoffe, bauliche Vorschriften zur Vermeidung von Hochwasserschäden, Schaffung von Vorrichtungen oder Anlagen für den Hochwasserschutz u.ä.) **sollten werden** daher bereits bei der weiteren Planung berücksichtigt **werden**.

**Der Retentionsraumverlust durch die geplante bauliche Nutzung ist entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel vernachlässigbar.**

Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel ist gemäß § 78 Abs. 3 WHG insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Des Weiteren ist im B-Plan abzuschätzen, mit welchem Retentionsraumverlust zu rechnen ist und wie und wo dieser ausgeglichen werden kann.

Hierzu wurde im August 2019 ein Gutachten mit dem Inhalt einer Hochwasserschutzuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. Das Gutachten wird bei der Stadt Kassel in ausgedruckter Form vorgehalten. Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten, dass im südöstlichen Bereich des geplanten Gebäuderiegels ein Teil des Gebäudes entsprechend den Empfehlungen aufgeständert wird, um einen Abfluss bei Hochwasserereignissen zu gewährleisten. Der berechnete Retentionsraumverlust von insgesamt ca. 392 m<sup>3</sup> wird im Bereich der südlich des Gebäuderiegels liegenden Freifläche hergestellt. Zur Sicherung dieser Fläche wird diese in den zeichnerischen Festsetzungen als Fläche für den Retentionsraum festgesetzt.

### Denkmalschutz

Die Anlagen der ehemaligen Salzmann-Fabrik sind als Sachgesamtheit aus künstlerischen, technischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein Kulturdenkmal.

Nördlich des Geltungsbereichs an der Sandershäuser Straße befinden sich Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys. Diese werden jedoch von der Planung nicht berührt.

### Naturschutzrecht

Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.



Darstellung des Überschwemmungsgebietes (geoportal Hessen)

## 4.5 Informelle Konzepte und Planungen

### Entwicklungskonzept Kasseler Osten

Das „Entwicklungskonzept Kasseler Osten“ wurde in den Jahren 2013 bis 2014 erstellt und 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept für die vier Stadtteile Bettenhausen, Forstfeld, Unterneustadt und Waldau wurden Ziele und Leitlinien für eine zukünftige Entwicklung des Kasseler Ostens ausgearbeitet, die in einem umfangreichen Maßnahmenkatalog münden.

Die „Reaktivierung / Entwicklung Salzmann-Ensemble“ ist eine Maßnahme im Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung, zu der folgendes ausgeführt wird:

„Innenentwicklung durch Brachflächenaktivierung fördern, städtebauliche Aufwertung und Profilierung des Quartiers als gemischter Wohn- und Gewerbestandort:

- Förderung von Zwischennutzungen, um drohenden Verlust zu vermeiden
- Förderung der zukünftigen Akteurssuche durch Klärung/Aufarbeitung der aktuellen liegenschaftlichen, rechtlichen und baulichen Situation
- Förderung einer zeitnahen Entwicklung auf Grundlage einer städtebaulichen Potentialabschätzung (Abgrenzung von Nutzungsbereichen für Mischgebietsnutzung, Wohnen und gewerbliche Nutzung sowie Kultur und Dienstleistung)
- Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Energetische Sanierung im denkmalgeschützten Altbaubestand.“

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes.

### Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin 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 dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz 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).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für die geplanten Neubauten in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu wenigen Einzelvorhaben – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unnötig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.



## 5 Heutige Situation/Bestand

### 5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 35.286 m<sup>2</sup> und befindet sich am Rand eines zusammenhängenden Gewerbegebietes im Osten der Kernstadt von Kassel.

#### Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als ungenutzte Industriebrache dar und ist mit denkmalgeschützten Fabrikgebäudestrukturen bebaut. Teile der ehemaligen Fabrikanlagen wurden bereits abgebrochen. Im Süden und Osten sind noch einige wenige Gehölzstrukturen vorhanden. Das Gebiet ist weitgehend eben.

Das denkmalgeschützte 2-flügelige und 4-geschossige Salzmann-Gebäude dominiert die Bebauung an der Sandershäuser Straße durch seine Höhe und die auffällige Backsteinfassade. Der Hauptbaukörper hat eine Traufhöhe von ca. 18,80 m, die Gesamthöhe beträgt etwa 24,30 m (jeweils von der Sandershäuser Straße aus).



Blick von Norden auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude



Vegetationsstrukturen im nord-östlichen Plangebiet, im Hintergrund der weithin sichtbare Schornstein des Kesselhauses



Parkplatz im süd-westlichen Planareal





Blick von Westen über das Nachbargrundstück auf das Bestandsgebäude



Blick von Süd-Westen auf die Schuttablagerungen der durchgeführten Abbruchmaßnahmen



Blick von der Großalmeroder Straße auf das Plangebiet

(Fotos: ANP Kassel)

## Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch überwiegende Gewerbestrukturen bestimmt. So finden sich im direkten Umfeld folgende Betriebe:

Nördlich der Sandershäuser Straße:

- Betriebshof der KVG
- Buntpapierfabrik Ludwig Bähr GmbH
- AGIP-Tankstelle, nördlich davon Jasmin Saal Hochzeitservice
- Hübner GmbH
- Baustoffmarkt Walter GmbH & Co. KG

Westlich des Plangebietes / westlich der Agathofstraße:

- Arno Haas Umzugkartons
- Anacker Metallgroßhandel GmbH & Co.KG
- Ullrich Akademie GmbH
- Mr. Wash Autoservice AG

Östlich des Plangebietes:

- Hübner GmbH, westlich davon Hermann Riede Straßen- und Tiefbau
- Baustoffmarkt Walter GmbH & Co. KG

Nördlich der Sandershäuser Straße und östlich der Agathofstraße finden sich eingestreut Gebäude, die vermutlich vorwiegend für Wohnen im Zusammenhang mit der Gewerbeausübung genutzt werden. Entsprechend lässt sich eine Gebietseinstufung der Umgebung als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nachtnutzung ableiten.

Wohnnutzung findet sich zudem am Einmündungsbereich der Sandershäuser Straße in die Leipziger Straße. Da diese nicht im Zusammenhang mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung steht, ist dieser Teilbereich als Mischgebiet einzustufen.

Südwestlich der Melsunger Straße schließt sich Wohnnutzung an (u.a. Kunigundishof). Südlich des Plangebietes zwischen Großalmeroder Straße und Agathofstraße ist eine Mischnutzung aus Wohngebäuden und kleineren Gewerbebetrieben anzutreffen. Westlich der Agathofstraße, südlich anschließend an die Fläche des Baustoffhandels, befindet sich wiederum Wohnnutzung.

Die das Areal umgebende Bebauung ist überwiegend 2- bis 3-geschossig. Auch die großen Hallen der angrenzenden Gewerbebetriebe fügen sich, obwohl nur 1-geschossig, aufgrund überhoher Geschosse in die Strukturen ein.

## Eigentumssituation

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke.



Tankstelle und Verwaltungsgebäude der Hübner GmbH auf der nördlichen Sandershäuser Straße



Blick in die Agathofstraße von Norden: links weitere Baustrukturen der Hübner GmbH



Südlicher Bereich der Agathofstraße mit der an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung.



Bebauung südlich des Geltungsbereichs



Blick in die Großalmeroder Straße Richtung Leipziger Straße



Bebauung nördlich der Sandershäuser Straße

(Fotos: ANP Kassel)

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Sandershäuser Straße und die Agathofstraße.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstation „Sandershäuser Straße“ (Trassenverlauf über die Leipziger Straße) sowie die Bushaltestellen „Agathofstraße“ und „KVG Betriebshof“ in fußläufiger Entfernung gegeben.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Sandershäuser Straße und die Agathofstraße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel ist über die Sandershäuser Straße möglich.

## 5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes vorgenommen. In Abstimmung mit der Stadt Kassel ist der Ausgangszustand der Zustand vor Abbruch des Gebäudebestandes (Halle im Osten des Geltungsbereichs und zentrale Sheddach-Halle) in 2012. Eine ausführliche Erläuterung des damaligen Umweltzustandes ist dem landschaftsplanerischem Fachbeitrag (vgl. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. VII/42 „Salzmann-Areal“, Planungsbüro H. Grundler/ANP, 25.02.2015) zu entnehmen.



Bestandsplan 19. Januar 2015, ohne Maßstab (Planungsbüro H. Grundler / ANP)

## Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich von sandig-kiesigen Ablagerungen der Fulda und der ihr zufließenden Bäche, die teilweise auch von Auelehmen überdeckt sein können. Aus diesen Substraten haben sich als Boden ursprünglich vorwiegend braune Aueböden mit Übergängen zu Braunerden und Pseudogley entwickelt.

Diese ursprünglich vorhandenen Böden wurden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung) in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert. Im gesamten Areal sind Auffüllungen aus unterschiedlichen Materialien (Kies, Schotter, Schlacke etc.) vorhanden.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind etwa 59 % der Gesamtfläche überbaut oder versiegelt, 28 % der Fläche sind teilversiegelt, etwa 13 % Vegetationsflächen.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche	35.286 m <sup>2</sup>	100 %
Überbaute Flächen	16.400 m <sup>2</sup>	46 %
Vollversiegelte Flächen	4.530 m <sup>2</sup>	13 %
(Fast) vegetationslose Schotterflächen	9.840 m <sup>2</sup>	28 %
Vegetationsflächen	4.516 m <sup>2</sup>	13 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenzielle Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

**Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe liegen vor, ein entsprechendes Sanierungskonzept ist zu erstellen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.**