

**Stadt Kassel**  
**Stadtteil Bettenhausen**

**Bebauungsplan Nr. VII/7 (E)**  
**"Dresdener Straße"**  
**1. Änderung**

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

**Begründung**



Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

**Bearbeitung:**



Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32  
fax: 0561 - 7 39 66 66  
info@pwf-kassel.de  
www.pwf-kassel.de

**Stand: 20. August 2021**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>UVP- BELANGE</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>10</b>
6.1	<i>Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009</i> .....	10
6.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i> .....	10
6.3	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i> .....	10
6.4	<i>KEP-Zentren 2015</i> .....	10
6.5	<i>Überschwemmungsgebiet</i> .....	11
6.6	<i>Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel</i> .....	12
6.7	<i>Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung</i> .....	13
6.8	<i>Angrenzende Bebauungspläne</i> .....	14
6.9	<i>Bestehendes Planungsrecht</i> .....	14
6.10	<i>Altlasten / Altflächen</i> .....	15
6.11	<i>Bauverbotszone</i> .....	16
6.12	<i>Kultur-, Bau- und Sachdenkmäler</i> .....	17
6.13	<i>Immissionen</i> .....	17
<b>7</b>	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b> .....	<b>19</b>
7.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i> .....	19
7.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i> .....	19
7.3	<i>Eingriffsregelung</i> .....	22
<b>8</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>23</b>
8.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</i> .....	23
8.2	<i>Erschließung</i> .....	23
8.3	<i>Grünordnung</i> .....	24
8.4	<i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	24
8.5	<i>Hinweise</i> .....	24
<b>9</b>	<b>ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)</b> .....	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>BRAND- UND KATSTROPHENSCHUTZ</b> .....	<b>25</b>
<b>12</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>26</b>

Anlage: Faunistische Habitatpotentialanalyse vom 16. November 2020



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

Aufgrund veränderter Nutzungsnachfragen beabsichtigt die BRUNSCH & MEYER Grund und Boden AG die zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung 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 Umweltbelange 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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 07.12.2021 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 gefasst.

#### ▪ 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 hat parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 22.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 stattgefunden. Seitens der Behörden und TÖB wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die in den Bauleitplanunterlagen aufgenommen wurden. Bedenken wurden keine geäußert. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## 5 DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bettenhausen, südlich der Dresdener Straße (L 3237) und nördlich 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). Die westlich an den Geltungsbereich grenzende Stichstraße ist unbenannt. Das Amt für Vermessung und Geoinformation teilte dazu am 30.03.2021 mit, dass aufgrund der in Zukunft zu erwartenden Bebauungsverdichtung und zur Sicherstellung einer guten und schnellen Auffindbarkeit der Grundstücke, derzeit geprüft wird, für den unbenannten Straßenbereich einen neuen Namen zu vergeben und betroffene Hausnummern anschließend umzunummerieren.

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 Fulda-niederung*. In der Karte Realnutzung des Landschaftsplans ist das Plangebiet als *Gewerbe- und Industrie- und Fläche* 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 KEP-Zentren 2015**

Im Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) als interkommunales Steuerungsinstrumentarium der Einzelhandelsentwicklung im Zweckverband Raum Kassel hat beispielhaft nicht zentrenrelevante Sortimente sowie in Gewerbegebiete zulässige Sortimente (ohne zentrenrelevante Randsortimente, siehe kursive Schrift) aufgelistet:

- Antennen, Satellitenanlagen
- Boote und Zubehör
- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)
- Campingartikel
- Computer
- Elektrogroßgeräte/„weiße Ware“ (sperrige Haus- und Küchengeräte wie z.B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen)
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik/Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher, Zäune
- Holz/Naturhölzer
- Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Markisen
- Kinderwagen, Kindersitze

- 
- Kfz-/Motorradzubehör
  - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
  - Matratzen, Bettwaren
  - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
  - Pflanzen (Zimmer, Beet, Balkon), Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel, Erde, Torf
  - Sportgroßgeräte, Fahrräder, Fahrradzubehör
  - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
  - Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
  
  - *Baustoffe, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen*
  - *Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge*
  - *Landmaschinen, Maschinen, Werkzeuge (großteilig)*
  - *Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe*
  - *Reifenhandel*

### **6.5 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 Bauantrageebene 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.

Das RP Kassel, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, teilte mit Stellungnahme vom 12.03.2021 mit, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten insbesondere die Nr. 1 - 3 des § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen sind.

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist untersagt (§ 78 Abs. 4 WHG). Eine Genehmigung im Einzelfall kann ergehen, sofern alle Bestimmungen unter § 78 Abs. 5 WHG eingehalten sind. Der Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG für die Errichtung der baulichen Anlagen ist gemeinsam mit dem Bauantrag bei der Baubehörde zustellen. Die Entscheidung der Baubehörde erfolgt im Benehmen mit der jeweils zuständigen Wasserbehörde.

Zudem ist im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes folgendes untersagt (§ 78 Abs. 1 WHG):

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,

- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Abs. 2 entgegenstehen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Insbesondere das unter § 78 a Abs. 1 Nr. 6 WHG genannte Verbot ist bei der Gestaltung des Grünbereiches zu beachten. Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 a Abs. 2 WHG im Einzelfall eines der oben genannten Vorhaben zulassen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen des § 78 a Abs. 2 Satz 1 WHG erfüllt werden.

Für das Vorhabengebiet sind im Zuge der Umsetzung Hochwasserrisikomanagementrichtlinie gemäß § 74 WHG Gefahren- und Risikokarten erstellt worden. Durch diese werden zum einen die überfluteten Bereiche eines Hochwasserereignisses mit einer geringen, mittleren und hohen Wiederkehrzeit und zum anderen die betroffenen Einwohnerzahlen und Schutzgüter dargestellt. Für Risikogebiete sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen (§ 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG).

Ein Großteil des Änderungsbereiches ist in den Risiko- und Gefahrenkarten des Hochwasserrisikomanagementplanes 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.

Das RP Kassel, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, teilte mit Stellungnahme vom 12.03.2021 zudem mit, dass gemäß § 64 Abs. 5 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Obere Wasserbehörde die Aufgaben der zuständigen Wasserbehörde wahrnimmt, soweit die kreisfreie Stadt oder der Landkreis selbst Unternehmer oder unmittelbar Betroffener einer Anordnung ist. Insofern der Magistrat der Stadt Kassel der Vorhabenträger ist, sind die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen bei der Oberen Wasserbehörde (RP Kassel) zu beantragen.

Auch wenn der Großteil der Fläche außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt, regt das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel mit Stellungnahme vom 25.03.2021 an, bei der Oberen Wasserbehörde (RP Kassel) die berechneten Wasserspiegellagen bei einem Hundertjährigen Hochwasser frühzeitig abzufragen. Diese wären ohnehin im Rahmen eines Bauantrags zu ermitteln und die Planer könnten von Anfang an diesen Tatbestand mit einkalkulieren. Auf der Internetseite des RP gibt es weitere Informationen und ein Formular zur Ermittlung der Wasserspiegellage: <https://rp-kassel.hessen.de/umwelt-natur/wasserbodenschutz/hochwasserschutz>.

## **6.6 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 des seit 1. November 2020 geltenden Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG).

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 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hingewiesen.

### **6.7 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.

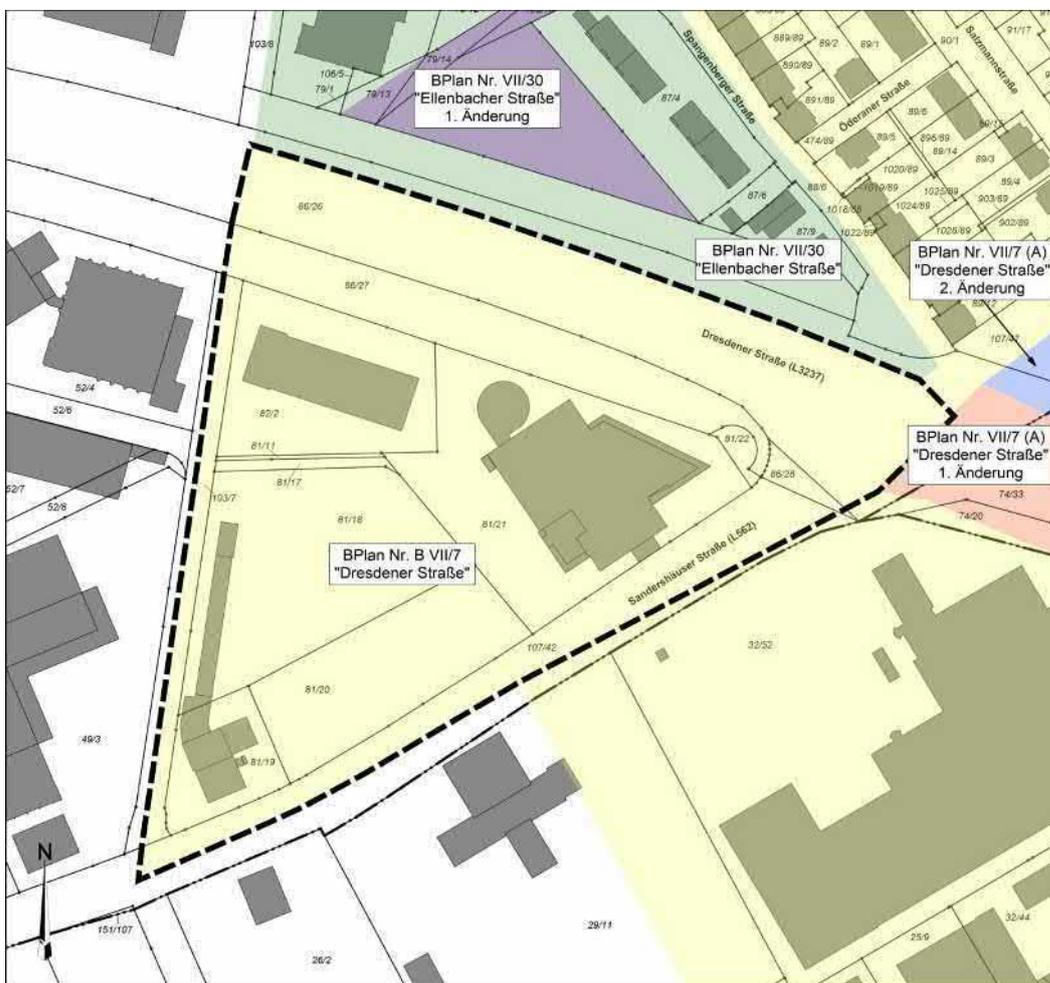
Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken das primäre Ziel. Da das bisherige Planungsrecht eine industrielle Nutzung der Grundstücke festschreibt, geht durch die Änderung in ein Gewerbegebiet – auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts - 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.

## 6.8 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)



## 6.9 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 Streifen entlang der Dresdener Straße als eine *von Bebauung freizuhaltende öffent-*

liche 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.

### 6.10 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:	5684606,214
UTM/Ost:	32537032,721
Adresse:	Sandershäuser Straße 93
Arbeitsname:	Parkfläche, ehem. Autohof SVG, Mercedes
Status:	Adresse/Lage überprüft (validiert)
ALTIS-Nummer:	611.000.161-001.243
Arbeitsname:	Tankstelle
Status:	Adresse/Lage überprüft (validiert)
Art der Fläche:	Altstandort
Adresse:	Sandershäuser Straße 93
Flurstück:	81/19
UTM/Nord:	5684606,214
UTM/Ost:	32537032,721
max. WZ-Klasse:	5
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: 5684696,18  
 UTM/Ost: 32537182,66  
 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 **4** eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein **hohes (4)** 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.

Für das Flurstück Nr. 82/2

ALTIS-Nummer: 611.000.161-001.455  
 Arbeitsname: Herstellung techn. Gummiwaren Fa. Abe, Autowäscherei  
 Status: Adresse/Lage überprüft (validiert)  
 Art der Fläche: Altstandort  
 Adresse: Sandershäuser Straße 93 A  
 UTM/Nord: 5684753,155  
 UTM/Ost: 32537051, 714  
 Max. WZ-Klasse: 4

Für Altstandorte, für die bisher keine ausreichenden Informationen zur Beurteilung vorliegen (Status: Adresse/Lage validiert) und denen ein hohes oder sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt (WZ- Klasse 4 und 5) zugeordnet ist, besteht vor einer Neu-/Bebauung grundsätzlich altlastenfachtechnischer Untersuchungsbedarf.

Dazu sind Einzelfallrecherchen und ggf. anschließend orientierende Untersuchungen gemäß den Handbüchern Altlasten Band 3, Teil 1 bzw. Teil 2 des HLNUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß dem Handbuch Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter für Altlasten zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 zur Prüfung vorzulegen.

### 6.11 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. Neben Hochbauten gilt dies auch für Neben- und Werbeanlagen, sowie für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs. Regenrückhaltebecken, Zisternen, Stellplatzflächen, befestigte Hof- und Umfahungsflächen, sowie Lagerflächen werden ebenfalls wie Hochbauten bewertet und müssen die 20 m Bauverbotszone einhalten.

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, ent-

sprechend 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. Hessen Mobil teilte dazu am 22.03.2021 mit, dass für die im östlichen Abschnitt der Bauverbotszone gelegene Kfz-Ausstellungsfläche (Flurstück 81/22) mit Stellungnahme vom 26.05.2015; AZ: 34g1 - Kassel-D3-15 eine Ausnahme unter der Beachtung von Forderungen erteilt wurde. Dieses Schreiben behält seine Gültigkeit.

Darüber hinaus bedürfen gem. § 23 Abs. 2 HStrG bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn diese in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand errichtet werden sollen.

### **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.

### **6.13 Immissionen**

Laut Lärmaktionsplan (3. Runde), Teilplan Ballungsraum Kassel aus Mai 2020 entstehen Lärmkonflikte innerhalb der Stadt Kassel überwiegend durch innerstädtische Hauptverkehrsstraßen und Straßenbahnen. Der Lärmaktionsplan verweist für detaillierte Darlegungen der strategischen Lärmkartierungen auf den Lärmviewer des Landes Hessens.

Für das Plangebiet ist dort der Straßenlärm aus der Lärmkartierung 2017 als relevant verzeichnet. Dieser beträgt tagsüber zwischen 55 db(A) und 70 db(A); entlang der Grünfläche an der Dresdener Straße sogar bis zu 75 db(A). Nachts liegen die Werte zwischen 40 db(A) und 60 db(A); entlang der Grünfläche an der Dresdener Straße bis zu 65 db(A).

Gewerbelärm wird im Planwerk nicht weiter behandelt. Richtwerte für Geräusche aus Gewerbe und Industrie finden sich in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die Änderung der Plangebietsflächen als Gewerbeflächen verfolgt wird, um dem Ziel der städtebaulichen Abstufung zu sich anschließenden Mischgebietsflächen gerecht zu werden. Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind dann zukünftig am Standort nicht etablierbar. Dies wirkt auch zusammen mit dem Ziel und Zweck der Planung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken.

Da es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, können zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussagen zu sich potentiell ansiedelnden Betrieben gemacht werden. Unbeachtet hier-

---

von ergeht in Bezug zu Ziel und Zweck der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Änderung von bisherig als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen zu gewerblichen Bauflächen. In beiden klassifizierten Baugebieten sind grundlegend Anlagen und Betriebe zulässig, die einen gewissen Störgrad innehaben; in dieser Hinsicht stellt die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen eine potentielle Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Konsequenzen dar, da es zukünftig nicht mehr möglich ist, dass sich immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen ansiedeln können.

Mit Stellungnahme vom 25.03.2021 teilte das Umwelt- und Gartenamt mit, dass immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen, die in der 4. BImSchV aufgeführt werden, nur in Industriegebieten neu errichtet werden sollten, da diese Anlagen im besonderen Maße geeignet sind, schädliche Umweltauswirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen. Falls die Anlagen bereits bestehen, haben diese zwar Bestandsschutz, jedoch sind wesentliche Änderungen (§ 16 BImSchG) der Anlage nur noch möglich, wenn der sichere Nachweis erfolgen kann, dass die Änderungen keine weiteren schädlichen Umweltauswirkungen hervorrufen können (Vorsorgeansatz). D.h. wenn die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, ist es zukünftig nicht mehr möglich, dass sich immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen dort ansiedeln (Ausnahme Atypik).

---

## 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 zudem eine 100 % Überbauung/Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. zulässig. Des Weiteren 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. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber der bisher planungsrechtlichen Zulässigkeit kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Weitergehende Auflagen zum Schutze von Grundwasser erfolgen im Rahmen von Bauantragsstellungen.

Durch Oberflächenversiegelungen ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit, der Grundwasserneubildung sowie der Bildung von Hitzeinseln gegeben. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan aber 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 Schutzgüter zu erwarten. Vielmehr wird von einer Verbesserung ausgegangen; gestützt wird dies durch weitere grünordnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen, Durchgrünung, Dachbegrünung etc., die bspw. zu einer Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und somit zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

Im Plangebiet herrscht gem. Klimafunktionskarte 2019 des ZRK einer moderate bis starke Überwärmung. Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen zur maximalen Überbauung und Mindestdurchgrünung kann zum Teil eine Entsiegelung erfolgen und einer zusätzlichen Überwärmung entgegen gewirkt werden. Des Weiteren wird die Luftleitbahn, die von den Fuldaauen entlang der Dresdener Straße führt, durch die planungsrechtliche Festsetzung der öffentlichen Grünfläche gesichert. Durch das Freihalten der Flächen von baulichen Anlagen bleiben die geringe Rauigkeit und der bodennahe Luftmassentransport erhalten.

### 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 mit Gebäudekontrolle und faunistischen Erhebungen vom Kasseler Büro naturkultur GbR im November 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 Quartie-*

ren 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 wurden durch den Gutachter im Zeitraum September bis Oktober 2020 durchgeführt. Als Fazit teilt der Gutachter Folgendes mit:

An/in der Fassade des ehemaligen Hotels in der Sandershäuser Straße 93 wurden **keine** Gebäudebrüter festgestellt. Beim Abriss des Hauptgebäudes ist **kein** artenschutzrechtlicher Konflikt zu erwarten.

In Bezug auf die Nebengebäude stellt sich die Situation anders dar. In den Gebäuden wurden Brut-/Ruhestätten nachgewiesen. Für den Verlust der Ruhestätten **muss** nach § 44 BNatSchG Ausgleich geschaffen werden. In der diesjährigen Saison wurden ein Hausrotschwanzpärchen und Haussperlinge als betroffene Gebäudebrüter nachgewiesen. Als Ausgleich sind **zwei Nistkästen** für Gebäudebrüter/Halbhöhlenbrüter und **ein Sperlingshotel** vorzusehen. Die Nistkästen für Gebäude-/Halbhöhlenbrüter können an Bestandsgehölze im direkten Umfeld angebracht werden. Das Sperlingshotel sollte im Dachbereich eines Gebäudes (Bestand/Neubau) befestigt werden. Aufgrund der Betroffenheit der Nebengebäude **sind** die Schonzeiten für die Avifauna vom 28./29. Februar bis 30. September einzuhalten. Ein Abriss der Gebäude muss außerhalb dieser Zeiten erfolgen. Gleiches gilt für die Entnahme betroffener Gehölze.

[...]

Sowohl am Hauptgebäude als auch an den Nebengebäuden des Hotels in der Sandershäuser Straße 93 wurde keine Fledermausaktivität festgestellt. **Ein Winterquartier ist auszuschließen.** Durch die starke Beleuchtung ist anzunehmen, dass Fledermäuse das Gebäude als Quartier generell meiden. Dennoch ist eine Nutzung während der Sommermonate, zumindest als Einzelquartier nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind vorsorglich zwei künstliche Fledermausquartiere bei der Planung (Bestandsgebäude/ Neubau) zu berücksichtigen. **Beim Abriss der Gebäude ist kein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich der Tiergruppe der Fledermäuse zu erwarten**, wenn der Abriss innerhalb der Schutzzeiten vom 31.10 bis 28./29.02 durchgeführt wird.

Der zu erbringende artenschutzrechtliche Ausgleich ist im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

Zusammengefasst heißt das:

1. Es sind ein Nistkasten für Gebäudebrüter (Bestandsgebäude oder Neubau) sowie ein Sperlingshotel im Dachstuhl eines der neuen Gebäude zu etablieren.
2. Vorsorglich sind zwei künstliche Fledermausquartiere (Bestandsgebäude oder Neubau) vorzusehen.
3. Der Abriss der Gebäude ist ausschließlich zwischen dem 31.10. und dem 28./29.2. eines jeden Jahres vorzunehmen.

---

4. Die Baufeldräumung, d.h. die unvermeidbaren Gehölzrodungen i.S.d. § 39 (5) BNatSchG sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Alle zu fällenden Gehölze sind vorab auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, Spalten bzw. Nestern abzusuchen. Baumhöhlen bzw. Spalten sowie Nester sind auf Besatz zu überprüfen.

#### 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) 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.

Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt teilte mit Stellungnahme vom 19.03.2021 mit, dass Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z.B. Zufahrten) notwendig werden, im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen sind. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zu-

rückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

### **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.

Des Weiteren wird zur Abmilderung von Klimaextremen die Etablierung von Fassadenbegrünungen sowie die Verwendung heller Oberflächenmaterialien empfohlen.

Zudem wird angeregt zu prüfen, ob eine Solarenergienutzung in Kombination mit einer Dachbegrünung bei den Eigentümern und Bauherren gewünscht ist. Die Dachbegrünung verbessert die Leistung der Photovoltaikanlagen durch die Kühlung der Solarmodule und bildet die Auflast für deren Aufständigung, sodass Durchdringungen in die Dachabdichtung vermieden werden. Darüber hinaus stellt die Überdachung von nicht-verschatteten Stellplätzen mit Photovoltaikanlagen ein erhebliches Potential dar. Dadurch wird gleichzeitig Hitzeschutz durch Verschattung erreicht.

### **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 Sanderhäuser 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*. Durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Dresdener Straße verkehren die Buslinien 30 und 52; durch die südlich verlaufende Sandershäuser Straße die Buslinie 32.

## **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.

KASSELWASSER teilte mit Stellungnahme vom 09.03.2021 mit, dass die Entwässerung des Gebietes in den Mischwasserkanal in der Sanderhäuser Straße möglich ist. Es wird sich vorbehalten, im späteren Entwässerungsbauantragsverfahren eine Vorbehandlung des Abwassers bzw. eine Begrenzung des Abflusses zu fordern.

Mit Stellungnahme vom 23.04.2021 teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Städtische Werke Netz + Service GmbH teilten mit Stellungnahme vom 10.03.2021 mit, dass Versorgungsmedien, insbesondere 10 kV, Gas-MD und Wasserhausanschlüsse, auf dem Grundstück vorliegen und ggf. zurückgebaut werden müssen. Des Weiteren liegt die Sticheleitung zu den Gebäuden Sandershäuser Straße 89A, 91 und 93A sehr dicht an dem zu bebauenden Grundstück.

In der Sandershäuser Str. (Stichstr.) liegen, bzw. stehen 1 kV-Kabel und Beleuchtungsanlage evtl. auf den privaten Grundstücksflächen. Falls dies wirklich der Fall ist, sollte eine rechtliche Sicherung angestrebt werden.

Mit Ausnahme des alten Mercedes Autohauses ist die Stromversorgung nicht sehr leistungsstark und muss, je nach neuer Nutzung, erweitert werden. Auf den überwiegend privaten Grundstücksflächen sind dann rechtliche Sicherungen erforderlich.

An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Fernwärmetransportleitung, die das Gebiet mit umweltfreundlicher Fernwärme versorgen kann und damit einen Beitrag, zum Ziel der Stadt Kassel bis 2030 klimaneutral zu sein, leisten kann. Eine umweltfreundliche Anbindung an das Gasnetz der Städtischen Werke ist alternativ möglich.

## **11 BRAND- UND KATSTROPHENSCHUTZ**

Mit Stellungnahme vom 10.03.2021 teilte die Feuerwehr der Stadt Kassel mit, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300 m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 75 m sicher zu stellen ist. Der Löschwasserbedarf beträgt 192 m<sup>3</sup> /h über eine Dauer von 2 Stunden. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten. Die Gebäude sind straßenseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummer zu versehen. Die Rettungswege aus den Gebäuden sollen baulich sichergestellt werden. Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen. Flächen für die Feuerwehr sind nach der Musterrichtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (H-VV TB, Anhang 14) herzustellen. Sie sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einer zulässigen Gesamtmasse von bis zu 16t befahren werden können.

Mit Stellungnahme vom 31.08.2020 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln

auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

## 12 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:

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

Aufstellung:

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

Bearbeitung:



Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

Kassel, den 27.08.2021

gez. Volker Mohr  
Volker Mohr

Kassel, den 27.08.2021

gez. Martin Eger  
Martin Eger

gez. Lena Schwarzer  
Lena Schwarzer



**Geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/7  
(E) „Dresdener Straße“ 1. Änderung**

**Faunistische Habitatpotentialanalyse,  
Gebäudekontrolle und faunistische Erhebungen**

Auftraggeber: pwf – Planungsbüro  
Fahrmeier, Rühling Partnerschaft mbB  
Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

Auftragnehmer: naturkultur GbR  
Karthäuserstraße 5A  
34117 Kassel

Bearbeitung: Dipl. Biol. P. Pfeiffer  
Dipl. Biol. J. Stölzner  
Dr. K. Schubert (Dipl. Biol.)

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung .....	4
2. Potentialanalyse .....	5
3. Fazit der Potentialanalyse .....	12
4. Faunistische Erhebungen.....	14
4.1 Avifauna .....	14
4.1.1 Methodik: .....	14
4.1.2 Ergebnisse.....	14
4.1.3 Fazit Avifauna .....	17
4.2 Fledermäuse (Winterquartiere).....	17
4.2.1 Methodik .....	17
4.2.2 Ergebnisse.....	19
4.2.3 Fazit Fledermäuse.....	19

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte. Untersuchungsraum Dresdener Straße. ....	5
Abbildung 2: Blick über den Grünstreifen an der Dresdener Straße. ....	6
Abbildung 3: Offener Kabelschacht an der Decke des Anbaus.....	6
Abbildung 4: Offenes Kipfenster im Erdgeschoss. ....	7
Abbildung 5: Loch in der Wand im Anbau des Hotels. ....	7
Abbildung 6: Offenes Belüftungsrohr im Hotelanbau, der als Zugang zum Gebäudeinneren dienen kann. ....	8
Abbildung 7: Blick auf den Schornstein von der Dachluke aus. ....	8
Abbildung 8: Lüftungsschacht auf dem Flachdach des Hotels.....	9
Abbildung 9: Blick in einen Belüftungsschacht von Innen. ....	9
Abbildung 10: Blick auf die Dachkonstruktion eines Nebengebäudes. ....	10
Abbildung 11: Blick auf den Zugang zu den Nebengebäuden. ....	10
Abbildung 12: Teilaufnahme des Dachbereichs der Nebengebäude .....	11
Abbildung 13: Ausschnitt der Garagenrückseite .....	11
Abbildung 14: Blick entlang der Garagen.....	12
Abbildung 15: Blick auf die Fassade des alten Hotelgebäudes .....	13
Abbildung 17: Vorjahresnest und begonnene Nester im Nebengebäude auf einem Deckenträger. ....	15
Abbildung 16: Diesjähriges Hausrotschwanznest im Nebengebäude .....	15
Abbildung 19: Zerstörtes/zerfallenes Altnest.....	16

Abbildung 18: Vorjahresnest auf einer Trägerkonstruktion im Nebengebäude .....	16
Abbildung 20: Defekte Holzverkleidung am Garagengebäude. ....	18
Abbildung 21: Weitere defekte Holzverkleidung am Garagengebäude. Potentieller Ausflugsbereich. ....	18
Abbildung 22: Garagenfront mit Ausflugsmöglichkeiten für Fledermäuse (Roter Pfeil).....	19

## 1. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Kassel beabsichtigt im Kasseler Stadtteil Bettenhausen im Umfeld des alten Mercedesstandortes eine Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/7 (E) „Dresdener Straße“ vorzunehmen (Abb. 1). Das Kerngebiet ist 2,83 ha und inklusive des erweiterten Bereichs ca. 4,0 ha groß und liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils an der Grenze zu Niestetal. Es umfasst mehrere Flurstücksnummern, welche in Tabelle 1 aufgeführt sind.

Tabelle 1: Übersicht der Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII/7.

Flurstücksnummern
81-17
81-18
81-19
81-20
81-21
81-22
82-2
86-26
86-27
86-28
103-7
107-42

Im Zuge der Planung müssen unter anderem artenschutzrechtliche Belange für die Umnutzung des Areals berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere alte Gebäude und Gebäudeteile, die abgerissen werden sollen sowie Gehölze, Hecken und Grünflächen. Nach dem § 44 des BNatSchG sind alle wildlebenden Tiere und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach dem BNatSchG soll vermieden werden. Der vorliegende Bericht gibt Informationen zum Habitatpotential im Planungsbereich zum Zeitpunkt der Begehung am 11.03.2020. Die Einschätzung des Potentials wurde vor Ort vorgenommen und anhand von Fotos festgehalten, die im Bericht enthalten sind. Abbildung 1 zeigt den Untersuchungsraum in der Dresdener Straße.

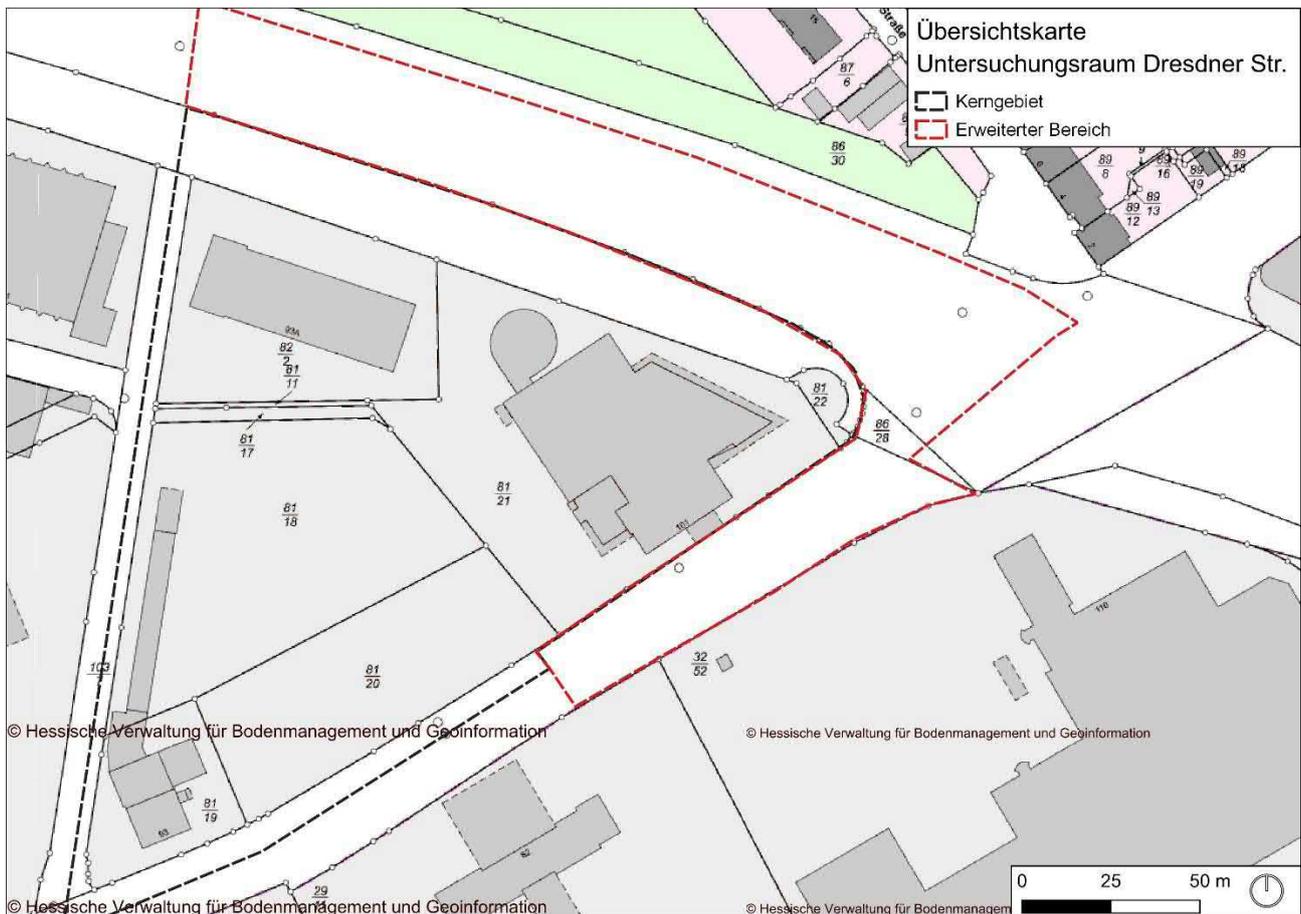


Abbildung 1: Übersichtskarte. Untersuchungsraum Dresdener Straße.

## 2. Potentialanalyse

Die Begehung wurde am 11.03.2020 durchgeführt. Das Areal liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bettenhausen/Kassel an der Grenze zur Gemeinde Niestetal/Sandershausen. Der Kernbereich des Planungsraums ist nahezu vollkommen versiegelt. Am nördlichen Ende liegt ein ca. 25 m breiter Grünstreifen, der an die Dresdener Straße grenzt. Direkt entlang des Straßenverlaufs erstreckt sich eine Allee aus unterschiedlichen Baumarten (Abb. 2). Dieser Grünstreifen inklusive der Bäume soll unverändert bleiben. Die Gebäude auf den Flurstücknummern 81-21 und 82-2 sind ebenfalls von der Planung nicht betroffen. Im Kerngebiet wurden Platanen (*Platanus x hispanicus*) als Schattenbäume angepflanzt. Sie bieten Freibrütern ein hohes Quartierpotential. Die Gebäude auf den Flurstücksnummern 81-18 (alte Garagen) und 81-19 (Sandershäuser Str. 93, ehemaliges Hotel) sollen abgerissen werden. Das alte Hotel sowie die Anbauten stehen bereits seit einigen Jahren leer. Die Garagen wurden länger genutzt, stehen aber mittlerweile ebenfalls leer und sind gegen Fremdzugriff geschützt. Das Hotel bietet an mehreren Gebäudeteilen die Möglichkeit, dass Tiere in das Innere eindringen können (Abb. 3-6). Im Innenbereich ist nur das Erdgeschoß soweit verfallen, dass Tiere leicht Quartiere finden können. Insbesondere dort wo die Decke beschädigt ist, sind Zugangsmöglichkeiten für den Nestbau gegeben oder als Unterschlupf möglich. In den oberen Stockwerken ist der Zugang ins Innere ausschließlich über geöffnete Fenster möglich. Obwohl ein Zugang zu dem Hotel für Tiere, in dem Fall Fledermäuse und Vögel möglich ist, wurden keine Spuren

oder Hinweise für eine Nutzung des Innenbereichs von diesen Tiergruppen gefunden. Gleiches gilt für den Keller. Auch hier wurde keine Nutzung festgestellt. Es wurden vereinzelt ältere Mäuse- und Rattenkadaver gefunden. Quartierpotential ist wegen der Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude gegeben. Wenn die Zugänge geschlossen werden, entfällt das Quartierpotential. Interessant als Quartiere für Fledermäuse sind die alten Belüftungsschächte und Schornsteine der Heizungsanlage (Abb. 7-9). Weder die Lüftungsschächte noch der Schornstein ließen nach der Inspektion eine Nutzung durch Fledermäuse vermuten. Es wurde kein Kot oder andere Hinweise vorgefunden.



Abbildung 2: Blick über den Grünstreifen an der Dresdener Straße.



Abbildung 3: Offener Kabelschacht an der Decke des Anbaus.



Abbildung 4: Offenes Kippfenster im Erdgeschoss.



Abbildung 5: Loch in der Wand im Anbau des Hotels.



Abbildung 6: Offenes Belüftungsrohr im Hotelanbau, der als Zugang zum Gebäudeinneren dienen kann.



Abbildung 7: Blick auf den Schornstein von der Dachluke aus. Im Hintergrund sieht man die Belüftungsschächte.



Abbildung 8: Lüftungsschacht auf dem Flachdach des Hotels.



Abbildung 9: Blick in einen Belüftungsschacht von Innen.



Abbildung 10: Blick auf die Dachkonstruktion eines Nebengebäudes.



Abbildung 11: Blick auf den Zugang zu den Nebengebäuden.



Abbildung 12: Teilaufnahme des Dachbereichs der Nebengebäude. Der Pfeil zeigt auf abgeplatze/aufgebrochene Bauteile. Hinter solchen Öffnungen können sowohl Vögel als Fledermäuse Quartiere finden.



Abbildung 13: Ausschnitt der Garagenrückseite Blick aus Richtung der Nebenstraße Sandershäuser Straße. Die Fenster sind teilweise noch geöffnet oder aber defekt/zerschlagen.



Abbildung 14: Blick entlang der Garagen. Einige der Garagen sind zugestellt, um sie vor Fremdnutzung zu schützen.

Die angrenzenden Anbauten als auch die Garagen sind baulich in einem schlechten Zustand (Abb. 10-14). Sie bieten aufgrund ihrer offenen Bauweise oder aber durch eingeschlagene Fensterscheiben Zugang zu Inneren der Gebäude. Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Dachbereich von Fledermäusen als auch von Vögeln genutzt wird. Die Fassade des Hotelgebäudes ist von außen nachträglich isoliert worden. Am Übergang zum Dach gibt es einen Vorsprung, an dem die Isolierung endet. Es ist nicht auszuschließen, dass dort Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorliegen (Abb. 15). Entlang der abzweigenden Sandershäuser Straße stehen hinter den Garagen fünf Bäume, die ebenfalls hohes Quartierpotential für Freibrüter bieten. Das Quartierpotential ist für die Gruppe der Fledermäuse und Gebäudebrüter für die relevanten Außenbereiche generell als hoch einzustufen.

### 3. Fazit der Potentialanalyse

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.



Abbildung 15: Blick auf die Fassade des alten Hotelgebäudes. Der rote Pfeil zeigt auf den Spalt zwischen Flachdach und Isolierung, der sich rund um das Gebäude zieht.

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

## 4. Faunistische Erhebungen

### 4.1 Avifauna

Im Rahmen der vorangegangenen Habitatpotentialanalyse vom 11.03.2020 wurde Quartierpotential für Gebäudebrüter in der Fassade des Hotels und für die Nebengebäude festgestellt. Zum Ausschluss eines Besatzes wurden zwei Begehungen durchgeführt. Detaillierte Information zu den Begehungsterminen sind der Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Begehungstermine und Witterungsdaten.

Datum	Uhrzeit von bis	Temperatur	Bewölkung	Niederschlag	Wind
28.05.2020	8:00 bis 12:00	18° C	2/8	1	2
13.07.2020	8:00 bis 12:00	20 ° C	1/8	1	1

#### 4.1.1 Methodik:

Um den Besatz der Fassaden oder anderer Gebäudeteile auszuschließen wurde das ehemalige Hotel und die Nebengebäude mit einem Fernglas (Vergrößerung: 10x) für je vier Stunden beobachtet. Einflugmöglichkeiten in das große Hotelgebäude wurden nach der Begehung vom 11.03.20 verschlossen. Dabei handelte sich vornehmlich um gekippte Fenster oder Lüftungslöcher, die Tieren Zugang zum Inneren des Gebäudes ermöglicht hätten. Ein Besatz wurde während der Begehung im März nicht festgestellt und konnte somit nachfolgend ausgeschlossen werden. Einflüge in die Nebengebäude wurden während der Sommererhebungen optisch verfolgt, um diesjährige Ruhestätten von Brutvögeln festzustellen. Gefundene Nester wurden fotografiert und auf Datenbögen notiert. Einflüge im Bereich der Hotelfassade wurden ebenfalls notiert und fotografisch dokumentiert.

#### 4.1.2 Ergebnisse

Während der beiden Beobachtungstermine wurden keine Einflüge im Bereich der Hotelfassade erfasst. Das Hauptgebäude wird momentan nicht von Gebäudebrütern genutzt. Die Aktivität am Hauptgebäude war generell niedrig. Gelegentlich jagten Mehlschwalben über dem Gebäude, Ruhestätten der Art wurden jedoch nicht am Gebäude festgestellt.

Die sich anschließenden Nebengebäude sind nicht verschlossen. Hier wurden bei beiden Begehungen mehrfach Einflüge registriert. Es wurden vier Nester gefunden, wobei nur eines der diesjährigen Saison zuzuordnen ist. Die offenen Nebengebäude werden von momentan einem Hausrotschwanzpärchen (*Phoenicurus ochruros*) als Brutplatz genutzt (Abb. 16-19).



Abbildung 16: Diesjähriges Hausrotschwanznest im Nebengebäude.



Abbildung 17: Vorjahresnest und begonnene Nester im Nebengebäude auf einem Deckenträger.



Abbildung 18: Vorjahresnest auf einer Trägerkonstruktion im Nebengebäude



Abbildung 19: Zerstörtes/zerfallenes Altnest. Das Nest befindet sich ebenfalls auf einem Träger der Dachkonstruktion.

Darüber hinaus wurden Haussperlinge (*Passer domesticus*) im Bereich der Flachdächer erfasst, wobei aber Brutplätze nicht lokalisiert werden konnten. Es ist davon auszugehen, dass die Art im Bereich der Flachdächer unter der Bedachung oder aber in den gewerblichen/industriellen Gebäuden des westlich angrenzenden Gewerbeparks brütet.

Ruhestätten des Mauerseglers (*Apus apus*) wurden nicht festgestellt.

#### 4.1.3 Fazit Avifauna

An/in der Fassade des ehemaligen Hotels in der Sandershäuser Straße 93 wurden **keine** Gebäudebrüter festgestellt. Beim Abriss des Hauptgebäudes ist **kein** artenschutzrechtlicher Konflikt zu erwarten.

In Bezug auf die Nebengebäude stellt sich die Situation anders dar. In den Gebäuden wurden Brutten/Ruhestätten nachgewiesen. Für den Verlust der Ruhestätten **muss** nach § 44 BNatSchG Ausgleich geschaffen werden. In der diesjährigen Saison wurden ein Hausrotschwanzpärlchen und Haussperlinge als betroffene Gebäudebrüter nachgewiesen. Als Ausgleich sind **zwei Nistkästen** für Gebäudebrüter/Halbhöhlenbrüter und **ein Sperlingshotel** vorzusehen. Die Nistkästen für Gebäude-/Halbhöhlenbrüter können an Bestandsgehölze im direkten Umfeld angebracht werden. Das Sperlingshotel sollte im Dachbereich eines Gebäudes (Bestand/Neubau) befestigt werden. Aufgrund der Betroffenheit der Nebengebäude **sind die Schonzeiten für die Avifauna vom 28./29. Februar bis 30. September einzuhalten.** Ein Abriss der Gebäude muss außerhalb dieser Zeiten erfolgen. Gleiches gilt für die Entnahme betroffener Gehölze.

### 4.2 Fledermäuse (Winterquartiere)

Im Rahmen der vorangegangenen Habitatpotentialanalyse vom 11.03.2020 wurde Quartierpotential für Fledermäuse für die Nebengebäude festgestellt. Zum Ausschluss eines Winterquartiers wurden zwei Ausflugs- und Schwärmkontrollen durchgeführt. Aufgrund der milden Witterung wurden die zwei anberaumten Kontrollen Anfang November am 02.11.2020 und 06.11.2020, etwas später als ursprünglich geplant, vorgenommen. Detaillierte Informationen zum Erhebungszeitraum sind der Tabelle 3 zu entnehmen.

Tabelle 3: Begehungstermine (Winterquartiere) und Witterungsdaten

Datum	Uhrzeit von bis	Temperatur	Bewölkung	Niederschlag	Wind
02.11.2020	16:30 bis 18:30	18 °C	2 – 6/6	1	2-3
06.11.2020	16:30 bis 18:30	8 ° bis 6 °C	1/8	1	2

#### 4.2.1 Methodik

Die Ausflugs- bzw. Schwärmkontrollen wurden mithilfe eines Batdetektors (Fa. Griffin) und Kopf- und Handleuchten durchgeführt. Der Detektor macht die Ultraschalllaute der Fledermäuse für das menschliche Ohr hörbar. Er dient in dem Fall zur Feststellung, ob Tiere aus Gebäudeteilen ausfliegen und vor diesen Quartieren schwärmen. Die Leuchten dienen zur Lokalisation des

Ausflugslochs, falls es noch nicht bekannt ist. Potentielle Ausflugsbereiche wurden fotografisch dokumentiert (vgl. Abb. 20 und 21).



Abbildung 20: Defekte Holzverkleidung am Garagengebäude. Potentieller Ausflugsbereich.



Abbildung 21: Weitere defekte Holzverkleidung am Garagengebäude. Potentieller Ausflugsbereich.

Alle Gebäude wurden für einen Zeitraum von zwei Stunden beobachtet. Die Beobachtungen begannen ca. 30 Minuten vor Sonnenuntergang und endeten etwa ein bis eineinhalb Stunden nach Einbruch der Dunkelheit. Während der Beobachtungszeit wurden die Gebäude mehrfach umrundet und potentielle Ausflugsbereiche länger beobachtet, um Ausflüge nicht zu verpassen. Generell gab es auf der Garagentorseite (Abb. 22) mehr Ausflugsbereiche als auf der Straße zugewandten Seite.



Abbildung 22: Garagenfront mit Ausflugsmöglichkeiten für Fledermäuse (Roter Pfeil). Beleuchtung des Mercedeshandels ist im Hintergrund zu erkennen.

#### 4.2.2 Ergebnisse

An den Nebengebäuden war aufgrund vorhandenen Quartierpotentials auszuschließen, ob ein Winterquartier von Fledermäusen vorhanden ist, dem Abrissarbeiten im Winter entgegenstehen. Während der beiden Begehungen wurde keine Fledermausaktivität festgestellt. Kurz vor Einbruch der Dunkelheit schaltet sich die Beleuchtung des Mercedeshandels ein, die die Verkaufs-/Abstellflächen der Gebrauchtwagen hell erleuchtet. An beiden Begehungsterminen waren die Witterungsverhältnisse optimal für Fledermausbeobachtungen. Am 2.11 wurden sogar noch Temperaturen von 18 °C bei Sonnenuntergang gemessen.

#### 4.2.3 Fazit Fledermäuse

Sowohl am Hauptgebäude als auch an den Nebengebäuden des Hotels in der Sandershäuser Straße 93 wurde keine Fledermausaktivität festgestellt. Ein Winterquartier ist auszuschließen. Durch die starke Beleuchtung ist anzunehmen, dass Fledermäuse das Gebäude als Quartier generell meiden. Dennoch ist eine Nutzung während der Sommermonate, zumindest als

Einzelquartier nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind vorsorglich zwei künstliche Fledermausquartiere bei der Planung (Bestandsgebäude/ Neubau) zu berücksichtigen. Beim Abriss der Gebäude ist kein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich der Tiergruppe der Fledermäuse zu erwarten, wenn der Abriss innerhalb der Schutzzeiten vom 31.10 bis 28./29.02 durchgeführt wird.

Kassel, 16.11.2020



Dr. Kai Schubert (Dipl. Biol.)