

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) "Dresdener Straße",  
1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**

Berichterstatter:            Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“,  
1. Änderung, und der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 8  
wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“,  
1. Änderung, wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997  
als Satzung beschlossen.“

**Begründung:**

**1. Anlass der Planung**

Die Dresdener Straße zwischen dem Speeler Weg und der Sandershäuser Straße soll im Hinblick auf die prominente stadträumliche Lage und die hervorragende verkehrliche Anbindung zu einem gewerblichen Zukunftsstandort der Stadt Kassel entwickelt werden. Das Planungsgebiet ist heute schon in eine überwiegend gewerblich genutzte Umgebung eingebunden.

**2. Städtebauliches Konzept**

Grundlage für das städtebauliche Konzept sind die im Jahr 2003 erarbeiteten Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen dargestellt sind. Die Ergebnisse wurden am 12.07.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Das Planungsgebiet lässt sich in zwei städtebauliche Gestaltungsräume differenzieren:

Geländestreifen nördlich und südlich der Dresdener Straße  
Freifläche zwischen Salzmannshausen und Gewerbepark Mündener Straße

#### **Geländestreifen nördlich und südlich der Dresdener Straße**

Die Flächen zwischen Mündener Straße bzw. Göttinger Straße und Dresdener Straße sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt, laut rechtskräftigem Bebauungsplan VII/ 7 sind ausnahmsweise Kfz-Stellplätze zulässig. Von dieser Möglichkeit wurde insbesondere auf der Südseite reichlich Gebrauch gemacht. Für die geplante gewerbliche Bebauung ist somit die Änderung des Bebauungsplanes als auch des Flächennutzungsplanes notwendig.

Das städtebauliche Konzept sieht in diesem Bereich eine Ausweisung als Gewerbegebiet vor. Auf Grund der möglichen Grundstückszuschnitte und der relativ geringen Grundstückstiefen ( ca. 50 – 60 m) eignen sich diese Flächen insbesondere für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Kleingewerbe, Gastronomie und Dienstleistung sowie ggf. für Fachlabore und andere Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen. Der Bebauungsplan ist in seinen Festsetzungen dem städtebaulichen Konzept gefolgt.

#### **Freifläche zwischen Sandershäuser Straße und Gewerbepark Mündener Straße**

Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplan existiert nicht. Die wenig attraktive Lage sowie die Immissionsvorbelastungen durch Straßen und die umliegenden Gewerbebetriebe lassen die Eignung und Marktgängigkeit dieses Bereiches für eine Wohnnutzung fraglich erscheinen. Stattdessen wird eine Ergänzung der östlich anschließenden Gewerbenutzungen angestrebt. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde insbesondere darauf geachtet, dass die zulässigen Nutzungen die westlich angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan hat durch die Festsetzung Gewerbegebiet emissionsarm auf die westlich angrenzende Wohnbebauung reagiert.

### **3. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Dresdener Straße sowie über ihre Parallelstraßen Mündener Straße und Göttingen Straße erschlossen. Die heutige Situation erfordert allerdings für den Kfz-Verkehr erhebliche Umwegfahrten, da zwischen den Knotenpunkten Sandershäuser Straße und Speeler Weg auf einer Strecke von ca. einem Kilometer keine weitere Querverbindungen zwischen diesen drei Straßen vorhanden sind.

Die Baufelder an der Mündener und Göttinger Straße haben zwar eine hohe Lagegunst an der Dresdener Straße, diese kann jedoch durch die schlechte Erreichbarkeit über die „Rückseite“ der Grundstücke bisher nicht entsprechend ausgeschöpft werden.

Die Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen hat aus diesem Grund den Neubau zweier zusätzlicher Anschlussknoten als Vollkreuzungen vorgeschlagen. Die nach Abschluss der Potenzialanalyse beauftragte verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass nur ein neuer Knotenpunkt realisiert werden kann. Bei ausschließlicher Berücksichtigung der verkehrstechnischen Belange wäre die Lage im Bereich der Miramstraße optimal, aus städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten ( etwa mittige Lage im Bereich Dresdener Straße, Anschluss nach Niestetal ) ist jedoch der Knotenpunkt im Bereich der Osterholzstraße weiterzuverfolgen.

Der Knotenpunkt Osterholzstraße ist in die Änderung des Bebauungsplanes integriert worden und die Erschließung der Grundstücke entlang der Dresdener Straße erfolgt zukünftig somit über die drei Knotenpunkte Sandershäuser Straße, Osterholzstraße und Speeler Weg.

#### **4. Verfahren**

Der städtebauliche Vorentwurf wurde den Bürgern in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 28.02.2005 bis einschließlich 11.03.2005 vorgestellt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Information der Behörden nach § 4 (1) BauGB wurde vom 22.02.2005 bis zum 18.03.2005 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 02.05.2005 bis zum 03.06.2005 den Ämtern im Haus und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Aus zeitlichen Gründen wurden diese Anregungen zusammen mit den Anregungen der Offenlage behandelt.

Während der öffentlichen Auslegung vom 15.08.2005 bis einschließlich 16.09.2005 gingen Anregungen ein, deren Berücksichtigung zur Änderung und Ergänzung der Planung führte. Die Grundzüge der Planung wurden jedoch hierdurch nicht berührt, somit war keine erneute Offenlage notwendig.

Es wird vorgeschlagen, die Anregungen aus der Beteiligung der Ämter im Haus, den Trägern öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung gemäß Anlage 2 zu behandeln und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

gez. Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister