

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/1 „Druseltalstraße 178“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)****Erläuterung****1. Anlass der Planung**

Auf dem Grundstück Druseltalstraße 178 soll ein Praxis- und Bürogebäude errichtet werden.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/27 vom 19. Juni 1971.

Dieser Bebauungsplan setzt für die Grundstücke entlang der Druseltalstraße Reines Wohngebiet (WR) fest. In Wohngebieten ist eine gewerbliche Nutzung für freie Berufe (z. B. Ärzte) nur bis zu max. 50 % der Gebäudefläche zulässig.

Um ein zu 100% gewerblich genutztes Gebäude genehmigen zu können, muss das Planungsrecht geändert werden.

Die Änderung des Planungsrechtes ist städtebaulich vertretbar, da auf Grund der sehr hohen Lärmimmissionen durch die stark befahrene Druseltalstraße die Ausweisung eines WR nach heutiger Rechtslage nicht mehr zulässig wäre. D. h. die Bebauung eines Grundstücks entlang der Druseltalstraße mit einem Praxis- und Bürogebäude entspricht vielmehr der tatsächlichen Entwicklung.

Damit dieses Ziel umgesetzt werden kann, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert werden.

Entsprechend des Antrages des Investors vom 09.06.2010 soll der Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Grundlage ist ein innerhalb der Verwaltung abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan.

2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/1 „Druseltalstraße 178“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung der Errichtung eines zweigeschossigen Praxis- und Bürogebäudes mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1000 m² geschaffen werden.

Die Erschließung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück oberirdisch und in einer Tiefgarage erfolgt ausschließlich über die Druseltalstraße. Lediglich 2 Stellplätze für behinderte Menschen können von der Westerwaldstraße angefahren werden.

Nach einer groben Abschätzung des durch die geplante Nutzung entstehenden Verkehrsaufkommens ist mit zusätzlichen ca. 140 Fahrbewegungen pro Tag zu rechnen (Begründung Punkt 4.2). Diese Fahrbewegungen konzentrieren sich in der Hauptsache auf die Druseltalstraße.

Die Einbahnstraßenregelung für die Westerwaldstraße bleibt erhalten. Sollte sich im laufenden Betrieb der Zahnarztpraxis herausstellen, dass das Wohnquartier Westerwaldstraße/Odenwaldstraße überproportional durch den IV belastet wird, muss die Möglichkeit verkehrslenkender Maßnahmen überprüft werden..

3. Bürgerinitiative

Nachdem die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bekannt und der Entwurf im Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe vorgestellt wurde (August 2010), hat sich Widerstand gegen die Errichtung eines Praxis- und Bürogebäudes aus der Nachbarschaft formiert. Insbesondere wird erwartet, dass die Verkehrsbelastung des angrenzenden Wohnquartiers durch den Parksuchverkehr der Patienten erheblich zunimmt. Aufgrund der Eingaben mehrerer Nachbarn bezüglich der Erschließung des Grundstücks wurde die Erreichbarkeit der Tiefgarage noch vor dem Offenlegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung geändert.

Statt einer zunächst geplanten nördlichen Zufahrt von der Westerwaldstraße aus wird eine Zufahrt direkt von der Druseltalstraße aus festgesetzt. Damit wird die Westerwaldstraße weitestgehend von Patienten- und Angestelltenverkehr entlastet.

4. Verfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung handelt und sich das Maß der Nutzung nur unwesentlich gegenüber dem schon Heute zulässigen Maß erhöht, wird das Verfahren gem. 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur Offenlage durchgeführt, die Öffentlichkeit hatte während der beiden öffentlichen Auslegungen Gelegenheit Anregungen zu äußern.

5. 1. Offenlage

Der Bebauungsplanentwurf wurde dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe in seiner Sitzung am 26.08.2010 vorgestellt. Der Ortsbeirat hat den Entwurf zur Kenntnis genommen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dem Entwurf in der Sitzung am 06.12.2010 zugestimmt.

Die erste Offenlage fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 301 vom 27.12.2010 in der Zeit vom 10.01.2011 bis einschließlich 11.02.2011 statt.

Während der ersten Offenlage wurden von Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Ämtern im Hause Anregungen vorgetragen, die zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf führten. Insbesondere waren dies:

- Änderung des Geltungsbereiches, damit die Einfahrt zum Grundstück über den Grünstreifen entlang der Druseltalstraße, der in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/27 als überfahrtsfrei festgesetzt ist, planungsrechtlich gesichert wird.
- Erreichbarkeit von oberirdischen Stellplätzen ausschließlich über die Druseltalstraße (Ausnahme: 2 Behinderten Stellplätze können über die Westerwaldstraße angefahren werden).
- Veränderung des Baufensters für die Tiefgarage auf einen gleichmäßigen Abstand von 3 Metern zur nördlichen Grundstücksgrenze.
- Die Nutzfläche für Arztpraxis wird auf insgesamt 450 m² die Nutzfläche für Büronutzung wird auf insgesamt 410 m² begrenzt.
- In der Begründung wurde unter Punkt 4.2 eine Abschätzung der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen im Zusammenhang mit dem Vorhaben ergänzt.

Auf Grund der enormen Kritik der Anwohnerschaft an dem Betriebskonzept der Arztpraxis wurde die Kassenzahnärztliche Vereinigung Hessen um Stellungnahme zu dem vorgelegten Betriebskonzept gebeten.

Mit Schreiben vom 11.03.2011 hat die Kassenzahnärztliche Vereinigung folgende Stellungnahme abgegeben (Auszüge):

„Aus Sicht der Kassenzahnärztlichen Vereinigung Hessen bestehen keine ortsbezogenen zulassungsrechtlichen Bedenken.

Der jetzige Standort an der Leipziger Straße 164 bleibt erhalten. Die Orientierung der Patienten, die momentan in den Räumlichkeiten in der Leipziger Straße behandelt werden, zu der dann zusätzlich an der Druseltalstraße befindlichen Praxis ist nach den allgemeinen Erfahrungen eher als gering einzuschätzen.

Die Realisierbarkeit des Konzeptes der geplanten Zahnarztpraxis ist sicherlich gegeben.“

Damit konnte seitens der Stadtverwaltung das Betriebskonzept nicht angezweifelt werden. Das Verfahren wurde weiter geführt.

6. 2. Offenlage

Die zweite Offenlage fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 90 vom 16/17. April 2011 in der Zeit vom 27.04.2011 bis einschließlich 11.05.2011 statt. Entsprechend § 4a (3) BauGB konnten Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die während der zweiten Offenlage teilweise erneut vorgetragenen Anregungen von Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Ämtern im Haus werden zusammen mit den unberücksichtigten Anregungen aus der ersten Offenlage in der Anlage 2 behandelt.

7. Kosten des Verfahrens

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Planungskosten und die Erschließungskosten (Grundstückszufahrt über den städtischen Grünstreifen) vom Investor/Grundstückseigentümer übernommen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

8. Durchführungsvertrag

Gem. § 12 (1) BauGB wird mit dem Investor/Grundstückseigentümer ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Herstellung der Erschließung im öffentlichen Bereich in Absprache mit dem städtischen Fachamt geregelt, der Zeitraum, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, festgelegt und die genaue Beschreibung des Vorhabens insbesondere zu Art und Umfang der Betriebsdauer (Betriebsbeschreibung) zwingend festgeschrieben.

Im Auftrag

gez.
Spangenberg

Kassel, 3. August 2010 / 20. Oktober 2010 / 27. Juli 2011