

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/64 „Wolfhager Straße 334“
(Aufstellungsbeschluss)**

E r l ä u t e r u n g

Auf dem Grundstück Wolfhager Straße 334 soll das, derzeit noch als Gärtnerei genutzte Gelände, schrittweise einer Bebauung zugeführt werden. Zunächst soll nur die Fläche südlich des bestehenden Wohngebäudes im Bereich der Wolfhager Straße mit einem Geschäftshaus bebaut werden. In Anbetracht der günstigen Verkehrsanbindung und der Nähe zum Ortskern ist als Nutzug vorgesehen: Blumenläden der bestehenden Gärtnerei, Kinderhort und Kinderkrippe, Kinderarztpraxis gemeinsam mit allgemeinmedizinischer Praxis, physiotherapeutische Praxis, psychologische- und Zahnarztpraxis.

Perspektivisch soll auch die Aufgabe des Gärtnereibetriebes mitbetrachtet werden. Dann sollen die Nutzflächen im nördlichen Grundstücksteil für eine Wohnbebauung bereitgestellt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung des Geschäftsgebäudes zu steuern, so dass die Verträglichkeit mit der bestehenden umliegenden Wohnbebauung gewährleistet ist. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die geordnete Siedlungsentwicklung des nördlichen Flächenanteils sichern.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan 2007 als „Wohnbaufläche“ und im einfachen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 4, Nord West B, M. 1: 5000 als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt. Der südliche Bereich soll künftig als „Mischgebietsfläche (MI)“ ausgewiesen werden. Durch entsprechend geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine Beeinträchtigung der angrenzenden reinen Wohngebiete (WR) vermieden werden. Der nördliche Grundstücksteil soll entsprechend der geplanten Nutzung als Reines Wohngebiet (WR), wie die bestehende Umgebung ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend § 12 BauGB durch einen Vorhabenträger umgesetzt werden. Ein Durchführungsvertrag mit den erforderlichen Regelungen zur zeitlichen Umsetzung des Vorhabens, wird entsprechend der gesetzlichen Bestimmung, zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Die Zusage der Kostentragung für die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger liegt vor. Die Planung ist mit der Stadt Kassel abgestimmt. Danach ist beabsichtigt, die Gewerbliche Nutzung auf wohngebietsverträgliche nichtstörendes Gewerbe zu beschränken. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Das Verfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“, durchgeführt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen, seine Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 4. Mai 2009