

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/1 „Druseltalstraße 178“ (Offenlegungsbeschluss)

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 einem Wohngebiet ist eine gewerbliche Nutzung für freie Berufe (z. B. Ärzte) nur bis zu 50 % der Gebäudefläche zulässig.

Damit wird ein zu 100% gewerblich genutztes Gebäude ausgeschlossen.

Auf Grund der sehr hohen Lärmimmissionen durch die stark befahrene Druseltalstraße wäre die Ausweisung eines WR nach heutiger Rechtslage nicht mehr zulässig. D. h. die Bebauung eines Grundstücks entlang der Druseltalstraße mit einem Bürogebäude entspricht vielmehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Damit dieses Ziel umgesetzt werden kann, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert werden.

2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Baugesetzbuch) der Stadt Kassel Nr. III/1 soll die planungsrechtliche Voraussetzung der Errichtung eines zweigeschossigen Praxis- und Bürogebäudes mit einer Geschossfläche von ca. 1000 m² geschaffen werden.

Durch die Öffnung der Westerwaldstraße für den IV von und zu dem Bürogebäude in beiden Richtungen zur Druseltalstraße hin, soll die dahinterliegende Wohnbebauung nicht belastet werden.

3. Bürgerinitiative

Aufgrund der Eingaben mehrerer Nachbarn bezüglich der Erschließung des Grundstücks wird die Erreichbarkeit der Tiefgarage geändert.

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

4. Verfahren

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung handelt, 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 wird parallel zur Offenlage durchgeführt, die Öffentlichkeit hat während der 4-wöchigen Auslegung Gelegenheit Anregungen zu äußern.

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 3. August 2010 / 20. Oktober 2010