

## **Einzelhandelsvorhaben Salzman Fabrik in Kassel/Bettenhausen**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Grundstück der ehemaligen Salzman Fabrik in Kassel / Bettenhausen wird kein Bebauungsplan aufgestellt, der die rechtliche Grundlage für die Realisierung von großflächigem Einzelhandel bildet.“

### **Begründung:**

Die Möglichkeiten zur Revitalisierung der ehemaligen Salzman Fabrik wird seit den 80iger Jahren immer wieder mit den Eigentümern und der Stadt Kassel erörtert. Das zuletzt vorgelegte Konzept der Firma Rosco Projektmanagement für Immobilienanlagen GmbH & Co. sah eine Nutzung durch großflächigen Einzelhandel mit folgenden abschließenden Eckdaten vor:

SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt	6.000 m <sup>2</sup>
Sportfachmarkt/ Spielzeugfachmarkt	2.000 m <sup>2</sup>
Textilfachmarkt/ Bekleidung	1.500 m <sup>2</sup>
Medienfachmarkt	4.000 m <sup>2</sup>
Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelseinrichtungen mit maximal jeweils 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Zusammen maximal</b>	<b>15.000 m<sup>2</sup></b>

Zeitlich parallel zum Neubau mit den o.g. einzelhandelsbezogenen Nutzungsmöglichkeiten sollte die denkmalgerechte Sanierung des historischen West- und Nordflügels erfolgen. Die Nutzungsstruktur des denkmalgeschützten Altbaus ist vielfältig gemischt. Im Altbau befinden sich im Bestand ein Einzelhandelsunternehmen mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sollten Verkaufsflächen von 1.500 m<sup>2</sup> für kunstgewerbliche Artikel möglich sein, zusammen also maximal 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Stadt Kassel hat am 26.07.2005 den Regierungspräsidenten Kassel, Herrn Klein, über den aktuellen Sachstand zu der Einzelhandelsentwicklung auf dem Salzman Gelände informiert. Der Regierungspräsident hat mit Schreiben vom 01.09.2005 sehr klar dargestellt, dass für das Einzelhandelsvorhaben ein

Abweichungsverfahren nach § 12 des Hessischen Landesplanungsgesetzes erforderlich sei (im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Bereich für Industrie und Gewerbe dargestellt) und dass ein solches Verfahren wenig Aussicht auf Erfolg habe, da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspreche.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt und auch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel steht einer Änderung dieser Fläche zum Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ablehnend gegenüber.

Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommt das Einzelhandelsgutachten, das beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) vorliegt und die Zentrenverträglichkeit des Salzmannvorhabens mit untersucht. In dem vorliegenden Gutachten von Junker und Kruse aus Dortmund wird deutlich, dass die Einzelhandelsituation im Stadtteil Bettenhausen deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert liegt. Der zentrale Versorgungsbereich von Bettenhausen erstreckt sich entlang der Leipziger Straße und diesen Bereich gilt es zukünftig aufzuwerten und zu stärken. Das Gelände der Salzmann Fabrik orientiert sich zur Sandershäuser Straße und setzt sich damit deutlich vom Stadtteilzentrum ab. Bei einer Einzelhandelsentwicklung würde ein neuer zusätzlicher und nicht in vorhandene Einzelhandelsstrukturen integrierter Standort entstehen, der das bestehende Zentrum deutlich schwächen würde. Die anvisierte Größenordnung von 15.000 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche für einen Stadtteil mit nur rund 8.300 Einwohnern stellt sich als deutlich überdimensioniert dar, zumal die Ausstattung im Bereich der Grundversorgung heute schon überdurchschnittlich gewährleistet ist. Die Konzeption des Vorhabens und das zu erwartende Einzugsgebiet zielt dementsprechend über die Stadtgrenzen hinaus. Es würden zwangsläufig negative Auswirkungen auf bestehende, benachbarte insbesondere gewachsene, zentrale Strukturen aufgrund der Angebotspalette sowohl im grundversorgungsrelevanten als auch im zentrenrelevanten Sortimentsbereich entstehen. Vor diesem Hintergrund lehnt das Gutachten eine Einzelhandelsentwicklung im Bereich der ehemaligen Salzmann Fabrik ausdrücklich ab.

Auch im vorliegenden „Lademann-Gutachten“ zur Erweiterung des DEZ-Einkaufszentrums wird betont, dass ein zusätzlicher großflächiger Einzelhandelsstandort neben dem DEZ-Einkaufszentrum nicht zu befürworten ist, weil die gewünschte Führungsfunktion der Innenstadt geschwächt würde.

Des Weiteren ist auch die Möglichkeit der Verlagerung von „Baurecht“ von der Leipziger Straße und vom Bereich Wesertor zum Salzmanngelände geprüft worden. Diese Möglichkeit kommt jedoch nicht in Betracht und muss daher ausgeschlossen werden.

Die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz ist ein wichtiges Projekt, das die Stadt Kassel weiterhin verfolgt und unterstützen möchte. Daher wird für die Entwicklung des Salzmann-Gebäudes der Einsatz von Fördermitteln aus dem Fonds europäische Regionalentwicklung (EFRE) 2007 – 2013 angestrebt. In diesem Zusammenhang ist der Magistrat mit dem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung in Wiesbaden im Gespräch, wobei vom Land telefonisch schon Möglichkeiten der Förderung angedeutet worden sind.

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im kulturellen Bereich sollen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes abgesichert werden. Hierbei ist auch die Implementierung einer verträglichen Entwicklung von unterschiedlichen Dienstleistungsanbietern in der vorhandenen Gebäudesubstanz denkbar. Des Weiteren ist auch die Nutzung von innovativen Wohnformen (Lofts) nicht ausgeschlossen.

Der Magistrat hat der Vorlage in seiner Sitzung am 11.09.2006 zugestimmt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister