

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/15 "Döncheweg"
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplanentwurf der Stadt Kassel Nr. III/15 „Döncheweg“ für den Bereich zwischen der Druseltalstraße, der Heinrich-Schütz-Allee, östlich des Döncheweges und den südlichen Grundstücksgrenzen der Häuser Döncheweg 1A - 1F wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan und seine Begründung mit integriertem Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch öffentlich auszulegen.“

Begründung:

1. Anlass der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.03.2004 beschlossen, für den Bereich südlich der Druseltalstraße, westlich der Heinrich-Schütz-Allee und beiderseits des Döncheweges einen Bebauungsplan aufzustellen. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. III/9 und III/27 sollen in diesen Teilen aufgehoben werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung und des Neubaus eines Hotels der Firma Plansecur.

2. Planungsziele

Die Firma Plansecur beabsichtigt zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe im Tagungsbereich die Erweiterung ihres Hotels „Wilhelmshöher Tor“ durch einen Neubau. Dieser Neubau soll die Zimmerkapazität von jetzt 23 auf zukünftig ca. 110 erhöhen und zentrale Konferenz- und Seminarräumlichkeiten anbieten.

Neu- und Altbau werden erdgeschossig miteinander verbunden, um die Versorgungseinrichtung gemeinsam nutzen zu können. Für die notwendigen Stellplätze ist die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Einfahrt von der Heinrich-Schütz-Allee geplant. Hier befindet sich auch der Haupteingang des Hotels.

Die rückseitige Erschließung wird ausschließlich für die Anlieferung des Küchen- und Hotelbedarfs genutzt.

Der Baukörper des Hotels ist in zwei wesentliche Teile gegliedert. Aus dem parallel zur Druseltalstraße in Richtung Stadt geneigten Hang entwickelt sich ein massiver Korpus, der gleichzeitig als Sockel und Rücken des Gebäudes wirkt. Das Hotelgebäude soll sieben Geschosse erhalten mit einer maximalen Höhe von 26,5 m.

Ein Alternativstandort kann aus funktionalen Gründen nicht in Betracht gezogen werden, da das Büro- und Akademiegebäude der Firma Plansecur auf der gegenüberliegenden Seite an der Baunsbergstraße seit 1997 ansässig ist und Hotel- und Akademiegebäude in unmittelbarer Nähe stehen müssen.

Auf die Ausweisung von Stellplätzen auf dem Grundstück westlich des Döncheweges soll verzichtet werden, sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Flächen östlich des Döncheweges reduziert werden konnte.

3. Städtebaulicher Vertrag

Zur Finanzierung des Bebauungsplanes hat die Stadt mit der Dönche GbR einen städtebaulichen Vertrag vereinbart, der vom Magistrat der Stadt Kassel am 09.01.2006 beschlossen wurde. Danach werden vom Investor sämtliche Planungs- und Gutachterkosten übernommen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist an ein Planungsbüro vergeben, das öffentlich rechtliche Verfahren führt das Amt Stadtplanung und Bauaufsicht.

4. Verfahren

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 14.11. - 25.11.2005 statt.

Während dieser Zeit haben mehrere, direkt betroffene Anwohner des Döncheweges, die in unmittelbarer Nähe des geplanten Neubaus wohnen, Anregungen zu den geplanten Festsetzungen erhoben.

Die Anwohner fühlen sich durch die Höhe des geplanten Hotelneubaus und der so möglichen Einsichtnahme ihrer Grundstücke aus den oberen Hotelgeschossen in ihrer Privatsphäre beeinträchtigt und machen durch den geplanten Anlieferverkehr über den vorhandenen Stichweg eine Wertminderung ihrer Liegenschaften geltend.

Eine Minderung der Geschoszahl würde die Erweiterung des Hotels für Plansecur grundsätzlich in Frage stellen. Da der Neubau nördlich der Grundstücke Döncheweg 1 - 1F errichtet werden soll, ist aus städtebaulicher Sicht eine Beeinträchtigung und Wertminderung der Grundstücke nicht erkennbar, zumal die Freiflächen der Häuser südlich angrenzen. Zusätzlich wird durch den geschlossenen Baukörper eine Art „Lärmschutzwand“ gegenüber dem Verkehrslärm von der Druseltalstraße aus errichtet.

Bezüglich des Anlieferverkehrs ist eine beschränkende Festsetzung unter 6.3 getroffen worden, die eine Anlieferung nur von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zulässt.

Die Höhe des geplanten Hotelneubaues soll deshalb beibehalten bleiben. Die Anregungen werden im Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch mit Schreiben vom 04.11.2005 frühzeitig über die beabsichtigte Planung unterrichtet und gebeten, bis zum 02.12.2005 ihre Stellungnahme abzugeben und den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch abzugeben.

Der aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung erarbeitete Vorentwurf und seine Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde den Ämtern und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 23.06.2006 vorgelegt.

Der daraus entwickelte Bebauungsplanentwurf wird nun den Gremien zum Beschluss vorgelegt. Der Bebauungsplanentwurf wird danach für vier Wochen öffentlich ausgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 09.06.2006 und 25.09.2006 der Vorlage zugestimmt.

Der Ortsbeirat Brasselsberg hat der Vorlage in seiner Sitzung am 05.10.2006 zugestimmt mit der Bitte zu prüfen, ob die Geschosshöhe für den Hotelneubau von 7 auf 5 reduziert werden kann. Er bittet sicherzustellen, dass der gesamte ruhende Verkehr in der Tiefgarage untergebracht wird.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister