

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 „Hotel Gude“ (Offenlegungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

Auf Antrag des Betreibers des Hotel Gude, Herrn Ralf Gude, vom 28.08.2007, soll für den Bereich südlich der Frankfurter Straße beidseitig der Straße Wartekuppe bis zur Straße „Auf der Leimenkaute“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

1. Sicherung der wirtschaftlichen Zukunft des Hotelbetriebes

Die baulichen Anlagen müssen den zukünftigen Anforderungen des Hotelbetriebes Rechnung tragen. Das Hotel soll daher in seiner Kapazität erweitert werden und um verschiedene Funktionsbereiche wie einen Tagungstrakt, einen Wellness-Bereich und eine größere Empfangszone ergänzt werden.

2. Verbesserung der Infrastruktur

Im Zuge der Erweiterung soll die gesamte Erschließung und technische Versorgung des Hotelbetriebs verbessert werden. Dies betrifft auch die Parksituation. Die bisher über das Grundstück verteilten Parkplätze sollen zu einer zentralen Parkanlage zusammengefasst werden.

3. Städtebauliche Arrondierung

Die in den letzten Jahrzehnten gewachsene und in mehreren Schritten erweiterte Hotelanlage soll in ihrer Gesamtfigur städtebaulich gebunden werden. Dazu sollen vor allem Erweiterungsaufbauten an den begrenzenden Straßenkanten eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung leisten und die Figur der öffentlichen Verkehrsräume verbessern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Der Investor hat ein Architekturbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt, die Planungskosten trägt der Investor.

4. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 7. Februar im Ortsteil durchgeführt. Das Ergebnis ist in einem Vermerk (s. Anhang) festgehalten.

5. Behandlung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

Sowohl in der Bürgerbeteiligung am 07.02.2008 als auch in einem Schreiben vom 09.02.2008 haben die Einwender ihre ablehnende Haltung zu dem viergeschossigen Neubau bekundet. Sie schlagen als direkt betroffene Nachbarn die Reduzierung der Geschossigkeit auf drei Geschosse vor.

Stellungnahme

Der Reduzierung von vier auf drei Geschosse soll aus verschiedenen Gründen nicht gefolgt werden:

- Die Sicherung des Hotelstandortes ist wirtschaftlich nur möglich mit der geplanten Hotelzimmer- und Versammlungsraumerweiterung.
- Die städtebauliche Situation entlang der Straße „Auf der Leimenkaute“ verschlechtert sich nicht, da der Neubau einen Abstand von 3,85 m bis 6,85 m hat. Bestehende Gebäude stehen direkt an der Straße.
- Die Höhe des Neubaus wird begrenzt auf 176 m üNN und ist damit nur um 1 m höher als die vorhandenen Gebäude.
- Die Verfasser der Briefe sind nicht unmittelbare Nachbarn. Zwischen dem Haus Perlengasse 4A und dem Neubau besteht ein Abstand von ca. 40 m.
- Der Einfahrtsbereich der Leimenkaute in die Straße Wartekuppe wird sich durch die Neubebauung erheblich verbessern.

6. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf wird parallel zur Offenlage den Ämtern- und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 27.02.2008