

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/76 „Hotel Gude“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)****Erläuterung**

Auf Antrag des Betreibers des Hotel Gude, Herrn Ralf Gude, vom 28. August 2007, sollte für den Bereich südlich der Frankfurter Straße beidseitig der Straße Wartekuppe bis zur Straße „Auf der Leimenkaute“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Da der Investor im Laufe des Verfahrens aus wirtschaftlichen Gründen die Investitionen auf unbestimmte Zeit verschieben muss, soll der Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB zum Abschluss gebracht 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 Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB 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 7. Februar 2008 als auch in einem Schreiben vom 9. Februar 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 folgenden 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. Offenlage

Nach dem Beschluss des Ortsbeirates Niederzwehren vom 18. März 2008 und dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Mai 2008 lag der Bebauungsplan in der Zeit vom 16. Juni 2008 bis 25. Juli 2008 öffentlich aus.

Parallel zur Offenlage wurde die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Anregungen, die während dieser Zeit von Trägern öffentlicher Belange und Ämtern vorgetragen wurden und Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben werden in der Anlage 2 (Behandlung der Anregungen) erläutert und abgewogen.

Die dadurch erforderlichen Änderungen des Planes und der Begründung betreffen nicht die Grundzüge der Planung und können nach dem Satzungsbeschluss ohne erneute Offenlage in den Plan und die Begründung eingearbeitet werden.

Von Privatpersonen wurden keine erneuten Anregungen vorgetragen!

gez.  
Spangenberg

Kassel, 17. Februar 2009