

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/29, 1. Änderung  
„Frankfurter Straße/Raiffeisenstraße/Heckerswiesenstraße“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

**Erläuterung**

**1. Ziel und Zweck**

Ziel und Zweck der Planung ist es, nach Geschäftsaufgabe des Autohauses Rößler die Voraussetzungen für eine sinnvolle und adäquate Nutzung des Innenstadt nahen Geländes Raiffeisenstraße 1 - 3 zu schaffen, die Errichtung eines ergänzenden Hotelgebäudes und eines Parkhauses für das benachbarte Grandhotel La Strada planungsrechtlich abzusichern und gebietsverträglich einzubinden und die bisherigen Festsetzungen im Plangebiet und die Abgrenzung des Bebauungsplans an die veränderten Rahmenbedingungen und den vorhandenen Bestand anzupassen.

Die Grundstücke Raiffeisenstraße 1-3 wurden in der Vergangenheit durch das Autohaus Ford Rößler genutzt, das seinen Betrieb 2006 eingestellt hat. In den ein- und zweigeschossigen Betriebsgebäuden waren die Kfz-Werkstätten, Ausstellungs- und Verkaufsflächen untergebracht. Auf den rückwärtigen Grundstücksfreiflächen wurden die zu verkaufenden Fahrzeuge abgestellt (ca. 140 Stellplätze). Nach der Geschäftsaufgabe des Autohauses Rößler wurden die Grundstücke durch die Firma Aukam Verpachtungen erworben. Die eingeschossigen Werkstattgebäude wurden bereits abgerissen. Verblieben ist das zweigeschossige Verkaufs- und Bürogebäude des ehemaligen Autohauses an der Ecke Raiffeisen-/Frankfurter Straße sowie ein 2-geschossiger Teil des Werkstattgebäudes.

Der Betreiber des gegenüber liegenden Grandhotels La Strada beabsichtigt auf dem nördlichen Grundstücksteil ein Hotel mit 392 Betten, einem Hotelrestaurant und Konferenzräumen zu errichten. Daran soll sich eine ca. 1.560 m<sup>2</sup> große Grünfläche anschließen, die als Parkanlage für das Hotel gestaltet werden soll. Im südlichen Grundstücksteil ist die Fläche für ein Parkhaus mit 350 Stellplätzen angeordnet, das mittlerweile auf Grundlage von § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch nach der 1. Offenlegung des Bebauungsplanes errichtet wurde. Das Parkhaus nimmt, neben den laut Stellplatzsatzung nachzuweisenden 217 Stellplätzen für das Hotel La Strada auch 133 der notwendigen Stellplätze für das geplante neue Hotel auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 1 auf. Die restlichen für das neue Hotel erforderlichen 35 Stellplätze sollen ebenerdig im rückwärtigen Bereich zwischen Parkhaus und geplantem Hotel angeordnet werden. Ein Betrieb als öffentliches Parkhaus ist nicht vorgesehen.

Da das Parkhaus einer gebietsfremden Nutzung nicht offensteht und durch seinen Bau keine neu nachzuweisenden Stellplätze entstehen, ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Knotens Frankfurter Straße/ Raiffeisenstraße nicht zu rechnen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Saal des Hotels La Strada ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste betrieben wird.

## **2. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Frankfurter Straße, im Osten durch den Schönfelder Bach und die Grünfläche, im Süden durch die Heckerswiesenstraße und im Westen durch die Raiffeisenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. 1/29, 1. Änderung "Frankfurter Straße/ Raiffeisenstraße/ Heckerswiesenstraße" umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1/29 "Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bahnhof Niederzwehren". Mit dem Änderungsverfahren entfallen die Flurstücke 82/5 (Gewässerparzelle Schönfelder Bach) und Teile des Flurstückes 39/26 (Grünzug) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/29 vom 1. Januar 1971.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 1/29, 1. Änderung "Frankfurter Straße/ Raiffeisenstraße/ Heckerswiesenstraße" wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch wird nicht erreicht. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Während der 1. Offenlage vom 9. Juni bis einschließlich 11. Juli 2008 wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen vorgetragen. Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Anregungen zu immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Belangen vorgebracht. Diese wurden soweit erforderlich in Begründung und Bebauungsplan übernommen.

Während der 2. Offenlage vom 9. November bis einschließlich 11. Dezember 2009 wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger ebenfalls keine Anregungen eingereicht. Im Rahmen der wiederum parallel durchgeführten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen vor allem Anregungen zu grünordnerischen Aspekten mitgeteilt. Diese wurden im weiteren Verfahren weitestgehend berücksichtigt.

Vorbehaltlich der Beschlussfassungen der Bau- und Planungskommission, des Magistrates und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr soll die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 7. Februar 2011 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 10. November 2010