

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/24 „Raiffeisenstraße“ – 1. Änderung (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Ziel und Zweck

Auf Antrag der Projektträgerin, der La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH (vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Herbert Aukam), vom 04.04.2014, soll der Bebauungsplan Nr. I/ 24 'Raiffeisenstraße' geändert werden. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Er dient der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen.

Die La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH beabsichtigt, ihren Hotelstandort 'La Strada' an der Raiffeisenstraße auf der rückwärtigen Seite auszubauen. Neben einer Erweiterung des Speisesaals und der Aufwertung des angrenzenden Wellnessbereiches mit neuen vorgelagerten Wintergärten ist auch ein zusätzlicher Konferenzsaal mit ca. 500 qm als eingeschossiger Anbau vorgesehen. Für den Anbau des Tagungsraumes sind eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. I/24 'Raiffeisenstraße' hinsichtlich der Baugrenzen und des Leitungsrechtes sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 18/55 erforderlich, da die geplante Erweiterung zum großen Teil außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes vorgesehen ist. Die geplanten Neubaumaßnahmen umfassen eine Grundfläche von ca. 660 qm, so dass zukünftig das Hotel La Strada insgesamt eine Gebäudegrundfläche von ca. 8.000 qm und eine Geschossfläche von insgesamt ca. 29.280 qm aufweisen wird. Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auch eine Anpassung der Festsetzungen an den mittlerweile realisierten Bestand, sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch bezüglich Erschließung und Bepflanzung.

In der Gesamtbetrachtung des Hotelkomplexes La Strada mit dem direkt angrenzenden Pre-Motel liegt die im Sinne des § 19, Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche unter 20.000 qm. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum benachbarten PreMotel wurde eine Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG für den gesamten Hotelkomplex durchgeführt. Die Vorprüfung hat keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Aus den nunmehr geplanten Erweiterungsvorhaben ergibt sich kein Sachverhalt, der eine erneute Prüfung der UVP-Pflicht begründet. Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Hotelstandortes.

Alle Kosten für Planungen, evtl. Gutachten bzw. ggf. notwendige Erschließungskosten und Begrünungsmaßnahmen trägt die Projektträgerin. In Abhängigkeit von den erforderlichen Beschlüssen der Gremien und dem weiteren Planverfahren beabsichtigt die Projektträgerin, die Neubaumaßnahmen zeitnah zu realisieren.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil 'Südstadt' zwischen der Frankfurter Straße und dem Autobahnzubringer 'Am Auestadion'. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den größten Teil des Flurstücks 18/54 sowie das Flurstück 18/55 aus Flur 7 der Gemarkung Niederröhren. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 12.400 qm umfasst damit nur Flächen, über die die Projektträgerin bzw. Herr Aukam als Eigentümer verfügen kann.

3. Verfahren

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse erfolgte in der Zeit vom 29.09. bis einschließlich 31.10.2014 die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im April 2014 auf der Grundlage der bis dahin erstellten Planung für die bauliche Erweiterung (Stand April 2014) erstmals beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand 26.05.2014) berücksichtigt. Mit Schreiben vom 24.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zum Bebauungsplan wurden überwiegend Anregungen zu grünordnerischen Belangen aber auch zu bauordnungsrechtlichen Belangen (in Anpassung an die fortgeschrittene Bauplanung) vorgebracht sowie redaktionelle Hinweise gegeben. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Anregungen nicht berührt. Der Bebauungsplan soll nun als Satzung beschlossen werden.

gez.
Mohr

Kassel, 10. Februar 2015