

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/42 „Salzmann-Gelände“
(Aufstellungsbeschluss)**

E r l ä u t e r u n g

Anlass der Planung

Der 1971 stillgelegten Tuchfabrikation der Firma Salzmann in Bettenhausen folgte seither keine weitere industrielle Nutzung des ca. 37.000 m² großen Geländes. Die als Industriedenkmal geschützten Gebäude aus der Gründerzeit (1900) gingen in den Besitz einer Immobiliengesellschaft über und wurden in kleineren Einheiten an Gewerbetreibende und Kulturschaffende vermietet. Unter dem Begriff Kulturfabrik konnte sich die Liegenschaft etablieren, wenn auch die Nutzung lediglich die L-förmig um die Fabrikationshallen (Shedhallen) liegenden viergeschossigen Gebäudeteile betrifft. Die Shedhallen selbst stehen leer und sind bautechnisch abgängig. Ein leerstehendes Nebengebäude an der Agathofstraße wurde wegen Bauauffälligkeit in diesem Jahr abgebrochen. Mit der Planung soll die Folgenutzung des Salzmanngeländes planungsrechtlich abgesichert werden. Die Eigentümerin des Salzmanngeländes hat bei der Stadt den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und die Übernahme der entstehenden Planungskosten zugesagt.

Das Vorhaben, Ziel und Zweck der Planung

Seit Anfang des Jahrtausends ist die Immobilie im Besitz der Firma Rosco GmbH + Co. Objekt Salzmanngelände KG. Ursprünglich sah deren Konzept vor, auf der Fläche der Shedhallen einen großflächigen Einzelhandel zu errichten, dies konnte aus Gründen der Stadtentwicklung nicht umgesetzt werden. Die Eigentümerin beabsichtigt nun, die Shedhallen abzubrechen und an ihrer Stelle eine multifunktional nutzbare Veranstaltungshalle für Großereignisse mit bis zu 9.500 Zuschauern zu errichten. Als Hauptnutzer sind die Kassel Huskies und der Handballclub MT Melsungen vorgesehen. Die umschließenden denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden der Halle funktional und technisch angegliedert, denkmalgerecht saniert und mit Nebennutzungen der Halle, Kultur- und Verwaltungsnutzungen belegt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen ein Parkdeck unter der Veranstaltungshalle sowie ein separates Parkhaus auf dem Gelände entstehen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Folgenutzung des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes der ehemaligen Salzmann-Fabrik zu einer Multifunktionshalle zu schaffen und die verträgliche Einbettung des Vorhabens in den umgebenden Bestand zu erreichen.

Der Bebauungsplan

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplanes wird der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen. Darin verpflichtet sich die Rosco GmbH + Co. Objekt Salzmannengelände KG zur Durchführung des Vorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Es ist vorgesehen, die Fläche als Sondergebiet Veranstaltungshalle auszuweisen.

Die Stadt nimmt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Anlass, die umliegenden Flächen gleichermaßen mit zu betrachten und gemäß § 12 (4) Baugesetzbuch in den Bebauungsplan einzubeziehen. Auf diesen Flächen zur Sandershäuser und zur Leipziger Straße soll die überwiegend gewerbliche und gemischte Nutzung erhalten bleiben. Entlang der Melsunger Straße und der Großalmeroder Straße ist der Erhalt der vorhandenen Wohnnutzungen vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die Veranstaltungshalle verträglich in die Umgebung einzufügen. Dies gilt auch insbesondere für die Erschließung mit Fahr- und ruhendem Verkehr sowie in Bezug auf den Lärmschutz gegenüber der Wohnbebauung. Die erforderlichen Gutachten zu den Themen Verkehr und Lärmschutz sind bereits durch den Vorhabenträger beauftragt, deren Ergebnisse bestimmen maßgeblich das Entwicklungskonzept.

Beihilfe der Stadt

Die Stadt Kassel wird sich an dem Projekt einmalig mit einer Beihilfe beteiligen. Diese besteht aus erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen der äußeren und inneren Erschließung inklusive des Baus eines Parkhauses bis zu einer Höhe von ca. 11 Mio. Euro sowie der langfristigen Anmietung von ca. 4.000 - 6.000 m² Büroflächen. Eine darüber hinausgehende Beteiligung der Stadt am Betrieb der Halle oder etwaige weitere Risikoübernahmen sind nicht vorgesehen. Die Gewährung der Beihilfe bedarf aus wettbewerbsrechtlichen Gründen der Notifikation bei der Europäischen Union. Der Antrag darüber wird parallel zur Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die Stadt gestellt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 11. August 2009