Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die MQ Projektentwicklungsgesellschaft beabsichtigt das Areal der einst gewerblich genutzten Martini-Brauerei an der Kölnischen Straße als Wohnbaufläche zu entwickeln. Aufgrund der Größe des Plangebiets, den angrenzenden Wohnnutzungen und der erforderlichen infrastrukturellen Anbindung der geplanten Nutzungen, besteht ein Planungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu gewährleisten. Dazu stellt die Stadt Kassel den Bebauungsplan Nr. II/11 „Martini-Quartier“ auf.

Ziel und Zweck der Planung ist es, entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kasseler Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlung vom Gewerbestandort zu einem gemischt genutzten Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu schaffen und somit auch einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.
Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 50 in der Gemarkung Kassel: 9/14 (teilweise), 29/11 (teilweise), 30/2, 32/4, 39/1 (teilweise), 52/8 (teilweise), 798/30, 823/30, 834/30, 835/30, 836/30.

Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) mit den erforderlichen Beteiligungen und Verfahrensstufen. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 1. Februar 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/11 „Martini-Quartier“ für den Baublock im Bereich Kölnische Straße im Süden, Uhlandstraße im Westen, Emmerichstraße im Norden und Hardenbergstraße im Osten beschlossen.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 durch die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist ersetzt werden. Außerdem ermöglicht § 13a BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Mit dem Beschluss zur Offenlegung des Planentwurfs erfolgte ein erneuter Aufstellungsbeschluss, da der Geltungsbereich gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss nach Norden, Osten und Süden bis zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich erweitert wurde.
Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB sind von Behörden, Fachämtern, Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgerinnen und Bürgern Stellungnahmen eingegangen. Die daraus hervorgegangen Erkenntnisse – insbesondere über die unter dem ehemaligen Brauereigelände befindlichen Kellergewölbe – erforderten eine Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (zentrale Erschließungsspange) sowie einzelner sonstiger Festsetzungen. Deshalb wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute, verkürzte Offenlage durchgeführt.

Die Ortsbeiräte Vorderer Westen und Mitte wurden in verschiedenen gemeinsamen Sitzungen über den Projekt- und Verfahrensstand informiert. Das Projekt wurde u. a. am 9. Dezember 2015 und am 25. April 2017 vorgestellt. Die im Rahmen der Veranstaltungen erörterten Fragestellungen und Anregungen wurden – soweit möglich – in die Planung aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (1. Jahrgang / 23. Juni 2017 / Nr. 028) vom 3. Juli 2017 bis einschließlich 11. August 2017 statt. Im Rahmen dieser Offenlegung sind Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die als Anwohnende, EigentümerInnen oder Nachbarn Anregungen und Hinweise im Bezug zum Bebauungsplan eingereicht haben.
Die wesentlichen Inhalte der von 28 Personen eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die bereits bestehende Verkehrssituation innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung. Dort besteht nach deren Empfindung ein mangelhafter Verkehrsfluss, besonders zu bestimmten Tageszeiten wie beispielsweise während des Berufsverkehrs oder den Abhol-und Bringzeiten der Schüler der Albert-Schweitzer-Schule.
Außerdem wird ein mangelhaftes Angebot an Stellplätzen innerhalb des öffentlichen Raums im Plangebiet empfunden. Die Anregungen und Hinweise der Anwohner wurden zur Kenntnis genommen und hatten zum größten Teil keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.
Nach der Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans lag der geänderte Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 erneut und verkürzt vom 16.10.2017 bis einschließlich 27.10.2017 aus. Im Laufe dieser zweiten Offenlegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 3. Juli 2017 bis 11. August 2017. Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sind Stellungnahmen eingegangen. Die daraus hervorgegangenen Erkenntnisse – insbesondere über die unter dem ehemaligen Brauereigelände befindlichen Kellergewölbe – erforderten eine Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (zentrale Erschließungsspange) sowie einzelner sonstiger Festsetzungen.
Dieser geänderte Entwurf wurde in einer erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB an die von der geänderten Planung betroffenen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange mit der Aufforderung versandt, zu den Änderungen in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 27.10.2017 Stellung zu nehmen.

Aus der erneuten Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen, auch Anregungen gegeben, die nicht die Änderungen betrafen und sich wiederholten. Den Stellungnahmen, die geänderten Bereiche betreffend, wurde teilweise gefolgt. Hieraus ergaben sich redaktionelle Änderungen und klarstellende Ergänzungen, die nicht zu einer erneuten Offenlage führten. Insgesamt berühren die vorgenommenen Änderungen gemäß § 4 Abs. 3 nicht die Grundzüge der Planung.

Städtebaulicher Vertrag + Kosten
Gemäß § 11 BauGB wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der MQ Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Karthäuserstraße 7-9, 34117 Kassel, vertreten durch Herrn Michael Linker, abgeschlossen. Dieser wurde bereits am 6. November 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Die MQ Projektentwicklungsgesellschaft verpflichtet sich durch Abschluss des Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zur Übernahme aller Kosten, die aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entstehen. Diese Verpflichtung schließt die Kosten für Planung und Durchführung sowie die Herstellung der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen mit ein. Darüber hinaus wurden mit der MQ Projektentwicklungsgesellschaft zur Umsetzung und Durchführung des Bauvorhabens weitere vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen.

gez.
Mohr

Kassel, 19. Februar 2018