Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die MQ Projektentwicklungsgesellschaft beabsichtigt das Areal der einst gewerblich genutzten Martini-Brauerei 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.

Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Bebauungsplan Nr. II/11 „Martini-Quartier“ wird gemäß § 11 BauGB der hier beigefügte Städtebauliche Vertrag verknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und der MQ Projektentwicklungsgesellschaft abgeschlossen wird (Anlage 2). 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. Zur Regelung aller Maßnahmen, die Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens sind, wird dieser Städtebauliche Vertrag geschlossen.

Planungsstand

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind Anregungen von Behörden, Fachämtern, Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgerinnen und Bürgern Stellungnahmen eingegangen. Die daraus hervorgegangen Erkenntnisse über die unter dem ehemaligen Brauereigelände befindlichen Kellergewölbe, erfordern eine Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (zentrale Erschließungsspange). Deshalb wird gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute, verkürzte Offenlage – parallel zur Gremienbeteiligung zum Städtebaulichen Vertrag – durchgeführt.

Es ist vorgesehen, den Satzungsbeschluss zeitnah herbeizuführen.

gez.
Mohr

Kassel, 22. September 2017