

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/ 11 „Martini-Quartier“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planungsanlass

Das zwischen Kölnischer Straße und Emmerichstraße sowie Uhlandstraße und Hardenbergstraße im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen gelegene Plangebiet wird zum überwiegenden Teil gewerblich durch die Martini-Brauerei und in Teilen – am westlichen Rand entlang der Uhlandstraße – wohnbaulich genutzt. Der seit 1895 in der Kölnischen Straße bestehende Brauerei-Standort ist gegenwärtig auf Produktionskapazitäten von 500.000 Hektolitern pro Jahr ausgelegt, der Bierausstoß liegt jedoch seit Jahren deutlich unter diesem Wert. Aufgrund der technischen Weiterentwicklung und der Anforderungen an effiziente Produktion plant die Brauerei – dem aktuellen Nachfragepotenzial entsprechend – eine Reduzierung der Kapazitäten sowie Modernisierung und Umbau zum Brauhaus mit Gastronomie, um die seit 1997 als Tochterunternehmen der Einbecker Brauhaus AG geführte lokale Biermarke zu stärken und zu sichern. Im Zuge einer von der Brauerei beauftragten städtebaulichen Voruntersuchung wurden unterschiedliche Entwicklungsoptionen geprüft und gutachterlich hinsichtlich möglicher Konflikte aufgrund von Geruchs- und Lärmemissionen bewertet. Insbesondere aufgrund der im Rahmen dieser Untersuchungen dargelegten schalltechnischen und organisatorischen Anforderungen, wird von Seiten der Brauerei von einer Neuentwicklung eines Erlebnis-Brauhauses bzw. Brauerei mit Gastronomie am vorhandenen Standort abgesehen. Stattdessen werden gegenwärtig Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes untersucht, um den Brauereibetrieb und die geplante Entwicklung eines Brauhauses künftig an anderer Stelle zu realisieren, der Standort an der Kölnischen Straße wird aufgegeben.

Die Standortaufgabe eröffnet die Chance, das bislang vorwiegend industriell-gewerblich genutzte Gelände umzustrukturieren, um einen Wohnstandort neu zu entwickeln, der durch ein möglichst breites und differenziertes Angebotsspektrum, unterschiedliche Wohnungsmarktsegmente bedarfsgerecht bedienen kann. Aufgrund der Größe des Umstrukturierungsgebietes mit angrenzenden Wohnnutzungen und erforderlicher infrastruktureller Anbindung der geplanten Nutzungen besteht ein Planungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung entsprechend der dargestellten Art der baulichen Nutzung nachrichtlich anzupassen.

Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB als bisher „unbeplanter Innenbereich“. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung der Umstrukturierung der Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen angestrebt.

Das Plangebiet grenzt westlich an den Geltungsbereich des seit 1995 rechtsgültigen Bebauungsplans II/26 "Kölnische Straße", der für die Flächen zwischen Uhland- und Schenkendorfstraße allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit viergeschossiger Bebauung und hohen – für die vorhandenen blockartigen Strukturen üblichen – baulichen Dichtewerten ausweist (GFZ von 1,8 bis 2,4, GRZ von 0,4 bis 0,9).

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich der Martini-Brauerei ist entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kasseler Stadtgebiet die Umnutzung des Plangebietes zu einem Wohnquartier. Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau) durch Neubau und Umnutzung von Teilen der vorhandenen Produktions-, Lager und Verwaltungsgebäude. Insgesamt können voraussichtlich 170 Wohneinheiten mit ergänzenden Nutzungen (ca. 1.500 qm) geschaffen werden. Als Anlage 3 ist das städtebauliche Konzept für die mögliche Entwicklung beigefügt.

Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Eigentümer, welcher entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt, die mit ihm abgestimmt sind, die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans übernimmt.

Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an eine qualifizierte, unabhängige Planungsgemeinschaft vergeben.

gez.
Mohr

Kassel, 25. November 2015