

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“ (Erneuter Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **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 war bis zur Einstellung des Braubetriebes im Sommer 2015 auf Produktionskapazitäten von 500.000 Hektoliter pro Jahr ausgelegt, der Bierausstoß lag jedoch seit Jahren deutlich unter diesem Wert. Aufgrund der technischen Weiterentwicklung im Brauwesen plante die Brauerei seit längerem – dem aktuellen Nachfragepotenzial entsprechend – eine Reduzierung der Kapazitäten und eine künftig effizientere Produktion, um die seit 1997 als Tochterunternehmen der Einbecker Brauhaus AG geführten lokalen Biermarken zu stärken und zu sichern.

Im Zuge einer von der Brauerei beauftragten städtebaulichen Voruntersuchung im Jahr 2013 wurden zunächst unterschiedliche Entwicklungsoptionen und Planungsalternativen – insbesondere auch der Erhalt eines erheblich verkleinerten Braubetriebs mit Braugastronomie (Brauhaus) – geprüft und gutachterlich hinsichtlich möglicher Konflikte aufgrund von Geruchs- und Lärmemissionen bewertet. Insbesondere wegen der im Rahmen dieser Untersuchungen dargelegten schalltechnischen und organisatorischen Anforderungen wurde von Seiten der Brauerei die Entscheidung getroffen, keine Neuentwicklung des Standortes zum Erlebnis-Brauhaus oder zu einer verkleinerten Brauerei mit Gastronomie am vorhandenen Standort zu verfolgen, sondern den seit 120 Jahren bestehenden Braubetrieb an der Kölnischen Straße einzustellen, mit dem Ziel, das Betriebsgrundstück einer anderen Nutzung zuzuführen.

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 Angebotspektrum, unterschiedliche Wohnungsmarkt-

segmente 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 gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Gewerbe- zu Wohn- und Mischgebietsflächen 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 Planung ist es, entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kasseler Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlung vom Gewerbebestandort (Martini-Brauerei) zu einem gemischt genutzten Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu schaffen und somit auch einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.

Geplant ist die Errichtung von Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau) durch Neubau und Umnutzung von Teilen der vorhandenen Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude. Insgesamt können voraussichtlich 170 bis 180 Wohneinheiten sowie ca. 80 Wohnplätzen in betreuten oder gemeinschaftlichen Wohnformen sowie weitere ergänzende Nutzungen geschaffen werden.

### **Aufstellungsbeschluss**

Am 01.02.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/11 „Martini-Quartier“ von der Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossen. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wird nun erforderlich, da eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches um die Straßenverkehrsflächen Kölnische Straße und Hardenbergstraße erfolgt. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Emmerichstraße (Flurstück 9/14), im Osten durch die östliche Parzellengrenze der Hardenbergstraße (Flurstück 39/1), im Süden durch die südliche Parzellengrenze der Kölnischen Straße (Flurstück 52/8) und im Westen durch die Straßenmitte der Uhlandstraße (Flurstück 29/11) begrenzt.

### **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. Alle im Rahmen der Planung anfallenden Kosten werden vom Investor getragen. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an eine qualifizierte, unabhängige Planungsgemeinschaft vergeben.

gez.  
i.V. Büsscher

Kassel, 14. März 2017