

**Satzung der Stadt Kassel über die erneute Verlängerung der Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“  
(Satzungsbeschluss zur erneuten Verlängerung der Satzung)**

**Begründung der Vorlage**

Zur Sicherung der Planungsziele im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. VII/19 „Ölmühlenweg/ Königinhofstraße“ wurde eine begleitende Veränderungssperre erlassen. Mit der Veränderungssperre werden Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Stadt dahingehend geprüft, ob sie der geplanten Entwicklung entgegenstehen.

Wichtige Ziele sind die Sicherung der am Standort vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Nutzungsverträglichkeit neuer Vorhaben oder Nutzungsänderungen. Die Veränderungssperre wird als gesonderte Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung der Satzung über die Veränderungssperre gilt diese für zwei Jahre. Sie kann um ein Jahr verlängert werden und dann, wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 (2) BauGB ist aufgrund besonderer Umstände erforderlich.

Die durch die Covid-19-Pandemie hervorgerufenen besonderen Umstände haben sich auch auf die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für den betreffenden Bereich zwischen Ölmühlenweg und Königinhofstraße niedergeschlagen. Diese haben insbesondere aufgrund der pandemiebedingten Umstellung der Arbeitsprozesse innerhalb der Stadtverwaltung bzw. der beteiligten Fachämter zu erheblichen Schwierigkeiten und unvermeidbaren Verzögerungen in der Bearbeitung geführt, wodurch interne sowie externe Abstimmungsprozesse stark beeinträchtigt wurden und z.T. nur noch unter erschwerten bzw. ungewöhnlichen Bedingungen stattfinden konnten. Die Auswirkungen der Pandemie haben sich in vergleichbarer Weise erschwerend auch auf die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens extern vergebenen Leistungen, insbesondere die Organisation und Durchführung eines öffentlichen Beteiligungsprozesses, dargestellt.

Das Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken für Teilbereiche der Gleisanlage der ehemaligen Hafenbahn, deren Verlauf den Geltungsbereich des Bebauungsplans erheblich tangiert, und für mehrere Gleisabschnitte auf dem Areal der ehemaligen Haferkakaofabrik und dem jetzigen Raiffeisengelände entlang der Dresdener Straße ist noch anhängig. Für die Areale ist eine zukünftige Festsetzung als Grünfläche geplant, um der in weiten Teilen des Stadtteils Bettenhausen bestehenden Überwärmung entgegenzuwirken.

Ergänzend hierzu ist eine Neuordnung und flächenmäßige Erweiterung des Straßenraums im Bereich Ölmühlenweg geplant. Durch zusätzliche Baumpflanzungen und Flächen für den Fuß- und Radverkehr soll somit ein weiterer Baustein zur Klimaresilienz im Bebauungsplan verankert werden. Der hierfür notwendige Erwerb der angrenzenden privaten Grundstücksbereiche ist noch anhängig.

Die nachhaltige und resiliente Nachnutzung des Areals der ehemaligen Haferkakaofabrik ist ein zentraler Entwicklungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die aus einer Machbarkeitsstudie entwickelten Ziele bezüglich des Erhalts der denkmalgeschützten Bausubstanz, der Anlage von Freiflächen, der Erschließung und der Ergänzung durch weitere Baukörper bedurften eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen dem noch Eigentümer und den potenziellen Nutzern und zukünftigen Erwerbern. Die planungsrechtlichen Festsetzungen konnten daher noch nicht abschließend geklärt werden.

Zusammenfassend liegt für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren wegen der Komplexität der Planung und ausgehend von der städtebaulichen Ausgangssituation ein außergewöhnlich hoher Umfang, sowie ein besonderer Schwierigkeitsgrad bereits in der Schaffung der Grundlagen für die weiteren Verfahrensschritte bzw. in der Entwicklung der Planungskonzeption vor, die es erfordern, dass das Bebauungsplanverfahren auch unter Einsatz der Verwaltungskraft, mit notwendiger Umsicht, vorausschauend und intensiver Erarbeitung nicht in dem vom Gesetzgeber als ausreichend angesehenen Zeitraum von drei Jahren abgeschlossen werden kann. Die Besonderheit der Umstände begründet damit die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre.

Es war nicht möglich, das Bebauungsplanverfahren abzuschließen und somit besteht weiterhin die Notwendigkeit, die zukünftigen Planungsabsichten gegenüber möglichen entgegenstehenden Entwicklungen zu sichern.

Da die bestehende Veränderungssperre im Mai 2023 ausläuft und derzeit noch keine Planreife angenommen werden kann, wird zur weiteren Sicherung der Planungsziele die gem. § 17 (2) BauGB unter besonderen Umständen mögliche nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr in Anspruch genommen. Die Voraussetzungen für ihren Erlass gem. § 17 (3) BauGB bestehen fort.

gez.  
Büsscher

Kassel, 17. Februar 2023