Satzung der Stadt Kassel über eine erneute Veränderungssperre für das Gewerbegebiet Waldau-West
(Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

Zur Sicherung der Planungsziele im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. VII/24 „Gewerbegebiet Waldau-West“ wurden bereits im Jahr 2017 eine begleitende Veränderungssperre sowie im Jahr 2019 deren Verlängerung um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit der Veränderungssperre werden Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Stadt dahingehend geprüft, ob sie der geplanten Entwicklung entgegenstehen.

Wichtige Ziele der Veränderungssperre waren und sind die Sicherung der am Standort vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie die Nutzungsverträglichkeit und die städtebauliche Einfügung neuer Vorhaben oder Nutzungsänderungen.

Die Aufstellung einer erneuten Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB ist geboten, da sich die Grundkonzeption des Bebauungsplanes dahingehend geändert hat, dass der bislang qualifizierte Bebauungsplan nun als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen aufgestellt werden soll. Die derzeitige Genehmigungspraxis zeigt, dass Vorhaben diesbezüglich sachdienlich und sicher nach § 34 BauGB genehmigt werden können sowie eine darüber hinausgehende planungsrechtliche Regelung im Sinne des Gebotes der planerischen Zurückhaltung nicht notwendig ist. Hierdurch wird das Ziel des Bebauungsplanes, die Art der baulichen Nutzung sowie den durchgrünten Charakter für das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet planungsrechtlich zu sichern, nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus ist die erneute Aufstellung einer Veränderungssperre nötig, da das Bebauungsplanverfahren bisher noch nicht abgeschlossen werden konnte und somit auch die Sicherung der Planungsabsichten gegenüber entgegenstehenden Entwicklungen weiterhin erforderlich ist.

Für eine erneute Verlängerung der Veränderungssperre sind besonderen Umstände erforderlich. Diese ergeben sich im genannten Bebauungsplanverfahren aufgrund der hinsichtlich von Wechselwirkungen sinnvollen und notwendigen zusammenhängenden Betrachtung des ca. 142 ha großen Plangebietes und der sich daraus ergebenden Komplexität. Um die Vielzahl an bestehenden Eigentums- und Betriebsstrukturen sowie Nutzungsarten im gebotenen Umfang analysieren zu können, wurde das Bebauungsplanverfahren mit dem ExWoSt-Forschungsprogramm „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ verflochten. Dieses ungewöhnliche Vorgehen führte im Vergleich zu einem üblichen Bebauungsplanverfahren zu einem zeitlich aufwendigeren Abstimmungs- und Beteiligungsprozess, dessen Ergebnisse

unmittelbar in das Planungskonzept einflossen. Zudem sind im laufenden Verfahren einige Bauanträge gestellt worden, die im Kontext der mit dem Bebauungsplan u.a. angestrebten Bestandsentwicklung zu einer fortlaufenden Anpassung der Planungskonzeption, bspw. hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und letztlich zur Nicht-Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, führte. Somit liegen für das genannte Bebauungsplanverfahren ein außergewöhnlich hoher Umfang sowie hinsichtlich der Planungskonzeption ein abweichender Verfahrensablauf vor, welche die erneute Verlängerung der Veränderungssperre begründen.

Die erneute Veränderungssperre wird als gesonderte Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung der Satzung über die erneute 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.

gez.
Mohr

Kassel, 17. Januar 2020