

**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. VI/35 „Fuldatalstraße, Ostring/Gartenstraße“
(Satzungsbeschluss zur erneuten Verlängerung der Satzung)**

Begründung der Vorlage

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist der Beschluss einer begleitenden Veränderungssperre geboten. Mit der Veränderungssperre werden Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes von der Stadt dahingehend geprüft, ob sie der geplanten Entwicklung entgegenstehen.

Wichtige Ziele sind die Nutzungsverträglichkeit und die städtebauliche Einfügung neuer Vorhaben oder Nutzungsänderungen.

Die Aufstellung einer nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB ist aufgrund besonderer Umstände erforderlich. Aufgrund der Prüfung einer Grundstücksneuordnung innerhalb eines Teilbereichs und der Prüfung der Umsetzung eines Geh- und Radwegs zur Aufwertung des kleinräumigen Verkehrsnetzes und zur Qualifizierung des Wohnumfeldes besteht ein planungsrechtlicher Regelungs- und Sicherungsbedarf. Durch die Veränderungssperre wird das Ziel des Bebauungsplanes – die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit einem deutlichen Schwerpunkt ‚Wohnen‘ – sichergestellt. Der Erlass einer nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr ist notwendig, da das Bebauungsplanverfahren bisher noch nicht abgeschlossen werden konnte und somit auch die Sicherung der Planungsabsichten gegenüber möglichen entgegenstehenden Entwicklungen weiterhin erforderlich ist.

Die durch die Covid-19-Pandemie hervorgerufenen besonderen Umstände haben sich auch auf die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für den betreffenden Bereich zwischen dem Ostring, der Fuldatalstraße und der Gartenstraße 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 zu prüfende Umlegung, insbesondere die Organisation und Durchführung der Gespräche mit den unterschiedlichen EigentümerInnen und EigentümerInnengemeinschaft, dargestellt.

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

Voraussetzung für eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre sind besondere Umstände.

Diese haben sich im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vor allem aus der städtebaulich erforderlichen zusammenhängenden Betrachtung des angedachten Geh- und Radwegs, der im von der Stadtverordnetenversammlung am 31.08.2020 beschlossenen „Städtebaulichen Entwicklungskonzept – nordöstliches Wesertor“ angedacht wird, sowie der angedachten Grundstücksneuordnung für einen Teilbereich des Plangebiets ergeben.

Zur Qualifizierung des Wohnumfeldes und zur Verbesserung des kleinräumigen Radverkehrsnetzes wird im o.g. städtebaulichen Entwicklungskonzept ein von Nord-West nach Süd-Ost verlaufender Geh- und Radweg zwischen der Fuldatastraße und des gewerblich genutzten Bereichs (z.B. KASSELWASSER, Baubetrieb) angedacht. Ein Teilbereich dieses angedachten Geh- und Radwegs verläuft durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Da hiervon mehrere Grundstücke und somit unterschiedlichste EigentümerInnen und eine auch einer Eigentümergemeinschaft betroffen sind, waren umfassende Beteiligungsgespräche erforderlich. Dem Planungsverfahren liegt im Vergleich zu einem üblichen Bebauungsplanverfahren somit ein zeitlich aufwendigerer Abstimmungs- und Beteiligungsprozess nicht zuletzt aufgrund der o.g. Bedingungen durch die Pandemie zugrunde.

Darüber hinaus bestand aufgrund der erforderlichen Grundstücksneuordnung in einem Teilbereich des Geltungsbereichs ein erhöhter Abstimmungs- und Prüfbedarf.

Das Ziel der Grundstücksneuordnung liegt in der für die Umsetzung der in dem Bebauungsplan vorgesehenen geordneten Bebauungsstruktur und einer maßvollen dem Standort entsprechenden Innenentwicklung erforderlichen eigentumsrechtlichen Neuordnung der Grundstücksverhältnisse. Ein zu prüfender Aspekt in der Grundstücksneuordnung war die durch den städtebaulichen Entwurf entstehenden zum Teil auch öffentlichen Erschließungsflächen inkl. des o.g. Geh- und Radwegs. Ein weiterer zu prüfender Aspekt war die dann künftig mögliche Ausnutzung der zukünftigen Baugrundstücke.

Die Grundstücksneuordnung könnte durch eine öffentlich-rechtliche Umlegung (§ 45 ff BauGB), eine öffentlich-rechtliche Vereinfachte Umlegung (§ 84 ff BauGB) oder einvernehmliche vertragliche Regelungen mit den EigentümerInnen durchgeführt werden. Entsprechend den Verfassungsgrundsätzen des geringstmöglichen Eingriffs und der Verhältnismäßigkeit der Mittel ist einer vertraglichen Regelung als am geringsten eingreifende Maßnahme der Vorzug zu geben. Aufgrund der geringen Zahl der EigentümerInnen schienen vertragliche Regelungen möglich, so dass entsprechende Verhandlungen aufgenommen wurden.

Die Verhandlungen sind sehr zeitintensiv und machten die mehrfache Anpassung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich. Hierbei mussten auch die Anforderungen einer standortverträglich sowie flächensparenden städtebaulichen Innenentwicklung mit den Anforderungen einer Grundstücksneuordnung aufeinander abgestimmt werden, damit die aktuell zum größten Teil ungenutzten Grundstücke innerhalb des Neuordnungsgebietes städtebauliche optimal beplant werden können.

Mittlerweile ist eine Einigung mit allen EigentümerInnen absehbar. Voraussetzung ist, dass die bestehende Veränderungssperre bestehen bleibt, um bauliche Maßnahmen - die den Zielen des BPlan entgegenstehen - vor Abschluss der Grundstücksverträge zu verhindern. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens, mit der dort geltenden und stärker in die Eigentumsrechte eingreifenden Verfügungs- und Veränderungssperre, gemäß § 51 BauGB, wird so vermieden.

Zusammenfassend liegt für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren wegen der Komplexität der Planung zur Innentwicklung bzw. städtebaulichen Neuordnung des Standortes und ausgehend von der angedachten Geh- und Radwegeverbesserung 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 in intensiver Bearbeitung betreibend 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.

Die Veränderungssperre wird als gesonderte Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung der Satzung über die nochmals verlängerte Veränderungssperre gilt die Frist für ein weiteres Jahr.

gez.
Büsscher

Kassel, 17. Oktober 2022