

**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/15 „Ostring/Schützenstraße“
(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.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. VI/15 „Ostring/Schützenstraße“ wurde eine begleitende Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre wurde als gesonderte Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung der Satzung über die Veränderungssperre galt diese für zwei Jahre. Die Frist wurde um ein Jahr verlängert und kann, wenn besondere Umstände es erfordern, um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Da die bestehende Veränderungssperre im Juni 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 Abs. 3 BauGB fort. Die Aufstellung einer nochmaligen Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB ist aufgrund besonderer Umstände erforderlich.

Voraussetzung für eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre sind besondere Umstände.

Aufgrund der bestehenden komplexen Gemengelage (gewerbliche Nutzung, ein großer Einzelhandelsanbieter, eine Moschee, Wohnnutzung) und dem Ziel einer Konversion hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit dem Schwerpunkt einer wohnbaulichen Nutzung inklusive einer Grünvernetzung, der Öffnung an die Fuldaaue sowie eines zukunftsfähigen Erschließungssystems, stellt sich die Planungsaufgabe vielfältig komplex dar.

Die Nachbarsituation (Kläranlage) erforderte sehr zeitaufwändige Gutachten zur olfaktorischen Bewertung für zukünftige Wohnstandorte. Es sind noch Gutachten aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sowie zur Starkregengefährdung zu erarbeiten. Diese liegen noch nicht abschließend vor.

Durch die Veränderungssperre wird das Ziel, die Inhalte des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – nordöstliches Westtor“ in die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für den Bebauungsplan,

sichergestellt. Der städtebauliche Entwurf konnte noch nicht endgültig abgeschlossen werden. Gründe dafür liegen vor allem in der städtebaulich erforderlichen zusammenhängenden Betrachtung des Plangebietes mit entsprechenden räumlichen Wechselwirkungen und der sich aus der Planungsaufgabe – die Transformation eines einzelhandels- und gewerblich geprägten Bereichs hin zu einem Bereich für vorwiegend Wohnen sowie weiteren gemischten Nutzungen – generierten Komplexität.

Dem Planungsverfahren liegt im Vergleich zu einem üblichen Bebauungsplanverfahren ein zeitlich aufwändigerer Abstimmungs- und Beteiligungsprozess sowie ein außergewöhnlich hoher Umfang notwendiger Voruntersuchungen zur Transformation des im Bestand gewerblich geprägten Gebiets in zentraler städtischer Lage. Eine komplexe interkulturelle Struktur der Menschen im Gebiet erfordert besondere Austausch- und Beteiligungsformate, die häufige vor-Ort-Termine bedingen. Dies gilt für die Eigentümerinnen und Eigentümer genauso wie für die handelnden Akteure vor Ort. Ergänzend hierzu hat parallel zur Erarbeitung der Entwürfe ein Eigentumswechsel des großen Einzelhandelsobjektes mitten im Gebiet stattgefunden, welches von großer Bedeutung für die Entwicklung des neuen Quartiers ist. An dieser Stelle sind viele Gespräche geführt worden, deren Ausgang nicht absehbar war. Unterschiedliche städtebauliche Szenarien abzubilden war im Prozess erforderlich, was geraume Zeit in Anspruch nahm. Erklärtes Ziel des Bebauungsplanes im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung ist die Verbesserung und Veränderung des Erschließungssystems. Dies bedingt einen erhöhten Abstimmungsbedarf.

Die durch die Covid-19-Pandemie hervorgerufenen besonderen Umstände haben sich auch auf die Erstellung des vorgesehenen städtebaulichen Entwurfs 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. Schnittstellen zu Externen haben Abstimmungsprozesse stark beeinträchtigt. Die Auswirkungen der Pandemie haben sich in vergleichbarer Weise – und aufgrund der o.a. interkulturellen Beteiligtenstruktur – erschwerend ausgewirkt. Umfangreiche Abstimmungen mit unterschiedlichsten Beteiligten wären notwendig gewesen. Dies konnten jedoch aufgrund kurzfristig wechselnder Corona-Vorschriften nicht durchgeführt werden.

Zusammenfassend liegt für das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren wegen der Komplexität der Planung zur Konversion des Standortes 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 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, 8. Februar 2023