

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“
(Aufstellungsbeschluss)
sowie Satzung über eine Veränderungssperre**

E r l ä u t e r u n g

Auf dem ca. 10 ha großen Areal des seit Jahren untergenutzten und künftig für Eisenbahnzwecke nicht mehr benötigten Unterstadtbahnhofs zwischen der Mombachstraße, der Holländischen Straße, dem Westring und der Wolfhager Straße werden seitens der Eigentümergesellschaft „Aurelis“ umfangreiche Veräußerungen der gewidmeten Bahnflächen durchgeführt und es sind weitere geplant. Mit der Veräußerung an Private und den einhergehenden Nutzungsänderungen ist ein förmliches Entwidmungsverfahren erforderlich, das durch ein Eisenbahninfrastrukturunternehmen oder den Grundstückseigentümer in Gang gesetzt wird. Laut Auskunft „Aurelis“ ist die vorgeschaltete Entbehrlichkeitsprüfung der Bahnflächen und Bahnbetriebseinrichtungen abgeschlossen und es ist in Kürze mit der Einleitung des förmlichen Entwidmungsverfahrens zu rechnen.

Im Moment der Entwidmung der Fläche entsteht automatisch ein Baurecht nach § 34 oder § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da nicht auszuschließen ist, dass die Zielvorstellungen der Stadt nicht mit den auf wirtschaftlich optimale Verwertung gerichteten Zielen der Eigentümer vereinbar sind, sollte die Stadt auf Grundlage ihrer städtebaulichen Ziele konsequent einen Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan fassen. Mit dem Aufstellungsbeschluss besteht die Möglichkeit, mittels Veränderungssperre, die vor Entwidmung der Fläche als Satzung in Kraft sein muss, ungewollte Entwicklungen zu verhindern.

Laut Bundesverwaltungsgericht haben die Gemeinden das Recht, städtebauliche Planungen für (noch) fachplanerisch gewidmete Grundstücke vorzubereiten und dazu einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentliche Auslegung) sowie § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchzuführen und ggf. eine Veränderungssperre zu erlassen. Lediglich der Satzungsbeschluss darf nicht gefasst und die materielle Planreife nach § 33 BauGB nicht herbeigeführt werden.

Die Sicherung der gemeindlichen Planung durch Bebauungsplan und Veränderungssperre hat den Vorteil, dass innerhalb der auf die Entwidmung folgenden 7 Jahre entschädigungsrechtliche Folgen, die durch eine Wertminderung des Grundstücks in Folge einer Bauleitplanung, die hinter den nach der Entwidmung gemäß § 34 BauGB zulässigen Vorhaben zurückbleibt, nicht entstehen können.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet des Unterstadtbahnhofs und das Verfahren zur Durchführung sind in der von der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2001 beschlossenen Masterplanung „Rothenditmold/Hauptbahnhof“ definiert:

- Gewerbegebiet mit stadtverträglichem Nutzungsprofil, vor allem für Handwerk, Kleingewerbe, Großhandel.
- Gemischt genutztes Stadtquartier mit neuer Verbindungsstraße zwischen Mom bachstraße und Westring.
- Zentrale Erschließungsstraße in Mittellage mit Verbindungsfunktion nach Rothen ditmold.
- Städtebauliche Einfügung und architektonisch und hochwertige Gestaltung der geplanten Moschee am Westring.
- Nord-Süd-Wegeverbindung in Verlängerung der Heckershäuser Straße zwischen dem Rothenberg und der Innenstadt.
- Durchführung des eisenbahnrechtlichen Entwidmungsverfahrens, Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes, um den komplexen Umfeldbedingungen und Planungsanforderungen gerecht zu werden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die unmittelbar an die Bahnflächen grenzenden privaten Grundstücke innerhalb des oben genannten Straßengevierts einbezogen werden, da für sie zum Teil keine Erschließung und kein Baurecht besteht bzw. Auswirkungen durch die künftigen Nutzungen möglich sind.

In der vorliegenden Beschlussvorlage zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof ist als zweiter Teil die Zustimmung zu der Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet enthalten. Die Notwendigkeit zum Erlass der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Umstand, dass zum Zeitpunkt der Entwidmung der Bahnflächen der Bebauungsplan noch nicht in Kraft sein kann und ohne Veränderungssperre ungewollte Vorhaben kaum zu verhindern wären.

Um die städtische Planung sichern zu können, ist es daher notwendig, eine Veränderungssperre zu erlassen. Nach Veröffentlichung der Satzung über die Veränderungssperre gilt diese für zwei Jahre. Sie kann um zweimal ein Jahr verlängert werden.

gez.
Spangenberg

Kassel, 3. Januar 2011