

**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. V/14 „Fiedlerstraße / Eisenschmiede“
(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 nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB ist aufgrund besonderer Umstände erforderlich. Wegen der bestehenden überwiegend gewerblichen Gebietsprägung mit genehmigten gewerblichen Nutzungen im Bestand und dem Ziel einer Konversion hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit einem neuen Bildungsstandort für eine Gesamtschule mit angegliederter Grundstufe herrscht ein über das neue Schulgrundstück hinausgehender planungsrechtlicher Regelungs- und Sicherungsbedarf. Durch die Veränderungssperre wird das Ziel des Bebauungsplanes – die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Wohnnutzung sowie die Schaffung von Flächen für Dienstleistung und Gemeinbedarf – nicht beeinträchtigt. 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 Eisenschmiede und Fiedlerstraße 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 Leistun-

gen, insbesondere die Organisation und Durchführung eines öffentlichen Beteiligungsprozesses, dargestellt.

Da die bestehende Veränderungssperre im November 2022 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.

Voraussetzung für eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre ist das Vorliegen besonderer Umstände. Diese haben sich im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens vor allem aus der städtebaulich erforderlichen zusammenhängenden Betrachtung des ca. 7 ha großen Plangebietes mit entsprechenden räumlichen Wechselwirkungen und der sich aus der Planungsaufgabe – die Transformation eines gewerblich geprägten Bereichs hin zu einem Bereich für Gemeinbedarf und Wohnen sowie weiteren gemischten Nutzungen – generierten Komplexität ergeben.

Dem Planungsverfahren liegt im Vergleich zu einem üblichen Bebauungsplanverfahren ein zeitlich aufwendigerer Abstimmungs- und Beteiligungsprozess sowie ein außergewöhnlich hoher Umfang notwendiger Voruntersuchungen zur Transformation des im Bestand gewerblich geprägten Gebiets in zentraler städtischer Lage nahe der Universität und weiteren öffentlichen Einrichtungen hin zu einem Bereich für einen neuen Bildungsstandort für die neue Gesamtschule Nord+ mit angegliederter Grundstufe sowie ein neues urban geprägtes Wohngebiet mit gemischten Nutzungen zugrunde. Die mit dem Ziel der Konversion dieses besonderen Standorts verbundene planerische Qualifizierung hebt sich wesentlich von dem Rahmen der üblichen Planungstätigkeit ab:

- Durch das Planungsbüro „Bueroschneidermeyer“ (Köln) wurde in 2020/2021 eine städtebauliche Machbarkeitsstudie durchgeführt. Diese widmete sich einerseits der konkreten Standortfestlegung für den Bildungsstandort im Bereich zwischen Eisenschmiede und Fiedlerstraße und untersuchte andererseits, aufgrund der durch die Neuansiedlung der Schule zu erwartenden städtebaulichen Impulse auf die unmittelbare Umgebung, mögliche städtebauliche Entwicklungsperspektiven im Quartiersumfeld zwischen Eisenschmiede, Mombachstraße und Holländische Straße.
Ebenfalls durch das „Bueroschneidermeyer“ wurde parallel für die vertiefende Schulplanung die sog. „Planungsphase 0“ zur Ermittlung der pädagogischen und organisatorischen Anforderungen und Entwicklung des Raumprogramms und Organisationsmodells für den neuen Bildungsstandort durchgeführt.
- Das Architekturbüro „die Baupiloten BDA“ (Berlin) wurde im Zeitraum zwischen 12/2021 und 03/2022 (redaktionelle Bearbeitung bis 08/2022) mit der Organisation und Durchführung eines öffentlichen Bürgerbeteiligungsprozesses beauftragt. Aufgrund der sozialen Zusammensetzung der Bewohnerschaft bietet der Stadtteil Nord-Holland im stadtweiten Vergleich mehr einkommensschwachen Haushalten bezahlbaren Wohnraum. Damit verbunden sind auch überdurchschnittliche Anforderungen in den Quartieren, um die Teilhabebedingungen für die Menschen, insbesondere der Kinder von einkommensschwachen Familien zu verbessern. Als „Ankommensstadtteil“ übernimmt der Stadtteil Nord-Holland überdurchschnittlich viele Integrationsaufgaben, die wiederum überdurchschnittliche Unterstützung erfordern. Der Prozess diente somit einerseits der Sensibilisierung der Öffentlichkeit für die künftigen städtebaulichen Entwicklungen im Quartier und der Schaffung von Akzeptanz in der Bevölkerung sowie andererseits der Ermittlung von

zentralen Anforderungen und Bedarfen für die künftige Quartiersentwicklung aus Sicht der Bewohner*Innen im Übergangsbereich der südlichen und nördlichen Nordstadt.

- Ausgehend von der besonderen städtebaulichen Situation haben die Voruntersuchungen zu dem Ergebnis geführt, dass zur Qualitätssicherung auf der einen Seite und zur Beschleunigung des Entwicklungsprozesses auf der anderen Seite ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt werden soll, das die Disziplinen Architektur, Städtebau und Freiraumplanung miteinander verknüpft und eine dem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegende Planungskonzeption hervorbringt. Die erfolgten Voruntersuchungen bildeten daher – neben verwaltungsinternen Beteiligungen und Abstimmungen mit den Fachämtern zu den qualitativen Anforderungen an eine städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung – zusammen mit dem öffentlichen Beteiligungsprozess die notwendige qualifizierte Grundlage für den anschließend durchgeführten architektonischen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb „Gesamtschule Nord+“ mit städtebaulich freiraumplanerischem Ideenteil für das nordöstliche Umfeld (03/2022 – 09/2022). Dieser hatte zum Ziel, neben einem Realisierungsentwurf für den Schulneubau ein gesamtheitliches städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für den Schulstandort und das Umfeld zwischen Eisenschmiede und Fiedlerstraße hervorzubringen. Die resultierende Planungskonzeption soll schließlich die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und notwendige planungsrechtliche Festsetzungen bilden.

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 nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre wird als gesonderte Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung der Satzung gilt die Frist für ein weiteres Jahr.

gez.
Büsscher

Kassel, 1. September 2022