



Ortsbeirat Nord-Holland

23-fach über

Dezernat Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen  
und Büro der Stadtverordnetenversammlung

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“  
(Offenlegungsbeschluss)

Information des Ortsbeirates gemäß § 5 der Geschäftsordnung für die Ortsbeiräte in der Stadt Kassel  
vom 15. Juni 1998

Dem Ortsbeirat Nord-Holland wird der Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ zur Kenntnis gegeben.

Der Ortsbeirat wird gebeten, die Angelegenheit in der nächsten Sitzung bzw. im Rahmen der Fristen gem. § 7 der Geschäftsordnung zu behandeln.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung mit Anlagen (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3), eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 4) sowie die Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 5) sind beigelegt.

gez.  
Flore

Anlagen

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/15 „Unterstadtbahnhof“ (Offenlegungsbeschluss)**

# **Erläuterung**

### **Anlass der Planung**

Auf dem ca. 10 ha großen Areal des seit Jahren untergenutzten und für Eisenbahnzwecke nicht mehr benötigten Unterstadtbahnhofs zwischen Wolfhager Straße und Mombachstraße werden seitens der Eigentümergesellschaft umfangreiche Veräußerungen der gewidmeten Bahnflächen durchgeführt und es sind weitere geplant. Mit der Veräußerung an Private und den einher gehenden Nutzungsänderungen ist ein förmliches Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderlich, das durch die DB AG in Gang gesetzt wurde. Die vorgeschaltete Entbehrlichkeitsprüfung der Bahnflächen und Bahnbetriebseinrichtungen wurde abgeschlossen und das Freistellungsverfahren läuft.

Im Moment der Entwidmung der Fläche entsteht Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da nicht auszuschließen ist, dass die Zielvorstellungen der Stadt nicht mit den auf wirtschaftlich optimale Verwertung gerichteten Zielen der Eigentümer vereinbar sind, beschloss die Stadt auf Grundlage ihrer städtebaulichen Ziele einen Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, um damit ungewollte Entwicklungen zu verhindern.

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.

### **Anpassung der Ziele der Masterplanung an die heutige Situation**

Mittlerweile sind seit dem Beschluss der Masterplanung 12 Jahre vergangen und es haben sich Veränderungen ergeben, so dass einige Ziele anzupassen waren.

Zum einen ist die Planung der Moschee bereits fortgeschritten, der Standort liegt weiter östlich als in der Masterplanung angenommen. Somit ist im Bebauungsplan der jetzige Moschee-Standort planungsrechtlich zu sichern. Auch die in Verbindung mit dem westlicheren Standort der Moschee als Ziel formulierte Verbindungsstraße zwischen Westring und Mombachstraße ist aufgrund des nicht hinreichend konkretisierten Verkehrsbedürfnisses kein Ziel der Bauleitplanung mehr, so dass die Lage der Moschee weiter östlich möglich ist.

chen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Vorgaben hinsichtlich der maximal zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup> sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht notwendig. Eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung wurde durchgeführt und ist im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Stellen abgestimmt worden.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ Diese Ausschlussgründe liegen nicht vor, die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

### **Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hatte am 07.02.2011 die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Unterstadtbahnhof“ sowie eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB beschlossen. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes mit unterschiedlichen Eigentümerinteressen und spezifischen Fachplanungsanforderungen zeitlich innerhalb der Geltungsdauer der Veränderungssperre nicht abgeschlossen werden konnte und somit die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen, ist der erneute Beschluss über eine Veränderungssperre notwendig.

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht verzichtet worden, um die Planung in einem frühen Stadium mit allen Betroffenen und Beteiligten abstimmen zu können und Belange frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können.

Zum Thema Altlasten und Altablagerungen wurden die zuständigen Behörden im Februar/ März 2011 beteiligt. Eine allgemeine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ist im Oktober 2012 erfolgt.

Die schriftlichen sowie die bei Abstimmungsterminen eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und – soweit relevant – in der Planung berücksichtigt.

gez.  
Flore

Kassel, 2. Dezember 2013