

Kempener Allee

Ehemalige Kaserne: Investor muss viel Geduld mitbringen

Von Egon Traxler



Das Gelände der ehemaligen Kaserne von oben betrachtet. Vor einem Umbau steht ein langes Planverfahren.

Foto: Jürgen Brefort

Noch ist nicht bekannt, ob der Verkaufsvertrag der Kaserne an der Kempener Allee zwischen einer Düsseldorfer Investorengruppe und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) bereits unterschrieben ist. In den Gesprächen darüber geht es neben Einzelheiten zum Denkmalschutz auch um Altlasten der britischen Streitkräfte und um großräumige, unterirdische Bunker, die bei Kriegsende von der Wehrmacht geflutet worden sein sollen.

Nach Vertragsabschluss ist der Investor aber noch lange nicht in der Umbauphase. Erst muss er auf den neuen Bebauungsplan (B-Plan) warten und danach auf die Genehmigung des Bauantrages. Solange kann die Bezirksregierung dort die geplante Erstaufnahme-Unterkunft für rund 700 Flüchtlinge betreiben.

Der Verlauf des B-Plan-Verfahrens ist vom Baugesetzbuch vorgeschrieben: Nach der militärischen Nutzung muss der Bereich durch einen neuen Bebauungsplan in ein Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe umgewandelt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das bereits der Fall. 2008 wurde bereits der einleitende Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 737 gefasst. Das weitere Verfahren beinhaltet die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit der Möglichkeit, Bedenken oder Anregungen zu Protokoll zu geben.

Es folgt der Auslegungsbeschluss durch den zuständigen Ausschuss (Veröffentlichung im Amtsblatt) mit der erneuten Möglichkeit, auch ablehnende Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Daran schließt sich gegebenenfalls eine erneute öffentliche Auslegung an. Abgeschlossen wird der Prozess mit einem Satzungsbeschluss nach Zustimmung des Planungsausschusses und der Bezirksvertretung mit dem Beschluss im Rat der Stadt. Die Dauer des Verfahrens liegt in der Regel bei mindestens einem, eher zwei Jahren.

Ein Investor regelt die Auswirkungen eines Planverfahrens üblicherweise vertraglich. Bereits vorher hat er zumindest in Grundzügen sein Vorhaben mit der zuständigen Planungsbehörde der Stadt abgestimmt. Sollte sein Projekt u.a. aufgrund von öffentlichen Einsprüchen im Bebauungsplanverfahren nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können, hat er sich vertraglich

(unter anderem in einem Kaufvertrag) soweit abgesichert, dass er daraus ohne größere Verluste wieder aussteigen kann.

Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes muss der Investor einen Bauantrag stellen, der in der Regel nach mehreren Monaten erteilt wird. Danach muss der Bau beziehungsweise Umbau innerhalb von zwei Jahren erfolgen. Danach erlischt die Baugenehmigung wieder.

Ein Teil der Kleingärten ist gefährdet

Mit einem anderen Investor ist bereits vor zwei Jahren auch über ein Verkehrskonzept gesprochen worden. Da die Kempener Allee ohnehin stark belastet ist, wurde damals eine Verlängerung der Westparkstraße um rund 300 Meter nach Norden bis zum Kasernengelände ins Gespräch gebracht. Einschließlich beidseitiger Gehwege wäre eine solche Trasse knapp 30 Meter breit. Das wäre aber das Aus für einen Teil der Kleingärten Birkschenweg und Westpark. Gut ein Dutzend Kleingärtner müssten das Feld räumen und eine Reihe von Bäumen, die den angrenzenden Sportplatz umgeben, stünden im Weg. Die Anlage wäre damit in zwei Teile zerschnitten. Fast ein Hektar Grün würde damit versiegelt und wäre verloren.