

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet;

- im Nordwesten begrenzt durch die Dieselstraße,**
- im Nordosten begrenzt durch die Werner-von-Siemens-Straße,**
- im Südosten begrenzt durch die Bahnlinie**
- im Südwesten begrenzt durch das Waldgebiet der Offenbacher Hintermark**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 14.12.2005, für den Teilbereich südlich der Dieselstraße des Gewerbegebietes Süd, in der Gemarkung Heusenstamm, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 beschlossen.

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in der Zeitung „Offenbach-Post“ Nr. 299 vom 23.12.2005.

Auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I Seite 1298) und in Verbindung mit §§ 5 und 51, Ziffer 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I Seite 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. I Seite 167) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 27. Sep. 2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zur Sicherung der Planung im künftigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ - für das Gebiet in der Gemarkung Heusenstamm, Flur 8, im Nordwesten begrenzt durch die Dieselstraße, im Nordosten begrenzt durch die Werner-von-Siemens-Straße, im Südosten begrenzt durch die Bahnlinie und im Südwesten begrenzt durch das Waldgebiet der Offenbacher Hintermark - wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Die Veränderungssperre gilt für die Grundstücke in der Gemarkung Heusenstamm, Flur 8, Flurstücke 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 20, 21/1, 21/2, 22, 23/1, 23/2, 25, 26, 27, 28, 29/1, 30/1, 33/4, 33/5.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach zwei Jahren ihres Inkrafttretens.

Hinweise

Baugesetzbuch (BauGB)

Auf die Vorschrift des § 18 (2) S. 2 u. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und § 18 (3) BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Gemäß § 5 Abs. 4 HGO wird darauf hingewiesen, dass für die Rechtswirksamkeit der Satzungen eine Verletzung der Vorschriften der §§ 53, 56, 58, 82 Abs. 3 und des § 88 Abs. 2 unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb von sechs Monaten nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. § 25 Abs. 6, §§ 63, 74 und 138 bleiben unberührt.

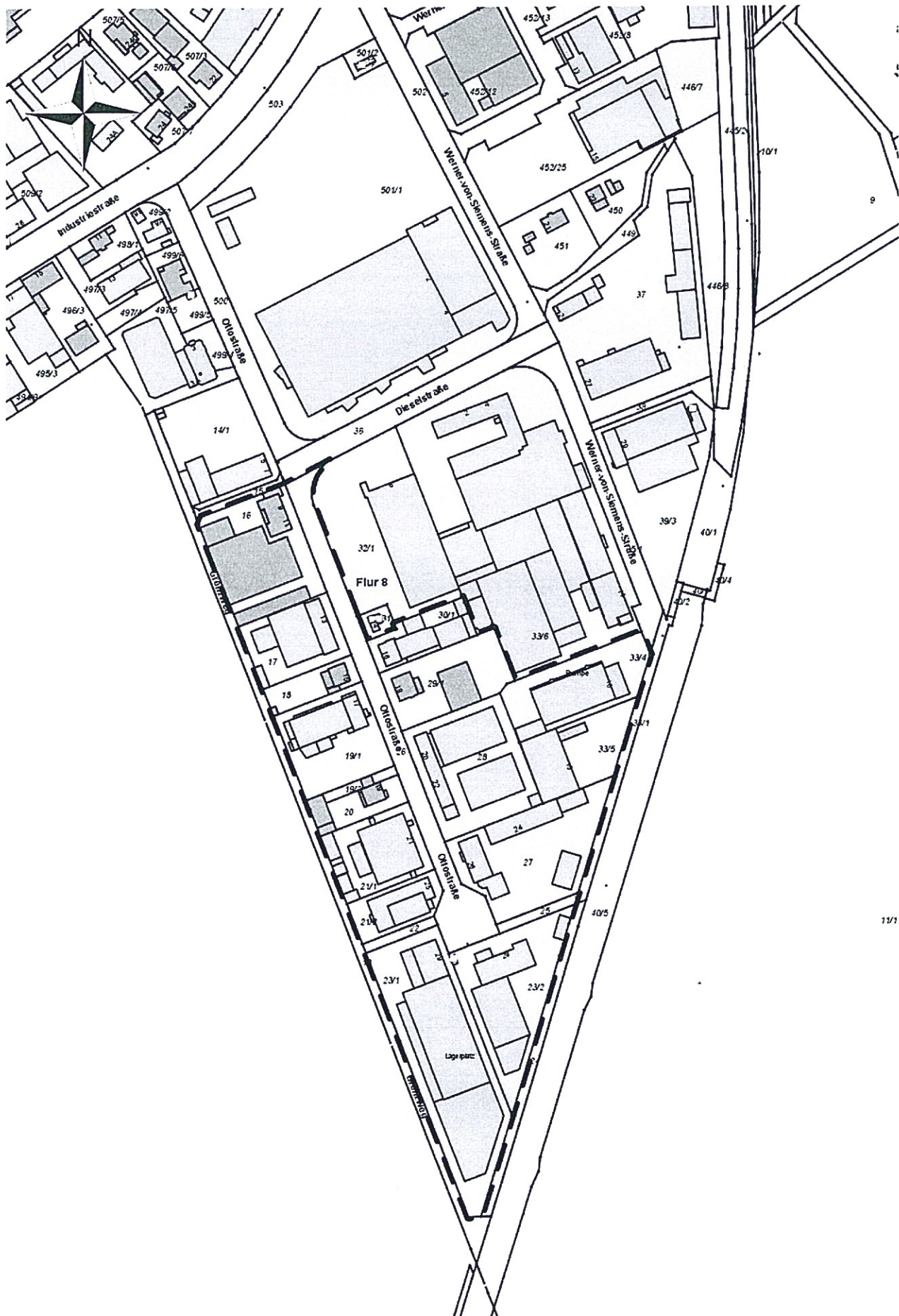
Heusenstamm, den 28. Sep. 2017

Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Halil Öztas, Bürgermeister



Geltungsbereich der Veränderungssperre (ohne Maßstab):



11/1

Begründung zum Erlass der Veränderungssperre

für das Gebiet

- im Nordwesten begrenzt durch die Dieselstraße,**
- im Nordosten begrenzt durch die Werner-von-Siemens-Straße,**
- im Südosten begrenzt durch die Bahnlinie**
- im Südwesten begrenzt durch das Waldgebiet der Offenbacher Hintermark**

1. Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens Nr. 32 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“

Der Planungsanlass und das Erfordernis für die Einleitung des Verfahrens, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ ergeben sich aus dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm vom 14.12.2005, den Bebauungsplan Nr. 32 aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die zunehmende Entwicklung, dass minder oder nicht mehr genutzte Gewerbegebäude durch unterschiedlichste Nutzungsarten fehlgenutzt und zweckentfremdet werden, beeinträchtigt und verdrängt die Gewerbebetriebe, die vorwiegend in Gewerbegebieten untergebracht werden sollen.

2. Aufstellungsbeschluss als Grundlage der Veränderungssperre

Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB ist ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendige Grundlage für den Erlass einer Veränderungssperre.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm hat am 14.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes 32 für das Gebiet

- a) im Nordwesten begrenzt durch die Dieselstraße,
- b) im Nordosten begrenzt durch die Werner-von-Siemens-Straße,
- c) im Südosten begrenzt durch die Bahnlinie
- d) im Südwesten begrenzt durch das Waldgebiet der Offenbacher Hintermark

beschlossen (DS Nr. XV/602).

3. Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gewerbegebietes.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm hat am 23.07.2014 ein Einzelhandelssicherungs- und Entwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Handlungsempfehlungen des Einzelhandelssicherungs- und Entwicklungskonzeptes sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Zudem ist beabsichtigt, die Erkenntnisse aus der im Auftrag der Stadt Heusenstamm erstellten Hotelbedarfsanalyse für das Stadtgebiet Heusenstamm (Stand Februar 2017), im Bebauungsplan Nr. 32 zu berücksichtigen.

Für das betreffende Gebiet sind daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gem. § 9 BauGB u.a. Festsetzungen zu den zulässigen Arten der baulichen Nutzungen zu treffen (Feinsteuerung), um sowohl den ansässigen als auch den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben ein attraktives Umfeld zu sichern und Planungssicherheit herzustellen.

Heusenstamm, den 28. Sep. 2017

Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Halil Öztas, Bürgermeister

