

## **Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet;**

**im Nordosten, Südwesten und Nordwesten begrenzt durch die Waldstraße,  
im Südosten begrenzt durch die Friedhofstraße**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 01.10.2014 für das Gewerbegebiet „Rembrücken“, im Nordosten, Südwesten und Nordwesten begrenzt durch die Waldstraße, im Südosten begrenzt durch die Friedhofstraße beschlossen, den Bebauungsplan Nr. R 4.1 „Gewerbegebiet Rembrücken“ aufzustellen.

Auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 2 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**

#### **Verlängerung der Geltungsdauer**

- (1) Die Veränderungssperre wird zur Sicherung der Planung des Bebauungsplanes Nr. R 4.1 „Gewerbegebiet Rembrücken“ - für das Gebiet im Nordosten, Südwesten und Nordwesten begrenzt durch die Waldstraße, im Südosten begrenzt durch die Friedhofstraße - um ein weiteres Jahr verlängert.
- (2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre.

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Die um ein Jahr verlängerte Veränderungssperre gilt für das Gebiet im Nordosten, Südwesten und Nordwesten begrenzt durch die Waldstraße, im Südosten begrenzt durch die Friedhofstraße, Gemarkung Rembrücken, Grundstücke Flur 5, Flurstücke 55/6, 55/7, 55/9, 55/10, 55/19, 55/20, 55/22, 55/23, 55/24, 55/25, 55/26, 55/27, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 3 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von der Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch mit Ablauf des 14.10.2018.

## 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.

### Bekanntmachungswirksamkeit der bisherigen Veränderungssperre und der 1. Verlängerung der Geltungsdauer

Die amtliche Bekanntmachung der Veränderungssperre vom Samstag, 11.10.2014 war mit einem Formatierungsfehler behaftet, sodass bei der Benennung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich ein Flurstück nicht eindeutig identifizierbar war. Die korrigierte erneute Bekanntmachung erfolgte am Dienstag, 14.10.2014 ortsüblich in der Zeitung „Offenbach-Post“. Die Wirksamkeit der Bekanntmachung fällt auf die erneute Bekanntmachung vom 14.10.2014. Die Satzung über die Veränderungssperre ist am Tage nach ihrer wirksamen Bekanntmachung in Kraft getreten (15.10.2014). Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre erfolgte am 01.10.2016 ortsüblich in der Zeitung „Offenbach-Post“. Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ist am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten (02.10.2016).

Heusenstamm, den 28. Sep. 2017

Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Halil Öztas, Bürgermeister





**Begründung**  
**zum Erlass der 2. Verlängerung der Veränderungssperre**  
**für das Gebiet**  
**im Nordosten, Südwesten und Nordwesten begrenzt durch die Waldstraße,**  
**im Südosten begrenzt durch die Friedhofstraße**

**Anlass zur 2. Verlängerung der Veränderungssperre**

Im derzeit laufenden Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. R 4.1 wurde bereits die 1. Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, da aufgrund der besonderen Umstände der faktischen Gemengelage sowie teilweise unrechtmäßiger und unzulässiger Wohnnutzungen im Gewerbegebiet, die Umsetzung des Planungsziels außerordentlich erschwert ist.

Im Bebauungsplan Nr. 4 Rembrücken (R4) wurde der Trennungsgrundsatz, Wohn- und Gewerbegebiete räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden, entsprechend berücksichtigt, indem die an die Gewerbegrundstücke angrenzenden Grundstücke nordöstlich und nordwestlich der Waldstraße als Mischgebiet ausgewiesen wurden.

Auf diesen nordöstlich und nordwestlich der Waldstraße liegenden Mischgebiets- und Gewerbegrundstücken ist jedoch faktisch Wohnbebauung entstanden, sodass hier der Trennungsgrundsatz verletzt ist. Hierdurch hat sich das derzeit laufende Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. R 4.1, angesichts der gebotenen Konfliktbewältigung des erforderlichen Schallimmissionsschutzes, als besonders aufwändig und zeitintensiv herausgestellt.

Aus der vom 10.04. bis 15.05.2017 durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Absatz 2 BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Absatz 2 BauGB) sind umfangreiche Stellungnahmen eingegangen. Die derzeit laufende Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen wird voraussichtlich nicht vor Ablauf der bestehenden 1. Verlängerung der Veränderungssperre abgeschlossen werden können.

Nach derzeitigem Verfahrensstand ist anzunehmen, dass es aufgrund dieser außergewöhnlichen Sachlage und der aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bedarf, sodass es aufgrund dieser besonderen Umstände und zur weiteren Sicherung der Planung, einer zweiten Verlängerung der Veränderungssperre bedarf.

Heusenstamm, den 28. Sep. 2017

Der Magistrat der Stadt Heusenstamm  
Halil Öztas, Bürgermeister

