



Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet;

**im Norden begrenzt durch die Rembrücker Straße,
im Osten begrenzt durch die Martinseestraße,
im Süden begrenzt durch die Straße „Am Zwerggewann“,
im Westen begrenzt durch die Ringstraße**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 19.11.2009 für das Gebiet in der Gemarkung Heusenstamm, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.3 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.2 „südlich der Rembrücker Straße“ – beschlossen.

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in der Zeitung „Offenbach-Post“ Nr. 298 vom 22.12.2009.

Auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) 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 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. Seite 291) hat die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 18. Dez. 2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zur Sicherung der Planung im künftigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21.3 - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.2 „Südlich der Rembrücker Straße“ - für das Gebiet in der Gemarkung Heusenstamm, Flur 17, im Norden begrenzt durch die Rembrücker Straße, im Osten begrenzt durch die Martinseestraße, im Süden begrenzt durch die Straße „Am Zwerggewann“, im Westen begrenzt durch die Ringstraße - wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Die Veränderungssperre gilt für die Grundstücke in der Gemarkung Heusenstamm, Flur 17, Flurstücke 34/1, 36/17, 36/18, 36/26, 36/32, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58/1, 58/2, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66/1, 68/1, 69/1, 69/2, 70/1, 70/2, 71, 72/1, 72/2, 72/3, 72/4, 72/5 und 72/6.

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 Absatz 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und § 18 Absatz 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Gemäß § 5 Absatz 4 HGO wird darauf hingewiesen, dass für die Rechtswirksamkeit der Satzungen eine Verletzung der Vorschriften der §§ 53, 56, 58, 82 Absatz 3 HGO und des § 88 Absatz 2 HGO 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 Absatz 6, §§ 63, 74 und 138 HGO bleiben unberührt.

Heusenstamm, den 19. Dez. 2019



Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Halil Öztas, Bürgermeister

Begründung zum Erlass der Veränderungssperre

für das Gebiet

im Norden begrenzt durch die Rembrücker Straße,
im Osten begrenzt durch die Martinseestraße,
im Süden begrenzt durch die Straße „Am Zwerggewann“,
im Westen begrenzt durch die Ringstraße

1. Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens Nr. 21.3

Der Planungsanlass und das Erfordernis für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.3 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.2 „südlich der Rembrücker Straße“ sind die erforderliche Präzisierung des Nutzungskataloges, unter anderem zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie der Regelungsbedarf hinsichtlich der Nutzungsart Einzelhandel, zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des Gewerbegebietes.

2. Aufstellungsbeschluss als Grundlage der Veränderungssperre

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm hat in ihrer Sitzung vom 19.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.3 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.2 „Südlich der Rembrücker Straße“ beschlossen (DS Nr. 324/XVI). Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in der Zeitung „Offenbach-Post“ Nr. 298 vom 22.12.2009.

3. Planungsziele

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21.2 „Südlich der Rembrücker Straße“, über die zulässigen Nutzungsarten sollen überprüft und dahingehend angepasst werden, dass der vorhandene Nachfragedruck nach hochwertigen gewerblichen Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes bedient werden kann und den bestehenden Gewerbebetrieben wie auch den ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben Planungssicherheit gegeben werden kann.

Auf Grundlage des als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelssicherungs- und Entwicklungskonzeptes der Stadt Heusenstamm besteht hinsichtlich der Nutzungsart Einzelhandel ebenfalls Anpassungsbedarf an den zulässigen Nutzungsarten des Bebauungsplanes.

Heusenstamm, den 19. Dez. 2019



Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Halil Öztas, Bürgermeister