

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet;

**im Norden begrenzt durch die Rembrücker Straße,
im Osten begrenzt durch die Straße „Weiskircher Weg“,
im Süden begrenzt durch die Ringstraße,
im Westen begrenzt durch die Straße „Nieder-Röder Weg“**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 16.03.2016 für das Gebiet, im Norden begrenzt durch die Rembrücker Straße, im Osten begrenzt durch die Straße „Weiskircher Weg“, im Süden begrenzt durch die Ringstraße und im Westen begrenzt durch die Straße „Nieder-Röder Weg“ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6.1,2 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,1 „Nieder-Röder Weg“ aufzustellen.

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in der Zeitung „Offenbach-Post“ Nr. 67 am 19.03.2016.

Auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 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. Juni 2018 (GVBl. S. 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. 6.1,2 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,1 „Nieder-Röder Weg“ – wird für das Gebiet, im Norden begrenzt durch die Rembrücker Straße, im Osten begrenzt durch die Straße „Weiskircher Weg“, im Süden begrenzt durch die Ringstraße und im Westen begrenzt durch die Straße „Nieder-Röder Weg“, eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Die Veränderungssperre gilt für die Grundstücke Flur 13, Flurstücke 486/21, 486/22, 486/23, 486/24, 486/25, 486/26, 486/28, 486/29, 486/31, 486/36, 486/38, 486/40, 486/41, 486/56, 486/57, 486/58, 490/3, 490/7, 490/9, 490/11, 490/12, 490/13, 490/14, 490/15, 490/17, 490/19, 490/22, 490/23, 490/24, 490/25, 490/26, 490/27, 490/28, 490/29.

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 einem Jahr ihres Inkrafttretens.

Hinweise

Baugesetzbuch (BauGB)

Auf die Vorschrift des § 18 Abs. 2 S. 2 u. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und § 18 Abs. 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 HGO und des § 88 Abs. 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. Die § 25 Abs. 6, §§ 63, 74 und 138 HGO bleiben unberührt.

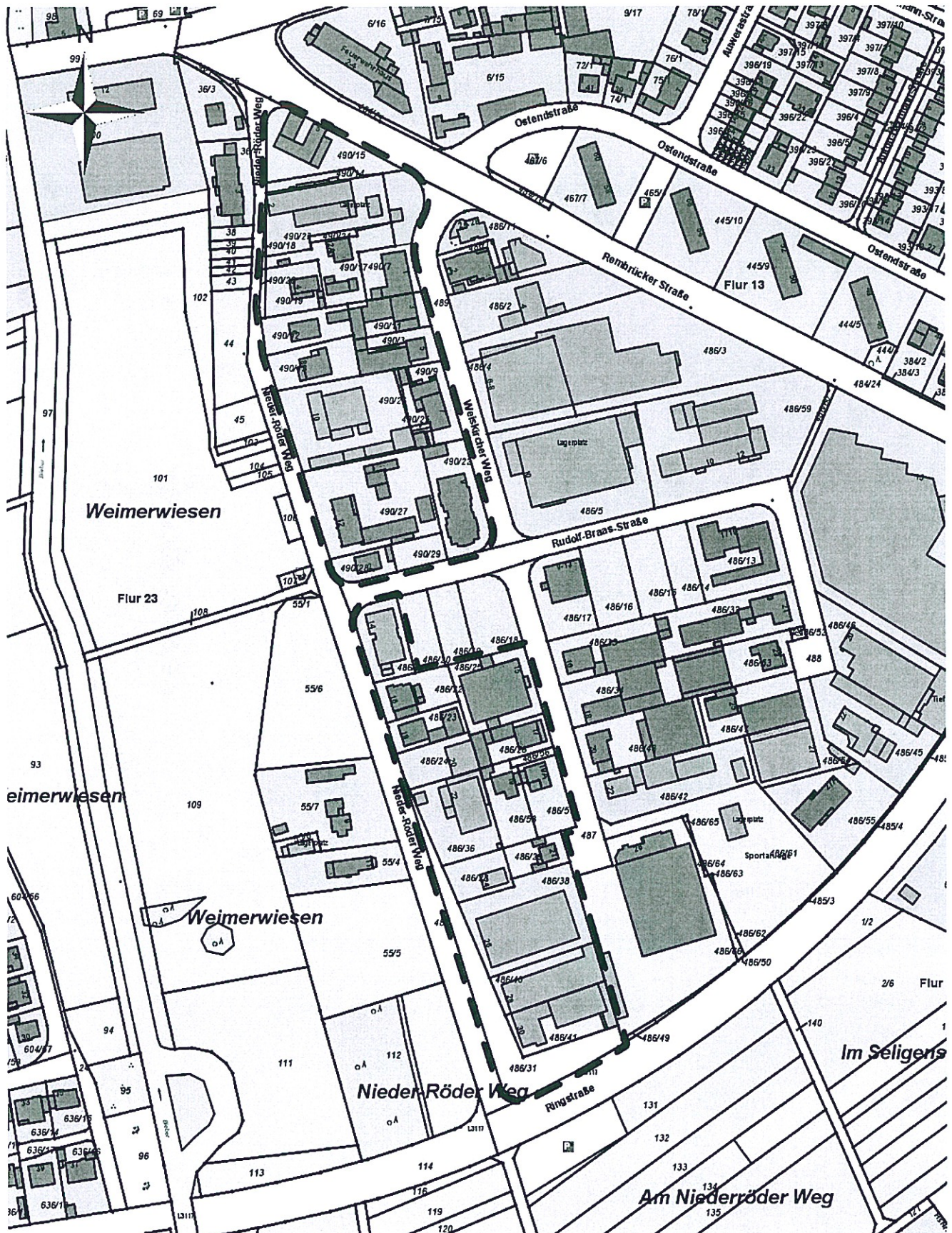
Heusenstamm, den 19. Dez. 2019



Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Halil Öztas, Bürgermeister

Geltungsbereich der Veränderungssperre (ohne Maßstab):



Begründung zum Erlass der Veränderungssperre

für das Gebiet

**im Norden begrenzt durch die Rembrücker Straße,
im Osten begrenzt durch die Straße „Weiskircher Weg“,
im Süden begrenzt durch die Ringstraße,
im Westen begrenzt durch die Straße „Nieder-Röder Weg“**

1. Planungsanlass des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6.1,2

Der Planungsanlass und das Erfordernis für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,2 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,1 „Nieder-Röder Weg“ ergaben sich durch das im Zuge eines Verwaltungsstreitverfahrens vom Einzelrichter des Verwaltungsgerichts Darmstadt (2. Kammer) gesehene zentralrechtliche Problem, in der Auslegung der Ausnahmeregelung des Bebauungsplans Nr. 6.1,1 „Nieder-Röder Weg“ für Wohnungen im Erdgeschoss.

Der planerische Wille der Gemeinde zur Nutzungsdurchmischung der einzelnen Grundstücke lasse sich, nach Auffassung des Einzelrichters, nur unter Heranziehung der Begründung des Bebauungsplans herleiten.

Hierzu stellt sich die Frage, ob dies insoweit im Sinne der Normenklarheit ausreiche.

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 16.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,2 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,1 „Nieder-Röder Weg“ für das Gebiet

- a) im Norden begrenzt durch die Rembrücker Straße,
- b) im Osten begrenzt durch die Straße „Weiskircher Weg“,
- c) im Süden begrenzt durch die Ringstraße,
- d) im Westen begrenzt durch die Straße „Nieder-Röder Weg“

beschlossen (DS Nr. XVII/347).

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in der Zeitung „Offenbach-Post“ Nr. 67 vom 19.03.2016.

3. Anlass zum erneuten Erlass der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,2 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,1 „Nieder-Röder Weg“ (DS-Nr. XVII/347) hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm in ihrer Sitzung vom 16.03.2016 die Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre, für das vorgenannte Gebiet in Heusenstamm (DS-Nr. XVII/348) beschlossen.

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in der „Offenbach-Post“ Nr. 67 vom 19.03.2016.

Die Satzung ist am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten und ist mit Ablauf des 20.03.2018 außer Kraft getreten.

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,2 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,1 „Nieder-Röder Weg“ (DS-Nr. XVII/347) hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm in ihrer Sitzung vom 21.03.2018 die Satzung über den erneuten Erlass einer Veränderungssperre, für das vorgenannte Gebiet in Heusenstamm (DS-Nr. XVIII/146) beschlossen.

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich in der „Offenbach-Post“ Nr. 76 vom 31.03.2018.

Die Satzung ist am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten und ist mit Ablauf des 01.04.2019 außer Kraft getreten.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 6.1,2 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.1,1 „Nieder-Röder Weg“ ist noch nicht abgeschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 6.1,2 ist daher noch nicht rechtskräftig.

Während des laufenden Änderungsverfahrens könnte die Situation eintreten, dass Bauanträge oder Nutzungsänderungsanträge gestellt werden, die sich auf die in der Überarbeitung befindlichen Ausnahmeregelung für Wohnnutzungen beziehen und somit dem laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 6.1,2 zuwiderlaufen oder sie wesentlich erschweren könnten.

Zudem kommt erschwerend hinzu, dass die Struktur des Planungsgebietes vermehrt durch allmähliche Einsickerung von unrechtmäßigen und unzulässigen Nutzungsarten gefährdet wird. Diese illegalen Nutzungszustände belasten den Gebietscharakter zunehmend, sodass hier ein Umkippen des Gebietscharakters zu befürchten ist und somit die Verhinderung einer funktionalen und städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sowie des im Osten unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes Ost I (Bebauungsplan Nr. 6.2,1 „Weiskircher Weg“) zu befürchten sind.

Zur Sicherung der weiteren funktionalen und städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und zur Sicherung des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 6.1,2 wird erneut von dem planungsrechtlichen Instrument einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB in Verbindung mit § 17 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht.

Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB („besondere Umstände“) liegen weiterhin vor.

4. Planungsziele

Im Hinblick auf die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung, vor allem vor dem Hintergrund der gebotenen Normenklarheit, ist die Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 6.1,1 „Nieder-Röder Weg“ erforderlich, um zum Schutze des Gebietscharakters die städtebaulich gewollte vertikale Nutzungsmischung der Grundstücke im Mischgebiet zu sichern.

Heusenstamm, den 19. Dez. 2019



Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Halil Öztas, Bürgermeister