



Aktenzeichen: Feldmann/Me
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 08.11.2017 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/284/2017

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	14.11.2017	
Bauausschuss	07.12.2017	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2017	

60-17-09 Bebauungsplan Taunusstraße 38 bis 46 , Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB

Sachdarstellung:

Im Bereich der Taunusstraße 38 bis 46 grenzen südlich noch unbebaute Grundstücke an, die nach dem Bebauungsplan Im Dornstück 2 (Rechtskraft 17.9.1974) grundsätzlich bebaubar sind. Allerdings ist die Erschließung nicht bei allen Grundstücken gesichert. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise mit einer Ausnutzung von GRZ 0,3 und GFZ 0,6 bei einer II-geschossigen Bauweise bestimmt. Südlich zu den Grundstücken Altkönigstraße 19 bis 37 ist ein Pflanzstreifen von 10 m festgesetzt.

Da auf dem Grundstück Flurstück 114/2 ein Geschosswohnungsbau angestrebt wird, stellt sich die Frage, welche zusätzlichen Festsetzungen erforderlich sind, um eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke sicherzustellen, die sich in die vorhandene Baustruktur einfügt und auch an der vorhandenen kleinteiligeren Bebauungsstruktur orientiert. Im Übrigen sollte die Erschließung der übrigen noch nicht bebauten Grundstücke geregelt werden.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung aktiv gesteuert werden.

Planziel ist die Konkretisierung des Bebauungsplanes Im Dornstück 2 mit der Zielsetzung Festsetzungen zu treffen, die eine Einfügung von Bauvorhaben in die vorhandene Struktur sichert.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1.den Bebauungsplan Taunusstraße 38 bis 46, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Konkretisierung des Bebauungsplanes Im Dornstück 2 zur Sicherstellung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anpach Flur 11 Teilflächen der Grundstücke Flurstücke 116/1 und 103/5, 114/2, 113/2, 112/2, 111/2, Taunusstraße 115/2 (Taunusstraße 38 b), Flurstück 115/3 (Taunusstraße 38), 114/3 (Taunusstraße 40), Flurstück 113/3 (Taunusstraße 42), Flurstück 112/4 (Taunusstraße 44) und Flurstück 111/3 (Taunusstraße 46).

2.für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl.S.142) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167), die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

**Satzung der Stadt Neu-Anspach
über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Taunusstraße 38 - 46, Stadtteil Anspach**

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im anliegenden Lageplan dargestellten räumlichen Geltungsbereich. Dieser als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2
Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen**

1. Die unzulässigen Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 1 BauGB: Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen; erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
2. Die von der Veränderungssperre nicht erfassten Veränderungen ergeben sich aus § 14 Absatz 3 BauGB: Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. Ausnahmen von der Veränderungssperre können erteilt werden nach Maßgabe des § 14 Absatz 2 BauGB: Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

**§ 3
Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt auch dann außer Kraft, wenn der Bebauungsplan, dessen Sicherung sie dient, in Kraft getreten ist (§ 16 Abs. 1 und 2 BauGB)

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Auszug Bebauungsplan Im Dornstück 2
2. Geltungsbereich Bebauungsplan Taunusstraße 38 - 46
3. Übersichtsplan der Bebauungspläne