



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

Datum, 29.06.2015 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/141/2015

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	07.07.2015	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	09.07.2015	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2015	

60-15-12 Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach
-Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
-Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB

Sachdarstellung:

Mit der Verlagerung der Shell-Tankstelle ins Gewerbegebiet Am Kellerborn wird ein zentraler Grundstücksbereich an der Bahnhofstraße für eine Nachnutzung frei. Für den Grundstücksbereich liegt kein Bebauungsplan vor, eine Beurteilung von Vorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wird (§ 1 Abs. 3 BauGB) Um an dieser exponierten Lage städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung aktiv gesteuert werden. Darüber hinaus sollen angrenzende, noch nicht bebaute Grundstücke bzw. das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Auf der Anspach liegende Grundstück Flst. 93, das im Moment als Grünfläche festgesetzt ist, mit in die städtebauliche Planung einbezogen werden. Die städtebauliche Entwicklung sollte vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Planziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Von der Möglichkeit bestimmte Arten von Nutzungen auszuschließen oder ausnahmsweise zuzulassen, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, soll vorliegend Gebrauch gemacht werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wird vorgeschlagen, eine Veränderungssperre zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. den Bebauungsplan Bahnhofstraße 71-73, Stadtteil Anspach aufzustellen.

Planziel ist die Festlegung von Festsetzungen zur baulichen Nutzung als Mischgebiet.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 5 Flurstücke 57/1,101/8 bis 101/10,100/2,100/3,101/5 bis 101/7,58/7 bis 58/9 und 93 und Teilflächen Flst. 94,102/1.

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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22.04.2015 (GVBl. S. 188) die nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB zu erlassen:

**Satzung der Stadt Neu-Anspach
über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Bahnhofstraße 71-73, 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)

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

1. Geltungsbereich Bebauungsplan/Veränderungssperre Bahnhofstraße 71-73
2. Auszug Bplan Auf der Anspach