



Aktenzeichen: Gebert-Dohrmann
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, **02.02.2024** - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/26/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	13.02.2024	
Bauausschuss	21.02.2024	
Stadtverordnetenversammlung	07.03.2024	

Veränderungssperre Nahkauf, Bahnhofstr. 62, Bebauungsplan Grundpfad Teil II

Sachdarstellung:

Im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.10.2020 wurde der Wunsch geäußert, den Lebensmittelladen (Nahkauf) mindestens in der bisherigen Größe zu erhalten. Dieser Wunsch wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben. Der Eigentümer war bereit, auf den Wunsch der Politik einzugehen und hat mehrere Planungen mit Räumlichkeiten für ein Lebensmittelgeschäft sowie Wohnbebauung vorgelegt. Ein Planungszwischenstand wurde der Stadtverordnetenversammlung am 19.05.2022 vorgelegt. Der Planung wurde nicht zugestimmt, die geplante Verkaufsfläche sollte auf die derzeit bestehende Verkaufsfläche vergrößert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.02.2021 beschlossen, für die Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Grundpfad Teil II wurde am 26.03.2021 im Usinger Anzeiger veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten. Sie wurde am 24.03.2023 um ein Jahr verlängert, da die Geltungsdauer der Veränderungssperre 2 Jahre § 17 BauGB beträgt.

Da das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Grundpfad Teil II noch nicht abgearbeitet werden konnte, aufgrund diverser Abstimmungen mit dem Eigentümer des Grundstücks Bahnhofstraße 62 und Nachnutzung noch ungeklärt ist und des Weiteren die Veränderungssperre zum 24.03.2024 außer Kraft treten würde, wird vorgeschlagen, die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis zum 24.03.2025 zu verlängern.

Eine weitere Verlängerung ist dann nur noch eingeschränkt möglich, da die Dauer einer Veränderungssperre dann länger als vier Jahre bestehen würde, § 18 BauGB.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich für die Bahnhofstraße 62, wird vorgeschlagen, für das Bebauungsplangebiet Grundpfad Teil II, Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße eine Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass mit Beschluss der Veränderungssperre auch eigentlich baugenehmigungsfreie Bauvorhaben (z.B. Einfriedungen, Gauben oder Garage/Carports) betroffen sind.

Die Veränderungssperre tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf eines Jahres außer Kraft.

Beschlussvorschlag:

Es wurde beschlossen, für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der §§ 14 Abs. 1, 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in Verbindung mit dem §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915), die am 25.02.2021 beschlossene und am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemachte nachfolgende Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB, wurde um ein weiteres Jahr bis zum 24.03.2023 verlängert und wurde erneut um ein weiteres Jahr, bis zum 23.03.2024 verlängert und folgende Satzung erlassen.

Es wird erneut beschlossen, die am 24.03.2023 öffentlich bekannt gemachte 1. Verlängerung der Veränderungssperre für die Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Bebauungsplan Grundpfad Teil II, gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern. Somit tritt die Veränderungssperre bis zum 24.03.2025, nach der öffentlicheren Bekanntmachung, in Kraft.

Satzung der Stadt Neu-Anspach über die Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße, Stadtteil Anspach

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die Stadt Neu-Anspach hat zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße am 25.02.2021 die Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 26.03.2021 öffentlich bekannt gemacht. Zur Sicherung der Planung für das Gebiet wird die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1.) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

- a.) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, dies sind insbesondere die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- b.) Sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. (§ 14 Abs. 1 BauGB).

2.) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 4 Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf eines Jahrs 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). Eine etwaige nochmalige Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

Birger Strutz
Bürgermeister