

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 11.01.2019

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Fachbereich/Eigenbetrieb | Fachbereich III |
| Fachdienst | FD III.2 |

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|-------------------------------------|------------|-----------------|
| Magistrat | 15.01.2019 | vorberatend |
| Bau-, Planungs- und Umweltausschuss | 28.01.2019 | vorberatend |
| Stadtverordnetenversammlung | 31.01.2019 | beschließend |

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“

hier: 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Für den Geltungsbereich der eingeleiteten Aufstellung des Bebauungsplans 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB die Verlängerung der geltenden Veränderungssperre um maximal 1 Jahr beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

| |
|--|
| Bisherige Vorgänge: 2016-109 vom 15.12.2016 |
|--|

Ausgangslage

Ziel einer Veränderungssperre ist es, nichts zuzulassen, was mit den Zielen und Inhalten der Planung oder deren zukünftigen Festsetzungen nicht vereinbar wäre. Es soll weiterhin damit gewährleistet werden, dass keine Tatsachen geschaffen werden, die den Vorgaben des Bebauungsplanes entgegenstehen (BVerwG, Urteil vom 19.02.2004 - 4 CN 16.03). Sie dient somit dem Selbstschutz der Planung. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann dieses im Einzelfall überwunden werden.

Am 15.12.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung zur Sicherung der im Rahmen der Aufstellung des genannten Bebauungsplans beabsichtigten Ziele eine Veränderungssperre zu erlassen. Diese wurde am 18.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich.

Ende des letzten Jahres wurden der Stadtverordnetenversammlung die planerischen Grundzüge zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Plangeltungsbereichs zur Kenntnis gegeben. Nunmehr können die nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungen durchgeführt werden, sodass mit der Rechtskraft des Bebauungsplans (vorbehaltlich eines entsprechenden Beschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung) Ende August gerechnet werden kann.

Für den Zeitraum vom 18.03.2019 bis zur Beschlussfassung wäre die Veränderungssperre somit zu verlängern.

Folgende Satzung (s. Anlage 1) soll beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

| | |
|---|--------------------|
| Finanzielle Auswirkungen | Nein |
| Haushaltsjahr | Haushaltsjahr |
| Kostenstelle | Kostenstelle |
| Sachkonto | Sachkonto |
| Investitionsnummer | Investitionsnummer |
| Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben | Betrag Euro |

**Drucksache
2019-483**

| | | | |
|--|------------------|-----------------------------|--------------|
| Deckungsvorschlag | Kosteneinsparung | Betrag Euro | Kostenstelle |
| | | | Sachkonto |
| | Ertragserhöhung | Betrag Euro | Kostenstelle |
| | | | Sachkonto |
| Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung | | Wählen Sie ein Element aus. | |
| Sonstige Hinweise: | | | |
| Klicken Sie hier, um Text einzugeben. | | | |

Jühe
Bürgermeister

Laubscheer
FBL III

Gomille
FD III.2

ANLAGE 1

**1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Planbereich des
Bebauungsplans 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“
- in Aufstellung -**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch den am 29. Juli 2017 in Kraft getretenen Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim in ihrer Sitzung am xx.xx.2019 folgende Satzung beschlossen:

§1

Verlängerung der Veränderungssperre

Mit Bekanntmachung vom 18.03.2017 wurde für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“ eine Veränderungssperre in Kraft gesetzt. Die Geltungsdauer dieser Veränderungssperre wird gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Zu sichernde Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim hat in ihrer Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, für das in § 3 näher bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wird zur Sicherung der Planung für den Planbereich erlassen.

§ 3

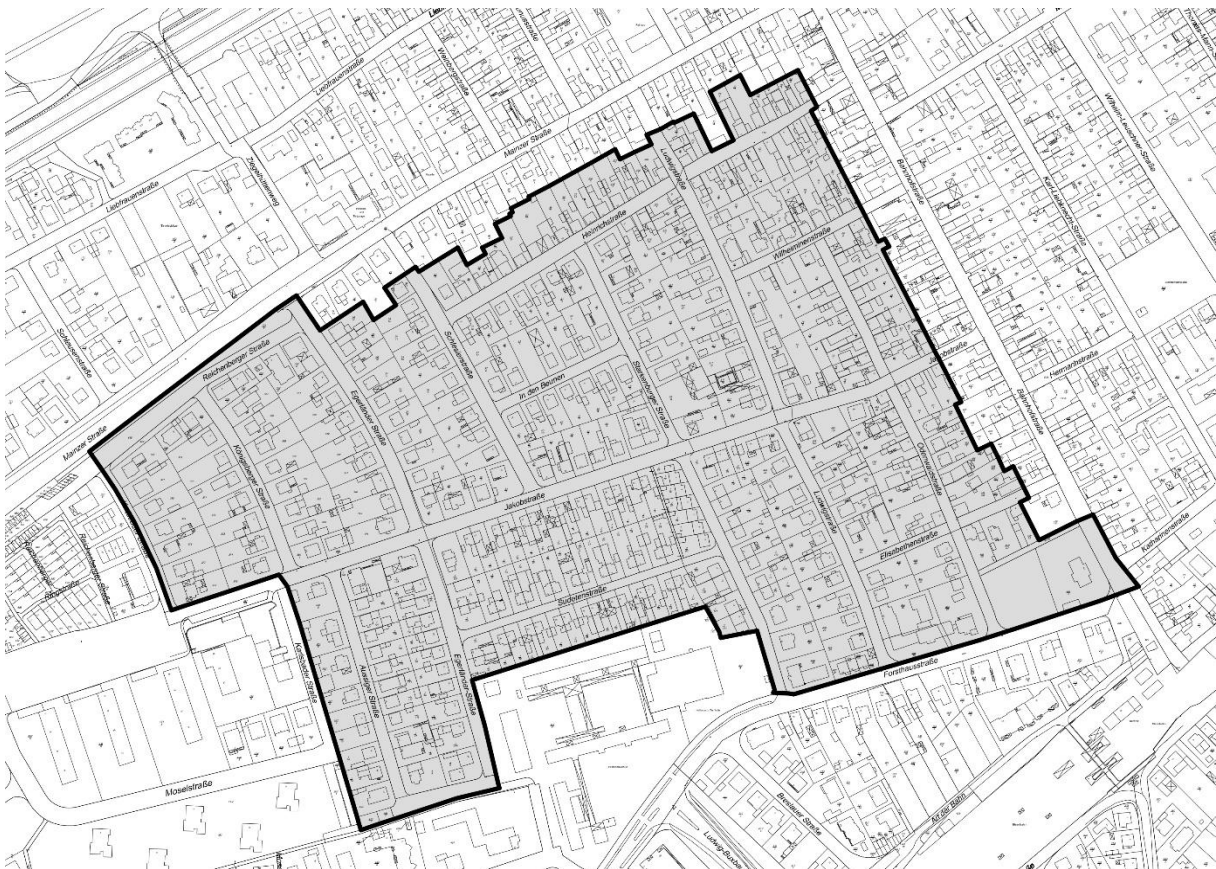
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird wie nachfolgend beschrieben begrenzt und erstreckt sich auf die innerhalb der nachstehend angegebenen Grenzen gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile:

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre wird begrenzt: Im Norden von der Reichenberger Straße bzw. dem Geltungsbereich des B-Plans „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“, im Westen von der Karlsbader Straße, im Süden von der Forsthausstraße so-

wie der Pestalozzi-Schule und im Osten von der Bebauung entlang der Bahnhofstraße bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich auch aus dem in der Satzung befindlichen Lageplan, der Teil der Satzung ist. Die Satzung liegt während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Raunheim, Zimmer 223 Am Stadtzentrum 1, 65479 Raunheim zu jedermanns Einsicht aus. Über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.



Lageplan: Geltungsbereich der Veränderungssperre (kein Maßstab)

§ 4

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

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

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind insbesondere:

a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen.

mung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, der über die in einem anderen Verfahren entschieden wird;

b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Buchstaben a) sind;

2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

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

(3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und Erhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit Bekanntmachung am 18.03.2019 in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“ in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von einem Jahr nach Bekanntmachung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre zu dem in Aufstellung sich befindenden Bebauungsplan 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“.

Hinweise

Gem. § 18 Abs. 3 S. 2 BauGB wird auf folgende Bestimmungen hingewiesen:

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach §15 Abs. 1 BauGB hinaus, ist dem Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in §18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Raunheim beantragt (§18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB). Auf die Vorschrift des § 44 Abs. 4 i. V. m. §18 Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Erlöschen des Entschädigungsanspruchs wird hingewiesen.

**Drucksache
2019-483**



Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Raunheim, den xx.xx.2019

(Jühe)
Bürgermeister