

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	238/
			16-
			21
AusIB	ÄR	PBUA	SozIJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: **Verbindliche Bauleitplanung - Veränderungssperre
Beschluss über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung
befindlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“**

M-Nr.: **263/16-21**

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur
Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den in der Anlage 1 beigefügten Entwurf der Satzung
der Stadt Rüsselsheim am Main über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung
befindlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“.

Begründung:

A. Ziel

Für das Plangebiet wird derzeit ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Es ist
vorgesehen, die Ergebnisse in einen Bebauungsplan zu überführen um die städtebauliche
Gestaltung des Areals in den nächsten Jahren zu sichern. Um im Vorfeld des Wettbewerbes
baulich unerwünschte Entwicklungen und Nutzungen zu verhindern soll eine Veränderungssperre
den jetzigen Zustand bis zum Inkrafttreten eines neuen Bebauungsplanes festschreiben.

B. Ausgangslage

Der Bereich zwischen Friedensplatz, Frankfurter Straße und Löwenplatz ist im innerstädtischen
Gesamtkonzept von großer Bedeutung. Die am Marktplatz und Frankfurter Straße begonnene
Umgestaltung und Revitalisierung der Innenstadt soll hier fortgesetzt werden. Darüber hinaus ist der
Errichtung von neuen Baukörpern im Bereich Karstadt geplant.

C. Beschlusshistorie

Entfällt

D. Lösung

Vor dem Hintergrund möglicher Bauvoranfragen oder Baugesuchen bedarf es zunächst einer planungsrechtlichen Sicherung des gegenwärtigen Zustandes um auf Grundlage des Ideenwettbewerbes in der Bauleitplanung die erforderlichen Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

E. Alternativen

Bei einem Verzicht auf die Veränderungssperre müssten Bauvoranfragen und Baugesuche auf Grundlage der heutigen Örtlichkeit beurteilt werden. Dies kann dazu führen, dass Anträge derzeit genehmigt werden müssten, die den Zielen und Zwecken der parallel in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung zuwiderlaufen. Allerdings ist auch bei der bestehenden Rechtslage der Vorrang der Sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 144 (1) BauGB § 3 (5) Sanierungssatzung) zu beachten.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Sanierungsgebiet Innenstadt. Gemäß § 17 BauGB tritt mit dieser Festlegung eine bestehende Veränderungssperre außer Kraft. Für den Fall einer Aufhebung des Sanierungsgebietes wäre die geplante Veränderungssperre aber weiterhin in Kraft.

F. Konsolidierungsofferte

Entfällt

G. Kosten

Entfällt

H. Auswirkung auf Dritte

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen beseitigt werden.

Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Für die Dauer der Gültigkeit der bestehenden Sanierungssatzung wird gem. § 17 BauGB verfahren.

Rüsselsheim am Main, den 24.10.2017

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister