

V O R L A G E

Gremium	Sitzung Nr.	Datum	TOP	SIVO-Nr.
Magistrat	07	16.04.2024		M-
Stadtverordnetenversammlung	24	18.04.2024	9	S- 143124
Ausschuss:				
Haupt-, Finanz- u. Wirtschaft				
Infrastruktur-, Stadtentwicklung-, Landwirtschaft und Umwelt				
Sozial-, Kultur- und Sport				

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim

Bebauungsplan „Eichenstraße / Zum Rathaus“ im Stadtteil Reichelsheim

- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eichenstraße / Zum Rathaus" in der Kernstadt Reichelsheim

Sachverhalt:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des derzeit vorhanden Einzelhandels und dessen städtebauliche Festsetzung sowie die Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten über den Bebauungsplan zu gewährleisten und zu steuern. Durch die geplante und teilweise schon vollzogene Aufgabe bestimmter Nutzungen und Gebäude besteht für das Planungsgebiet unmittelbarer Handlungsbedarf.

Zur Ausweisung kommen Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung (Rathaus). Der Planbereich ist bereits überwiegend versiegelt und befindet sich im Zentrum der Kernstadt. Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes stimmen teilweise nicht mit den vorhandenen Nutzungen, den Örtlichkeiten und den gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung und des Baugesetzbuches überein. Auch die Ansiedlung von Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke als Nachfolgenutzung in den Geschäfts- und Büronutzungen sollte ermöglicht werden. Insofern besteht unmittelbarer städtebaulicher Handlungsbedarf zur weiteren Steuerung der Nutzungen in diesem Gebiet.

Diese Planungsprozesse nehmen einen gewissen zeitlichen Rahmen ein und sollen durch eine Veränderungssperre gesichert werden.

Die städtischen Gremien werden in diesen Planungsprozess kontinuierlich eingebunden. Entscheidungs- und Einflussmöglichkeiten bestehen u.a. im Rahmen der Beschlussfassungen zu den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (frühzeitige Beteiligungen sowie Offenlagen) und § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss).

Mit dem Erlass der Satzung über die Veränderungssperre in diesem Bereich wird gewährleistet, dass der künftige Planbereich gesichert wird und zwischenzeitlich keine Vorhaben errichtet oder genehmigt werden, die den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans oder dessen Teilgebieten entgegenstehen könnten. Somit wird sichergestellt, dass die noch im Detail zu beplanende und abzustimmende Nutzungskonzeption während des Planungsprozesses nicht durch widerstreitende Bau- oder Nutzungsänderungen beeinträchtigt wird. In diesem Sinne dient die Veränderungssperre dazu, die planerische Steuerung und Kontrolle zu gewährleisten und für die Stadt sicherzustellen.

Der Bebauungsplan „Eichenstraße / Zum Rathaus“ erhält in Fortführung der städtischen Systematik die Nummer 1.6.

Beschlussvorschlag:

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Eichenstraße / Zum Rathaus" in der Kernstadt Reichelsheim. Der Bebauungsplan erhält die Nummer 1.16.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der beigefügten Übersichtskarte (Anlage 1) zu entnehmen, die Bestandteil dieses Beschlusses ist, und umfasst in der Flur 2, die Flurstücke 20/1tlw., 25/3, 25/4, 26/3, 26/6, 26/9, 26/10, 214, 215/1, 216/1, 224/3tlw., 225/3, 225/4, 226, 349. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Reichelsheim.
3. Das Gebiet wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Osten wird das Gebiet durch die bestehende Bahnstrecke und im Süden zusätzlich durch die Bad Nauheimer Straße begrenzt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Entwicklung des derzeit vorhanden Einzelhandels und dessen städtebauliche Festsetzung sowie die Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten über den Bebauungsplan zu gewährleisten und zu steuern. Zur Ausweisung kommen Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung (Rathaus). Auch die Ansiedlung von Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sollte ermöglicht werden. Der Planbereich ist bereits überwiegend versiegelt und befindet sich im Zentrum der Kernstadt.

Für den unter 2. definierten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eichenstraße / Zum Rathaus" wird zur Sicherung der Planung unter Punkt b) die in Anlage 2 beigefügte Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist Bestandteil dieser Satzung und in Anlage A dargestellt.

4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
5. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB (unter anderem mögliche Konflikte mit dem Lärmschutz), in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung des Bebauungsplanes zu integrieren.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wird durch Auslegung der Planung in der Verwaltung durchgeführt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

b) Satzung der Stadt Reichelsheim über eine Veränderungssperre nach § 14 und § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eichenstraße / Zum Rathaus“

Aufgrund der § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim die in Anlage 2 beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre. Bestandteil der Satzung ist die beigefügte Übersichtskarte (Anlage A) mit Darstellung des Geltungsbereiches der Veränderungssperre.

Für die Richtigkeit:

Reichelsheim, den 03.04.2024

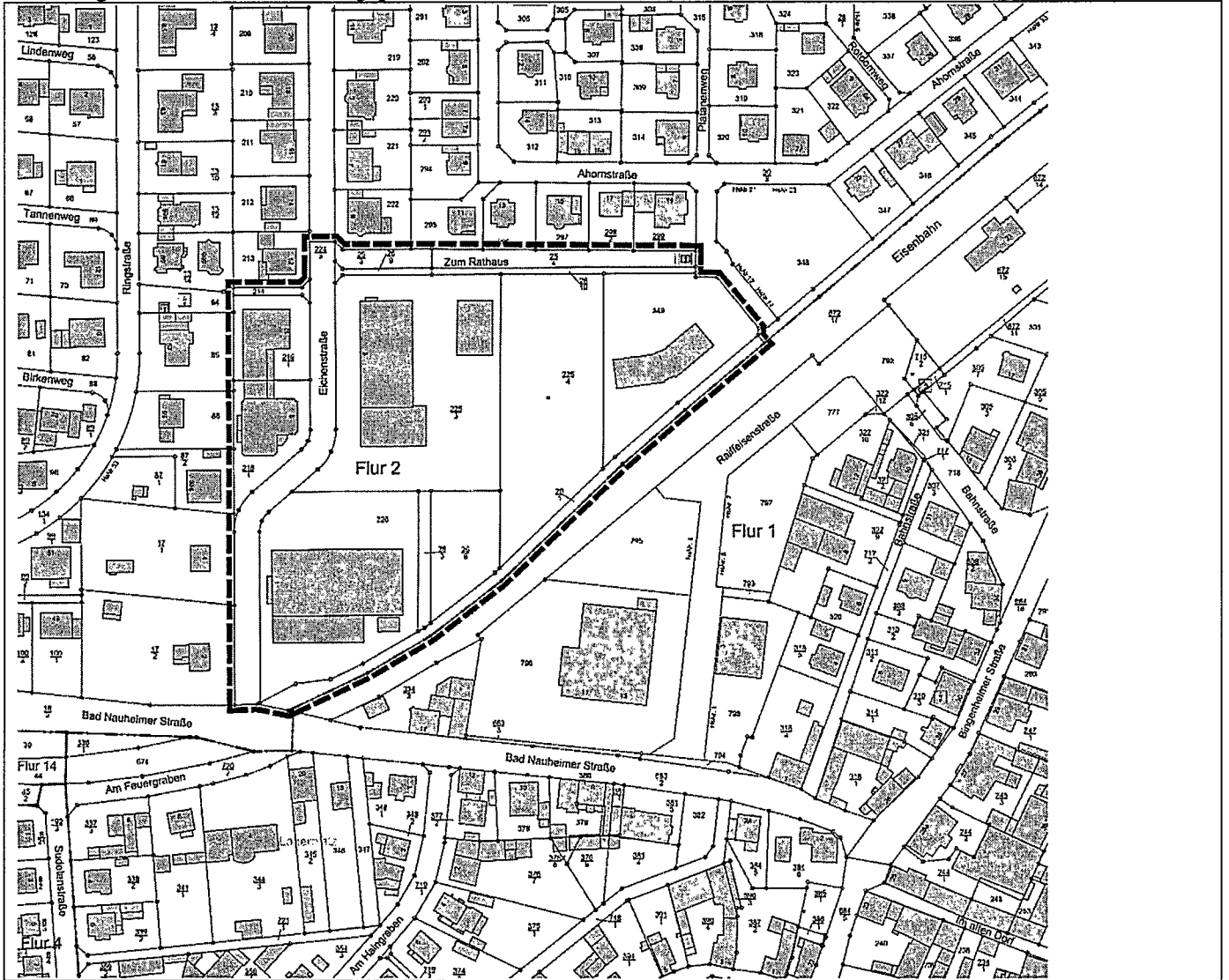
Name/Abteilung: Klöppel / Bauverwaltung



Unterschrift

Anlage 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet "Eichenstraße / Zum Rathaus"



Genordet, ohne Maßstab

Anlage 2:

Satzung der Stadt Reichelsheim über eine Veränderungssperre nach § 14 und § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eichenstraße / Zum Rathaus“

Aufgrund der § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim nachfolgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim hat am 18.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eichenstraße / Zum Rathaus“ in der Kernstadt beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird hiermit eine Veränderungssperre erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes entsprechend der beigefügten Anlage A.

§ 2

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Eichenstraße / Zum Rathaus“ ist der beigefügten Übersichtskarte (Anlage A) zu entnehmen, die Bestand dieser Satzung ist, und umfasst in der Flur 2, die Flurstücke 20/1tlw., 25/3, 25/4, 26/3, 26/6, 26/9, 26/10, 214, 215/1, 216/1, 224/3tlw., 225/3, 225/4, 226, 349. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Reichelsheim.

Das Gebiet wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Osten wird das Gebiet durch die bestehende Bahnstrecke und im Süden zusätzlich durch die Bad Nauheimer Straße begrenzt.

§ 3

Im Geltungsbereich dieser Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs 1 BauGB Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Vorhaben i.S. § 29 BauGB sind:

- a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, oder über die in einem anderen Verfahren (z.B. Bundesimmissionsschutzgesetz) entschieden wird;
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschl. Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach a) sind;

§ 4

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.

§ 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt 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.

§ 6

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Reichelsheim (Der Stadtkurier) in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan für das Gebiet „Eichenstraße / Zum Rathaus“ rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage nach der Bekanntmachung ausgerechnet, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert oder gemäß § 17 Abs. 3 BauGB erneut beschlossen wird.

Reichelsheim, den.....

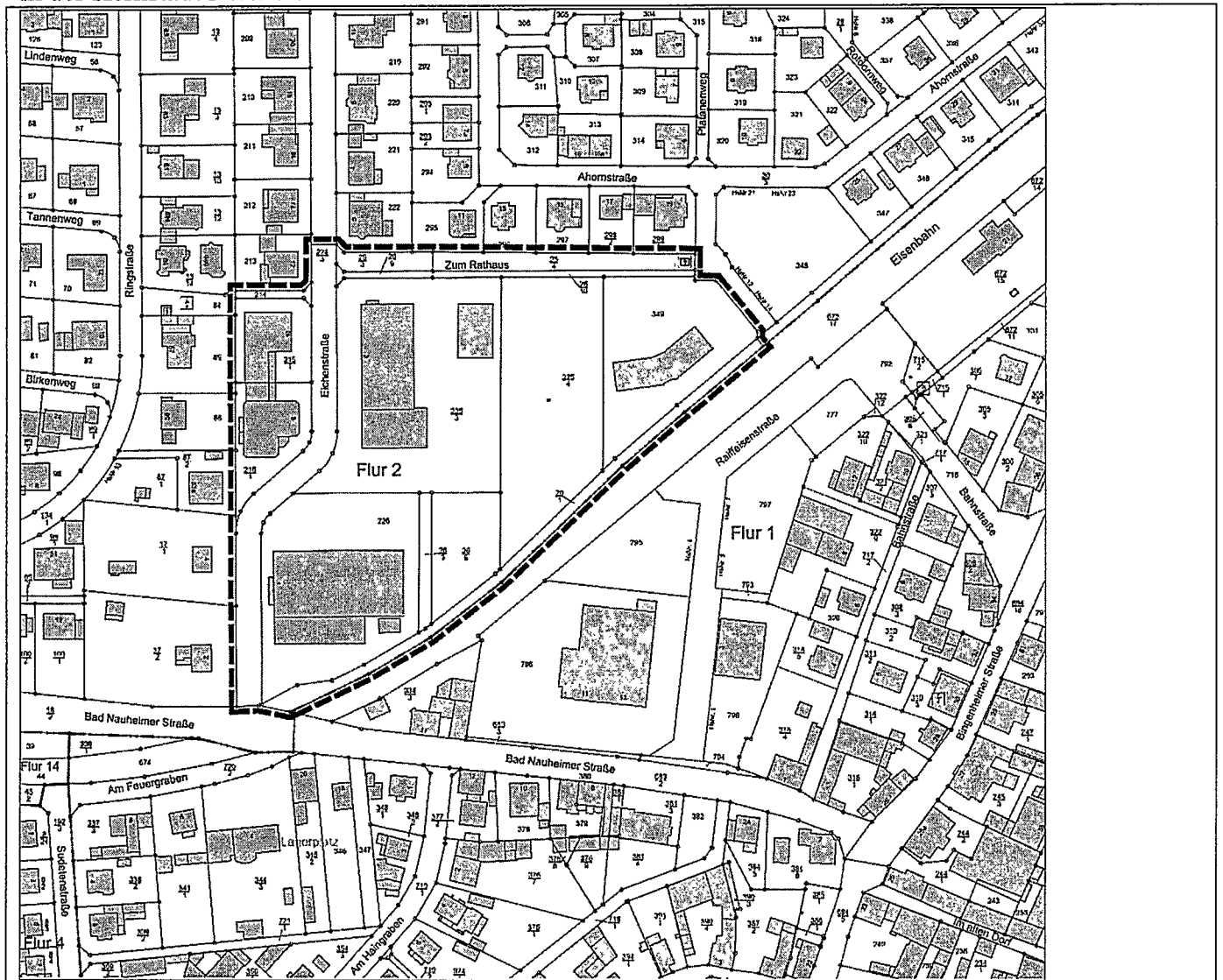
Lena Herget, Bürgermeisterin

Hinweis gemäß § 18 Abs.1 BauGB:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs.1 BauGB hinaus, ist dem Betroffenen nach § 18 Abs.1 BauGB für die dadurch eingetretenen Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu zahlen. Die Fälligkeit dieses Entschädigungsanspruchs wird dadurch herbeigeführt, dass der Berechtigte die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Anlage A

Geltungsbereich der Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans "Eichenstraße / Zum Rathaus" in der Kernstadt Reichelsheim



Genordet, ohne Maßstab