



Aktenzeichen: Weissbrod  
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 25.09.2024 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/218/2024

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	26.11.2024	
Bauausschuss	04.12.2024	
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2024	

### Grundsatzbeschluss zur Durchführung einer zweiten Änderung des Bebauungsplans des Wochenendhausgebiets „Am Kirchbergerfeld II“ (Auf der Hirschhöhe)

#### Sachdarstellung:

Für den Umbau und die energetische Sanierung des Hauses „Auf der Hirschhöhe 6“ ist beim Bauamt der Stadt Neu-Anspach und der Bauaufsicht in Bad Homburg vorab per Mail ein Vorentwurf vor der eigentlichen Bauantragsstellung eingereicht worden.

Im Oktober 2022 wurde das Gebäude vom neuen Eigentümer erworben. Er argumentiert, dass das Gebäude, wie im Bestand vorhanden, nicht tatsächlich nutzbar ist. Eine energetische Sanierung sowie ein Anbau sollten hinzugefügt werden.

Der Bebauungsplan „Am Kirchbergerfeld II“ ist rechtsgültig seit dem 09.10.2008 und sieht eine Wochenendhaussiedlung vor.

Ein Dauerwohnnutzungsrecht ist somit nicht möglich. Trotzdem ist der Verwaltung bekannt, dass hier dauerhaftes Wohnen stattfindet.

Des Weiteren sind die Häuser zum größten Teil größer 50 m<sup>2</sup> als im rechtsgültigen Bebauungsplan angegeben, jedoch liegen sie innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen.

Die Bauverwaltung hat folgende Aspekte geprüft:

- Baujahr des Hauses
- Brutto-Geschossfläche
- Art der baulichen Nutzung
- ob eine Baugenehmigung erteilt wurde und wann.
- Etc.

Es liegt für das bestehende Gebäude „Auf der Hirschhöhe 6“ keine Baugenehmigung vor.

Das bestehende Gebäude und die Neuplanung für den Umbau, die energetische Sanierung des Hauses überschreiten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aus diesem Grund wurde eine Besprechung am 12.08.2024 zwischen der Bauaufsicht und dem Bauamt anberaumt, um sich hier generell abzustimmen und das weitere Vorgehen festzulegen.

Herr Dr. Hirsch rät dazu, die Bauleitplanung „Am Kirchbergerfeld II“ (Wochenendhausgebiet) zu ändern, um das Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet umzuwidmen, da sonst alle neuen Baugenehmigungen abgelehnt werden müssen.

Die bestehenden Wochenendhäuser haben Bestandsschutz, solange keine neuen Bauvoranfragen oder Bauanträge eingereicht werden. Die Bauaufsicht muss bei neuen Bauanträgen in diesem Gebiet die Daten

des Einwohnermeldeamts einsehen. Sollten sie feststellen, dass dort eine dauerhafte Wohnnutzung vorliegt, wird ein Ordnungswidrigkeitsverfahren durchgeführt. Somit ist die Bauaufsicht dann zum Handeln gezwungen und erstellt eine Unterlassungsverfügung gegen die permanente Wohnnutzung.

Das Bauamt schließt sich aus fachlicher Sicht der Bauaufsicht an.

Übernahme der Bebauungsplan-Änderungskosten:

Die Kosten der Änderung des B-Plans müssen zu 100 % von den Eigentümern der Grundstücke getragen werden.

Übernahme der Erschließungskosten:

Im Normalfall trägt die Kommune einen Anteil von 10 % der Erschließungskosten bei solch einem Vorhaben. Da sich hier der Bodenrichtpreis von 100 € um ein Vielfaches erhöhen wird, müssen auch die Erschließungskosten zu 100 % von den Eigentümern getragen werden, also abweichend zur Erschließungssatzung der Stadt Neu-Anspach.

Fazit zur Grundsatzentscheidung:

Die Kosten des B-Plan-Änderungs- und Regional-Flächennutzungsplan-Verfahrens und alle weiteren Kosten liegen zu 100 % bei den Eigentümern.

Es wird von der Bauverwaltung geraten, den Eigentümern die Möglichkeit einer B-Plan-Änderung und die Änderung des regionalen Flächennutzungsplans-Verfahrens zu ermöglichen.

Dies ist kein Aufstellungsbeschluss.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, die zweite Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchbergerfeld II“ in Betracht zu ziehen und der Verwaltung den Auftrag zu erteilen, mit den Bewohnern, bzw. Eigentümern dies zu besprechen und weiterzuverfolgen.

Weiterhin wird beschlossen, dass die Kosten des B-Plan-Änderungs- und Regional-Flächennutzungsplan-Verfahrens und alle weiteren Kosten zu 100 % von den Eigentümern getragen werden müssen, also abweichend zur Erschließungssatzung der Stadt Neu-Anspach.

Birger Strutz  
Bürgermeister

Anlage:

- Auf der Hirschhöhe, B-Plan Wochenendhausgebiet Am Kirchberger Feld II