

Datum	Drucksache Nr.:
22.07.2026	XIII/96-2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.08.2026	nichtöffentlich
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	18.08.2026	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	20.08.2026	öffentlich
Ortsbeirat Usingen	27.08.2026	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	31.08.2026	öffentlich

Bauleitplanung der Stadt Usingen Aufhebung des Bebauungsplans "Albert-Franke-Straße" hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

I) Nach eingehender Beratung wird den in Anlage 4 beigefügten Beschlussvorschlägen über die Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum Vorentwurf sowie im förmlichen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Albert-Franke-Straße“, Kernstadt Usingen, abgegeben worden sind, zugestimmt.

II) Die Aufhebung des Bebauungsplans „Albert-Franke-Straße“ in der Kernstadt Usingen wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans wird zugestimmt. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2022 (Drucksache XI/ 77-2022) beschlossen, wie mit den mangelhaften Altbebauungsplänen der Stadt zu verfahren ist. Für acht Bebauungspläne wurde die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens beschlossen. 17 Bebauungspläne sollten dagegen über eine erneute Amtliche Bekanntmachung von ihren Formfehlern geheilt werden.

Zwischenzeitlich hat sich in der Verwaltungspraxis herausgestellt, dass einige dieser Bebauungspläne neben den bereits festgestellten formellen auch materielle Mängel aufweisen, die die Erteilung von Baugenehmigungen erschweren oder sogar verhindern.

Erlangt eine Kommune Kenntnis davon, dass einer ihrer Bebauungspläne materielle Mängel besitzt, ist sie zur Heilung dieser Mängel durch Aufhebung oder Überplanung des Bebauungsplans verpflichtet. In vollständig bebauten Gebieten (mit ggf. nur noch vereinzelt Baulücken) bietet sich eher die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans an. Die Aufhebung hat zur Folge, dass Bauvorhaben in dem Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (Einfügen in die umgebende Bebauung).

Einer dieser ursprünglich zur erneuten bzw. rückwirkenden Bekanntmachung beschlossenen, aber nun doch materiell mangelhaften Bebauungspläne ist der Bebauungsplan „Albert-Franke-Straße“ in der Kernstadt Usingen.

Dort ist zum Beispiel im nordwestlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt, welches faktisch keines mehr ist, da dort Wohnbebauung überwiegt. Des Weiteren werden Flächen für den Gemeinbedarf „Post“ und „Polizei“ festgesetzt, die sich dort schon länger nicht mehr befinden. Die für die Post ausgewiesene Fläche wird von der deutschen Telekom und die Polizeifläche zu Wohnzwecken genutzt. Die Baufenster ermöglichen teilweise nicht über die Grenzen des Bestands hinauszugehen, obwohl dies in einigen Bereichen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung sinnvoll wäre.

Daher wurde ein Aufhebungsverfahren für diesen Bebauungsplan durchgeführt. Die Aufhebung erfolgte im Vollverfahren mit zwei Beteiligungsrounds nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB. Im Zuge der ersten Beteiligung wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albert-Frank-Straße“ teilweise vom Bebauungsplan „Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“ aus dem Jahr 2021 überlagert wird. Daraufhin wurde der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung angepasst und der überlagerte Teil herausgenommen. Für diesen gilt dann nicht § 34 BauGB, sondern die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“. Im Zuge der zweiten Beteiligung gab es dann keine weiteren Anpassungen mehr. Die Aufhebung soll nun als Satzung beschlossen werden.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Kämmerei	bedarf keiner Zustimmung der Leitung Kämmerei
----------	--

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Schrempf
Sachbearbeitung

Anlagen

- 1) Plankarte
- 2) Begründung
- 3) Abwägungsrelevante Stellungnahmen
- 4) Abwägung