

# Stadt Usingen

Bauamt

## Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
20.04.2016	XI/47-2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	02.05.2016	
Ortsbeirat Eschbach	04.05.2016	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	10.05.2016	
Stadtverordnetenversammlung	30.05.2016	

### **Bauleitplanung der Stadt Usingen**

### **Bebauungsplan "Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße" Stadtteil Eschbach**

### **Aufhebung des Bebauungsplans**

#### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen:

Für den Bebauungsplan „Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße“ Stadtteil Eschbach ist das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans gem. § 2 ff. BauGB durchzuführen.

#### **Sachdarstellung:**

Die Bebauungspläne regeln die Zulässigkeit und Gestaltung baulicher Vorhaben. Teilweise entsteht im Laufe der Zeit bei den sogenannten „Alten“ Bebauungsplänen, dass dessen Regelungsgehalt und die ehemals der Satzung zugrunde liegende Zielsetzung nicht mehr der bebauten Realität entspricht.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße“ wurde im Jahr 1974 aufgestellt und 1975 der Satzungsbeschluss gefasst. Inhalt und Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung für ein Wochenendhausgebiet, in dem von einer Investorengesellschaft Kleinsthäuser in Holzbauweise für eine Wochenendwohnnutzung errichtet wurden. Der Bebauungsplan beinhaltet somit als Festsetzung zur Art der Nutzung eine Sondergebietsausweisung mit der Zulässigkeit für Ferienhäuser, die nicht als Dauerwohnsitz geeignet sind. Die städtebauliche Ordnung wird ferner durch Baugrenzen sowie durch das Maß der Nutzung mit der GRZ und der GFZ geregelt (s. Anlage).

Das Areal war als eine Art Ferienpark geplant mit dem Zugang und einer gemeinsamen Zufahrt von der Michelbacher Straße. Dort ist auch eine gemeinsam genutzte Stellplatzfläche für die PKW's angeordnet. Innerhalb des Gebiets sind 7 Wege angelegt, von denen aus die einzelnen Parzellen fußläufig erschlossen werden. Gestalterische Vorgaben sind gemacht für die Dachform und die Dachneigung, die zulässige Gebäudehöhe, die max. Höhe von Einfriedungen und für die äußere Gestaltung der Häuser.

Nicht nur als Feriendomizil waren die Häuser beliebt, es wurden auch recht früh schon vereinzelt Häuser zu einer dauerhaften Wohnnutzung vorgesehen. In den letzten Jahren kamen vermehrt immer wieder Anfragen nach der Verbindlichkeit einer Dauerwohnnutzung in dem Gebiet. Die Verwaltung hat daraufhin eine Bestandsaufnahme gemacht, indem die Meldedaten mit Hauptwohnsitz geprüft wurden. Danach ergibt sich, dass 80 % der Gebäude mit einem Dauerwohnsitz

belegt sind. Damit entspricht die tatsächliche Nutzung nicht mehr den städtebaulichen Planungszielen und den Inhalten des Bebauungsplanes.

Beim Hessischen Städte- und Gemeindebund wurde eine rechtliche Bewertung des Sachverhalts sowie die Vorgehensweise zur Erlangung der Rechtssicherheit abgefragt. Durch die Veränderung der Nutzungsart ist faktisch eine Rechtsunwirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes eingetreten. Damit ist gleichwohl aber der Bebauungsplan nicht formell aufgehoben. Formell und dem Anschein nach besteht der Bebauungsplan noch und kann nur durch ein Aufhebungsverfahren außer Kraft gesetzt werden. Anstelle des aufgehobenen Bebauungsplanes kann entweder durch ein Bebauungsplanverfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden oder es wird kein Bebauungsplan mehr für das Gebiet aufgestellt und es wird zukünftig anhand des § 34 Baugesetzbuch das Gebiet als unbeplanter Innenbereich betrachtet und Vorhaben werden danach bewertet.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße“ erfolgt mittels Durchführung eines Aufhebungsverfahrens, indem hier genauso wie bei einer Bebauungsplanaufstellung eine Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit vorzusehen ist, bei der die Gelegenheit gegeben wird Stellung zu nehmen. Als Verfahrensunterlagen ist eine Begründung zu erstellen in der der Anlass der Planaufhebung und die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die städtebauliche Entwicklung dargestellt werden. Die Begründung mit dem aufzuhebenden Plan wird für die Öffentlichkeit offen gelegt sowie den Behörden zur Stellungnahme zugesandt.

An Stelle des aufgehobenen Bebauungsplans soll kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, sondern das Gebiet wird dann nach § 34 BauGB beurteilt. Dies ist auch mit der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises abgestimmt.

#### **Haushaltsrechtlich geprüft:**

Durch das Verfahren werden voraussichtlich, außer den Kosten für die Vervielfältigung der Planunterlagen keine Kosten entstehen, da die Erstellung der Unterlagen durch die Verwaltung erfolgen soll.

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Cornelia Ohl

Anlagen:      Bebauungsplan „Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße“