

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
19.09.2022	XI/105-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.10.2022	(kein Text vorhanden)
Ortsbeirat Michelbach	31.10.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	15.11.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	17.11.2022	
Stadtverordnetenversammlung	28.11.2022	

**Bauleitplanung der Stadt Usingen
Ergänzungssatzung „Östlich der Hubertusstraße“ Stadtteil Michelbach, Hubertusstraße 26
(Flur 6, Flurstücke 41 und 42)
Aufstellungsbeschluss und Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung der Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin wird die Aufstellung der Ergänzungssatzung im Bereich "Östlich der Hubertusstraße" nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Magistrat wird beauftragt, die notwendigen Verfahrensschritte nach dem BauGB einzuleiten und mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Sachdarstellung:

Die Vorhabenträgerin, Frau Anna-Rosa Zejnnullahu, beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich ihres Grundstücks in der Hubertusstraße 26 (Gemarkung Michelbach, Flur 6, Flurstücke 41 und 42) ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus zu errichten.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um eine historische Hofreite, deren Nebengebäude ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Diese Umnutzungen wurden nach § 34 BauGB genehmigt. In unmittelbarer Nachbarschaft (Hubertusstraße 24) befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Grenze zum Grundstück der Vorhabenträgerin, auf Höhe des für den Neubau geplanten Standorts, ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude mit genehmigter Wohnnutzung, weshalb sich das geplante Vorhaben auch baulich in die Umgebung einfügen würde. Eine Genehmigung des aktuell geplanten Vorhabens nach § 34 BauGB scheidet nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises jedoch aus. Eine entsprechende, im Jahr 2020 durch die Vorhabenträgerin eingereichte Bauvoranfrage, zu der das Bauamt der Stadt Usingen keinerlei Bedenken hatte, wurde deshalb durch den Hochtaunuskreis abgelehnt. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks sei demnach als Außenbereich zu bewerten. Im Außenbereich werden bauliche Vorhaben nach § 35 BauGB bewertet. Dieser schließt eine Wohnnutzung, wie sie in diesem Fall erfolgen soll, grundsätzlich aus. Von Seiten der Unteren

Denkmalschutzbehörde wurde seinerzeit die Zustimmung zu dem Vorhaben an eine Auflage zur Breite des Giebels gebunden.

In Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis und der Vorhabenträgerin soll nun eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen werden, um eine Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen. Auch der Ortsbeirat Michelbach steht der Aufstellung einer Ergänzungssatzung in diesem Bereich positiv gegenüber. Ziel der Ergänzungssatzung ist, dass das Vorhaben auf deren Grundlage anschließend nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wird, indem man Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezieht. Durch die Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet, es ergeben sich daraus keine Ansprüche für Dritte. Die Planung wird von einem durch die Vorhabenträgerin zu beauftragendes, qualifiziertes Planungsbüro übernommen. Das Verfahrens zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung entspricht im Wesentlichen dem zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Stadt und Vorhabenträgerin sehen weitergehenden Abstimmungsbedarf, der durch den vorliegenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB aufgearbeitet wird. Der vorliegende städtebauliche Vertrag wurde durch den Hessischen Städtetag juristisch überprüft und entsprechend dessen Empfehlungen angepasst.

Dem Verfahren wird die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin vorangestellt. Der Vertrag klärt im Wesentlichen die Übernahme der Kosten, die im Rahmen des Planverfahrens anfallen. Die Kostenübernahme erfolgt demnach vollständig durch die Vorhabenträgerin, da die Aufstellung der Ergänzungssatzung primär in ihrem eigenen Interesse erfolgt und deshalb die damit verbundenen Kosten nicht von der Allgemeinheit getragen werden können. Bezüglich der Erschließung des Grundstücks ist zu einem späteren Zeitpunkt ein separater Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin abzuschließen, da nach Aussage des Hessischen Städtetags für die Klärung von Erschließungsthemen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB keine Rechtsgrundlage besteht, sondern hierfür im Laufe des Verfahrens ein separater Vertrag abzuschließen ist. Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages verpflichtet die Stadt ausdrücklich nicht zu einem Satzungsbeschluss. Sie bleibt in der Abwägung der Belange und in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

Der vorläufige Geltungsbereich der geplanten Ergänzungssatzung liegt bei. Konkretere Planungen, unter anderem auch zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Der Beschluss hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen.

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Komm. Amtsleitung Bauamt

Natalie Hinz
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Übersicht der genehmigten Nutzungen in der Nachbarschaft
- (2) Geplante Bebauung