

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
14.09.2021	XI/121-2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	02.05.2022	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	03.05.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	05.05.2022	
Ortsbeirat Eschbach	18.05.2022	
Stadtverordnetenversammlung	30.05.2022	

Bauleitplanung der Stadt Usingen Bebauungsplan „Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße“, Stadtteil Eschbach Rücknahme des Aufhebungsbeschlusses für den Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens für die Aufhebung des Bebauungsplans „Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße“ Stadtteil Eschbach gem. § 2 ff. BauGB (Beschluss Nr. XI/47-2016) wird zurückgenommen. Es soll kein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan durchgeführt werden, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine rechtssichere Beurteilung von Vorhaben in dem Gebiet nach § 34 BauGB ermöglicht wird und eine alternative Bauleitplanung für den Bereich als nicht möglich bewertet wurde.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 30.05.2016 die Durchführung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplans „Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 wird ein als Wochenendhausgebiet konzipiertes Gebiet planungsrechtlich gesichert. Zum Anlass und den Zielen der Beschlussfassung wird auf die Sachdarstellung der Beschlussvorlage XI/47-2016 verwiesen (Anlage 1).

Bevor das Aufhebungsverfahren bearbeitet werden sollte wurde eine Rechtsprüfung des Sachverhaltes durch einen Rechtsanwalt beauftragt, um dies noch einmal rechtssicher zu untermauern und weil hinsichtlich der allgemeinen Thematik zur Rechtssicherheit von Bebauungsplänen aktuell differierende Aussagen aus der Fachliteratur zu entnehmen war.

Die verfahrensrechtliche Prüfung von der ehemaligen Aufstellung des Bebauungsplans und die materielle Prüfung der Bebauungsplaninhalte führen im Ergebnis dazu, dass die Empfehlung gegeben wird keine Aufhebung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Der ausschlaggebende Grund für die Beschlussfassung zur Aufhebung des Bebauungsplans war die Feststellung, dass fast alle Eigentümer ihren Hauptwohnsitz dort angemeldet haben. Somit war die Wirksamkeit der Gebietsart als Wochenendhausgebiet in Frage gestellt. In Abstimmung mit der

Bauaufsicht wurde die Aufhebung des Bebauungsplans als zielführend für die Rechtssicherheit der bestehenden Nutzungen gesehen. An dem Punkt wie die Erschließung des Gebietes erfolgt, ist maßgeblich die zulässige Gebietsart entscheidungsrelevant. Die Grundstücke werden alle über private Verkehrsflächen vornehmlich Wege mit nicht mehr als 2,5 – 3 m Breite erschlossen. Sowohl verkehrstechnisch als auch versorgungstechnisch entspricht dies nicht einem Standard und Satzungsgemäßen Maßgaben die für eine Wohngebietsausweisung voraussetzt wird.

Aufgrund der bestehenden Gebietsstruktur und der Eigentumsverhältnisse ist es nicht realisierbar den Anforderungen an ein Wohngebiet zu entwickeln. Da mit der Aufhebung des Bebauungsplans begründet werden muss wie sich der Bereich ohne die planungsrechtliche Sicherung durch den Bebauungsplan entwickeln würde und wenn hier anstelle diesem der Beurteilungsrahmen des § 34 BauGB für Gebiete im unbeplanten Innenbereich treten würde ist die Erkenntnis, dass keine andere Bewertung als die eines nicht zu dauerhaftem Wohnen geeignete Nutzung möglich ist.

Haushaltsrechtlich geprüft:

bedarf keiner Zustimmung der Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Clemens Konieczny
Amtsleitung Bauamt

Cornelia Ohl
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Vorlage 47-2016
- (2) Bebauungsplan