

Datum	Drucksache Nr.:
22.07.2026	XIII/97-2026

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 "An der Eiskaut" inkl. 1. Änderung 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 „An der Eiskaut“ und seiner 1. Änderung, Kernstadt Usingen, abgegeben worden sind, zugestimmt.

II) Die Aufhebung des Bebauungsplans „An der Eiskaut“ und seiner 1. Änderung 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 materiellen 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 vereinzelter 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).

Zu diesen ursprünglich zur erneuten bzw. rückwirkenden Bekanntmachung beschlossenen, aber nun doch materiell mangelhaften Bebauungspläne gehörte auch der Bebauungsplan „An der Eiskaut“ und dessen 1. Änderung in der Kernstadt Usingen.

Zum einen wurde hier die „Blücherstraße“ schmaler ausgeführt als im Bebauungsplan vorgesehen. Zum anderen setzt der Bebauungsplan am nordwestlichen Rand des Plangebiets ein Dorfgebiet (MD) fest. Dies hatte vermutlich ursprünglich das Ziel einen vorhandenen landwirtschaftlich geprägten Hof zu sichern. Allerdings wurde diese angestrebte Gebietsfestsetzung nicht durch den Regierungspräsidenten genehmigt, d. h., dass in dem Fall der darunterliegende Ursprungs-Bebauungsplan zählt, welcher ebenfalls ein Dorfgebiet und ein viel größeres Baufenster vorsieht. Welche Baugebietsfestsetzung somit gelten soll bleibt allerdings unklar. Die Gebietsfestsetzung MD wurde vom RP für unzulässig erachtet, da diese dem Flächennutzungsplan widersprechen würde. Heute befinden sich dort nur noch Wohnnutzungen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet) und zu Verkehrswegen (Blücherstraße) sind nach einschlägigen Gerichtsurteilen mittlerweile als Grundzüge der Planung anzusehen, dadurch sind also auch keine Befreiungen von diesen Festsetzungen möglich. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan längere Zeit nicht angewendet wurde, weil man davon ausging, er sei aufgrund der formellen Mängel nicht mehr anzuwenden. Aufgrund dessen sind zum Beispiel Gebäude in zweiter Reihe entstanden, was für Neubauten nach den aktuell geltenden Festsetzungen nicht bzw. nur schwer möglich ist.

Daher wurde ein Aufhebungsverfahren für diesen Bebauungsplan durchgeführt. Die Aufhebung erfolgte im Vollverfahren mit zwei Beteiligungsrounden nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung enthielt den Hinweis, dass sich der Plangeltungsbereich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es muss also mit dem Vorkommen von Kampfmitteln gerechnet werden. Dies hat aber auf die Aufhebung des Bebauungsplans keinerlei Auswirkungen. Daher wurde lediglich ein entsprechender Hinweis in der Begründung ergänzt.

Nun soll die Aufhebung als Satzung beschlossen werden.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Kämmerei

bedarf keiner Zustimmung der

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Schrempp
Sachbearbeitung

Anlagen

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