

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
16.12.2022	XI/135-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	09.01.2023	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	24.01.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	26.01.2023	
Ortsbeirat Wilhelmsdorf	31.01.2023	
Stadtverordnetenversammlung	06.02.2023	

Bauleitplanung der Stadt Usingen Überplanung des schwebend unwirksamen Bebauungsplans „Im Herrngarten“, Wilhelmsdorf (Flur 1, Flurstücke 80, 82, 84/1, 84/3 und 84/4)

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I: Die Aufstellung eines projektbezogenen Bebauungsplans für den Bereich des schwebend unwirksamen Bebauungsplans "Im Herrngarten" nach § 2 Abs. 1 BauGB.

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

Sachdarstellung:

Der Bereich des Bebauungsplans „Im Herrngarten“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 02.08.1997, soll neu überplant werden. Dies hat folgenden Hintergrund:

Herr Graf zu Solms Laubach hat das Grundstück bei einer Zwangsversteigerung erworben und die USI-Grundstücksgesellschaft mbH gegründet, welche offiziell als Eigentümer auftritt. Er hat eine eigene Holzbaufirma „Graf Solms Holzbau GmbH & Co KG“. Diese ist spezialisiert auf Holzhäuser im Schwedenstil und verwendet Holz aus heimischen Wäldern. Die Idee der Gesellschaft ist es eine nachhaltige Holzhaussiedlung im Bereich des Bebauungsplans „Im Herrngarten“, südöstlich der Ortslage von Wilhelmsdorf zu errichten (Anlage 1).

Geplant ist die ausschließliche Errichtung von Miethäusern, welche im Eigentum der Grundstücksgesellschaft verbleiben. Es sollen Einfamilienhäuser im schwedischen Stil mit maximal 2 Vollgeschossen einschließlich Dachgeschoss (EG + DG) für insgesamt ca. 140 Einwohner entstehen. Diese Zahl ist bereits durch den Abwasserverband geprüft, welcher im Bebauungsplanverfahren ohnehin nochmal angehört wird.

Ebenfalls wird eine Durchmischung der Altersstruktur im neu entstehenden Quartier erwartet. Dadurch ergeben sich voraussichtlich auch neue Bedarfe. Diesen könnte durch eine Art Sozialzentrum beispielsweise mit Errichtung einer Kindertagesstätte und daran angegliederter Tagesbetreuungsmöglichkeiten für Senioren und eventuell einem kleinen Nahversorger Rechnung getragen werden. Dies sind zunächst Ideen, ein detailliertes Konzept muss noch erarbeitet werden. Ein ähnliches Wohnkonzept wurde/ wird unter gleicher Feder bereits in Grünberg und Ranstadt umgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan „Im Herrngarten“ weist aber sowohl einen formellen als auch einen materiellen Mangel auf. Der Plan ist am 08.09.1997 und somit erst nach Bekanntmachung vom 02.08.1997 ausgefertigt worden. Die Ausfertigung muss aber zwingend vor der Bekanntmachung erfolgen. Dieser Mangel könnte grundsätzlich durch erneute Bekanntmachung (§214 Abs. 4 BauGB) geheilt werden. Die sogenannte Normenkotrollfrist von 1 Jahr, innerhalb derer ein Verfahren zur Rechtsüberprüfung des Bebauungsplans durch das Verwaltungsgericht angestoßen werden kann, beginnt dann erneut.

Allerdings liegt neben dem formellen Mangel auch ein materieller Mangel vor. Gemäß der in der Legende enthaltenen Planzeichen sollen Straßenverkehrsflächen mit einer gepunkteten Fläche festgesetzt sein. Solche sind im Plan jedoch nicht enthalten. Vielmehr sind stattdessen nur Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ersichtlich. Kurzum, die vorgesehenen Straßen sind als Parkplätze dargestellt. Damit fehlt es den Grundstücken an einer öffentlichen Erschließung (Anlage 2).

Um für den Bereich eine sichere Planungsgrundlage zu schaffen und das geplante Vorhaben der USI-Grundstücksgesellschaft mbH umsetzen zu können, muss der alte Bebauungsplan „Im Herrngarten“ neu überplant werden. Für die Regelung der Kostenübernahme und weitere das Bauleitplanverfahren betreffende Modalitäten ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags nach §11 BauGB erforderlich. Das Verfahren soll jeweils zur Hälfte von Grundstücksgesellschaft und Stadt getragen werden, da der Eigentümer bei Ersteigerung der Grundstücke von einem rechtswirksamen Bebauungsplan ausging und die Entwicklung des neuen Wohnquartiers mit den angedachten Gemeinbedarfsbereichen (Kita, Tagespflege, Dorfladen) auch der Allgemeinheit dient. Bezüglich der Erschließung des Grundstücks ist ein separater Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Usingen und der USI-Grundstücksgesellschaft mbH abzuschließen. Die Unterzeichnung der Verträge verpflichtet die Stadt ausdrücklich nicht zu einem Satzungsbeschluss. Sie bleibt in der Abwägung der Belange und in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

Aus den genannten Gründen wird die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Im Herrngarten“ beschlossen und damit einhergehend der Magistrat ermächtigt die notwendigen Verträge zu beschließen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Jenny Hofmann
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Lageplan Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplans
- (2) Anlage 2 Bebauungsplan Im Herrngarten von 1997