

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
08.02.2022	XI/13-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	14.02.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	22.02.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	24.02.2022	
Ortsbeirat Usingen	10.03.2022	
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2022	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Stadtteil Usingen, südliches Gewerbegebiet Südtangente (Achtzehnmorgenweg)
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für den südlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Südtangente im Stadtteil Usingen, die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1, wie sie in der Anlage zur Beschlussvorlage vorliegt.

Sachdarstellung:

Der Anlass zum Erlass einer Klarstellungssatzung am südwestlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Südtangente, im Bereich Achtzehnmorgenweg, resultiert aus einem Antrag für ein Bauvorhaben mit der Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in eine gewerbliche Nutzung für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Das betreffende Grundstück Flst. 4406/1 in Flur 72 liegt südlich und unmittelbar angrenzend von den mit gewerblicher Nutzung bebauten Gewerbegrundstücken Flst. 4404/2 und 4404/3 (Achtzehnmorgenweg 5). Östlich angrenzend befinden sich mehrere Gewerbegrundstücke (Achtzehnmorgenweg 3 – 3d). Westlich befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen der Sonnenhof.

Über die Straße Achtzehnmorgenweg werden die südlich der Straße liegenden Grundstücke erschlossen. Die Lage des Grundstücks Flst. 4406/1 und deren ehemalige Nutzung als Landwirtschaftlicher Betrieb lässt nach Bewertung der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises keine eindeutige Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu. Der ehemals für diesen Bereich geltende Bebauungsplan „Am gebackenen Stein“ aus dem Jahr 1964 bietet wegen Rechtsmängeln keine Grundlage.

Die Bauaufsicht würde das Vorhaben für das Grundstück Flst. 4406/1 nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilen und demgemäß weil es nicht als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB gilt, als nicht zulässig zu genehmigen erachten. Städtebaulich ist dem entgegen zu argu-

mentieren, dass ein Bebauungszusammenhang von gewerblicher Nutzung besteht, an den das Grundstück unmittelbar anschließt.

Die Gesetzgebung ermöglicht, die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich deklaratorisch, nach § 34 Abs. 1 BauGB in einer sogenannten Klarstellungssatzung festzulegen. Die Grenzziehung ist in der Anlage zur Beschlussvorlage dargestellt.

Für den Erlass einer Klarstellungssatzung bestehen, mit Ausnahme der Bekanntmachungsvorschrift nach § 10 Abs. 3 BauGB und der Erfordernis des Satzungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung, keine Verfahrensregeln.

Im geltenden Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 ist der Bereich als gewerbliche Baufläche enthalten.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Steffen Wernard
Bürgermeister

Clemens Konieczny
Amtsleitung

Cornelia Ohl
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Satzungstext
- (2) Satzungsbereich Lageplan