

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
28.04.2026	XIII/63-2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	11.05.2026	nichtöffentlich
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	19.05.2026	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	21.05.2026	öffentlich
Ortsbeirat Usingen	28.05.2026	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	01.06.2026	öffentlich

Bauleitplanung der Stadt Usingen Änderung der Bebauungspläne Sanierungsgebiet S1, S2, S3, S4 und S5

Hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Sachdarstellung:

Das Sanierungsgebiet „Kernstadt Usingen“ wurde im Rahmen des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ festgelegt und im Zuge dessen wurde für diesen Bereich ein Innerstädtisches Entwicklungskonzept erstellt. Dort wurden einige Maßnahmen mit dem Gesamtziel „Attraktivitätssteigerung der Innenstadt“ zusammengetragen. Ein wichtiger Aspekt hierbei ist das Maßnahmenpaket zum Thema „Lebendige Innenstadt“. Hierbei ist das Ziel die Attraktivität der Unternehmen und damit die Qualität der Innenstadt auch als Wohnumfeld insgesamt zu verbessern. Erste Priorität ist auch den öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten, insbesondere Plätze wie den Alten Marktplatz.

Ziel ist es zudem, dass die gewerblichen Leerstände eine hochwertige und zielgruppenorientierte Nachnutzung erfahren. Gemeinsam mit der Stadt gilt es, Einzelhändler mit innovativen, auf den Bedarf der Bevölkerung abgestimmten Konzepten zu fördern, die dann die Attraktivität der Innenstadt durch eine lebendige Nutzung stärken.

Diese genannten Ziele können durch ständig wechselnde und teilweise unattraktive Nutzungsformen wie Vergnügungsstätten (Wettbüros, Spielotheken, etc.), nicht erreicht werden. Denn dadurch besteht das Risiko eines sukzessiven Trading-Down-Prozesses. Gestalterische Defizite bei Schaufenstern und Werbeanlagen, fehlende Außenflächen für Gastronomie und Handelsnutzung oder zum Teil defizitäre Gebäudesubstanzen verstärken diesen Effekt und führen zusätzlich zu einem Imageverlust.

Die im Sanierungsgebiet befindlichen einfachen Bebauungspläne Sanierungsgebiet S1, S2, S3, S4 und S5 setzen in ihren jeweiligen Geltungsbereichen teilweise Mischgebiete fest. In diesen sind Vergnügungsstätten zulässig, wenn sie nicht explizit ausgeschlossen werden. Dies wurde im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungspläne nicht getan und nun nachgeholt, um zukünftig eine rechtssichere Steuerungsmöglichkeit für Vergnügungsstätten zur Verfügung zu haben. Hierfür wurde ein Bebauungsplan über die bestehenden Pläne gelegt, der die Vergnügungsstätten in den jeweiligen

Mischgebieten ausschließt. Die restlichen Festsetzungen der darunterliegenden Pläne bleiben hierbei unberührt. In den Bereichen, in denen Wohngebiete festgesetzt sind, sind Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig.

Im Zuge der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden in den Unterlagen vereinzelt Änderungen vorgenommen, wie etwa die Ergänzung der Begründung um alllastenverdächtige Flächen (s. Anlage 3).

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten aus dem kompletten Stadtgebiet ist rechtlich nicht möglich. Deshalb sollen sie nur im Bereich der Bebauungspläne S1 bis S5 ausgeschlossen werden, um hier die Erreichung der im städtebaulichen Entwicklungskonzept gesetzten Ziele zu unterstützen.

Hiermit soll für den Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen wird jährlich ein Budget im Ergebnishaushalt eingeplant. Die Kosten für die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans sind bereits anteilig für kommendes Jahr im Ergebnishaushalt einberechnet. Ggf. wird auch ein Teil der Kosten über den diesjährigen Haushalt abgerechnet. Hier stehen ausreichend Gelder zur Verfügung (6774000-06511010-511010).

Kämmerei

bedarf keiner Zustimmung der

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Azubi Bauamt
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) 1. Planzeichnung
- (2) 2. Begründung
- (3) 3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen