

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
26.04.2024	XI/49-2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	06.05.2024	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	14.05.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	16.05.2024	
Ortsbeirat Eschbach	21.05.2024	
Stadtverordnetenversammlung	27.05.2024	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Durchführung eines Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan "Auf der Peß" in Eschbach

Hier: Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung

Beschlussvorschlag:

- I) Es wird beschlossen, dass ein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „Auf der Peß“ durchgeführt wird.
- II) Der Magistrat wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte durchzuführen.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2022 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 Formellen auch materielle Mängel besitzen, die die Erteilung von Baugenehmigungen erschweren oder sogar verhindern.

Erlangt eine Kommune Kenntnis davon, dass einer ihrer Bebauungspläne materielle Mängel aufweist, ist sie zur Heilung dieser Mängel durch Aufhebung oder Überplanung des Bebauungsplans verpflichtet. In vollständig bebauten Gebieten (mit ggf. nur noch vereinzelt Baulücken) bietet sich eher die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans an. Die Aufhebung hätte zur Folge, dass Bauvorhaben in dem Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen wären (Einfügen in die umgebende Bebauung).

Einer dieser ursprünglich zur erneuten Bekanntmachung beschlossenen, aber nun doch materiell mangelhaften Bebauungspläne ist der Bebauungsplan „Auf der Peß“ in Eschbach. Zum einen wurde hier die Straße „Taubusblick“ anders ausgeführt als ursprünglich geplant (s. Anlage 1). Die im B-Plan dargestellte Trasse verläuft deshalb über vereinzelt Baugrundstücke. Die auf diesen Grundstücken bestehenden Wohnhäuser wurden seinerzeit über Befreiungen genehmigt. Zum anderen setzt der Bebauungsplan am südöstlichen Rand des Plangebiets ein Mischgebiet fest. Wo

ursprünglich mit der Planung ein vorhandenes Gewerbe gesichert werden sollte, finden sich heute nur noch Wohnnutzungen. Da ein Mischgebiet eine gleichgewichtige Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben voraussetzt, ist mit Fortbestehen des Bebauungsplans keine Erteilung von dem Wohnen dienenden Baugenehmigungen mehr möglich. Eine zeitnahe Ansiedlung von mischgebietstypischem Gewerbe, das die Nutzungsmischung wieder ins Gleichgewicht bringen und diese Gebietsfestsetzung somit heilen würde, ist eher unwahrscheinlich.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) und zu Verkehrswegen (Taunusblick) sind nach einschlägigen Gerichtsurteilen mittlerweile als Grundzüge der Planung anzusehen; es sind also auch keine Befreiungen von diesen Festsetzungen möglich.

Es wird deshalb angeregt, den Bebauungsplan nicht wie ursprünglich angedacht erneut bekannt zu machen, sondern ein Aufhebungsverfahren durchzuführen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Kämmerei

bedarf keiner Zustimmung der

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Hinz
Sachbearbeitung

Anlage(n):

(1) Anlage 1 Übersichtskarte Bebauungsplan auf der Peß