



Stadt Usingen

**Aufhebung des Bebauungsplanes
„Am Diedenborn“**

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

20. Oktober 2023

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch
Dr. rer. nat. Christiane Koch**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A: Begründung	3
1. Geltungsbereich	3
2. Bestand	3
3. Bisheriger Bebauungsplan.....	4
4. Flächennutzungsplan.....	5
5. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung.....	5
6. Aufhebungsverfahren.....	7
6.1 Verfahrensstand	7
Teil B: Umweltbericht.....	8
1. Einleitung	8
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose	8
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes	10
4. Umweltrelevante Maßnahmen	10
5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	10
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	10
8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	11
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	11
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	11
Quellenverzeichnis.....	11

Teil A: Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung befindet sich im Norden der Kernstadt Usingen. Er wird begrenzt von der Weilburger Straße (B 456) im Norden, der Altkönigstraße im Osten, der Herzbergstraße im Süden sowie der westlichen Bebauung der Straße „Am Diedenborn“ im Westen. Er hat eine Größe von ca. 1,59 ha.

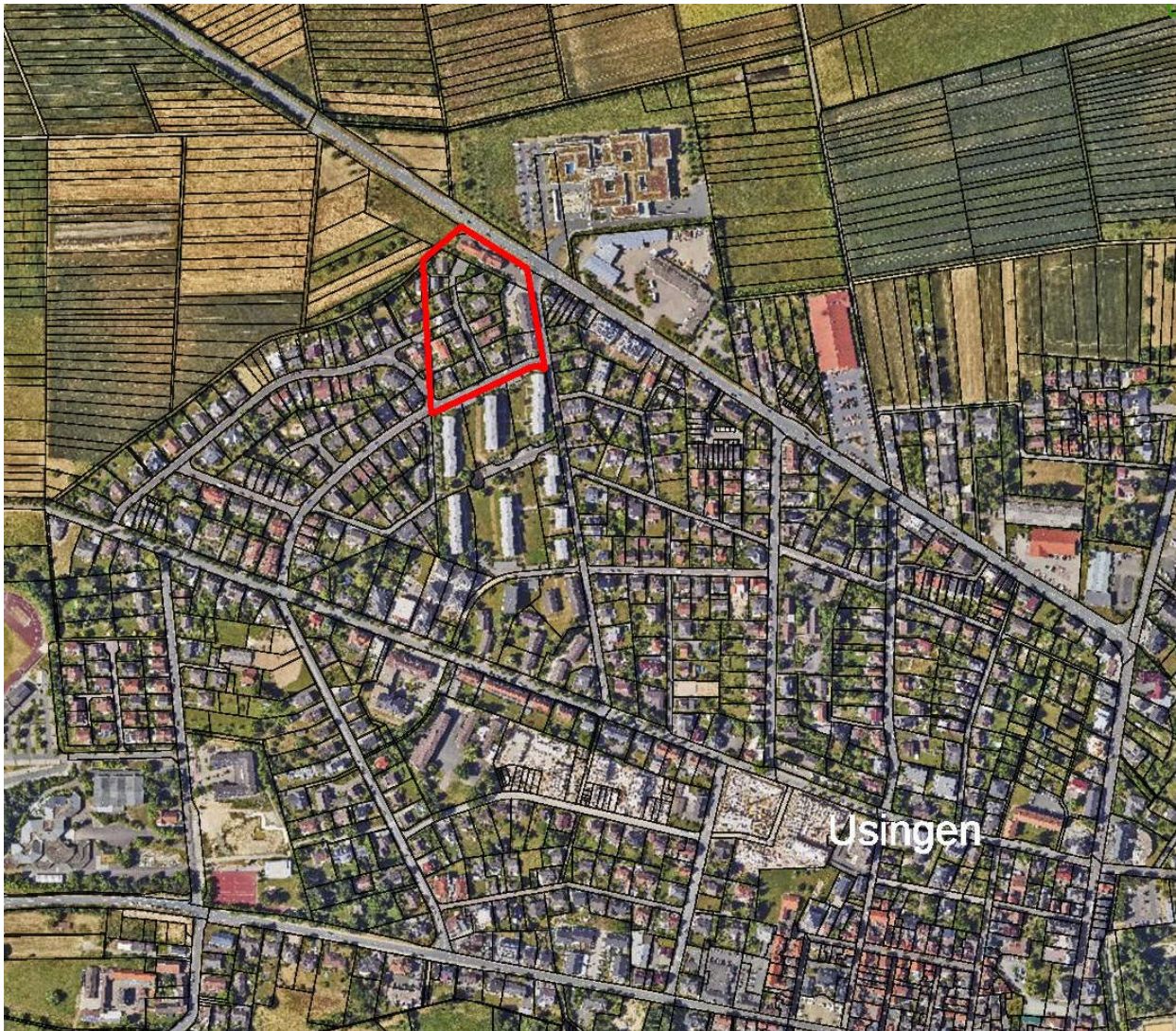


Abb. 1: Geltungsbereich, maßstabslos, Kartengrundlage Überfliegung Stadt Usingen

2. Bestand

Der westliche Teil der Altkönigstraße ist mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Bebauung der Straße „Am Diedenborn“ ist zum allergrößten Teil durch freistehende ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser geprägt, lediglich im Norden befindet sich ein Dreispänner-Reihenhaus. Im Norden des Geltungsbereichs liegt die über die Altkönigstraße erschlossene eingeschossige Rettungswache des Malteser Hilfsdiensts. Bis auf diese Rettungswache werden alle anderen Gebäude wohnlich genutzt.

3. Bisheriger Bebauungsplan

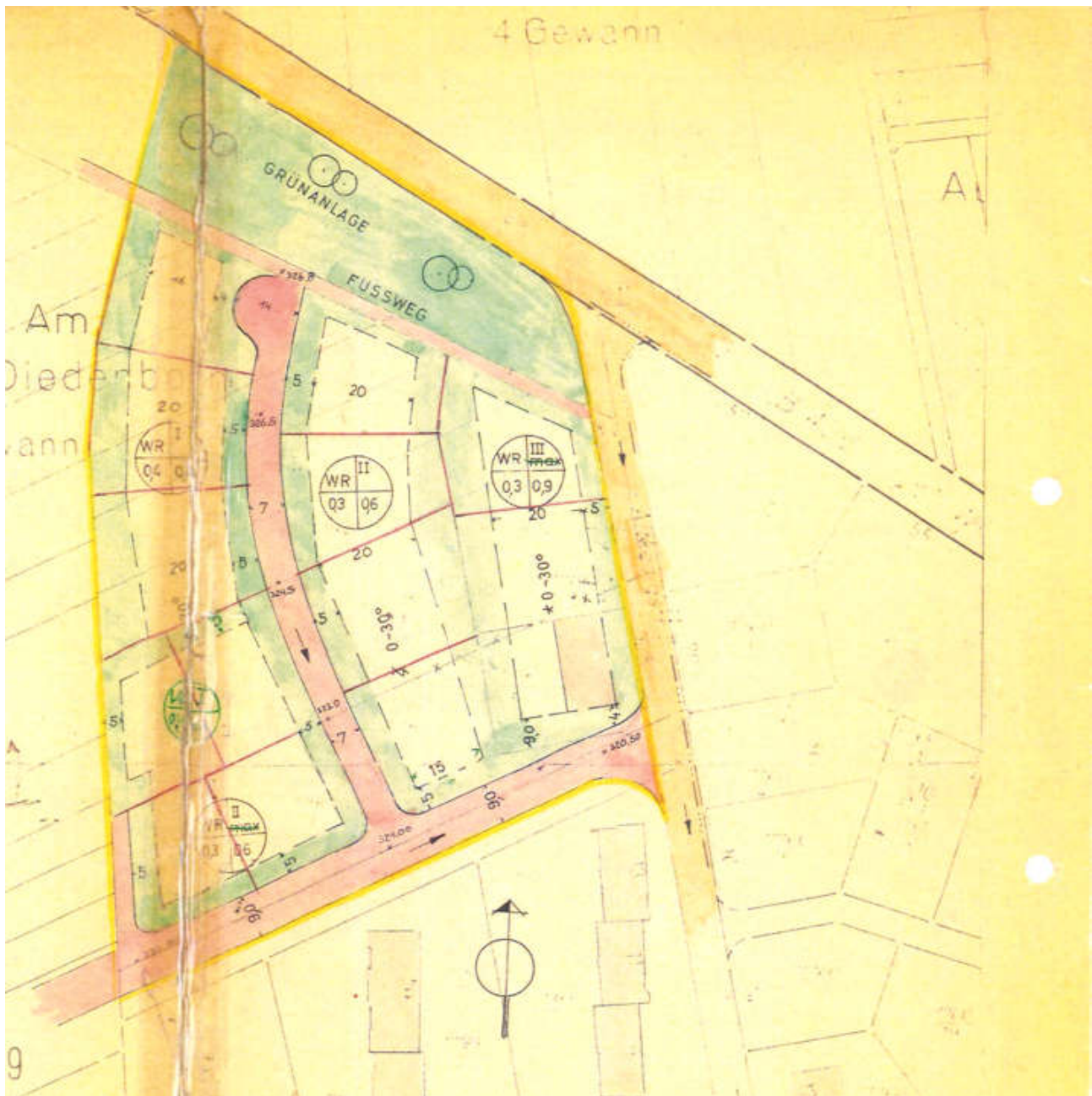


Abb 2: bisheriger Bebauungsplan, nur Planzeichnung

Der Bebauungsplan „Am Diedenborn“ wurde im Jahr 1964 aufgestellt (Offenlage 19.02.-27.02.1964).

Er setzt Straßenverkehrsflächen und „Reine Wohngebiete“ mit unterschiedlichen Geschossigkeiten fest. Des Weiteren werden Baufelder und nicht überbaubare Flächen sowie eine Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Der nördliche Bereich an der Bundesstraße ist als Grünanlage festgesetzt. Eine Begründung über Anlass und Zweck des Bebauungsplans liegt nicht vor.

4. Flächennutzungsplan

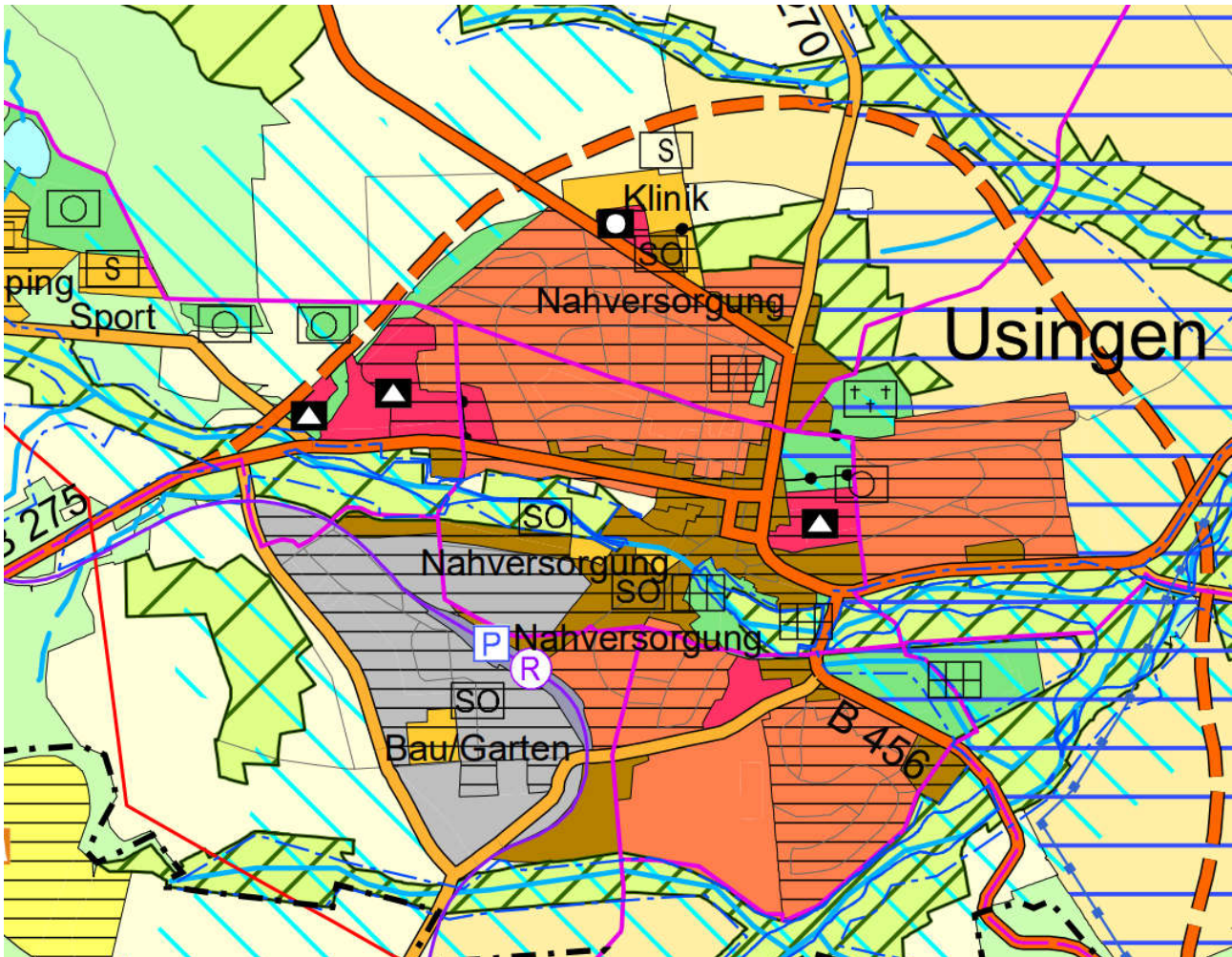


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan der Region Frankfurt/Rhein/Main von 2010 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

5. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung

Der vorliegende Bebauungsplan ist einer von 25 Altbauungsplänen der Stadt Usingen, die verwaltungsintern einer Prüfung hinsichtlich rechtlicher Fehler unterzogen wurden.

Die Thematik der Rechtswirksamkeit von sogenannten Altbauungsplänen, betrifft Bebauungspläne zumeist aus dem Zeitraum 1960-1976. Bei der Rechtskraftthematik ist hier die Wirksamkeit, welche mit der ordnungsgemäßen öffentlichen Bekanntmachung und der Ausfertigung der Bebauungsplankarte als rechtmäßiges Dokument erfolgt, gemeint.

Einige der Altbauungspläne weisen Mängel bzgl. der Rechtswirksamkeit auf, die sich aus den formellen Anforderungen der Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben. Bebauungspläne werden durch die ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung mit Ausfertigung der Bebauungsplankarte wirksam. Diese muss konform einer inhaltlich rechtmäßig aufgestellten Hauptsatzung erfolgen, in welcher Ort, Art und Dauer der Offenlegung und der Bekanntmachung von Satzungen

gen benannt sind. Im zuvor genannten Zeitraum war die Anwendung der Baugesetzgebung noch im Beginn und ebenso die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nicht so beachtet, sodass die Hauptsatzungen überwiegend mangelbehaftet und fehlerhaft waren. Die erste bei der Stadt Usingen hierbei fehlerfrei anzusehende Hauptsatzung ist mit dem 4. Nachtrag vom 14.09.1974 zur Hauptsatzung vom 05.09.1972 erfolgt.

Aufgrund der genannten Thematik sind alle Pläne hinsichtlich Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit vorliegender Niederschrift, Bekanntmachungsnachweis von vorhandenen Zeitungsdokumenten und Verfahrensvermerken im Plan (Datum und Unterzeichnung durch Bürgermeister) überprüft worden.

Zunächst wurden 3 Bebauungspläne aufgrund aktueller Anfragen einer eingehenden Prüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Überprüfung hat sich herausgestellt, dass nach aktueller Rechtsprechung alle Bebauungspläne weiter anzuwenden sind, solange sie nicht in einem rechtlich vorgeschriebenen vollständigen Aufhebungsverfahren, welches dem Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gleich ist, aufgehoben wurden.

Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, da dieses dann im Kontext seiner umgebenden Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt wird. In diesen Fällen können demgemäß auch die Grundzüge der vorherigen Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berücksichtigt werden. Das Baugesetzbuch ermöglicht zur Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen eine Heilung. Es gibt die Möglichkeit, die mit Mängeln behafteten Bebauungspläne gem. § 214 Abs. 4 BauGB, erneut und rückwirkend bekanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen. Es gibt demnach folgende Alternative Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

- A.) Durchführung eines Aufhebungsverfahrens
- B.) Erneute Bekanntmachung gem. §214 BauGB

Seitens der Stadtplanung wurde diesbezüglich auch eine inhaltliche Überprüfung durchgeführt. Dabei sind die Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Festsetzungen sowie der erfolgten städtebaulichen Entwicklung, angeschaut worden, um entscheiden zu können, welche Pläne zur weiteren Anwendung empfohlen werden können und welche mit Ihren Inhalten nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung wie sie gedacht war zu gewährleisten und deshalb als aufzuheben eingestuft werden sollten.

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Diedenborn“ weist als formellen Wirksamkeitsmangel einen fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung auf, der Plan wurde nicht ausgefertigt. Des Weiteren ist die fehlerhafte Hauptsatzung zu nennen und das Bekanntmachungsdatum zur Auslegung der Satzung.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes waren Reine Wohngebiete sowie im Norden eine Grünfläche. In diesem Teilbereich entspricht der Baubestand jedoch nicht den Bebauungsplaninhalten, sondern wird für die Rettungswache des Malteser Hilfsdiensts genutzt.

Da der Baubestand teilweise nicht den Bebauungsplaninhalten entspricht, soll der Bebauungsplan nun aufgehoben werden. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung möglich.

6. Aufhebungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Die Regelungen für ein vereinfachtes Verfahren nach §13 oder §13a BauGB finden hier keine Anwendung. Somit ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts gemäß §2a BauGB aufzuheben. Der Umweltbericht findet sich in Teil B der Begründung.

Zur Beseitigung des unklaren Rechtscheins durch die in Kap. 5 genannten Wirksamkeitsmängel ist aufgrund der teilweise nicht den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechend ausgeführten Bebauung sowie der bestehenden städtebaulichen Situation eine Heilung gem. § 214 BauGB nicht zweckmäßig. Unter Abwägung aller Belange hat die Stadtverordnetenversammlung daher am 04.07.2022 beschlossen, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

6.1 Verfahrensstand

Aufhebungsbeschluss 04.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 25.03.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
03.04.2023 bis 14.04.2023, Bekanntgemacht: 25.03.2023.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 29.03.2023 bis 05.05.2023.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 12.06.2023 bis 14.07.2023, Bekanntgemacht: 03.06.2023. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstands besteht kein Anlass zur Ausweitung des gesetzlich vorgeschriebenen Auslegungszeitraums.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:
12.06.2023 bis 14.07.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 16.10.2023.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich der Planaufhebung erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Diedenborn“ aus dem Jahr 1963. Der Geltungsbereich umfasst am südlichen Rand die Straße „Herzbergstraße“ sowie die innere Erschließungsstraße „Am Diedenborn“. Er umfasst zudem mehrere „Reine Wohngebiete“ mit einer GRZ von 0,3 oder 0,4. Den nördlichen Abschluss des Bebauungsplanes bilden ein Fußweg sowie eine Grünanlage.

Der tatsächliche Bestand weicht im Bereich der Grünanlage vom Bebauungsplan ab. Hier ist anstelle der Grünanlage das Gelände des Malteser Hilfsdienstes mit Gebäude und großflächigen Parkplatzbereichen vorhanden. Die Wohnbebauung der reinen Wohngebiete besteht vor allem aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, die von Privatgärten umgeben sind und auch entsprechend genutzt werden.

Aussagen zu den Hintergründen sowie zum Ziel und Zweck der Planung können Kap.5 und 6 in Teil A dieser Begründung entnommen werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet ist mäßig stark durchgrünt aufgrund des Anteils privater Gartenflächen. Es handelt sich hierbei ausnahmslos um private Ziergärten. Eine Nutzgartennutzung ist lediglich untergeordnet vorhanden. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im öffentlichen Raum sind nicht vorhanden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine besonders schutzwürdigen Biotope. Das natürliche Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Durch die Planaufhebung ergeben sich für die Grünflächenausstattung und -gestaltung keine Änderungen, da sämtliche Grundstücke des Plangebietes bereits bebaut sind.

Tiere

Es kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Ziergärten von allgemein häufigen Tierarten besiedelt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass teilweise Arten, die in den nordwestlich liegenden Offenlandflächen außerhalb des Bereichs der Planaufhebung vorkommen, das Plangebiet im Rahmen der Nahrungssuche aufsuchen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird den Tieren jedoch kein weiterer potentieller Lebensraum im Außenbereich entzogen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Bei Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzung ergeben sich keine Auswirkungen für die im Plangebiet ansässigen oder auftretenden Tiere.

Fläche

Der Bereich der Planaufhebung hat eine Fläche von ca. 1,59 ha. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen.

Boden

Die Böden im Plangebiet werden im Boden-Viewer Hessen (HLNUG 2023) aufgrund der bestehenden Bebauung als „Flächen starker anthropogener Überprägung“ dargestellt. Versiegelungen sind in Form der Gebäude und der Straße sowie befestigter Flächen als Auffahrt, Stellplatz, Terrasse usw. vorhanden. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt. Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt. Altlastenverdachtsflächen o.Ä. sind nicht bekannt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen.

Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt und tragen damit auch geringfügig zur Grundwasserneubildung bei. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen, die die Grundwasserneubildung verringern würde. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es damit für das Schutzgut Wasser zu keinen Beeinträchtigungen.

Klima und Luft

Die nördlich angrenzend an das Plangebiet großflächigen Offenlandbereiche produzieren nächtliche Kaltluft, die der Ortslage zufließt. Die kleinflächig in den Privatgärten vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei, auch wenn diese als vergleichsweise untergeordnet zu bewerten ist. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität oder die Produktion von Frisch- oder Kaltluft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Usingen und die umliegende Landschaft wird zur Erholung genutzt. Die Privatgärten dienen ihren Bewohnern zur Erholung, sind jedoch nur für diese zugänglich. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsfunktion gegeben.

Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung. Das Plangebiet besitzt als Wohngebiet mit den dazugehörigen Gärten eine wichtige Bedeutung für die Bewohner. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen für den Menschen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planaufhebung nicht betroffen. Die vorhandene Wohnbebauung umfasst Sachgüter mit einem gewissen Wert für die Eigentümer.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete vorhanden. Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es durch die Planaufhebung zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes

Bei einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sich der Zustand der Flächen und deren Nutzung nicht ändert.

4. Umweltrelevante Maßnahmen

Da sich mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine relevanten Umweltauswirkungen ergeben, entfällt die Benennung von Maßnahmen. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Da im Bestand derzeit jedoch keine Baulücken bestehen, ist dies lediglich bei Abriss und Neubau relevant. Räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechts nicht gegeben.

5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan „Am Diedenborn“ weist als formellen Wirksamkeitsmangel einen fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung auf. Des Weiteren ist die fehlerhafte Hauptsatzung zu nennen und das Bekanntmachungsdatum zur Auslegung der Satzung. Zudem entspricht der Baubestand teilweise nicht den Bebauungsplaninhalten. Aus diesen Gründen wird anstelle einer erneuten Bekanntmachung des Bebauungsplanes, das Aufhebungsverfahren gewählt. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden.

7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novellierung des BauGB 2017 müssen im Umweltbericht auch Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter behandelt werden, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen, die für die betrachteten Schutzgüter zu Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen führen könnten.

8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Diedenborn“ ist unter Verwendung des ursprünglichen Bebauungsplans, einer Ortsbegehung und einer Auswertung der vom HLNUG zur Verfügung stehenden Fachdaten erfolgt. Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte, aktuelle und ausreichende Informationsgrundlagen für die Umweltprüfung zu bewerten.

9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die Notwendigkeit zur Benennung von Überwachungsmaßnahmen.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan „Am Diedenborn“ weist formelle Wirksamkeitsmängel auf und der Baubestand entspricht teilweise nicht den Bebauungsplaninhalten, sodass der Bebauungsplan aufgehoben werden soll. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.

Quellenverzeichnis

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2023): BodenViewer Hessen, Im Internet unter:
<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.02.2023.

Usingen/Aßlar, 20.10.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft