

## BEGRÜNDUNG ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHLOßHEIDE“

Der Bebauungsplan „Schloßheide“ stammt aus dem Jahre 1967. Das gesamte Baugebiet entspricht einer ordnungsgemäß, nach klaren Gestaltungsprinzipien entwickelten, städtebaulich intakten Wohnsiedlung, welches die damaligen Gestaltungsprinzipien innerhalb eines großzügig angelegten Villengebietes dokumentiert.

Charakteristisch für das Gebiet sind neben den Flachdächern die großen Glasflächen Richtung Südwesten.

Bereits 1962 wurde in der Presse das damals geplante Baugebiet „Schloßheide“ als Pionierarbeit zur Dokumentation des damaligen Architekturstils in Deutschland proklamiert.

Der Bebauungsplan fasste die Planungsvisionen der damaligen Zeit in Festsetzungen, das Baugebiet konnte fast ausnahmslos auf der Grundlage dieser getroffenen Festsetzungen realisiert werden und dürfte in der vorliegenden Form in der gesamten Region einmalig sein. Die flächige Flachdachfestsetzung hat landschaftsprägenden Charakter.



Luftbild des Bereiches Bebauungsplan „Schloßheide“

In den letzten Jahren gab es Bedenken, ob der 1967 aufgestellte Bebauungsplan einer rechtlichen Überprüfung standhalten würde. Nach Rücksprache mit dem hessischen Städte- und Gemeindebund ist wohl von der Unwirksamkeit des Planes aufgrund eines seinerzeit häufig auftretenden Hauptsatzungsfehlers auszugehen.

Nach Recherche des Bauamtes hat sich dieses bestätigt, da man die Hauptsatzung der Stadt im Jahre 1968 unter Bezugnahme auf die Hauptsatzungsproblematik geändert hat. Da der Bebauungsplan „Schloßheide“ aber schon 1967 beschlossen wurde erfolgte dessen Bekanntmachung noch auf der Grundlage der alten, fehlerhaften Hauptsatzung, sodass von der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes auszugehen ist. Hieran ändert auch die im Jahre 1977 getätigte Bekanntmachung über die Unbeachtlichkeit von Verfahrens- und Formfehlern nichts. Es handelt sich bei der fehlerhaften Bekanntmachung eines Bebauungsplanes um einen so genannten „Ewigkeitsmangel“. Sollte der Bebauungsplan einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten wäre er „ungültig“ und die getroffenen Festsetzungen rechtlich nicht bindend.

Im Sinne der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit wird daher empfohlen den Bebauungsplan „Schloßheide“ aufzuheben und gleichzeitig eine Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes zu erlassen, in der alle notwendigen Regelungen zur Erhaltung des Gebietscharakters getroffen sind.

Im Hinblick auf die Entstehungsgeschichte, den historischen Bezug und die Einmaligkeit des Gebietes „Schloßheide“, sowie den sozialen Frieden im gesamten Gebiet wird eine Gestaltungssatzung erlassen, in der die Einmaligkeit des Gebietes geschützt wird.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes würde die bauplanungsrechtliche Beurteilung in diesem Bereich nach dem § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geprüft. Zusätzlich müssten die Vorgaben der Gestaltungssatzung eingehalten werden.

Der Bereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes „Schloßheide“ wurde bereits 2010 aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der beigefügten Planskizze dargestellt. Die Planskizze ist Bestandteil dieser Begründung.

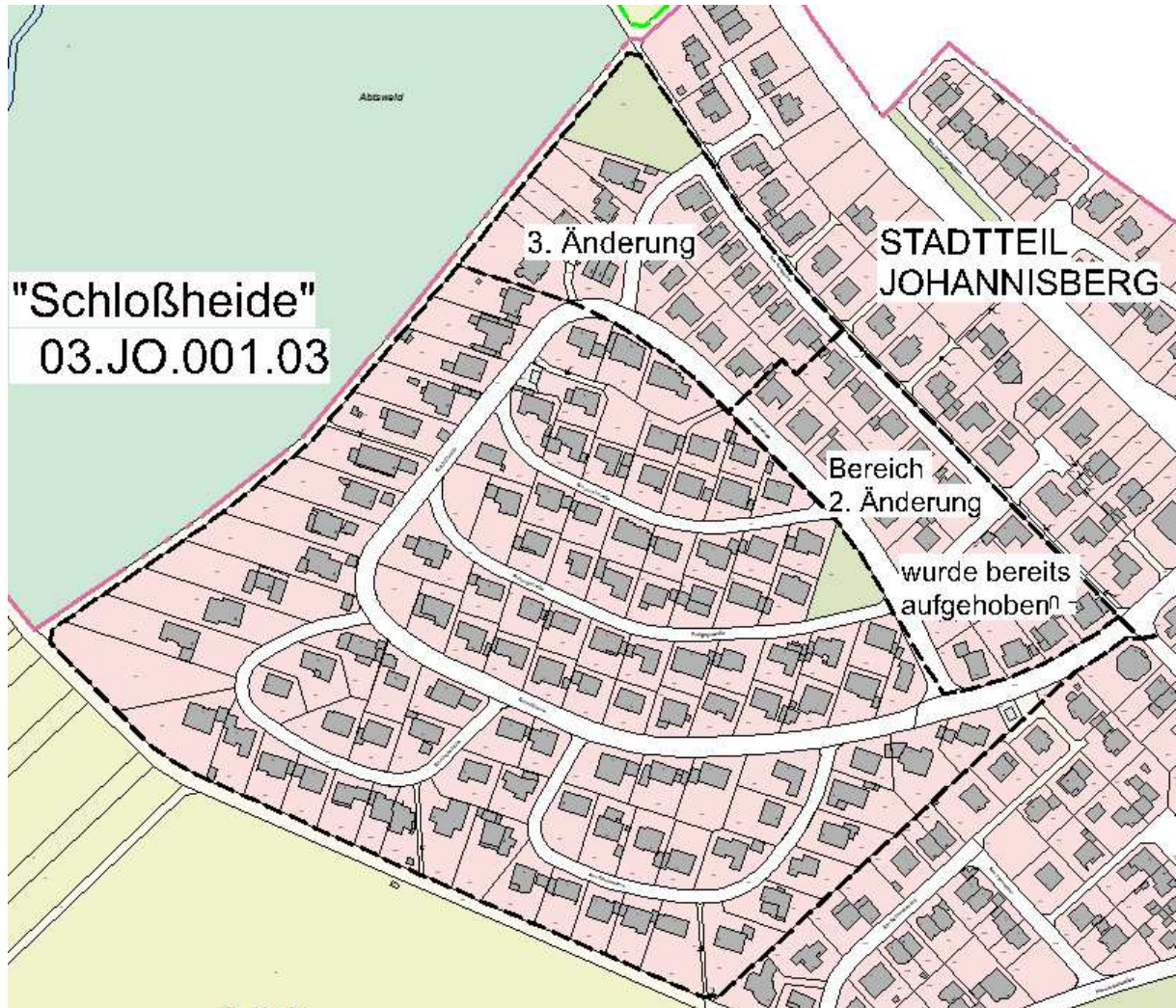
Geisenheim, den 20.02.2020

DER MAGISTRAT

Christian Aßmann  
Bürgermeister

Anlage: Planskizze zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Schloßheide“

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßheide“, ohne Maßstab



Geltungsbereich - - - - -