

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
30.09.2022	XI/113-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	10.10.2022	
Ortsbeirat Usingen	13.10.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	15.11.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	17.11.2022	
Stadtverordnetenversammlung	28.11.2022	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1. Änderung“, Stadtteil Usingen

I. Durchführungsvertrag

II. Bauleitplanverfahren

1.) Abwägung der Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2)

BauGB

2.) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

I.

Der in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage beigefügte Nachtrag Nr. 1 zum Städtebaulichen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ im Stadtteil Usingen wird mit dessen Anlagen (N1-2, N1-3.1, N1-3.2, N1-4, N1-5, N1-8.1, N1-8.2, N1-8.3 und N1-10) abgeschlossen.

II.

1.)

Die in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu dem im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Stadt abgewogen.

2.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1. Änderung“ Stadtteil Usingen in der Anlage 3 wird zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Anlage 4 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zur Beschlussvorlage beiliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Sachdarstellung:

Das Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019 eingeleitet.

Mit dem Planverfahren wurde das Planungsrecht für eine Neubebauung der Flächen der ehemaligen Schule für Wohnhäuser geschaffen. Aus dem öffentlichen Bewerbungsverfahren des Hochtaunuskreises wurde die Projektentwicklungsgruppe Horn GmbH aus Kelkheim mit Ihrem städtebaulichen Konzept sowie dem Preisangebot gewählt. Auf der Grundlage des Antrages der Projektentwicklungsgesellschaft Horn auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde das Verfahren mit den entsprechenden Unterlagen ausgearbeitet und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt. Den gesetzlichen Regelungen des BauGB zufolge sind neben dem ansonsten üblichen Bebauungsplan noch der Vorhaben- und Erschließungsplan zugehörig und es ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich, in dem Erschließungsmaßnahmen und sonstige Ausführungspflichten geregelt werden.

Das Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans resultiert vorwiegend aus notwendigen Anpassungen, die sich im Zuge der Konkretisierung der Architekturplanung ergeben haben. Zum einen ist im Bereich des westlichen Baufensters des derzeitigen WA 6 (Baufeld 4) die Realisierung von 8 Reihenhäusern statt eines Mehrfamilienhauses mit Maisonette-Aufteilung geplant. Dadurch entfällt in diesem Bereich auch der dort ursprünglich geplante Teil der Tiefgarage. Zum anderen erfolgt eine Aufteilung der ursprünglich einer großen Tiefgarage (TG) in zwei separate Tiefgaragen. Dadurch, dass nun lediglich 16 Stellplätze des zukünftigen WA 7 über die Pestalozzistraße angebunden werden und der Rest über die Hattsteiner Allee zufahren wird, reduziert sich das Verkehrsaufkommen in der Pestalozzistraße signifikant. Eine Änderung des Nutzungsmaßes ist in geringfügigem Umfang im Bereich der Reihenhäuser (WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7) vorgesehen. Die Änderung wird ausschließlich vorgenommen, um den Bebauungsplan planungsrechtlich eindeutiger zu definieren. Aus den dargestellten Anpassungen resultiert ansonsten eine Reihe von kleineren Änderungen der Festsetzungen. Diese sind erforderlich, um eine in sich konsistente Festsetzungsstruktur sicherzustellen.

I: Durchführungsvertrag

Der 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplans abgeschlossen werden. Dem der Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügten Vertrag sind Anlagen beigefügt, in denen die einzelnen Ausführungsverpflichtungen konkretisiert und dargestellt sind.

II. Bauleitplanverfahren

Formelle Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Nach Erstellen der Entwurfsfassung wurden der Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Freiflächengestaltungsplan, sowie die Begründung zum Bebauungsplan vom 04.07.2022 bis 04.08.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in dem gleichen Zeitraum beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit und von den Trägern öffentlicher Belange und den sonstigen Behörden sowie deren Behandlung sind in den Beschlussempfehlungen der Anlage 2 zu dieser Vorlage beigefügt. Nach Prüfung der Anregungen sind keine unüberwindbaren Belange festzustellen. Anregungen, die zu beachten sind, wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Nach Abschluss des 1. Nachtrags zum Durchführungsvertrag kann die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschlossen werden. Anschließend kann der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst und öffentlich bekanntgemacht werden.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Da die Kosten durch den Vorhabenträger getragen werden, hat der Beschluss keine haushaltsrelevante Auswirkungen.

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Kommissarische Amtsleitung
Bauamt

Jenny Hofmann
Sachbearbeitung

Anlagen:

I.)

1.) Durchführungsvertrag

mit dessen Anlagen: N1-2, N1-3.1, N1-3.2, N1-4, N1-5, N1-8.1, N1-8.2, N1-8.3 und N1-10

II.)

2.) Beschlussempfehlungen / Abwägung

3.) Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

4.) Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten und Schnitte)

5.) Begründung