

Stadt Usingen

Niederschrift

der 7. Sitzung des Ausschusses für
Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
am Dienstag, den 03.05.2022 Hugenottenkirche, Marktplatz 23

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:15 Uhr

An der Sitzung nehmen teil:

A. Vom Ausschuss

Lotz, Helga	i.V. für Ruß, Ortwin
Bertz, Claudia	
Drexelius, Matthias	
Dupuy, Pascal	
Holzbach, Markus	
Keth, Ulrich	
Richter, Jannik	
Saltenberger, Joachim	Stellvertretender Vorsitzender
Sussmann, Kevin	i.V. für Schneider, Maximilian
Weinreich, Susanne	

B. Vom Magistrat

Wernard, Steffen	Bürgermeister
Roth-Peters, Maria	
Seidenstücker, Gerd	

C. Von der Stadtverordnetenversammlung

D. Vom Ausländerbeirat

E. Vom Seniorenbeirat

F. Von der Verwaltung

Guth, Michael	
Hofmann, Jenny	Schritfführerin
Konieczny, Clemens	
Pöhlmann, Gabi	

G. Entschuldigt fehlte

Dr. Hauk, Clemens	
Ruß, Ortwin	Vorsitzender
Schneider, Maximilian	

1. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende, Joachim Saltenberger, eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird genehmigt

Beschluss

Abstimmungsergebnis
Einstimmig

3. Genehmigung der Niederschrift der 6. Sitzung am 22.02.2022

Frau Weinreich bittet darum die Fragen und Anregungen der FWG zum Bebauungsplan „Am Weiher II“ (TOP 5 der VBS-Sitzung vom 22.02.22) allen Ausschussmitgliedern bereitzustellen. Die Fragen werden dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Beschluss

Abstimmungsergebnis
8 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

4. Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan „Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße“, Stadtteil Eschbach Rücknahme des Aufhebungsbeschlusses für den Bebauungsplan

Herr Bürgermeister Wernard erklärt die Vorlage.

Beschluss-Nr. XI/121-2021

Es wird beschlossen:

Der Beschluss zur Durchführung des Verfahrens für die Aufhebung des Bebauungsplans „Sondergebiet Verlängerte Michelbacher Straße“ Stadtteil Eschbach gem. § 2 ff. BauGB (Beschluss Nr. XI/47-2016) wird zurückgenommen. Es soll kein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan durchgeführt werden, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine rechtssichere Beurteilung von Vorhaben in dem Gebiet nach § 34 BauGB ermöglicht wird und eine alternative Bauleitplanung für den Bereich als nicht möglich bewertet wurde.

Abstimmungsergebnis
8 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

5. Bauleitplanung der Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“, Stadtteil Usingen

I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 (2) und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Herr Bürgermeister Wernard erklärt die Vorlage.

Beschluss-Nr. XI/50-2022

I.

Es wird beschlossen:

Die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage beigefügten Beschlussempfehlungen, zu dem im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen, werden als Stellungnahme der Stadt abgewogen.

II.

Es wird beschlossen:

1.) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“ Stadtteil Usingen, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO und § 91 HBO, in der in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage beiliegenden Fassung als Satzung beschlossen.

2.) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“ Stadtteil Usingen in der Anlage 2 wird zusammen mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung wie es in der Anlage 3 der Beschlussvorlage beigefügt ist, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der Anlage 4 nebst zugehörigen Gutachten wie in der Anlage 5 - 12 zur Vorlage beigefügt, werden gebilligt.

Abstimmungsergebnis

6 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen

6. Bauleitplanung der Stadt Usingen

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pestalozzistraße“, Stadtteil Usingen

I. Antrag für 1. Änderung des Bebauungsplans

II. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Herr Bürgermeister Wernard erklärt die Vorlage.

Nach ausführlicher Diskussion wird die Vorlage wie folgt beschlossen:

Beschluss-Nr. XI/52-2022

Es wird beschlossen:

I.

Dem Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG (Anlage 1), Hattsteiner Allee 8, 61250 Usingen, zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ wird zugestimmt.

Sämtliche Kosten des Verfahrens für die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

Der Magistrat wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

II.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1. Änderung“ gem. § 12 BauGB, in der Fassung wie er in der Anlage 2 der Beschlussvorlage beiliegend ist mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Anlage 3.

Abstimmungsergebnis

6 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen

7. Bauleitplanung der Stadt Usingen

Aufhebung Bebauungsplan "Am gebackenen Stein"

Frau Pöhlmann vom Bauamt erklärt die Vorlage.

Beschluss-Nr. XI/55-2022

Es wird beschlossen den Bebauungsplan „Am gebackenen Stein“ aufzuheben. Der Bebauungsplan „Am gebackenen Stein“ soll in dem Verfahren gem. §2ff. BauGB aufgehoben werden, da dieser den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht entspricht, der Geltungsbereich größtenteils bereits überplant wurde und das Gebiet nach §34 BauGB beurteilt werden kann.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig

8. Erlass einer Zisternensatzung:
Antrag der SPD-Fraktion vom 15.11.2020

Herr Drexelius schlägt vor in § 5 Abs.2 S. 2 hinter baulichen Aufwand folgende Formulierung zu ergänzen

„bei einer möglichen Überdimensionierung der Mindestgröße i.S.v. § 6 Abs. 1 in Relation zur versiegelten Fläche“

Dieser Vorschlag wird in den Beschluss mitaufgenommen.

Beschluss-Nr. XI/28-2022

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagssammelanlagen -Zisternensatzung- wird mit Änderung der Zisternengröße im § 6, Absatz 1, auf 5,00 m³, beschlossen.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig

9. Mitteilungen

- Herr Bürgermeister Wernard teilt mit, dass die Sanierung der Scheunengasse nun abgeschlossen ist und diese am 03. Mai offiziell eröffnet und für den Verkehr freigegeben wurde.
- Herr Konieczny berichtet bzgl. des Umbaus der Bushaltestellen, dass derzeit die letzten mit 18cm Höhe gebaut werden. Der letzte Antrag auf Förderung wurde bis zur Klärung der Bordsteinhöhe zurückgezogen.
- Herr Konieczny teilt mit, dass die Mauer der Deutschen Bahn an den Gleisen in Wilhelmsdorf erneuert worden ist.
- Herr Konieczny berichtet, dass mit der brandschutztechnischen Sanierung des Bürgerhauses in Wilhelmsdorf begonnen wurde und der Bau bis Ende August 2022 andauern wird. In diesem Zuge wird auch ein barrierefreies WC eingerichtet.

10. Verschiedenes

- Herr Keth macht, wie bereits in der letzten Sitzung, auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Vertragsstrafen im Rahmen des mit Mainova abgeschlossenen „Wegebenutzungsvertrages“ aufmerksam. Herr Wernard antwortet darauf, dass der angesprochene Vertrag zusammen mit einem Fachanwalt überprüft werde. Er sieht, auch wenn es im Vertrag so formuliert ist, aufgrund der von Mainova angebotenen mobilen Beratung kein Erfordernis für ein festes Kundendienstzentrum der Mainova in Usingen.
- Frau Lotz erkundigt sich über die Vorgehensweise bei der Sanierung der Lindenstraße und die möglichen Folgen für die Anwohner. Herr Konieczny erklärt, dass die Sanierung der Straße durch Hessen Mobil mit der Stadt Usingen koordiniert wird.
- Herr Saltenberger weist darauf hin, dass die Abdeckungen der Mauern im Schlosspark oberhalb und unterhalb der Multifunktionsfläche beschädigt sind. Herr Wernard erklärt, dass bereits eine Fachfirma mit der Reparatur beauftragt ist.

Usingen, 09.05.2022

Gezeichnet
Joachim Saltenberger
Vorsitzender

Gezeichnet
Jenny Hofmann
Schriftführerin

VBS 22.02.2022

TOP 5 : B-Plan „Am Weiher II“ Merzhausen

Die FWG bittet folgende Änderungsvorschläge zu prüfen:

- Warum Stichstraße im Norden ? Diese endet an privaten Gärten. Eine spätere Erweiterung nach Norden kann auch über den existierenden Wirtschaftsweg westlich des neuen Baugebietes erfolgen.

Vorschlag FWG: Verzicht auf diese Stichstraße.

- Hangbefestigungen sind auf max. Höhe von 0,75 m begrenzt ? Nach Meinung der FWG reicht das bei diesem geneigten Gelände nicht aus.

Vorschlag FWG: Höhe auf 1,00 m festsetzen

- Einfriedungen: Mauer und Betonsockel sind unzulässig.

Vorschlag FWG: Zur Straßenseite hin sollten bei Einfriedungen Mauer und Betonsockel bis 0,30 m zugelassen werden.

- Geschossigkeit ? Es ist zum Teil eingeschossige Bauweise festgesetzt. Für die relativ schmalen Doppelhausgrundstücke im Süden ist das suboptimal, da für Familien mit Kindern nicht genügend Wohnraum geschaffen werden kann.

Vorschlag FWG: Für die Doppelhäuser 2-geschossige Bauweise festsetzen

- Firstrichtung : Im B-plan ist die Firstrichtung Ost-West vorgesehen. Für Solaranlagen ist Südausrichtung zwar gut, aber es geht auch ohne.

Vorschlag FWG: Auf Festsetzung der Firstrichtung verzichten.

- Anzahl der Wohnungen: Die Anzahl ist zum Teil auf 2 WE und bei Doppel- und Reihenhäusern auf auf 1 WE festgelegt. Was ist mit Einliegerwohnungen?

Vorschlag FWG: In Bereichen mit 1 WE sollten Einliegerwohnungen (bis 50 m² ?) zugelassen werden.

- Festsetzung von Bäumen auf Privatgrundstücken: Nr. 1.7.2 Verschiebung um 10 m ist zwar zulässig, aber im Vorgartenbereich kommt es oftmals zur Kollision mit Einfahrt, Stellplatz oder Eingang.

Frage FWG: Ist das Festsetzen von Baumstandorten auf Privatgrundstücken überhaupt möglich ?

Usingen, den 22.02.2022

FWG Fraktion

Saltenberger, Mitglied im VBS