

Stadt Usingen

Beschluss-Vorlage

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
05.10.2026	XIII/133-2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	19.10.2026	nichtöffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten	26.10.2026	öffentlich
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	27.10.2026	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	29.10.2026	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2026	öffentlich
Ortsbeirat Eschbach		öffentlich

Bauleitplanung der Stadt Usingen Bebauungsplan "Am Heidigkopf/ Vor der Gaß", ST Eschbach

Hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Offenlage

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahme der Stadt Usingen beschlossen.

II) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (I) geänderten Fassung nach §3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und ergänzend öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen..

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 04.07.2022 (Beschluss Nr. XI/69-2022) die Aufstellung eines Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen als neues Wohnquartier in Eschbach beschlossen. Parallel wurde der Beschluss für die Beantragung einer entsprechenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gefasst. Diese ist am 14.07.2025 in Kraft getreten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Planungsbüro Fischer aus Wettenberg beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.07.2023

bis 18.08.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesichtet und entsprechende Beschlussempfehlungen formuliert (Anlage 1). Diese werden als Stellungnahme der Stadt Usingen beschlossen.

Daraufhin wurden eine Verkehrsuntersuchung, eine Baugrunduntersuchung sowie eine Artenschutzuntersuchung einschließlich einer ergänzenden Untersuchung zum Vorkommen bestimmter Schmetterlingsarten (Maculinea) durchgeführt. Diese sind zusammen mit der Plankarte, den textlichen Festsetzungen, der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem bereits vor der frühzeitigen Beteiligung erstellten Geruchsgutachten als Bestandteil des Bauleitplanverfahrens dieser Vorlage beigefügt. Des Weiteren wurde die Vorentwurfs- und Entwurfsplanung für die Erschließung durch das Ingenieurbüro Schäfer erarbeitet.

Auf Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der Gutachten und der Erschließungsplanung wurde der Entwurf des Bebauungsplans (Anlage) entwickelt, welcher zur Offenlage beschlossen werden soll.

Der räumliche Plangeltungsbereich mit einer Fläche von rund 3,8 ha wird umgrenzt durch den Legehennenbetrieb im Norden, die Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans „Heidigkopf“ von 1967 im Osten, im Süden durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen sowie im Westen durch landwirtschaftliche Flächen in der freien Feldflur.

Zudem umfasst der Entwurf die auf dem Flurstück 180/2 nördlich der Kleiststraße bestehende Bebauung. Das Flurstück 45 wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes teilweise als Standort für das geplante Regenrückhaltebecken südlich des eigentlichen Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Die geplante Zusammensetzung ist wie folgt: 31 freistehende Einfamilienhäuser, sechs Doppelhäuser und sechs Mehrfamilienhäuser. Im zentralen nördlichen Bereich ist ein kleines, in sich gegliedertes und weitgehend autofreies Quartier mit gemischten Gebäudetypen und eigener innerer Erschließung geplant.

Aufgrund der stark hängigen Topographie ist im Bereich der größten Hangneigung eine Bebauung mit Terrassenhäusern vorgesehen. Zur Steigerung der Wohnattraktivität trägt zudem ein Kinderspielfeld bei.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Uhlandstraße und der Kleiststraße, die im Südwesten des Plangebietes eine zusätzliche durchgehende Straßenverbindung erhalten. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird ausgehend von der Kleiststraße über eine Ringschließung verkehrlich erschlossen.

Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Darüber hinaus werden Bauflächen, eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,3 bis 0,8 maximal ein bzw. zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe von 4,0 bzw. 6,5 m und eine Oberkante des Gebäudeabschlusses von maximal 8 m bzw. 10 m festgesetzt. Für den Bereich der Terrassenhäuser wird eine abgestufte maximale Höhe, bezogen auf die Oberkante des Gebäudeabschlusses, festgesetzt.

Der Entwurf enthält zudem Festsetzungen hinsichtlich der Hauptfirstrichtung von Gebäuden mit gegeneinanderlaufenden Dachflächen, der zulässigen Haustypen, der Stellplätze und Garagen, der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, der Verkehrsfläche, der Fläche für die Regenrückhaltung sowie der öffentlichen Grünflächen.

Zudem werden Grünfestsetzungen, zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Extensivgrünland“ als Ausgleich für den Wegfall der „mageren Flachland-Mähwiese“ sowie eine Blühfläche als Ersatz für die Feldlerche), zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen, zur Freiflächengestaltung und Außenbeleuchtung, zur Vermeidung von Vogelschlag sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (u. a. Dachbegrünung bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10°), getroffen.

Des Weiteren wird eine Solarmindestfläche, analog der Festsetzung des Bebauungsplans „Am Weiher II“ in Merzhausen, vorgegeben.

Darüber hinaus werden Vorgaben bezüglich Dachform und Dachneigung, Hangbefestigungen, Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern, Fassadenbegrünung, Gestaltung der Grundstücksflächen sowie zur Errichtung von Retentionszisternen getroffen.

Ein Anschlusszwang zur Brauchwassernutzung im Gebäude (z. B. für die Toilettenspülung) kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden; dies soll im Rahmen der Kaufverträge geregelt werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet werden. Die Planunterlagen werden zu dieser noch um den Umweltbericht einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsplanung ergänzt.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Christian Neuenfeldt
Leitung Kämmerei

Hans-Georg Paulus
Erster Stadtrat

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Jenny Hofmann
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Abwägung
- (2) Plankarte Entwurf
- (3) Textliche Festsetzungen
- (4) Begründung
- (5) Umweltbericht Anlage-1_Bestandskarte
- (6) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- (7) Artenschutz Ergebnisbericht (Maculinea-Arten)
- (8) Geotechnischer Bericht (Baugrunduntersuchung)
- (9) Verkehrsuntersuchung
- (10) Geruchsimmissionsgutachten