

Bauamt

<b>Datum</b>	<b>Drucksache Nr.:</b>
08.02.2022	XI/14-2022

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Magistrat	14.02.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	22.02.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	24.02.2022	
Ortsbeirat Merzhausen	08.03.2022	
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2022	

**Bauleitplanung der Stadt Usingen**  
**Bebauungsplan „Am Weiher II“, Stadtteil Merzhausen**  
**I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
**II. Verfahrensdurchführung**

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen:

I.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Am Weiher II“ im Stadtteil Merzhausen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Merzhausen, Flur 10, die Flurstücke 48/1, 53, 54, 55, 56/1, 57/1, 57/6, 58/3, 58/4. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte.

Mit dem Bebauungsplan soll am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Merzhausen in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie baurechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

II.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit dem Bebauungsplanvorentwurf der in der Anlage 4 und den Textfestsetzungen wie in der Anlage 5 beigefügt, einzuleiten.

### **Sachdarstellung:**

Im Stadtteil Merzhausen soll am südwestlichen Ortsrand in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung einer bislang überwiegend extensiv genutzten Grünland- und Freifläche mit eingestreuten Laub- und Nadelgehölzen als Wohngebiet vorgesehen werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu am 30.11.2020 den Beschluss gefasst, dass der Magistrat einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorlegt. Es wird auf den Beschluss zur Vorlage XI/104-2020 verwiesen.

Die vorhandene Wohnbebauung am Weiher besteht im Wesentlichen aus Einfamilienwohnhäusern auf teilweise recht großen Grundstücken, hingegen dazu sind die zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen, eine verdichtete Bebauung durch entsprechende Ausweisung des Maßes der Bebauung und der Begrenzung der Grundstücksgrößen zu erzielen sowie eine Gebietsstruktur mit unterschiedliche Bebauungsformen zu ermöglichen.

Entsprechend des hierzu vom Planungsbüro erstellten städtebaulichen Konzeptes sind innerhalb des neuen Wohnquartiers neben freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern auch einzelne Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen (Anlage 2). Mit den differenzierten und in Gruppen angeordneten Gebäudetypologien soll in Verbindung mit der Straßenraumgestaltung sowie der Anbindung an die umliegenden Grün- und Freiflächen eine hohe Wohnqualität geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße Am Weiher über eine Ringstraße, die mit ihrem Straßenquerschnitt die Herstellung einer verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche ermöglicht (Anlage 3). Hinzu kommt eine kleinere Stichstraße mit Wendeanlage zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im zentralen Bereich des Plangebietes. Zudem sind an verschiedenen Stellen ergänzende Flächen für öffentliche Parkplätze im Quartier vorgesehen. Das gewählte Erschließungssystem ermöglicht zudem eine künftige Fortführung der städtebaulichen Entwicklung weiter nach Norden und Westen (Anlage 3).

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Bauleitplanung folgt den Inhalten des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes (Anlage 2) sowie auch den Festlegungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, der hier bereits „Wohnbauflächen Planung“ darstellt (Anlage 6).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Merzhausen, Flur 10, die Flurstücke 48/1 teilweise, 53, 54, 55, 56/1, 57/1, 57/6, 58/3, 58/4 und somit eine Fläche von rd. 2,3 ha.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren unter anderem die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen sowie die Sicherung der Erschließung.

## **II.**

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

Der Ankauf der Grundstücke wurde abgeschlossen, sodass die frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. BauGB mit dem Bebauungsplanvorentwurf, der als Anlage 4 der Vorlage beigefügt ist, eingeleitet werden kann.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den bebaubaren Flächen sind mit den Baugrenzen so ausgewiesen, dass die Bebauungsformen auch noch verändert werden können.

Es wird empfohlen, den Bebauungsplan in der Fassung wie er in der Anlage 4 vorliegt mit zugehöriger Begründung in das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung zu geben.

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Weiher II“

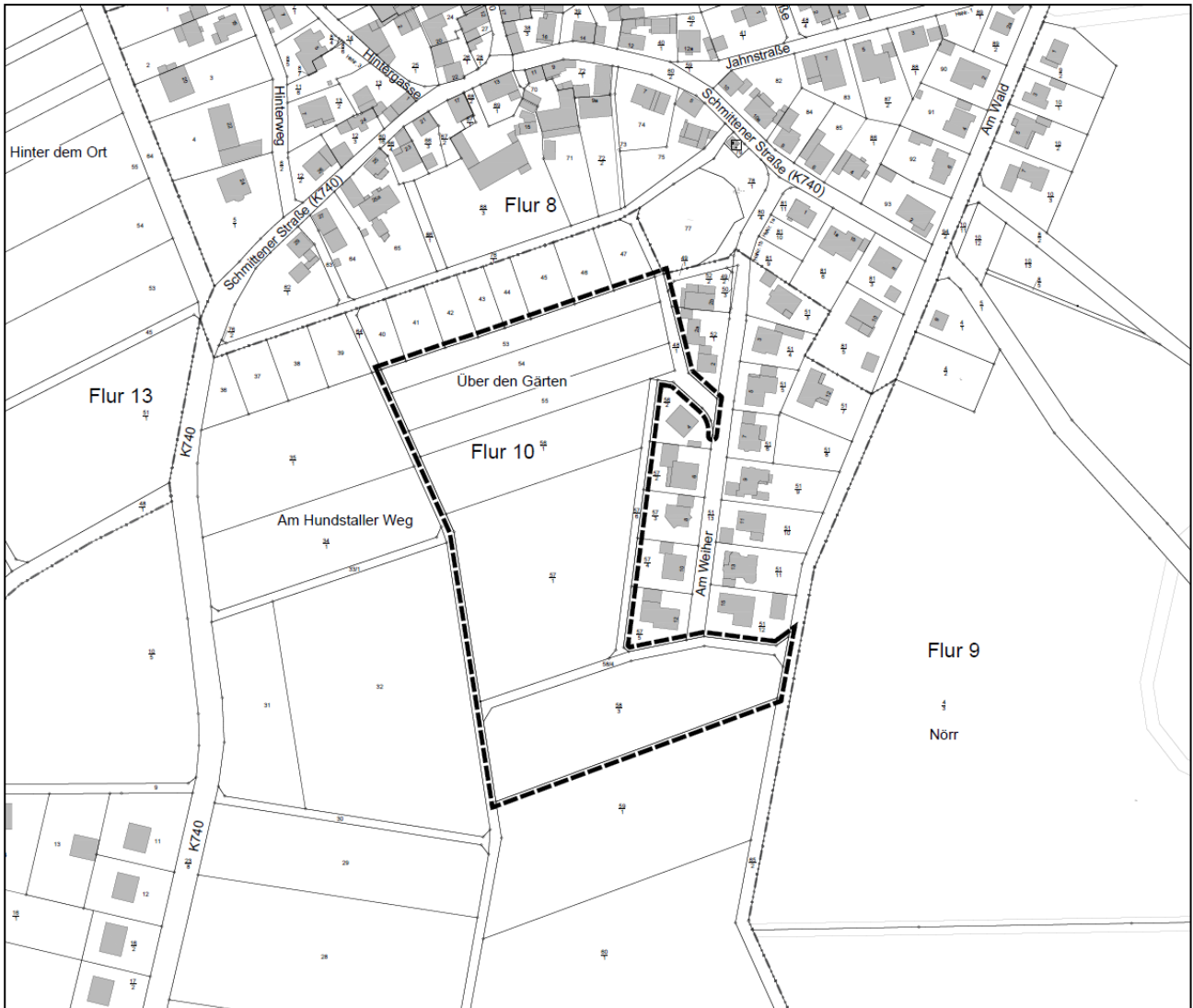


Abbildung genordet, ohne Maßstab

#### **Haushaltsrechtlich geprüft:**

bedarf keiner Zustimmung der Kämmerei

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Clemens Konieczny  
Amtsleitung Bauamt

Cornelia Ohl  
Sachbearbeitung

#### **Anlage(n):**

- (1) Anlage 1 - Geltungsbereich
- (2) Anlage 2 - Städtebauliches Konzept
- (3) Anlage 3 - Bebauungsplanvorentwurf
- (4) Anlage 4 - Erschließungskonzept
- (5) Anlage 5 - Textfestsetzungen
- (6) Anlage 6 - Flächennutzungsplan