

## **Einladung**

### **zur 11. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung**

Gemäß § 62 (5) der Hess. Gemeindeordnung lade ich hiermit zur öffentlichen Sitzung

**am Dienstag, den 20.11.2012, um 19:00 Uhr**

**in den Sitzungssaal der Hugentottenkirche, Marktplatz 23, 1. Stock, ein.**

### **Tagesordnung**

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung vom 09.10.2012
2. Prüfantrag der SPD-Fraktion: fußläufige Verbindung vom neuen Krankenhausgelände Weilburger Straße zum nächsten Nahversorger  
**Drucksache Nr. X/96-2012**
3. Städtebauliche Planung und Entwicklung  
Rahmenplanung für den Bereich "Südliche Hattsteiner Allee"  
(Bereich Kreiskrankenhaus, Konrad-Lorenz-Schule und Alten- und Pflegeheim an der Hattsteiner Allee)  
**Drucksache Nr. X/135-2012**
4. Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen  
Antrag auf Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Stadtteil Eschbach, Bereich „Am Steinkopf“  
**Drucksache Nr. X/138-2012**
5. Mitteilungen
6. Verschiedenes

**Die Sitzung ist öffentlich.**

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Weinreich  
Vorsitzende

# Stadt Usingen

## Niederschrift

der 11. Sitzung des  
Ausschusses für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung  
am Dienstag, den 20.11.2012 in der Hugenottenkirche, Marktplatz 23, 1. Stock

Hinweis: Noch zu genehmigende Fassung!

Sitzungsbeginn: 19:01 Uhr  
Sitzungsende: 19:26 Uhr

An der Sitzung nehmen teil:

### A. Vom Ausschuss

Bertz, Claudia  
Buhlmann, Reiner  
Engländer, Lothar  
Frommann, Wolfgang  
Hahn, Birgit  
Holzbach, Markus  
Konieczny, Jürgen in Vertretung für Konieczny, Clemens  
Schmidt-Winterstein, Dietmar  
Weinreich, Susanne Vorsitzende

### B. Nicht stimmberechtigter Vertreter

Brähler, Gerhard

### C. Vom Magistrat

Wernard, Steffen Bürgermeister  
Scheidler, Hansjörg

### D. Von der Stadtverordnetenversammlung

Liese, Gerhard Stadtverordnetenvorsteher

### E. Vom Seniorenbeirat

Lichtenthäler, Erwin

### F. Von der Verwaltung

Volkmar, Frank zugleich als Schriftführer  
Saltenberger, Joachim

### G. Entschuldigt fehlte

Konieczny, Clemens

Zuhörer: 7  
Presse: 2

Die Vorsitzende, Susanne Weinreich, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Sie stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

**1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung vom 09.10.2012**

Die Niederschrift wird genehmigt. Der Beschluss wird einstimmig gefasst.

**2. Prüfantrag der SPD-Fraktion: fußläufige Verbindung vom neuen Krankenhausgelände Weilburger Straße zum nächsten Nahversorger**

Bürgermeister Wernard beantwortet die Anfrage. Die schriftliche Beantwortung ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

**3. Städtebauliche Planung und Entwicklung  
Rahmenplanung für den Bereich "Südliche Hattsteiner Allee" (Bereich Kreiskrankenhaus, Konrad-Lorenz-Schule und Alten- und Pflegeheim an der Hattsteiner Allee)**

**Beschluss-Nr. X/135-2012**

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Durchführung einer städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich mit dem Grundstück des Kreiskrankenhauses sowie für die Standorte der Konrad-Lorenz-Schule und des Altenwohn- und Pflegeheims des Kortheuer Hauses an der Hattsteiner Allee, in der Abgrenzung wie sie in der Anlage 3 zu der Vorlage dargestellt ist.

Der Magistrat wird beauftragt, eine Rahmenplanung, als vorbereitende Planung für einen bzw. mehrere Teilbebauungspläne zu beauftragen.

Die Kosten für die Rahmenplanung sollen von den Grundstückseigentümern getragen werden. Hierzu soll jeweils ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**4. Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen  
Antrag auf Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Stadtteil Eschbach, Bereich „Am Steinkopf“**

**Beschluss-Nr. X/138-2012**

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Beim Regionalverband FrankfurtRheinMain soll der Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2012 für den Bereich „Am Steinkopf“ im Stadtteil Eschbach gestellt werden.

Die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2012 enthaltene Ausweisung von jetzt „gemischte Baufläche“ im Bereich Steinkopf soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Die daran östlich anschließende, jetzt als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesene Fläche, soll geändert werden in „gemischte Baufläche“.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen, 1 Stimmenthaltung

## **5. Mitteilungen**

Bürgermeister Wernard teilt mit:

- Forum sei verkauft.
- Baugenehmigung für Mensa sei am heutigen Tag eingegangen.
- Das Treppenhaus der Hugenottenkirche sei vom Maler des Bauhofes neu gestrichen worden.
- Am 30.11.2012 finde eine Podiumsdiskussion des BUND zum Thema „Erneuerbare Energien“ statt.
- Beim Solarpark sei eine Bürgerbeteiligung nicht möglich.

## **6. Verschiedenes**

Frau Hahn fragt an, was bezüglich der Nutzung des Forums zukünftig vorgesehen sei. Bürgermeister Wernard teilt hierzu mit, dass es dem Eigentümer obliege, die Öffentlichkeit bezüglich einer weiteren Nutzung zu informieren.

Frau Hahn fragt an, warum die Straßen im Sanierungsgebiet von einer sogenannten Spielstraße in eine Tempo-30-Zone umgeändert wurden. Bürgermeister Wernard informiert, dass die Verwaltung derzeit eine Prüfung vornimmt und einen entsprechenden Magistratsbeschluss vorbereitet.

Frau Hahn fragt an, was geplant sei bezüglich der feuchten Stellen am städtischen Objekt Hugenottenkirche. Bürgermeister Wernard führt aus, dass die Feuchtigkeit nicht verdrängt werden könne. Im Jahr 2014 sollen weitere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Herr Brähler fragt an, wie die weitere Zeitplanung bezüglich der Nord-Ost-Umgehung sei. Bürgermeister Wernard teilt hierzu mit, dass am 23.11.2012 ein verwaltungsinterner Termin stattfindet, bei dem auch festgelegt werden soll, wann der öffentliche Termin stattfindet.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen schließt Vorsitzende Weinreich die Sitzung.

Usingen, 21.11.2012

Susanne Weinreich  
Vorsitzende

Frank Volkmar  
Schriftführer

### Anlage

Vermerk Antwort des SPD-Prüfantrags X/96-2012

## **Antwort auf den Antrag der SPD-Fraktion vom 16.8.2012**

### **Prüfantrag: Fußläufige Verbindung vom neuen Krankenhaus Weilburger Straße zum nächsten Nahversorger**

Bei der Weilburger Straße handelt es sich um die Bundesstraße B 456. Straßenbaulastträger ist der Bund. Zuständige Stelle für Bau und Unterhaltung ist daher Hessen Mobil. Nach Rücksprache mit Hessen Mobil ergeben sich für den SPD-Antrag folgende Antworten:

- Kostenträger für Gehwegebau

Der Bereich zwischen neuem Krankenhaus und Nahversorger, in dem der Gehweg gebaut werden soll, liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Nach Bundesfernstraßengesetz ist innerhalb der OD der Bund Straßenbaulastträger für die Fahrbahn und die Kommune der Straßenbaulastträger für die Gehwege.

Kosten für Bau und Unterhaltung der Gehwege trägt daher die Kommune. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung von Hessen Mobil ist nach Auskunft von Hessen Mobil (Frau Dr. Drews) aufgrund der Gesetzeslage ausgeschlossen.

Es besteht eventuell die Möglichkeit der Förderung nach GVFG. Nach Auskunft H. Krebs von Hessen Mobil (Kompetenzcenter Infrastrukturförderung) sind Maßnahmen nur dann förderfähig, wenn sie nicht ausschließlich eine Erschließungsfunktion erfüllen. Der Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm kann unterjährig gestellt werden. Der Förderantrag selbst muss jährlich bis zum 30. 9. gestellt werden. Den alleinigen Bau des Gehweges sieht er zunächst als reine Erschließungsmaßnahme, also nicht förderfähig.

- Eigentumsverhältnisse

Die Grenze des Bundesstraßengrundstückes verläuft ca. 4 m parallel zum asphaltierten Fahrbahnrand. In diesem 4-m Streifen befindet sich ein Straßenentwässerungsgraben. Zwischen Fahrbahnrand und Entwässerungsgraben könnte entlang der asphaltierten Fahrbahn ein Gehweg mit einer Breite von 2 m gebaut werden.

- Kosten Gehwegbau

Vom Ende des vorhandenen Gehweges vor Weilburger Straße Haus Nr. 42 bis zum neuen Krankenhaus müsste der Gehweg auf einer Länge von ca. 250 m und einer Breite von 2 m gebaut werden. Die reinen Baukosten hierfür werden auf ca. 50.000,00 € geschätzt zuzüglich Planungskosten, evtl. Genehmigungskosten, Verfahrenskosten oder Forderungen der Straßenbauverwaltung hinsichtlich Entwässerungsmaßnahmen für die Straße.

- Baurechtschaffung

Das Baurecht kann nach Bundesfernstraßengesetz durch ein Planfeststellungsverfahren, Plangenehmigungsverfahren oder durch Befreiung von diesen beiden Verfahren erlangt werden. Nach Auskunft von Herrn Franz, Hessen Mobil, käme in diesem Fall der Antrag auf Entfallen der Planfeststellung und Plangenehmigung in Frage. Vorher müsste jedoch eine Beteiligung der wichtigsten, von der Maßnahme betroffenen TÖB`s und Privateigentümer durchgeführt werden. Mit dem Antrag ist eine Entwurfsplanung einzureichen.

Usingen, den 13.11.2012

Gez. Saltenberger, Bauamt

# Stadt Usingen

Hauptamt

## Antrag

Datum	Drucksache Nr.:
16.08.2012	<b>X/96-2012</b>

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	03.09.2012	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	20.11.2012	

### **Prüfantrag der SPD-Fraktion: fußläufige Verbindung vom neuen Krankenhausgelände Weilburger Straße zum nächsten Nahversorger**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat wird beauftragt sich an den entsprechenden Stellen für die Einrichtung eines Fußweges von der Zufahrt zum neuen Krankenhaus bis zur Bushaltestelle in der Nachbarschaft des naheliegenden Nahversorgers einzusetzen. Darüber hinaus wird er beauftragt zu klären, welche Kosten von wem zu tragen sind. Darüber soll der Magistrat in einer der nächsten Sitzungen des VBS berichten.

#### **Sachdarstellung:**

Mit der Eröffnung des neuen Krankenhauses wird es erheblichen Publikumsverkehr von Angestellten, Patienten und Besuchern dieser Einrichtung geben, der die nahegelegenen Märkte und den Wanderweg nach Eschbach erreichen will. Ein Großteil des unbefestigten Geländes neben der Bundesstraße dürfte sich in städtischer Hand befinden. Um dem Krankenhaus von Usinger Seite Unterstützung zukommen zu lassen, sollten die Wege für alle Betroffenen vereinfacht werden.

Bernhard Müller  
Fraktionsvorsitzender

# Stadt Usingen

Bauamt

## Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
06.11.2012	X/135-2012

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	19.11.2012	
WULF	19.11.2012	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	20.11.2012	
Stadtverordnetenversammlung	18.12.2012	

### **Städtebauliche Planung und Entwicklung**

**Rahmenplanung für den Bereich "Südliche Hattsteiner Allee" (Bereich Kreiskrankenhaus, Konrad-Lorenz-Schule und Alten- und Pflegeheim an der Hattsteiner Allee)**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Durchführung einer städtebaulichen Rahmenplanung für den Bereich mit dem Grundstück des Kreiskrankenhauses sowie für die Standorte der Konrad-Lorenz-Schule und des Altenwohn- und Pflegeheims des Kortheuer Hauses an der Hattsteiner Allee, in der Abgrenzung wie sie in der Anlage 3 zu der Vorlage dargestellt ist.

Der Magistrat wird beauftragt, eine Rahmenplanung, als vorbereitende Planung für einen bzw. mehrere Teilbebauungspläne zu beauftragen.

Die Kosten für die Rahmenplanung sollen von den Grundstückseigentümern getragen werden. Hierzu soll jeweils ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden.

#### **Sachdarstellung:**

Durch den derzeit erfolgten Neubau des Altenwohn- und Pflegeheimes an der Nauheimer Straße sowie den Neubau des Kreiskrankenhauses an der Weilburger Straße, werden die vorhandenen Gebäude in der Hattsteiner Allee einer neuen Nutzung zugeführt bzw. es wird eine Neubebauung der Flächen sinnvoll sein. Ebenfalls sind für die Grundstücke der Konrad-Lorenz-Schule Veränderungen zu erwarten, die sich zwischen dem Altenwohn- und Pflegeheim und dem Krankenhausstandort befinden, da für diese auch eine Neubebauung im Bereich der Muckenäcker für das kommende Jahr projektiert ist und die Bestandsgebäude danach leer stehen werden.

Die drei Nutzungen haben jeweils großflächige Bereiche eingenommen. Sie liegen in hochwertiger Innenstadtrandlage beieinander (Anlage 1) und werden durch die Standortveränderungen der Nutzungen kurz- und mittelfristig für eine veränderte Nutzung frei. Die Nutzungsaufgaben werden auch Auswirkungen für das dortige Wohnumfeld haben. Eine Nachnutzung der vorhandenen Gebäudekomplexe ist sehr unwahrscheinlich, da die baulichen Anlagen sehr nutzungsspezifisch sind. Eine adäquate Nachnutzung für das Bestandsgebäude des Altenwohn- und Pflegeheims konnte

trotz Vermarktungsarbeit bisher nicht erzielt werden, so dass hier schon der Abriss der vorhandenen Gebäudeteile und eine völlige Neubebauung von dem Eigentümer geplant ist.

Die Fläche des Krankenhauses liegt in einem Bereich für den der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S 2“ gilt und der eine Krankenhausnutzung festsetzt (Anlage 2).

Die Bereiche der Konrad-Lorenz-Schule sowie das Grundstück des Altenwohn- und Pflegeheims (Kortheuer Haus) befinden sich nicht in einem Bebauungsplanbereich, so dass die Beurteilung einer Bebauung hier nach § 34 BauGB als Einfügung in die umgebende Bebauung erfolgen müsste. Die umgebende Bebauung ist eine Wohnbebauung mit unterschiedlicher Struktur. Im Norden der Hattsteiner Allee sowie auf einer Teilfläche direkt an der südlichen Seite der Hattsteiner Allee befinden sich Sozialwohnungsbauten, die Heinrich-Müller-Siedlung. Im Süden des Schulstandortes der Konrad-Lorenz-Schule besteht die Wohnbebauung aus freistehender Einfamilienhausbebauung mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Südlich und westlich des Krankenhauses schließt sich das Sanierungsgebiet und der Altstadtbereich der Kernstadt mit einer verdichteten Bebauung an.

Eine Nachnutzung oder Neubebauung der Fläche des Krankenhauses auf der Grundlage des Bebauungsplanes, der einen Krankenhausstandort vorsieht, kann ausgeschlossen werden. Ebenso schwierig wird für die Flächen des Schulstandortes und für das Grundstück des ehemaligen Altenwohn- und Pflegeheims die Nachnutzung und städtebaulich geordnete Bebauung sein. Die Flächen sind jede für sich genommen sehr groß und damit wird eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, nicht ohne städtebauliche Zieldefinition und Festlegung von Größenordnungen möglich. Daher sollten für die Bereiche, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, einer bzw. in mehrere Teile gegliederte Bebauungspläne aufgestellt werden. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes sind die umgebenden Strukturen zu berücksichtigen sowie die verkehrliche Erschließung und eventuelle Anforderungen an Frei- und Grünflächen.

Um die Bereiche, die insgesamt eine Fläche von ca. 3,6 ha haben (Anlage 1), einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen, wird empfohlen, vorgeschaltet vor der Bebauungsplanerarbeitung, eine Rahmenplanung zu erstellen. Die Rahmenplanung würde als Strukturplanung Grundsätze der Stadtentwicklung für diese Bereiche mit Art und Maß der Nutzung enthalten und als informelle Planung die Grundlage für die spätere Erstellung von Bebauungsplänen bilden.

Als Vorgehensweise wäre zunächst eine Analyse der Bestandssituation der vorhandenen umgebenden Bebauung, deren Struktur und die verkehrliche Erschließung sowie Grün- und Freiflächen aufzunehmen (Luftbild - Anlage 4). Die Erarbeitung von Planungszielen und Nutzungsarten in Abstimmung mit den Gremien der Stadt, den Eigentümern und auf der Basis von Strukturdaten und Entwicklungspotentialen würde anschließen. Hierbei wäre die Marktgängigkeit von Bauformen, die Zugrundelegung demografischer Entwicklungen und die Berücksichtigung der spezifischen Standorteigenart konzeptionell zu untersuchen, zu bewerten und in Form von Entwicklungskonzepten aufzuzeigen. Für besondere städtebauliche Situationen könnte eine vertiefende räumliche Untersuchung vorgenommen werden.

Als Zeitrahmen für die Erstellung eines Rahmenplanes wird von 4 bis 6 Monaten ausgegangen. Workshops mit Vertretern der städtischen Gremien sowie Vertretern aus der Bürgerschaft und Interessengruppen könnten die städtebauliche Planbearbeitung ergänzen.

Der Untersuchungs- und Planbereich ist in der Anlage zur Vorlage dargestellt (Anlage 3). Die für die bestehenden Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie der Parkplatz an der Hattsteiner Allee nördlich des Krankenhauses, sollten in die Untersuchung mit einbezogen werden.

Die Rahmenplanung gilt als informelle Planung. Sie ist eine wesentliche Hilfestellung für die Aufstellung nachfolgender Bebauungspläne und gibt durch die vorbereitenden Aussagen der städtebaulichen Entwicklung die Grundlage für den oder die Teilbebauungspläne, womit dessen Erarbeitung wesentlich unterstützt und auch vereinfacht werden kann. So ist denkbar, dass die nachfolgend zu erstellenden Bebauungspläne, bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und

Kriterien des Baugesetzbuches, diese in einem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB erstellt werden können. Dadurch kann auch wieder eine zeitliche Einsparung erreicht werden, die in die Rahmenplanung jetzt zunächst investiert werden muss. Die Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB wäre hier denkbar, da es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Die Erstellung einer Rahmenplanung steht im Interesse der Eigentümer und der sinnvollen städtebaulichen und letztlich auch wirtschaftlichen Nutzbarmachung von Grundstücksflächen, die eine veränderte Nutzung erfahren. Aufgrund dessen, sollte die Tragung der Kosten für die Durchführung der Rahmenplanung durch die Eigentümer erfolgen. Im Haushalt 2013 wurden vorsorglich Gelder für die Durchführung einer Rahmenplanung in Höhe von 35.000,00 € angemeldet. Diese veranschlagten Kosten basieren auf einer Abschätzung sowie auf eingeholten Leistungs- und Kostenangeboten von verschiedenen Büros, wobei diese Kosten die oberste Grenze darstellen.

Mit den vorgeschlagenen Beschlüssen soll die grundsätzliche städtebaulich planerische Vorgehensweise und die Initiierung für die Beauftragung der Planerstellung durch den Magistrat beschlossen werden. Die Auswahl eines geeigneten Planungsbüros muss noch erfolgen. Die Inhalte der Rahmenplanung werden selbstverständlich in den städtischen Gremien beraten und verabschiedet werden.

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Cornelia Ohl

Anlagen: Lageplan mit Nutzungseinheiten  
Lageplan Rahmenplanbereich  
Luftbild  
Ausschnitt Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S 2“

# Stadt Usingen

Bauamt

## Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
07.11.2012	X/138-2012

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	19.11.2012	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	20.11.2012	
Stadtverordnetenversammlung	18.12.2012	

### **Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen**

### **Antrag auf Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Stadtteil Eschbach, Bereich „Am Steinkopf“**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Beim Regionalverband FrankfurtRheinMain soll der Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2012 für den Bereich „Am Steinkopf“ im Stadtteil Eschbach gestellt werden.

Die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2012 enthaltene Ausweisung von jetzt „gemischte Baufläche“ im Bereich Steinkopf soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Die daran östlich anschließende, jetzt als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesene Fläche, soll geändert werden in „gemischte Baufläche.“

#### **Sachdarstellung:**

Zurzeit wird für den Bereich des Flurstücks 174 im Bereich „Am Steinkopf“ ein Bebauungsplanentwurf erstellt (Anlage 1). Es soll hier das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Bereich als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Ebenso ist der westlich daran angrenzende Bereich mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Zum Steinkopf“ ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen (Anlage 2). Aufgrund der Tatsache, dass die vorhandene Wohnbebauung keine Mischung aufweist und nur eine Wohnbebauung vorhanden ist, steht die tatsächliche Nutzung nicht in Übereinstimmung mit der Darstellung wie sie im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Auf Grund dieser Tatsache wäre die vorhandene Festsetzung der „gemischten Baufläche“ dort zu ändern in die Darstellung „Wohnbaufläche“.

Da nun die Planung für das Flurst. 174 ebenfalls eine Wohnbebauung vorsieht, wäre hier ebenfalls eine Änderung der Festsetzung in dem Regionalen Flächennutzungsplan 2012 von jetzt „gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ vorzunehmen und zu beantragen.

Der Bereich der östlich an das Flurstück 174 anschließt, umfasst die dortige Wohn- und Gewerbebebauung. In den vorhandenen Betriebsgebäuden befindet sich nunmehr als gewerbliche Nutzung

seit dem März 2009 ein Dachdeckerbetrieb. Die ehemals zu dem Gewerbebetrieb gehörende Wohnbebauung wird nicht von dem Betriebsinhaber genutzt.

Der Bereich für diese Bebauung ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Gewerbefläche“ ausgewiesen. Diese Festsetzung resultierte daraus, dass der ehemalige Zimmereibetrieb ein Gewerbebetrieb ist, der nicht in einer Mischgebietsbebauung zulässig wäre. Aufgrund der jetzt vorhandenen Nutzung für den Dachdeckerbetrieb wird, nach einem Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung bestehen und diese Betriebsart als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzuordnen ist, der in einer Mischgebietsfläche zugelassen werden könnte. Die jetzige Nutzungsart, zusammen mit der vorhandenen Wohnbebauung in diesem Bereich, begründet daher, dass dieser Bereich in „gemischte Baufläche“ geändert wird und damit als Änderungsantrag für den Regionalen Flächennutzungsplan 2012 zu stellen möglich ist.

In einem Vorgespräch beim Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde die Möglichkeit der Flächennutzungsplanänderung erörtert. Die vorgesehenen Änderungen werden als möglich und in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung als sinnvoll erachtet. Durch die Änderung werden keine neuen Bauflächen beantragt. Es wird lediglich eine Umwidmung beantragt, die den tatsächlich vorhandenen Verhältnissen entspricht, sowie für das jetzt durchzuführende Bauleitplanverfahren die Übereinstimmung herstellt.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen und den Antrag beim Regionalverband FrankfurtRheinMain einzureichen. Das Planverfahren für den Bereich des Flurstücks 174, mit dem Bebauungsplanvorentwurf soll im Dezember 2012 in die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit gehen. Damit wäre ohnehin, zumindest für den Bebauungsplanbereich, eine Änderung seitens des Regionalverbandes zu initiieren, um Plankonformität mit dem Bebauungsplanentwurf herzustellen. Der Regionalverband wird das Änderungsverfahren mit einer Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchführen.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Cornelia Ohl

Anlagen:

Katasterlageplan – Bereich „Am Steinkopf“

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Bestand

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Änderungsbereichen