

Bauamt

<b>Datum</b>	<b>Drucksache Nr.:</b>
08.04.2022	XI/50-2022

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Magistrat	02.05.2022	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	03.05.2022	(kein Text vorhanden)
Haupt- und Finanzausschuss	05.05.2022	Einstimmig, 4 Enthaltungen
Ortsbeirat Usingen	24.05.2022	
Stadtverordnetenversammlung	30.05.2022	

## **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**

### **Beschlussvorschlag:**

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.

### **Sachdarstellung:**

Das Planverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“, Stadtteil Usingen wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.10.2019 eingeleitet (s. Beschluss-Nr.: XI/102-2019).

Um das seit mehreren Jahren ohne Nutzung leer stehende denkmalgeschützte Prinzenpalais (ehem. Landratsamt) in der Obergasse 23 sanieren und einer neuen Nutzung zuführen zu können, muss das Planungsrecht neu geschaffen werden. Im derzeit geltenden Bebauungsplan „Sanierungsgebiet – S3“ ist für diesen Bereich „Fläche für Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung“ festgesetzt, was den Planungen für die Sanierung und neue Nutzung des Prinzenpalais und einer ergänzenden Wohnbebauung entgegensteht.

Auf der Grundlage des Entwicklungs- und Baukonzepts der Investoren Dr. Eberhard Theobald und Jürgen Schmitt Baukonzept GmbH wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Es wird auf die Sachdarstellung in der Beschlussvorlage XI/102-2019 verwiesen.

Der Bebauungsplan ist städtebaulich als Innenentwicklung mit Nachverdichtung zu bewerten und wurde dementsprechend im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

## **I. Stellungnahmen aus der Beteiligung und Offenlage**

### **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Die Planunterlagen, der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Artenschutzrechtlicher Potenzialbewertung, Nachkontrolle der möglichen Reptilienvorkommen, Schallschutznachweis Prinzenpalais, Schalltechnischer Stellungnahme Neubau von zwei Stadthäusern, Bauhistorischem Gutachten, Machbarkeitsstudie zur Entwässerung, Geotechnischem Bericht und Umwelttechnischem Bericht für das Grundstück Porbach 2 und Geotechnischem Bericht für das Grundstück Obergasse 23 waren für die Öffentlichkeit vom 06.12.2021 bis einschl. 13.12.2021 ausgelegt.

Hierzu wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Die Planunterlagen, der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Artenschutzrechtlicher Potenzialbewertung, Nachkontrolle der möglichen Reptilienvorkommen, Schallschutznachweis Prinzenpalais, Schalltechnischer Stellungnahme Neubau von zwei Stadthäusern, Bauhistorischem Gutachten, Machbarkeitsstudie zur Entwässerung, Geotechnischem Bericht und Umwelttechnischem Bericht für das Grundstück Porbach 2 und Geotechnischem Bericht für das Grundstück Obergasse 23 wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit vom 03.01.2022 bis einschl. 11.02.2022 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in dem gleichen Zeitraum beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

In den Stellungnahmen wurden im wesentlichen Anregungen hinsichtlich der Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Belange, wie die Festsetzungen für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen oder die Bereitstellung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, vorgebracht sowie Anregungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen, wie dem Umgang mit der Abwasserbeseitigung und mögl. Weiterverwendung. Von Seiten der Denkmalbehörde wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht die redaktionell aufgenommen werden konnten oder im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Von Privaten wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die in der Offenlagebeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sind in einer Synopse, die als Anlage 1 der Vorlage beigefügt ist, dargestellt, zusammen mit der Behandlung und Abwägung dieser Anregungen als Beschlussvorschläge.

Im Ergebnis gibt es nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken keine Belange die eine Änderung der Planung ergeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden, soweit sie zu beachten sind, in die Unterlagen der Plankarte mit Festsetzungen oder der Begründung eingearbeitet. Es wird daher empfohlen, die Abwägung wie vorgeschlagen zu beschließen.

## **II. Satzungsbeschluss**

Zu einem Verfahren mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss. Dies ist bereits erfolgt. Es wurde ein Städtebaulicher Vertrag mit den Teilvertragsbestandteilen Durchführungsvertrag und Kaufvertrag am 05.11.2020 abgeschlossen. Die Beschlussfassung hierzu erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 30.06.2020 (s. Beschl. XI/64-2020).

Das Bauleitplanverfahren kann mit dem Abschluss der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen abgeschlossen werden. Damit kann auch dann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Beschluss für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gefasst werden und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“ öffentlich bekannt gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Satzungsbeschluss für den in der Anlage 2 zur Vorlage beiliegenden Bebauungsplan mit dem in der Anlage 3 beigefügten zugehörigen VEP sowie für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu fassen. Die hierzu gehörende Begründung mit den zugehörigen Fachbeiträgen und Gutachten der Anlagen 4 - 12 werden gebilligt.

### **Haushaltsrechtlich geprüft:**

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans werden Einnahmen für die Stadt generiert durch Verkauf eines Grundstücksteils von dem städtischen Grundstück Porbach 2, Flur 8, Flurstück 80/307. Die Grundstücksgröße mit ungefähr 335 qm ist gem. Vertrag zu einem Kaufpreis von 118.734,05 € vereinbart.

Sebastian Knull  
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Frau Silvia Koch  
Amtsleitung Bauamt

Cornelia Ohl  
Sachbearbeitung

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

- (1) 1-Abwägung
- (2) 2-Bebauungsplan
- (3) 3-Vorhaben- und Erschließungsplan
- (4) 4-Begründung
- (5) 5-Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung
- (6) 6-Nachkartierung-Reptilien
- (7) 7-Schallschutznachweis
- (8) 8-Schallgutachten Neubauten
- (9) 9-Bauhistorisches Gutachten
- (10) 10-Gutachten Entwässerung
- (11) 11-a-Baugrundgutachten Porbach 2
- (12) 11-b-Umwelttechnischer Bericht Porbach 2
- (13) 12-Geotechn Bericht Obergasse 23