

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

| | |
|------------|-----------------|
| Datum | Drucksache Nr.: |
| 05.04.2020 | XI/37-2020 |

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|-----------------------------|------------|-----------------------|
| Magistrat | 20.04.2020 | (kein Text vorhanden) |
| Haupt- und Finanzausschuss | 30.04.2020 | (kein Text vorhanden) |
| Ortsbeirat Usingen | 25.06.2020 | |
| Stadtverordnetenversammlung | 30.06.2020 | |

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Planbereiche: südliche Hattsteiner Allee - ehem. Krankenhausareal und Pestalozzistraße - ehem. Konrad-Lorenz-Schule

I. städtebauliches Konzept

II. Bebauungsplanentwürfe

Beschlussvorschlag:

Folgender Beschluss wird gefasst:

I.

Dem vorgelegten städtebaulichen Konzept für die Bereiche Baufeld 1 (ehem. Krankenhausareal) und für die Baufelder 2, 3 und 4 (ehem. Konrad-Lorenz-Schule), Stand 09.04.2020 wie sie in der Anlage 3 und Anlage 4 zur Beschlussvorlage beigelegt sind, wird zugestimmt.

Den folgenden Änderungen gegenüber dem städtebaulichen Konzept vom 17.05.2019 sowie den Maßgaben der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wird zugestimmt:

- Die Anwohnerstellplätze für die Reihenhäuser und ein Teil der Stellplätze für den bezahlbaren Wohnraum werden oberirdisch in ausgewiesenen Sammelstellflächen ausgewiesen. Für mobilitätseingeschränkte Bewohner werden je Baufeld 2 Behindertenstellplätze und für Besucher ebenso nur wenige Stellplätze oberirdisch hergestellt.
- Dem Standort und dem Grundstückszuschnitt für den öffentlichen Spielplatz im Baufeld 2 des Plangebietes Pestalozzistraße wird zugestimmt.
- Der Anordnung eines weiteren Wohngebäudes im Baufeld 2 des Plangebietes Pestalozzistraße, zum Abschluss der dortigen Hofanlage gegenüber der öffentlichen Spielplatzfläche, wird zugestimmt.
- Der Teilung der Parkplatzfläche Flst. 35, Flur 62 mit nur 12 Stellplätzen für eine öffentliche Nutzung und der Umgestaltung in baulich abgetrennte Bereiche wie in der Darstellung der Anlage 5 zur Beschlussvorlage beigelegt, wird zugestimmt.

II.

Dem Bebauungsplanentwurf für den Bereich des ehem. Krankenhausareals wie er in der Anlage 6 der Beschlussvorlage beigelegt ist, wird zugestimmt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“. Der zugehörige Vorhabenplan, die Begründung inkl. Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden zur Kenntnis genommen.

Dem Bebauungsplanvorentwurf für den Bereich der ehem. Konrad-Lorenz-Schule wie er in der Anlage 7 der Beschlussvorlage beigefügt ist, wird zugestimmt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pestalozzistraße“. Der zugehörige Vorhabenplan, die Begründung inkl. Umweltbericht und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag werden zur Kenntnis genommen.

Die Bebauungsplanvorentwürfe mit dem jeweils zugehörigen Vorhabenplan, der Begründung inkl. Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sollen in die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gegeben werden.

Sachdarstellung:

I.

Um die bauliche Entwicklung der Grundstücke auf denen das ehemalige Krankenhaus steht sowie der Flächen der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule zu ermöglichen wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019 der Aufstellungsbeschluss für zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne gefasst. Dem Aufstellungsbeschluss lag der Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn4 mbH & Co. KG aus Kelkheim und das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Monogruen zugrunde.

Bei der Beschlussfassung in der Stavo wurde das städtebauliche Konzept als Grundlage für die Ausarbeitung der zwei Bebauungspläne beschlossen, jedoch wurde dies mit Maßgaben (Anlage 1 – Beschluss-Nr. XI/58-2019) ergänzt.

Demnach war beschlossen, dass oberirdisch nur PKW-Stellplätze für Besucher errichtet werden und keine Parkplätze die den Gebäuden zugeordnet sind.

Im Plangebiet der ehem. Konrad-Lorenz-Schule soll gemäß Beschluss ein öffentlicher Spielplatz an Stelle eines zuvor dort geplanten Wohngebäudes entstehen.

Ein weiterer Beschluss betrifft den öffentlichen Parkplatz nördlich der Hattsteiner Allee auf dem Flst. 35, Flur 62. Dort sollte die Hälfte der Fläche für eine öffentliche Nutzung gesichert werden.

Parallel zur Erstellung und Abstimmung eines Städtebaulichen Grundvertrages zwischen Stadt und dem Vorhabenträger wurde das Konzept von den Architekten und dem Vorhabenträger überprüft und Änderungen vorgesehen. So sollen nicht alle PKW-Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die Reihenhäuser die entlang der Pestalozzistraße stehen, sollen die nachzuweisenden Stellplätze in festgesetzten Carportsammelanlagen oberirdisch untergebracht werden. Ein Teil der Stellplätze für den bezahlbaren Wohnraum soll ebenfalls oberirdisch untergebracht werden, auf der Bestandsparkplatzfläche an der Hattsteiner Allee und entlang einer neuen Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers. Ein Teil der Stellplätze aber wird auch wie bei den anderen Wohnhäusern in einer Tiefgarage untergebracht. Für diese Änderung müsste ein Änderungsbeschluss gefasst werden.

Im Baufeld 2 des Plangebietes Pestalozzistraße ist eine öffentliche Spielplatzfläche vorgesehen wie auch in dem Konzept vom 16.05.2019, nur ist der Grundstückszuschnitt nun etwas verändert, langgestreckter und schmaler. Gegenüber dem vorherigen Konzept wurde nun noch ein Wohngebäude dort platziert, um das Prinzip der Hofbildung durch umgebende Gebäude hier ebenfalls zu erreichen. Für diese Änderung soll ebenfalls ein Änderungsbeschluss gefasst werden.

Die Beschlussfassung, dass der Bestandsparkplatz zur Hälfte für die Öffentlichkeit gewidmet wird soll verändert, die Fläche verringert werden. Der Vorhabenträger begründet den Mehrbedarf an Stellplatzfläche für sein Projekt damit, dass die Kalkulation der Baukosten für den bezahlbaren Wohnraum gehalten werden müssen und daher nicht weitere Baumaßnahmen für Tiefgaragenstellplätze ermöglichen. Es wird empfohlen der Änderung des Beschlusses vom 17.06.2019 mit einem Beschluss wie vorgeschlagen zu beschließen.

II.

Für die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird der jeweilige Bebauungsplanvorentwurf mit zugehörigem Vorhabenplan, Begründung inklusive dem Umweltbericht und einem Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (s. Anlage 6 und Anlage 7) veröffentlicht bzw. an die Träger öffentlicher Belange gesandt.

Die Bebauungsplanbezeichnung soll entsprechend der Lage im Stadtgebiet konkretisiert werden, sodass empfohlen wird, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Durch da Vorhaben werden keine Kosten für die Stadt Usingen entstehen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) BV 37_2020 Anlage 1
- (2) BV 37_2020 Anlage 2
- (3) BV 37_2020 Anlage 3
- (4) BV 37_2020 Anlage 4
- (5) BV 37_2020 Anlage 5
- (6) Anlage 6 - Bebauungsplanvorentwurf Hattsteiner Allee
- (7) Anlage 6.1 - Textliche Festsetzungen
- (8) Anlage 6.2 - Begründung
- (9) Anlage 6.3 - Anlage 1 zur Begründung
- (10) Anlage 6.4 - Anlage 2 zur Begründung
- (11) Anlage 6.5 - Vorhabenbeschreibung
- (12) Anlage 6.6 - Ansichten/Schnitte
- (13) Anlage 6.7 - Artenschutz Fachbeitrag
- (14) Anlage 7 - Bebauungsplanvorentwurf Pestalozzistraße
- (15) Anlage 7.1 - Textliche Festsetzungen
- (16) Anlage 7.2 - Begründung
- (17) Anlage 7.3 - Anlage 1 zur Begründung
- (18) Anlage 7.4 - Anlage 2 zur Begründung
- (19) Anlage 7.5 - Vorhabenbeschreibung
- (20) Anlage 7.6 - Ansichten/Schnitte
- (21) Anlage 7.7 - Artenschutz Fachbeitrag