

Ortsbeirat Merzhausen

EINLADUNG

Gemäß § 82 (6) HGO lade ich hiermit

zur 26. Sitzung des Ortsbeirats Merzhausen

am Dienstag, den 10.11.2020, um 19:30 Uhr

in die Rauschpennhalle, An der Sporthalle 11, 61250 Usingen-Merzhausen, ein.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 29.01.2020
4. Prüfbericht aus dem Rathaus
5. Bericht des Ortsbeirats
6. Baulandentwicklung in der Stadt Usingen;
Ausweisung von Flächen im Stadtteil Merzhausen
7. Verfahrensweise E-Ladestationen
8. Verschiedenes

Die Sitzung ist öffentlich.

Im Anschluss: Bürger fragen den Ortsbeirat

Wir weisen darauf hin, dass beim Betreten und Verlassen des Gebäudes das Tragen einer Mund- und Nasenbedeckung erforderlich ist.

Merzhausen, den 04.11.2020

Mit freundlichen Grüßen

gez. Johannes Stenzel
Ortsvorsteher

Ortsbeirat Merzhausen

Niederschrift

der 26. Sitzung des Ortsbeirats Merzhausen
am Dienstag, den 10.11.2020.

Sitzungsbeginn: 19:33 Uhr
Sitzungsende: 21:04 Uhr

A. Vom Ortsbeirat

Ningel, Angelique (Schriftführerin)
Göttl, Hansjörg
Khan, Atif-Ahmed
Schütrumpf, Heinz
Stenzel, Johannes (Ortsvorsteher)

B. Vom Magistrat

Roth-Peters, Maria

C. Stadtverordnete

Hahn, Birgit
Pöhlmann, Klaus

D. Von der Verwaltung

Guth, Michael

E. Gäste

7 Bürgerinnen und Bürger
2 Vertreter der Presse

1. Eröffnung der Sitzung

Ortsvorsteher Stenzel eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Insbesondere begrüßt er Stadträtin Roth-Peters, die Stadtverordneten Birgit Hahn und Klaus Pöhlmann, den Hauptamtsleiter, Michael Guth, sowie die beiden Vertreterinnen der Presse.

2. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ortsvorsteher Stenzel stellt fest, dass zu dieser Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ortsbeirat beschlussfähig ist.

3. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 29.01.2020

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist damit genehmigt.

4. Prüfbericht aus dem Rathaus

Ortsvorsteher Stenzel trägt den aktuellen Prüfbericht aus dem Rathaus vor.

5. Bericht des Ortsbeirats

5.1 Einzäunung Weiher

Ortsvorsteher Stenzel erläutert die Thematik. Er erklärt, dass alle offenen Gewässer vom Versicherungsverband und vom Hessischen Städte- und Gemeindebund geprüft wurden, mit dem Ergebnis, dass der Weiher ebenfalls mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt werden muss. Ob der Zugang für die Feuerwehr ausreichend ist, ist Angelegenheit des Stadtbrandinspektors und somit durch ihn zu prüfen.

Herr Göttl ergänzt, dass bereits eine Öffnung für Kleintiere geschaffen wurde, damit diese trinken können.

5.2 Graben in Richtung Meerpfuhl

Herr Schütrumpf berichtet, dass vom Meerpfuhl ausgehend in Richtung Pumpenhäuschen eine Stromleitung gelegt wird und daher die Vorbereitungen getroffen bzw. der Graben errichtet wurde.

5.3 Palisaden Glascontainer

Ortsvorsteher Stenzel gibt bekannt, dass die Palisaden erneuert wurden.

5.4 Batteriekasten

Die Batteriekästen wurden entfernt, so Ortsvorsteher Stenzel. Die Entsorgung von Batterien ist aber weiterhin bei einem Wertstoffhof oder im Handel des Vertreibers kostenfrei und in haushaltsüblichen Mengen möglich.

5.5 Friedhof

Ortsvorsteher Stenzel teilt mit, dass die Beseitigung von ungepflegten Gräbern stattgefunden habe. Zwei Gräber sind noch ausstehenden und werden ebenfalls in der nächsten Zeit entfernt.

5.6 Stromkabel Verbindungsweg Alter Steinbruch / Am Tripp

Ortsvorsteher Stenzel erläutert, dass das Stromkabel zwar repariert wurde allerdings nun quer auf dem Weg liegt.

Die Stadt wird um Stellungnahme und um Beseitigung des Kabels gebeten.

5.7 Treppe Heimatmuseum

Herr Schütrumpf berichtet, dass die Treppe am Heimatmuseum fertig ist, bezahlt und auch abgenommen wurde.

5.8 Alte Schule

Herr Göttl gibt bekannt, dass die in der letzten Sitzung genannten, offenen Punkte noch nicht erledigt seien. Da dies aber Angelegenheit der Dorfgemeinschaft ist, wird er sich in seiner Funktion als 1. Vorsitzender darum kümmern.

5.9 Neue Stühle Rauschpennhalle

Ortsvorsteher Stenzel teilt mit, dass die neuen Stühle angekommen sind. Diese wurden vom Leiter des Betriebshofes, dem Geschäftsführer des Turn- und Sportvereins und Ortsvorsteher Stenzel gemeinschaftlich ausgesucht. Die Polsterung hält Feierlichkeiten stand und kann bei Bedarf bzw. Notwendigkeit abmontiert und gereinigt werden. Die alten Stühle wurden entsorgt. Insgesamt wurde nun für die Rauschpennhalle folgendes Inventar angeschafft:

- 1 Komplettsatz neue Stühle
- 32 neue Tische
- Neue Bühnenteile (dabei wurden die 10 besten alten behalten)

5.10 Austausch der Hallentore

Ortsvorsteher Stenzel erläutert, dass die Tore in der Rauschpennhalle im Dezember ausgetauscht werden. Der letzte Bereich (Notausgang) wird dabei umgebaut. In diesem Zuge teilt er ebenfalls mit, dass der TuS neue Hallen-Fußballtore erhalten hat.

5.11 Treppe zwischen „Schmittkautstraße“ und „Schießhüttenstraße“

Ortsvorsteher Stenzel berichtet, dass es Verbesserungswünsche bzgl. der Treppe zwischen Schmittkautstraße und Schießhüttenstraße gab. Er bat den Bürger um entsprechendes Bildmaterial. Allerdings wurde ihm dies noch nicht zugeleitet.

5.12 Sanierung Wasserleitung „Am Wald“

Die Wasserleitung in der Straße Am Wald wurde saniert. Hierbei wurden verschiedene Stellen geöffnet und die Leitung wurde durchgezogen, so Ortsvorsteher Stenzel.

5.13 Beschwerde eines Bürgers bzgl. Straßenbeiträge

Ortsvorsteher Stenzel teilt mit, dass ein Bürger ihm eine Beschwerde-E-Mail bezüglich der Entrichtung von Straßenbeiträgen geschrieben hat. Hierzu erklärt Ortsvorsteher Stenzel, dass der Ortsbeirat lediglich ein beratendes Gremium ist und es nicht Aufgabe des Ortsbeirates ist, einen Beschluss zu erwirken.

Er bittet die Bürger sich in einem solchen Fall direkt an den Magistrat oder an eine Fraktion zu wenden.

5.14 Restliches Budget des Ortsbeirates

Ortsvorsteher Stenzel gibt bekannt, dass der Ortsbeirat noch ein Restbudget von 250,00 EUR hat. Im Vorfeld hat er die restlichen Ortsbeiratsmitglieder um Vorschläge gebeten, wie das Geld sinnvoll eingesetzt werden kann.

Im Zuge dessen schlug Frau Ningel vor, dass Geld für die Restaurierung des Pflingstborn zu verwenden. Dieser Vorschlag wurde von allen Ortsbeiratsmitgliedern befürwortet, da das Gelände dort abgefaut sei und auch der Steg zum Wasser hin dringend erneuert werden müsste.

Daraufhin nahm Ortsvorsteher Stenzel Kontakt mit dem Kassierer der Dorfgemeinschaft auf. Es wurde vereinbart, das Geld zweckgebunden an die Dorfgemeinschaft zu überweisen. Allerdings muss hierzu noch ein offizieller Beschluss erfolgen.

Daher lässt Ortsvorsteher Stenzel über nachstehenden Beschluss abstimmen:

Beschluss

Das Restbudget des Ortsbeirates in Höhe von 250,00 EUR ist zweckgebunden an den Verein „Dorfgemeinschaft e. V. 1991“ für die Restaurierung des Pfingstborn-Geländes zu überweisen.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)

6. Baulandentwicklung in der Stadt Usingen; Ausweisung von Flächen im Stadtteil Merzhausen

Ortsvorsteher Stenzel ruft den Tagesordnungspunkt auf und übergibt das Wort an Herrn Guth.

Herr Guth führt in die Thematik ein und erläutert anhand von Plänen die geplanten Vorgaben bzw. die drei verschiedenen Varianten. Die Gespräche mit den Grundstückseigentümern seien erfolgreich gewesen, sodass derzeit alle drei Varianten umgesetzt werden könnten.

Aufkommende Fragen der Ortsbeiratsmitglieder werden durch Herrn Guth beantwortet.

Anschließend gibt Ortsvorsteher Stenzel den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit, ebenfalls Fragen zu stellen. Diese werden von Herrn Guth beantwortet.

Nachdem alle Fragen beantwortet wurden, bedankt sich Ortsvorsteher Stenzel bei Herrn Guth und lässt über nachstehenden Beschlussvorschlag abstimmen:

Beschluss-Nr. XI/104-2020

Für das Gebiet „Am Weiher“ im Stadtteil Merzhausen wird der Magistrat beauftragt für die Stadtverordnetenversammlung einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten, der die im Lageplan (Anlage 1, Variante 1) dargestellten Grundstücke umfasst.

Parallel dazu wird der Magistrat beauftragt die Verträge zum Ankauf der notwendigen Flächen abzuschließen. Die Kriterien für den Ankauf der Flächen sind die Folgenden: Ankauf der Flächen für 50,- €/m²; die Stadt trägt alle im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes entstehenden Kosten wie Vermessungs-, Grunderwerbs-, Notar- und Erschließungskosten; Die Auszahlung des Kaufpreises erfolgt erst nach Schaffung des Baurechts.

Sollte die Realisierung der Variante 1 aufgrund der fehlenden Zustimmung einer Eigentümerin nicht zustande kommen, ist die Variante 2 umzusetzen.

Die Realisierung der Varianten 1 und 2 ist nur möglich, wenn alle Eigentümer zu einem Verkauf der benötigten Flächen bereit sind.

Sollte dies nicht der Fall sein ist die Variante 3 (Bebauung der im städtischen Eigentum stehenden Pferdekoppel) umzusetzen.

Abstimmungsergebnis

Abstimmungsergebnis: 4 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)

Herr Göttl war aufgrund von § 25 HGO „Widerstreit der Interessen“ während der Beschlussfassung im Sitzungssaal nicht anwesend.

7. Verfahrensweise E-Ladestationen

Ortsvorsteher Stenzel ruft den Tagesordnungspunkt auf und übergibt nochmals das Wort an Herrn Guth.

Herr Guth erläutert den Anwesenden die Thematik und bittet den Ortsbeirat um Stellungnahme.

Der Ortsbeirat fasst folgenden Beschluss:

Beschluss

Aktuell besteht kein Bedarf einer öffentlichen E-Ladestation. Die Situation ist in fünf Jahren noch einmal neu zu bewerten und erneut dem Ortsbeirat zwecks Abstimmung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 5 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)

8. Verschiedenes

Schulbuslinie

Herr Schütrumpf fragt an, wie die genaue Schulbuslinie verläuft. Der Bus würde zum Drehen rückwärtsfahren und hätte keine Einsicht, wo die Kinder stehen.

Ortsvorsteher Stenzel antwortet, dass die Thematik mehrfach im Ortsbeirat besprochen und auch der VHT schon seinerzeit angefragt wurde. Es gibt keine feste Linie, so die Auskunft des VHT.

Dem schließt sich eine ausgiebige Diskussion an.

Frau Ningel schlägt abschließend vor, den VHT anzuschreiben und darum zu bitten, dass die Kinder erst eingeladen werden und dann der Bus drehen soll.

Der Vorschlag findet sowohl Zustimmung bei den Ortsbeiratsmitgliedern als auch bei den anwesenden Bürgern.

Verkehr Gartenstraße

Herr Schütrumpf erklärt, dass es immer wieder zu gefährlichen Situationen in der Gartenstraße kommt. Die Autos parken dort auf der gleichen Straßenseite, hintereinander in einer Reihe. Mögliche Lücken zum Einscheren werden nicht frei gehalten. Das heißt, sobald zwei Autos aufeinander treffen, muss einer der beiden Fahrzeuge – wenn dies möglich ist – rückwärtsfahren, umso den Gegenverkehr vorbei fahren lassen zu können.

Seiner Meinung müssten hier dringend „Schraffierte Flächen“ markiert werden, um solche Situationen zu vermeiden und um Auswechlücken zu schaffen.

Die restlichen Ortsbeiratsmitglieder stimmen dem zu.

Ortsvorsteher Stenzel bittet Herrn Schütrumpf einen Ortstermin mit Herrn Bleher zu vereinbaren und die Situation nochmals vor Ort zu besprechen.

Behindertenparkplatz Parkplatz Friedhof

Der Ortsbeirat hatte in seiner Sitzung am 28.05.2019 einstimmig beantragt, einen Behindertenparkplatz auf dem Parkplatz Friedhof einzurichten. Im Rahmen des vorgelegten Prüfberichtes der Verwaltung, welcher in der Sitzung am 10.09.2019 vorgetragen wurde, wurde geantwortet, dass die Einrichtung eines Behindertenparkplatzes geprüft werde. Eine finale Rückmeldung und auch die Errichtung eines Behindertenparkplatzes sind bisher nicht erfolgt, so Herr Schütrumpf.

Die Stadtverwaltung wird um Stellungnahme bezüglich des aktuellen Standes gebeten.

Zukünftige Veranstaltungen

Aufgrund der aktuell noch anhaltenden Corona-Pandemie können keine Aussagen zu zukünftigen Veranstaltungen getroffen werden. Auch am Volkstrauertag wird es keine Feierlichkeit – wie sonst üblich - geben. Dennoch wird Ortsvorsteher Stenzel einen Kranz niederlegen.

Die Faschingskampagne wird „online“ gefeiert, so Frau Ningel. Es wird versucht ein Best-Of-Video „Merzhäuser Fasching“ zusammen zu stellen und an einem Wochenende zu präsentieren.

Der Festkommers „900 Jahre Merzhausen“ konnte vor Beginn der Corona-Pandemie am 04.01.2020 gefeiert werden. Inwiefern die anderen Feierlichkeiten, die für das ganze Jahr ursprünglich geplant waren (Festwochenende / Silvesterball), nachgeholt werden, ist noch offen.

Kommunalwahl 14.03.2021

Ortsvorsteher Stenzel gibt bekannt, dass am 14.03.2020 die Kommunalwahl stattfinden wird. Im Zuge dessen wird auch der Ortsbeirat neu gewählt. Die bisherigen Ortsbeiratsmitglieder stellen sich für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung.

Ortsvorsteher Stenzel gibt sowohl Stadträtin Roth-Peters als auch der Stadtverordneten Birgit Hahn Gelegenheit, nochmals für die Wahl zu werben. Jeder Bürger, der sich ehrenamtlich engagieren möchte, ist herzlich eingeladen, politisch mitzuwirken.

Nächste Sitzung des Ortsbeirates

Die Abschlusssitzung des Ortsbeirates wird am Donnerstag, 28.01.2021 stattfinden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt Ortsvorsteher Stenzel die Sitzung um 21:04 Uhr.

Merzhausen, den 10.11.2020

Johannes Stenzel
Ortsvorsteher

Angelique Ningel
Schriftführerin

Ortsbeirat Merzhausen

Niederschrift

der 25. Sitzung des Ortsbeirats Merzhausen
am Mittwoch, den 29.01.2020.

Sitzungsbeginn: 19:05 Uhr
Sitzungsende: 19:49 Uhr

A. Vom Ortsbeirat

Ningel, Angelique (Schriftführerin)
Göttl, Hansjörg
Schütrumpf, Heinz
Stenzel, Johannes (Ortsvorsteher)

Entschuldigt fehlen

Khan, Atif-Ahmed

B. Vom Magistrat

Hahn, Michael

C. Stadtverordnete

Salguero-Grau, Conchita

D. Von der Verwaltung

Schimmelfennig, Dirk

E. Gäste

4 Bürgerinnen und Bürger

1. Eröffnung der Sitzung

Ortsvorsteher Stenzel eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Insbesondere begrüßt er, Stadtrat Hahn, die Stadtverordnete Conchita Salguero-Grau und den neuen Leiter des Betriebshofes, Herrn Dirk Schimmelfennig.

2. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ortsvorsteher Stenzel stellt fest, dass zu dieser Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ortsbeirat beschlussfähig ist.

3. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 07.11.2019

Einwendungen gegen die Niederschrift werden nicht erhoben. Die Niederschrift ist damit genehmigt.

4. Prüfbericht aus dem Rathaus

Ortsvorsteher Stenzel trägt den aktuellen Prüfbericht aus dem Rathaus vor.

Zu der Antwort von Herrn Bleher fasst der Ortsbeirat nachfolgenden Beschluss:

Beschluss

Die Stadtverwaltung wird gebeten, die Anfrage des Ortsbeirates bezüglich der möglichen zunehmenden Verkehrsbelastung durch das neue Wohnbaugebiet in Altweilnau an Hessen Mobil weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)

5. Bericht des Ortsbeirats

5.1 Vorstellung des neuen Betriebshofleiters

Ortsvorsteher Stenzel begrüßt nochmals Herrn Dirk Schimmelfennig, den neuen Leiter des Betriebshofes. Er bittet Herrn Schimmelfennig, sich den Anwesenden einmal vorzustellen und übergibt das Wort an Herrn Schimmelfennig.

Herr Schimmelfennig gibt einen kurzen Einblick in seine bisherige Karrierelaufbahn. Zudem gibt er bekannt, welche Maßnahmen in Zukunft für Merzhausen angedacht sind. Unter anderem stellt er das neue Verfahren für das Wildblumenbeet vor dem Anwesen Wiesackerstraße 12 vor. Auch sei bereits der nächste Abschnitt für den Naturfriedhof in Planung.

Er bittet die anwesenden Ortsbeiratsmitglieder sich einmal Gedanken zu machen, welche Flächen in Merzhausen als Wildblumenwiese / Wildwiese angelegt werden könnten.

5.2 Vermehrter Verkehr auf dem Weg in Richtung Friedwald

In der letzten Zeit konnte beobachtet werden, dass vermehrt Autos in Richtung Friedwald fahren. Es wird angefragt, ob nicht ggf. ein Zusatzschild angebracht werden könnte.

Herr Schimmelfennig beantwortet die Frage dahingehend, dass zunächst weiterhin die Situation beobachtet werden sollte. Man könne auch gezielt die Leute ansprechen oder auch anzeigen. Sollte sich die Situation verschlimmern, könne über weitere Maßnahmen nachgedacht werden.

5.3 Markierungen Bürgersteig in der Langgasse

Herr Schüttrumpf teilt mit, dass in der Langgasse auf mehreren Abschnitten der Bürgersteig markiert wurde. Er fragt an, wozu diese Markierungen aufgebracht wurden.

5.4 WLAN-Förderungsprogramm

Ortsvorsteher Stenzel erläutert das Förderprogramm und bittet um Vorschläge.

Nach einer kurzen Beratung ist sich der Ortsbeirat einig, dass für den Bereich Rauschpennhalle / Bürgerhaus / Parkplatz Rauschpennhalle / Spielplatz Rauschpennhalle das Förderprogramm genutzt werden sollte.

Ortsvorsteher Stenzel bittet Herrn Göttl den entsprechenden Bereich, wie gefordert, auf einem Kartenauszug zu markieren. Er wird das Ergebnis der Beratung weitergeben, damit die Frist zur Einreichung eingehalten wird.

5.5 Aktueller Sachstand Backstube

Herr Göttl berichtet in seiner weiteren Funktion als 1. Vorsitzender der Dorfgemeinschaft über den aktuellen Stand zur Sanierung der Backstube. Hier seien einige Punkte noch zu klären.

Da es sich hierbei primär um eine Angelegenheit der Dorfgemeinschaft handelt, bittet Ortsvorsteher Stenzel Herrn Göttl direkt als 1. Vorsitzender der Dorfgemeinschaft einen Termin mit der Verwaltung zu vereinbaren.

6. Verschiedenes

Vergangene Veranstaltungen

Die Mitglieder des Ortsbeirates berichten über vergangene Veranstaltungen.

Zukünftige Veranstaltungen

15.02.2020 – 1. Faschingssitzung
20.02.2020 – Herrensitzung reloaded in Kooperation mit dem UCV
22.02.2020 – 2. Faschingssitzung
25.02.2020 – Kinderfasching

Zudem erinnert Ortsvorsteher Stenzel an die anstehenden Jahreshauptversammlungen und bittet um rege Teilnahme.

Termine des Ortsbeirates in 2020

21.04.2020 – 19:30 Uhr (Stand 20.02.2020: Termin wird verschoben!)
23.06.2020 – 19:30 Uhr
16.09.2020 – 19:30 Uhr
10.11.2020 – 19:30 Uhr

Ortsvorsteher Stenzel schließt um 19:49 Uhr die Sitzung.

Merzhausen, den 29.01.2020

Johannes Stenzel
Ortsvorsteher

Angelique Ningel
Schriftführerin

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
Ortsbeirat Merzhausen	32	Ortsbeirat Merzhausen	29.01.2020		Prüfbericht aus dem Rathaus	

Beschluss

Ortsvorsteher Stenzel trägt den aktuellen Prüfbericht aus dem Rathaus vor. Zu der Antwort von Herrn Bleher fasst der Ortsbeirat nachfolgenden Beschluss:

Die Stadtverwaltung wird gebeten, die Anfrage des Ortsbeirates bezüglich der möglichen zunehmenden Verkehrsbelastung durch das neue Wohnbaugebiet in Altweilnau an Hessen Mobil weiterzuleiten.
Abstimmungsergebnis: 4 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung(en)



Informationen

Rückmeldung Amt 32, Herr Bleher:

Eine entsprechende Anfrage wurde bei Hessen Mobil gestellt.

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
Ortsbeirat Merzhausen	32	Ortsbeirat Merzhausen	29.01.2020		Bericht des Ortsbeirats	

Beschluss

5.3 Markierungen Bürgersteig in der Langgasse:

Herr Schütrumpf teilt mit, dass in der Langgasse auf mehreren Abschnitten der Bürgersteig markiert wurde. Er fragt an, wozu diese Markierungen aufgebracht wurden?



Informationen

Rückmeldung Amt 32, Herr Bleher:

Dies betrifft die Straßenlaternen, welche im Zuge des LED Ausbaus umgesetzt werden.

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
24.09.2020	XI/104-2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	26.10.2020	(kein Text vorhanden)
Ortsbeirat Merzhausen	10.11.2020	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	17.11.2020	
Haupt- und Finanzausschuss	19.11.2020	
Stadtverordnetenversammlung	30.11.2020	

Baulandentwicklung in der Stadt Usingen; Ausweisung von Flächen im Stadtteil Merzhausen

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet „Am Weiher“ im Stadtteil Merzhausen wird der Magistrat beauftragt für die Stadtverordnetenversammlung einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten, der die im Lageplan (Anlage 1, Variante 1) dargestellten Grundstücke umfasst.

Parallel dazu wird der Magistrat beauftragt die Verträge zum Ankauf der notwendigen Flächen abzuschließen. Die Kriterien für den Ankauf der Flächen sind die Folgenden: Ankauf der Flächen für 50,- €/m²; die Stadt trägt alle im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes entstehenden Kosten wie Vermessungs-, Grunderwerbs-, Notar- und Erschließungskosten; Die Auszahlung des Kaufpreises erfolgt erst nach Schaffung des Baurechts.

Sollte die Realisierung der Variante 1 aufgrund der fehlenden Zustimmung einer Eigentümerin nicht zustande kommen, ist die Variante 2 umzusetzen.

Die Realisierung der Varianten 1 und 2 ist nur möglich, wenn alle Eigentümer zu einem Verkauf der benötigten Flächen bereit sind.

Sollte dies nicht der Fall sein ist die Variante 3 (Bebauung der im städtischen Eigentum stehenden Pferdekoppel) umzusetzen

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung wie auch die Arbeitsgruppe Siedlungsentwicklung haben sich in den vergangenen drei Jahren mehrfach mit dem Thema der weiteren Wohn- und Gewerbegebietentwicklung beschäftigt.

Dabei wurden neben der bereits stattfindenden Nachverdichtung im Stadtgebiet von Usingen die Entwicklung von Bauflächen in Eschbach im Bereich „Heidigkopf“ sowie in Merzhausen im Bereich „Am Weiher“ priorisiert und es bestand Konsens, dass für diese Flächen Gespräche mit den Ei-

gentümern geführt werden sollen, um dann darauf aufbauend eine Beschlussfassung für die politischen Gremien vorzubereiten.

Basis für diese Gespräche war und ist die Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung, nach der die Flächen im Vorfeld nach dem sogenannten „Wehrheimer Modell“ zu einem Preis von 50 € erworben werden sollen.

Dieser kommunale Zwischenerwerb ist ein praxiserprobter Weg des Baulandmanagements und führt dazu, dass die Kommune einen umfassenden Einfluss auf den Grundstücksmarkt hat. Grundstücksspekulationen werden damit verhindert und im Falle einer Rückübertragung an frühere Eigentümer wird mit einer Bau- und Nutzungsverpflichtung eine zügige Bebauung sichergestellt.

Ein solches Verfahren stellt auch sicher, dass die früheren Eigentümer ein Grundstück zurückerwerben können, wenn sie es selbst (oder ihre Kinder) bebauen möchten. Sie müssen das Grundstück dann aber auch innerhalb eines bestimmten Zeitraumes bebauen und können zum Beispiel kein Haus bauen und es anschließend (mit Gewinn) veräußern (also quasi wie ein Bauträger fungieren).

Zusätzlich hat die Kommune ein Instrument in der Hand, um Flächen an sogenannte Rückwanderer zu veräußern, also an Personen, die früher ihren Wohnsitz in dem jeweiligen Stadtteil hatten und weggezogen sind, da sie seinerzeit keine Möglichkeit hatten dort zu bauen. Die Verkaufsmodalitäten im Einzelnen sind noch zu erarbeiten und zu beschließen.

Die Ankaufmodalitäten nach dem „Wehrheimer Modell“ sind:

- Ankauf der Flächen für 50 €/qm.
- Die Grundstücksflächen, die später nicht zu bebauen sind, werden von der Stadt Usingen für einen Preis von 1,50 €/qm angekauft.
- Die Stadt Usingen trägt alle im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes entstehenden Kosten. Diese sind: Vermessungskosten, Grunderwerbskosten, Notarkosten, Erschließungskosten.
- Die Auszahlung des Kaufpreises erfolgt erst nach Schaffung des Baurechts.
- Die Realisierung ist nur möglich, wenn alle Eigentümer zu einem Verkauf der benötigten Flächen bereit sind.

Diese Vorlage wird aufzeigen, mit welchen Ergebnissen die Gespräche geführt wurden, welche Optionen sich daraus ergeben und zu welchen Ergebnissen erste Wirtschaftlichkeitsberechnungen kamen.

Einleitend kann zudem festgestellt werden, dass sowohl der Wasserbeschaffungsverband als auch der Abwasserverband schriftlich bestätigt haben, dass bei einer Entwicklung dieser Flächen die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann. Gleichwohl wird man bei einem positiven Votum Festlegungen im Bebauungsplan zu treffen haben, die die Infrastruktur etwas entlasten (zum Beispiel der verpflichtende Bau von Regenwasserzisternen).

Baugebiet Eschbach, Heidigkopf

Zu diesem Baugebiet liegt bereits ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vor, mit dem ein uns angebotenes Grundstück mit einer bebaubaren Fläche von knapp 14.000 qm erworben wurde.

Darauf aufbauend ergab sich dann in der weiteren Betrachtung, dass die notwendigen Maßnahmen zur Erschließung der Fläche dazu führen, dass weitere Flächen zu Bauland umgewidmet

werden könnten um eine komplette Arrondierung und sukzessive Erschließung dieses Gebietes zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund wurden am 11.12.2019 Gespräche mit den betroffenen Eigentümern im Bürgerhaus Eschbach geführt, die ausloten sollten, ob man die „kleine Lösung“ (also die Bebauung der bereits angekauften Fläche) umsetzt oder auch eine „größere Lösung“ umsetzen könnte.

Die Verhandlungen und Gespräche mit den Grundstückseigentümern zogen sich bis Sommer 2020 hin, führten aber letztlich zu dem Ergebnis, dass alle Grundstückseigentümer zu einem Verkauf der Flächen zu den Konditionen des „Wehrheimer Modells“ bereit wären.

Auf dieses Ergebnis aufbauend werden derzeit Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen angestellt, die die Thematik Erschließung und Städtebau im Detail beleuchten. Auf dieser Grundlage wird dann ein Vorschlag für die städtischen Gremien erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass bis zum Ende des Jahres alle notwendigen Vorermittlungen abgeschlossen sind.

Baugebiet Merzhausen, Am Weiher

Die Ausweisung eines Baugebietes „Am Weiher“ im Stadtteil Merzhausen war schon zu Beginn des Jahres 2004 Gegenstand eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung. Bereits damals sollten in diesem Bereich Flächen angekauft werden, nachdem in mehreren Gesprächen Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern erzielt wurde.

In letzter Konsequenz konnte der damalige Beschluss aber nicht umgesetzt werden, da ein Grundstückseigentümer später dann doch nicht mehr bereit war, zu den Konditionen des „Wehrheimer Modells“ zu verkaufen.

Erst 2019 konnte die Thematik neu aufgegriffen werden, nachdem der Stadt signalisiert wurde, man wäre nun bereit zu den bekannten Konditionen zu verkaufen.

Es folgten daraufhin weitere Gespräche mit den angrenzenden Grundstückseigentümern und es wurden neue Untersuchungen angestellt, wie das Gebiet erschlossen werden könnte.

Diese Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass eine komplette kanalmäßige Erschließung über die Straße „Am Weiher“ hydraulisch nicht darstellbar und es daher notwendig ist, das Gebiet über vorhandene Feldwege zur „Schmittener Straße“ hin zu entwässern.

Diese Form der Entwässerung führte dann zu den Überlegungen, die angrenzend an die Wegeparzelle liegenden aber nicht mehr bewirtschafteten Gartengrundstücke in einen Bebauungsplan zu integrieren.

Ein informelles Vorgespräch mit den Mitgliedern des Ortsbeirates führte zu dem Ergebnis, dass die Einbeziehung der Gartengrundstücke begrüßt würde, da man dann eine Zu- und Abfahrt über die Kreisstraße realisieren könnte.

Daraufhin wurden die betroffenen Grundstückseigentümer der Gartengrundstücke im Juli zu einer Anliegerversammlung eingeladen. Hier sollte geklärt werden, ob die Eigentümer bereit wären, ihre Grundstücke an die Stadt zu veräußern.

Der überwiegende Teil wäre hierzu bereit. Allerdings fehlt derzeit noch eine Erklärung für ein Grundstück.

Auf der Grundlage eines weiteren Gesprächs mit den Mitgliedern des Ortsbeirates soll unverändert versucht werden, die komplette Fläche einschließlich der Gartengrundstücke einer Bebauung zuzuführen. Sollte dies gelingen, soll/kann auch der rückwärtige Teil der an die Schmittener Straße angrenzenden Grundstücke überplant werden, damit diese Grundstücke in diesem Bereich bebaubar wären.

Vom Grundsatz her wäre dies darstellbar, wobei sich diese Eigentümer dann im Fall einer tatsächlichen Bebauung an den Erschließungskosten zu beteiligen hätten.

Theoretisch hat man für dieses Gebiet somit drei Optionen:

Bei der ersten Option (Variante 3) wird nur der vordere Teil der Pferdekoppel beplant. Das Grundstück gehört der Stadt, daher entfallen hier die Investitionskosten zum Ankauf von Grundstücken. Die Erschließungskosten wären gering. Diese Fläche könnte zudem über die Straße „Am Weiher“ entwässert werden. Auf diese Weise könnten dort ohne großen Aufwand zum Beispiel bis zu drei Doppelhäuser realisiert werden (Anlage 1).

Die zweite Option (Variante 2) wäre eine Bebauung der Fläche ohne die Gartengrundstücke. Die wassermäßige Erschließung würde über eine Ringleitung erfolgen, der Kanal über die „Schmittener Straße“ abgeführt und die verkehrliche Erschließung über die Straße „Am Weiher“ erfolgen. Man würde dann im Baugebiet einen Wendehammer vorsehen (Anlage 1). Die Investitionskosten zum Ankauf der Grundstücke würden bei ca. 1.150.000,00 € liegen.

Die dritte Option (Variante 1) würde die Ringleitung zur Wasserversorgung ebenfalls zur „Schmittener Straße“ hin vorsehen, der Kanal würde in der gleichen Trasse verlaufen und die Zu- und Abfahrt zum Baugebiet könnte über die Kreisstraße erfolgen (Anlage 1 rot gekennzeichnet, große Lösung). Die Investitionskosten zum Ankauf der Grundstücke würden bei ca. 1.535.000,00 € liegen.

Diese letzte Variante wird sowohl von dem Großteil der Eigentümer (weniger Verkehr über die Straße „Am Weiher“) als auch den Mitgliedern des Ortsbeirates sowie der Verwaltung favorisiert. Voraussetzung ist aber, dass dann alle Eigentümer dem Verkauf zustimmen.

Die Verwaltung schlägt vor, diese letzte Variante zu realisieren, wenn alle Erklärungen bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung (geplant ist der 30.11.2020) vorliegen.

Sollten diese nicht vorliegen, soll die Variante 2 umgesetzt werden.

Sollte sich wider Erwarten die Situation von 2004 wiederholen, kommt man nicht umhin festzustellen, dass die Interessen der Eigentümer „nicht unter einen Hut zu bekommen sind“. Man sollte dann endgültig von einer Bebauung dieses Bereiches Abstand nehmen und die Flächen ggf. auch im Flächennutzungsplan zur Disposition stellen.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte man dann aber eine Bebauung der Pferdekoppel umsetzen, um zumindest in einem geringen Umfang der Nachfrage Ortsansässiger gerecht werden zu können.

Die Eckdaten der unterschiedlichen Varianten sehen wie folgt aus:

Variante 1, große Lösung

Gesamtfläche des Baugebietes (Rohbauland): ca. 30.700 qm

Voraussichtliche Baulandfläche ca. 25.000 qm

Notwendige Investition zum Ankauf der Grundstücke ca. 1.535.000,00 €

*Geschätzte Gesamtinvestition z. Herstellung v. Bauland
lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung ca. 5.000.000,00 €*

Derzeitiger Bodenrichtwert 170,-- €.

Bei einem derzeitigen Bodenrichtwert in Höhe von 170,-- € würde ein Verkaufserlös von 4.250.000,-- € erzielt. Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke kann nach Einschätzung der Verwaltung höher angesetzt werden. Der genaue Verkaufspreis ist später noch festzulegen. Kostendeckend müsste derzeit ein m²-Preis von ca. 200,-- € angesetzt werden. Bei einem Verkaufspreis von 250,-- €/m² könnte ein Gewinn von ca. 1,25 Mio. erzielt werden.

Variante 2, kleine Lösung mit Wendehammer

Gesamtfläche des Baugebietes (Rohbauland): ca. 23.000 qm

Voraussichtliche Baulandfläche ca. 19.000 qm

Notwendige Investition zum Ankauf der Grundstücke ca. 1.150.000,00 €

*Geschätzte Gesamtinvestition z. Herstellung v. Bauland
lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung ca. 3.450.000,00 €*

Derzeitiger Bodenrichtwert 170,-- €

Bei einem derzeitigen Bodenrichtwert in Höhe von 170,-- € würde ein Verkaufserlös von 3.230.000,00 € erzielt. Der Verkaufspreis für die Baugrundstücke kann nach Einschätzung der Verwaltung höher angesetzt werden. Der genaue Verkaufspreis ist später noch festzulegen. Kostendeckend müsste derzeit ein m²-Preis von 182,-- € angesetzt werden. Bei einem Verkaufspreis von 250,-- €/m² könnte ein Gewinn in Höhe von ca. 1,3 Mio. erzielt werden.

Variante 3, Pferdekoppel

Gesamtfläche des Baugebietes (Rohbauland): ca. 2.500 qm

Notwendiger Verkaufserlös pro qm: ca. 200,-- €/qm

Die komplette Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan enthalten. Auch eine große Lösung ist somit umsetzbar.

Nach einer Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung würde die Verwaltung den Abschluss von Verträgen zum Ankauf von Flächen umsetzen und ein Büro beauftragen, die Arbeiten für die Aufstellung der Bebauungspläne durchzuführen.

Zahlungsverpflichtungen aus den Kaufverträgen für beide Baugebiete entstehen erst wenn das Baurecht geschaffen wurde, also wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Dies wäre frühestens 2022/2023 der Fall.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister


Frau Silvia Koch
Amtsleitung Bauamt

Sachbearbeitung

Anlage(n):

(1) Anlage 1 - Übersichtsplan



 PLANUNGSBÜRO FISCHER <small>im Nordpark 1 · 35435 Vöhringen T +49 541 9844-122 F +49 541 9844-155 info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de</small>	Raumplanung Stadtplanung Umweltplanung
	Stand: 24.04.2020 Projektleitung: Adler CAD: Schneider Maßstab: 1 : 1.000 Projektnummer: 225023

Anlage 1

Der Bürgermeister



Stadt Usingen · Der Magistrat · Wilhelmstr. 1 · 61250 Usingen

An die
Ortsbeiräte der Stadt Usingen

Kontaktperson: Bürgermeister Steffen Wernard
Amt: Hauptamt
Gebäude: Wilhelmstr. 1
Telefon: 06081 1024 1000
Telefax: 06081 1024 9010
Internet: www.usingen.de
E-Mail: buergermeister@usingen.de
UST-ID: DE114110691
Gläubiger-ID: DE75ZZZ00000033927

Unser Zeichen: -10-/al

Datum: 15. Oktober 2020

Elektromobilität

Sehr geehrte Herren Ortsvorsteher,
sehr geehrte Damen und Herren Ortsbeiratsmitglieder,

Sie haben sicher in der politischen Diskussion verfolgt, dass sich zu dem Thema „Elektromobilität“ eine Arbeitsgruppe gebildet hat, die aus allen im Parlament vertretenen Fraktionen besteht und gemeinsam dieses wichtige und zukunftsweisende Thema aufbereiten wird.

Die Förderung der Elektromobilität wird vielfach propagiert und in der Tat, E-Fahrzeuge sind effizient, sauber, antriebsstark und alltagstauglich. Auch die Stadt Usingen hat seit vielen Jahren einen Dienstwagen der mit Strom betrieben wird und schätzt diese Art der Fortbewegung.

Auch die steigenden Zulassungszahlen in Usingen, ebenso im Umland lassen darauf schließen, dass sich sowohl Fahrzeuge mit Hybridantrieb als auch Fahrzeuge mit reinem Elektroantrieb zunehmender Beliebtheit erfreuen.

Auch wenn nach Studien bislang 70-80 % aller Ladevorgänge zu Hause oder am Arbeitsplatz erfolgen, ist dennoch der Ausbau der Lade-Infrastruktur ein damit verknüpftes Thema, das vom Land Hessen unterstützt und gefördert wird.

Da wir als Stadt Usingen keine E-Ladestationen errichten und betreiben können sind wir in der Kernstadt auf große Unternehmen, den Lebensmittelhandel und Andere zugegangen, da wir wissen, dass dort teilweise solche Ladestationen geplant oder sogar schon vorhanden sind.

Ziel ist es, in der Kernstadt darauf hinzuwirken, dass es auf diesem Weg genügend öffentlich zugängliche E-Ladestationen gibt, um darüber den Bedarf abzudecken.

Öffnungszeiten Bürgerbüro

Montag, Dienstag und Donnerstag 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch und Freitag 7:30 Uhr bis 13:00 Uhr

Öffnungszeiten Sozialamt

Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag 8:00 Uhr bis 12:00
Dienstag 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Öffnungszeiten restliche Verwaltung

Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag 8:00 Uhr bis 13:00
Dienstag 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Besuchen Sie uns auch auf unseren Social-Media-Seiten



Nassauische Sparkasse IBAN DE97 5105 0015 0304 0000 15
BIC-/SWIFT-Code NASSDE55XXX

In den Stadtteilen stellt sich die Situation aber anders dar, dort gibt es keinen Lebensmittelhandel oder größere Unternehmen.

Für die weitere Diskussion würde uns daher interessieren, wie Sie die Situation vor Ort einschätzen und wie Sie zum derzeitigen Zeitpunkt den Bedarf sehen. Würde es zum jetzigen Zeitpunkt in den Stadtteilen noch genügen, die weitere Entwicklung abzuwarten, da man vielleicht auch in Usingen (um nur ein denkbare Beispiel zu nennen) beim Einkauf im Discounter sein Auto nachladen kann? Nehmen Sie die Situation wie in den Studien wahr, dass die Wagen in erster Linie zu Hause geladen werden? Sehen Sie Möglichkeiten, Personen oder Unternehmen dafür zu gewinnen, vielleicht schon vorhandene Lademöglichkeiten auch anderen zugänglich zu machen?

Bitte geben Sie uns eine Rückmeldung, wie sich Ihr Stadtteil zum derzeitigen Zeitpunkt positionieren möchte.

Mit Ihrer Einschätzung helfen Sie uns sehr und wir bedanken uns für Ihre Kooperation!

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Wernard
Bürgermeister

Öffnungszeiten Bürgerbüro

Montag, Dienstag und Donnerstag 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch und Freitag 7:30 Uhr bis 13:00 Uhr

Öffnungszeiten Sozialamt

Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag 8:00 Uhr bis 12:00
Dienstag 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Besuchen Sie uns auch auf unseren Social-Media-Seiten



Öffnungszeiten restliche Verwaltung

Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag 8:00 Uhr bis 13:00
Dienstag 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Nassauische Sparkasse IBAN DE97 5105 0015 0304 0000 15
BIC-/SWIFT-Code NASSDE55XXX

**Bürger fragen den Ortsbeirat
– 10.11.2020 –**

Frage 1:

Warum mussten die Anlieger der „Albert-Franke-Straße“ keine Beiträge zahlen, aber nun die Anlieger der Straße „Am Wald“. Durch Fremdverkehr sei die Straße „Am Wald“ sehr beschädigt worden.

Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.

Frage 2:

Das illegale Abladen von Grünschnitt durch Firmen nimmt immer mehr zu. Kann die Stadt hier nichts unternehmen? Können häufigere Kontrollen durchgeführt werden?

Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.

Frage 3:

Wieso werden immer häufiger Papierkörbe entfernt?

Frau Ningel antwortet, dass sie bei einer anderen Kommune im Bereich Abfallwirtschaft tätig ist und sie mit dieser Problematik bestens vertraut ist. Sie kann zwar aktuell nur für diese Kommune sprechen, geht aber davon aus, dass ihre Begründung ebenfalls auf die Stadt U-singen zutrifft.

Aufgrund von immer mehr illegal entsorgten Privat- bzw. Hausmüll in öffentlichen Papierkörben werden diese zum Teil entfernt. Das Entsorgen von privatem Hausmüll in öffentlichen Papierkörben ist nicht gestattet und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Bürger sind verpflichtet, ihren Müll in die dafür vorgesehenen Abfallgefäße zu entsorgen. Sollte ein Mehrbedarf an Abfallgefäßen (zusätzliche Tonne / größeres Tonnenvolumen) aufgrund von höherem Müllaufkommen bestehen, sind die Bürger verpflichtet, dies unverzüglich der Stadt mitzuteilen.

Ein Beispiel hierfür ist die Bushaltestelle in der Weilstraße, so Frau Ningel weiter. Hier wurde regelmäßig Privatmüll in und um den Papierkorb herum entsorgt. Der Papierkorb wurde dort entfernt.

Die Stadt wird hierzu um Stellungnahme gebeten, ob die Ausführungen von Frau Ningel korrekt sind bzw. ob noch andere Gründe für das Entfernen von Papierkörben vorliegen.

Frage 4:

Es wird beobachtet, dass immer mehr Pkws auf den Friedhof fahren. Ist dies der Stadt bekannt? Bitte auch hier häufigere Kontrollen durchführen.

Die Stadt wird um Stellungnahme gebeten.