

**Der Vorsitzende des Ausschusses
für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung**

Einladung

zur 6. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
Gemäß § 62 (5) der Hess. Gemeindeordnung lade ich hiermit zur 6. Sitzung
am Dienstag, den 22.02.2022, um 19:00 Uhr
in den Wilhelmsalon, Schlossgarten Campus, Schlossplatz 1, Usingen, ein.

Tagesordnung

1. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 16.11.2021
4. Kommunale Zusammenarbeit in der Wasserbewirtschaftung im Hochtaunuskreis
5. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan „Am Weiher II“, Stadtteil Merzhausen
I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
II. Verfahrensdurchführung
6. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Stadtteil Usingen, südliches Gewerbegebiet
Südtangente (Achzehn Morgenweg)
Satzungsbeschluss
7. Straßenbenennung im Baugebiet "ehemaliges Krankenhaus" und im Baugebiet an der
"Pestalozzistraße"
8. Beantwortung des Antrags der FWG-Fraktion, Barrierefreie Fußwegverbindung zwischen
"Neuem Marktplatz" und "Altem Marktplatz"
9. Antrag der Fraktion B90/Die Grünen vom 11.02.2022 - Radverkehrskonzept Hochtaunus-
skreis
10. Antrag der Fraktion B90/Die Grünen vom 11.02.2022 - Konzeption ISEK-Einzelprojekte
11. Mitteilungen
12. Verschiedenes

Die Sitzung ist öffentlich.

Die Sitzung findet unter Berücksichtigung der bestehenden Hygiene- und Abstandsregelungen statt.

Usingen, 11.02.2021

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ortwin Ruß
Vorsitzender

Stadt Usingen

Niederschrift

der 6. Sitzung des Ausschusses für
Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
am Dienstag, den 22.02.2022 Schlossgarten-Campus, Schlossplatz 1

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:04 Uhr

An der Sitzung nehmen teil:

A. Vom Ausschuss

Bertz, Claudia
Drexelius, Matthias
Dupuy, Pascal
Hauk, Clemens
Holzbach, Markus
Keth, Ulrich
Müller, Bernhard
Richter, Jannik
Saltenberger, Joachim stellvertretender Vorsitzender
Schneider, Maximilian
Weinreich, Susanne

B. Vom Magistrat

Wernard, Steffen Bürgermeister
Seidenstücker, Gerd

C. Von der Stadtverordnetenversammlung

D. Vom Ausländerbeirat

E. Vom Seniorenbeirat

Dörr, Ingeborg

F. Von der Verwaltung

Hofmann, Jenny Schriftführerin
Konieczny, Clemens

G. Entschuldigt fehlte

Ruß, Ortwin Vorsitzender

Der Vorsitzende, Steffen Wernard, eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

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

Der stellvertretende Vorsitzende, Joachim Saltenberger, eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Beschluss

Die Tagesordnung wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig

3. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 16.11.2021

Die Niederschrift wird mit einer redaktionellen Änderung (das Wort Zaun soll durch Zeit ersetzt werden) genehmigt.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig

4. Kommunale Zusammenarbeit in der Wasserbewirtschaftung im Hochtaunuskreis

Herr Bürgermeister Wernard erklärt die Vorlage und beantwortet Fragen der Mitglieder.

Beschluss-Nr. XI/116-2021

Die Stadtverordnetenversammlung erklärt ihre Absicht, Synergien und Möglichkeiten zu prüfen, mit dem Ziel einer Verbesserung der Wasserversorgung und einer gemeinsamen Zusammenarbeit in der Wasserbewirtschaftung im Hochtaunuskreis.

Die Stadtverordnetenversammlung sichert dazu dem dafür gebildeten Gremium ihre volle Unterstützung zu.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig

5. Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan „Am Weiher II“, Stadtteil Merzhausen

I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

II. Verfahrensdurchführung

Herr Bürgermeister Wernard erklärt die Vorlage.

Frau Weinreich fragt warum die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen, laut der textlichen Festsetzung 2.2.3, im Baugebiet unzulässig ist.

Die FWG hat einige Änderungsvorschläge, welche schriftlich zur Überprüfung der Verwaltung übergeben werden.

Fragen und Anmerkungen werden im weiteren Bauleitplanverfahren beantwortet.

Beschluss-Nr. XI/14-2022

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 bauordnungsrechtliche 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.

Abstimmungsergebnis

9 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

6. Bauleitplanung der Stadt Usingen

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Stadtteil Usingen, südliches Gewerbegebiet Südtangente (Achzehn Morgenweg)

Satzungsbeschluss

Herr Bürgermeister Wernard erläutert die Vorlage.

Beschluss-Nr. XI/13-2022

Es wird beschlossen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für den südlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Südtangente im Stadtteil Usingen, die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1, wie sie in der Anlage zur Beschlussvorlage vorliegt.

Abstimmungsergebnis

9 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

7. Straßenbenennung im Baugebiet "ehemaliges Krankenhaus" und im Baugebiet an der "Pestalozzistraße"

Beschluss-Nr. XI/162-2021

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Die im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebietes auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses neu entstehende Erschließungsstraße erhält den Namen Friederike-Walter-Straße.

2. Die bisher namenlose Stichstraße in Höhe der Zulassungsstelle von der Hattsteiner Allee abgehend erhält den Straßennamen Ernst-Lißmann-Straße.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig

8. Beantwortung des Antrags der FWG-Fraktion, Barrierefreie Fußwegverbindung zwischen "Neuem Marktplatz" und "Altem Marktplatz"

Beschluss-Nr. XI/152-2021

Der durch die FWG-Fraktion gestellte Antrag vom 18.06.2021 bezüglich der Prüfung einer barrierefreien Fußwegverbindung zwischen „Neuem Marktplatz“ und „Altem Marktplatz“ wird nachstehend beantwortet und somit als erledigt erklärt.

Abstimmungsergebnis
10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

9. Antrag der Fraktion B90/Die Grünen vom 11.02.2022 - Radverkehrskonzept Hochtaunuskreis

Frau Weinreich bespricht die Vorlage.

Herr Bürgermeister Wernard beantwortet die Fragen zu 1+2. Die restlichen Punkte werden im Verkehrsmobilitätskonzept beantwortet. So empfiehlt die Verwaltungsseite den Antrag abzulehnen.

Beschlussvorschlag XI/16-2022

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

„Der Magistrat wird beauftragt, einen Bericht zum Radverkehrskonzept Hochtaunuskreis zu erstellen. Folgende Themen sollen u. a. betrachtet werden:

1. Welche Stellungnahme wurde im Prozess „Entwicklung Radwegekonzept Hochtaunuskreis“ von der Stadtverwaltung abgegeben?
2. Welche städtischen Gremien waren bisher in diesen Prozess involviert?
3. Gibt es eine städtische Prioritätenliste der Maßnahmen „Baulastträger Usingen“ aus dem Radwegekonzept Hochtaunuskreis?
4. Mit welchen Kosten ist für die Maßnahmen Baulastträger Usingen zu rechnen?
5. Wann ist mit der Umsetzung der Maßnahmen zu rechnen?
6. Gibt es einen städtischen Zeitplan für die Maßnahmen als städtischer Baulastträger und wie sieht er aus?

Abstimmungsergebnis
2 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

10. Antrag der Fraktion B90/Die Grünen vom 11.02.2022 - Konzeption ISEK-Einzelprojekte

Beschlussvorschlag XI/18-2022

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

„Für folgende wichtige ISEK-Einzelprojekte werden jeweils mit den städtischen Gremien Gesamtkonzeptionen abgestimmt, bevor Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

1. Schlossgarten
2. Bahnhofstraße
3. Kreuzgasse
4. Alter Marktplatz
5. Umgestaltung Schlossplatz
6. Vordere Erbisgasse

Abstimmungsergebnis

3 Ja-Stimmen, 8 Nein-Stimmen

11. Mitteilungen

- Herr Bürgermeister Wernard stellt bezüglich der Höhen der Bushaltestellen klar, dass diese bei 18cm bleiben und nicht auf 22cm erhöht werden sollten. Er begründet dies mit dem bereits erfolgten Umbau des überwiegenden Teils der Bushaltestellen auf 18 cm. Außerdem können die derzeit verwendeten Busse eine Höhe von 22cm nicht anfahren.
- Herr Konieczny berichtet, dass die Firma Weber voraussichtlich bis Ostern die Sanierungsarbeiten in der Scheunengasse fertigstellt.
- Herr Konieczny informiert darüber, dass in der Pestalozzistraße aktuell Leitungen verlegt werden. Die Baustelle sei in ca. 2-3 Wochen fertig.

12. Verschiedenes

- Herr Hauk informiert sich über den Stand des S-Bahn-Ausbaus. Herr Wernard erklärt daraufhin, dass laut Plan des VHT noch dieses Jahr begonnen werde und die Maßnahme bis Ende 2023 abgeschlossen sein soll. In diesem Zusammenhang fragt Herr Hauk, ob ein Anschluss Usingens an die Regionaltangente West möglich sei, um eine direkte Verbindung ohne Umstieg nach Frankfurt zu ermöglichen. Dazu erklärt Herr Holzbach, dass dies aufgrund der bestehenden S-Bahn-Route nicht sinnvoll und ein einmaliger Umstieg vertretbar sei.
- Herr Keth fragt, ob ein Kundendienstzentrum der Mainova eingerichtet sei, da diese sich laut Gas-Vertrag auf Wunsch dazu verpflichten würde. Herr Wernard erklärt diesbezüglich ein mobiler Kundenservice der Mainova sei regelmäßig in Usingen vertreten.
- Herr Saltenberger möchte wissen wer der informelle Kontakt bzgl. der Nordostumgehung beim RP sei, von welchem die Bürgerinitiative IZEDUL berichten würde. Herr Wernard sagt dazu, dass Hessen Mobil projektverantwortlich ist und es somit aktuell keinen bedeutsamen Kontakt zum RP geben kann.
- Herr Richter fragt ob es richtig ist, dass das IT-Handling vom HTK zur ekom21 wechselt und möchte die Gründe dafür wissen. Herr Wernard bejaht dies und Herr Drexelius erklärt die Hintergründe.

Usingen, 11.03.2022

Joachim Saltenberger
stellv. Vorsitzender

Jenny Hofmann
Schriftführerin

Stadt Usingen

Niederschrift

der 5. Sitzung des Ausschusses für
Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
am Dienstag, den 16.11.2021 im Wilhemj-Salon, Schlossplatz 1, 61250 Usingen

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:00 Uhr

An der Sitzung nehmen teil:

A. Vom Ausschuss

Ruß, Ortwin	Vorsitzender
Bertz, Claudia	
Dupuy, Pascal	
Dr. Hauk, Clemens	Anwesend ab TOP 5
Dr. Holzbach, Christoph	in Vertretung für Matthias Drexelius
Holzbach, Markus	
Müller, Ralf	in Vertretung für Ulrich Keth
Richter, Jannik	
Saltenberger, Joachim	
Schneider, Maximilian	
Weinreich, Susanne	

B. Vom Magistrat

Wernard, Steffen	Bürgermeister
Seidenstücker, Gerd	

C. Von der Stadtverordnetenversammlung

D. Vom Ausländerbeirat

E. Vom Seniorenbeirat

Dörr, Ingeborg

F. Von der Verwaltung

Hofmann, Jenny	Schriftführerin
Konieczny, Clemens	
Harmel, Ute	

G. Entschuldigt fehlte

Drexelius, Matthias
Keth, Ulrich

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

Der Vorsitzende Ortwin Ruß eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Beschluss

Die Tagesordnung wird genehmigt

Abstimmungsergebnis
Einstimmig

3. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Beschluss

Die Niederschrift wird ohne Änderungen genehmigt

Abstimmungsergebnis
7 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

4. Beitritt in die Städteinitiative Tempo 30: „Lebenswerte Städte durch angemessene Geschwindigkeiten“ des Deutschen Städtetages

Herr Bürgermeister Wernard gibt hierzu einleitende Informationen.

Beschluss-Nr. XI/135-2021

Der Magistrat beschließt, der Stadtverordnetenversammlung zu empfehlen, der Initiative „Lebenswerte Städte durch angemessene Geschwindigkeiten“ des Deutschen Städtetages beizutreten.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig

5. Bewerbung für eine neue Leader-Region

Beschluss-Nr. XI/146-2021

Die Stadt Usingen begrüßt die Initiative, sich mit den im Hochtaunuskreis in der Gebietskulisse Ländlicher Raum befindlichen Kommunen für die im Jahr 2023 startende, neue EU-Förderperiode als neue LEADER-Region-Hochtaunus zu bewerben und beschließt, sich an der Erarbeitung der Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) inhaltlich und finanziell zu beteiligen und sich im Laufe des Prozesses mit den Wirtschafts- und Sozialpartnern der Region zu einer Lokalen Aktionsgruppe (LAG) zusammenzuschließen.

Abstimmungsergebnis
9 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

6. Orientierungs- und Leitsystem für die Stadt Usingen (Beschilderungskonzept)

Frau Harmel von der Verwaltung erläutert kurz die Beschlussvorlage. Anschließend findet eine angeregte Diskussion statt. Herr Saltenberger stellt den Antrag über den Beschlussvorschlag in 3 Teilen abzustimmen: Punkt 1+2, Punkt 3 (Modul 1+2), Punkte 4-6 (Module 3-5).

Beschluss-Nr. XI/150-2021

Es wird beschlossen, ein Orientierungs- und Leitsystem für die Stadt Usingen zu installieren.

Es wird beschlossen, die Grundgestaltung der Beschilderung in der Farbkombination grau/orange (Variante 1) oder blau (Variante 2) festzulegen.

Es wird beschlossen, die Beschilderungsprojekte im Rahmen des Förderprojektes Lebendige Zentren / Stadtumbaumanagement Usingen Modul 1, Schlossgartencampus mit Naturlehrpfad im Jahr 2022 und das Modul 2 Orientierungs- und Leitsystem in der Innenstadt im Jahr 2023 umzusetzen.

Es wird beschlossen, die Planung für das Modul 3 Touristische Beschilderung (Umsetzung im Jahr 2023) aufzunehmen.

Es wird beschlossen, die Planung für das Modul 4 Gewerbegebiet (Umsetzung im Jahr 2024) aufzunehmen.

Es wird beschlossen, die Planung für das Modul 5 Ortseingänge (Umsetzung im Jahr 2025) aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis

Punkte 1+2 (Variante 1: Grau/ Orange): 8 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen, 1 Nein-Stimme

Punkt 3 (Module 1+2): 7 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen, 2 Nein-Stimmen

Punkte 4-6 (Module 3-5): 7 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

7. Fortsetzung der „GDI Hochtaunuskreis“ und Umsetzung der europäischen „GDI-INSPIRE“ Richtlinie

Beschluss-Nr. XI/151-2021

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen ermächtigt die Stadtverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Hochtaunuskreis die EU Inspire-Richtlinie umzusetzen.

Hierfür wird zwischen der Stadtverwaltung und dem Kreis eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung, gemäß Muster, abgeschlossen, die die Zusammenarbeit und die Verteilung der anfallenden Kosten regelt bzw. den gegenseitigen Austausch der notwendigen Daten zusichert.

Die Gesamtkosten der Jahre 2022 bis 2026 werden wie folgt auf den Kreis, sowie auf die 13 Kommunen verteilt:

- Ein Grundbetrag von 50% der Gesamtkosten wird zu 70% vom Kreis und 30% zu gleichen Teilen auf alle 13 Kommunen umgelegt.

- Die weiteren 50% der Gesamtkosten trägt zu 50% der Kreis - die weiteren 50% werden gewichtet nach dem Einwohnerschlüssel zum Stichtag 31.12.2020 auf die Kommunen umgelegt.

- Den sich hieraus ergebenden jährlichen Umlagebeiträgen für die Jahre 2022 bis 2026, ausweislich der Anlage 1 „Kosten und Umlage“, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig

8. Bauleitplanung der Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Jarltech-Platz 1, Gemarkung Usingen, Flur 71, Flurstück 4365/17, Stadtteil Usingen

I. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

II. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

III. Planungskonzept und Verfahrensdurchführung

Beschluss-Nr. XI/155-2021

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Es wird beschlossen:

- I. Dem Antrag von Herrn Ulrich Spranger, 61250 Usingen, Jarltech-Platz 1, zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zugestimmt.

Die Voraussetzung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist die Übernahme der gesamten Planungskosten durch den Antragsteller. Hierzu wird der Magistrat beauftragt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

- II. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB für das Grundstück Gemarkung Usingen, Flur 71, Flurstück 4365/17, in dem Geltungsbereich wie er in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage beiliegend dargestellt ist.

Ziel des Planverfahrens ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung für die Errichtung gewerblicher Anlagen auf dem Grundstück Jarltech-Platz1 planungsrechtlich zu sichern.

- III. Für die Entwicklung und Bebauung des Grundstücks wird das Plankonzept des Architekturbüros Collas zugrunde gelegt, wie es in der Anlage 3 zur Beschlussvorlage beiliegt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlegung der Planunterlagen und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann durchgeführt werden.

Der Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) soll mit der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung für einen zu fassenden Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis

9 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen

9. Mitteilungen

- Herr Bürgermeister Wernard teilt mit, dass der Schlossgarten nun saniert ist (Wege, Neues Mobiliar, Kameraüberwachung, Beleuchtung, etc.). In Zukunft werden jährlich regelmäßig Haushaltsmittel dafür verwendet, dass die in der Zwischenzeit wieder vorhandenen Schäden an der Mauerkrone der denkmalgeschützten Mauern saniert werden.

- Herr Bürgermeister Wernard informiert über Tempo 30 in der Bahnhofstraße. Das Regierungspräsidium hat hier bei der Aufsichtsbehörde um Überprüfung der Maßnahme gebeten.

- Herr Bürgermeister Wernard erklärt, dass in Michelbach Verkehrsschilder „Achtung Kinder“ aufgestellt wurden oder in Kürze aufgestellt werden.

- Herr Bürgermeister Wernard stellt eine Aufstellung bezüglich der Beratungen bei der Mainova von 2018 bis 2021 vor. Diese wird dem Protokoll beigelegt.

10. Verschiedenes

- Herr Dr. Hauk erkundigt sich über den Stand bezüglich der Ampelanlage am Ortseingang (B275/ Nauheimer Straße). Herr Bürgermeister Wernard erklärt, dass diese seit 16.11.2021 wieder im Regelbetrieb laufe.

- Herr Saltenberger erkundigt sich, ob man das alte Stadtmobiliar im Schlosspark neu streichen könnte. Herr Bürgermeister Wernard erklärt dies sei nicht möglich, da die ausgewählten Möbel nicht zu streichen sind und das Holz sich mit der Zaun leicht grau färbt.

Usingen, 17.11.2021

Gezeichnet
Ortwin Ruß
Vorsitzender

Gezeichnet
Jenny Hofmann
Schriftführerin

Hauptamt

Datum	Drucksache Nr.:
14.09.2021	XI/116-2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	17.01.2022	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten	21.02.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	22.02.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	24.02.2022	
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2022	

Kommunale Zusammenarbeit in der Wasserbewirtschaftung im Hochtaunuskreis

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung erklärt ihre Absicht, Synergien und Möglichkeiten zu prüfen, mit dem Ziel einer Verbesserung der Wasserversorgung und einer gemeinsamen Zusammenarbeit in der Wasserbewirtschaftung im Hochtaunuskreis.

Die Stadtverordnetenversammlung sichert dazu dem dafür gebildeten Gremium ihre volle Unterstützung zu.

Sachdarstellung:

Die Städte und Gemeinden im Hochtaunuskreis betreiben in Erfüllung ihrer Pflicht zur Wasserversorgung (Daseinsvorsorge) öffentliche Einrichtungen. Daneben sind vier Wasserbeschaffungsverbände (Taunus, Tenne, Usingen und Wilhelmsdorf) überörtlich tätig.

Für Usingen am relevantesten ist die Mitgliedschaft im Wasserbeschaffungsverband (WBV) Usingen, der neben Usingen auch Wehrheim und Neu-Anspach mit den jeweils angeschlossenen Ortschaften versorgt. Der WBV Usingen deckt über 50 % des Wasserbedarfs durch Eigengewinnung aus insgesamt 16 Grundwassergewinnungsanlagen und 2 Quellwassergewinnungen. Das restliche Wasseraufkommen des Verbandes wird von der Hessenwasser (Vogelsberg) zur Verfügung gestellt.

In den einzelnen Verbänden und Kommunen sind unterschiedliche technische Ausstattungen (insbesondere in der automatisierten steuertechnischen Überwachung) vorhanden. Bei der Betreuung der Anlagen gibt es Kommunen, welche sowohl die Bereiche Wassergewinnung als auch Wasserverteilung abdecken und solche, die nur für die Wasserverteilung verantwortlich sind.

Die Geologie des Taunus, insbesondere des Usinger Landes, besteht insgesamt aus wenig wasserwegsamem Gestein. Dies führt dazu, dass der Trinkwasserbedarf im Mittel zu 50 % über einen Fremdwasserbezug von der Hessenwasser GmbH & Co.KG gedeckt wird. Bedingt durch den stark schwankenden Anteil der Eigengewinnung an der öffentlichen Wasserversorgung differiert der Anteil in den 13 Städten und Gemeinden.

Vor dem Hintergrund der absehbaren Einflüsse des Klimawandels auf den Grundwasserhaushalt, ist von weiteren negativen Auswirkungen auf die Trinkwassereingengewinnung auszugehen.

Hinzu kommt, dass seit Beginn des Jahres 2021 die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG als Wasserzulieferer der Hessenwasser GmbH & Co.KG eine OVAG-Wasserampel eingeführt hat.

Die OVAG-Wasserampel informiert die Kommunen als örtliche Versorger über die aktuelle und in den nächsten drei Monaten zu erwartende Trinkwasserverfügbarkeit und zeigt an, wie viel Trinkwasser in nächster Zeit bereitgestellt werden kann. Die Farbe der OVAG-Wasserampel ist seit Beginn des Jahres auf Gelb = mäßige Grundwasserverfügbarkeit gestellt.

Um die Wasserversorgung im Hochtaunuskreis langfristig sicherzustellen, sind in den nächsten Jahren strukturelle Veränderungen erforderlich. Diese Veränderungen bedürfen der Zusammenarbeit aller 13 Städte und Gemeinden im Hochtaunuskreis.

In einer Bürgermeisterdienstversammlung wurde der Hochtaunuskreis beauftragt, den Prozess der Zusammenarbeit anzustoßen und zu begleiten.

Aus diesem Anlass hat am 20. Januar, unter der Führung des Hochtaunuskreises, ein erster Informationsaustausch mit den Bürgermeistern des Usinger Landes sowie Vertretern der Wasserbeschaffungsverbände in Form einer Videokonferenz stattgefunden. Im Mittelpunkt standen der Austausch der bereits unternommenen kommunalen Aktivitäten (u.a. Erstellung von Wasserkonzepten, Bestandsanalysen) sowie der regionalen Probleme in der Wasserversorgung.

Im Ergebnis hat sich eine kleine Arbeitsgruppe unter Beteiligung von Herrn Jürgen Funke, ehemaliger Geschäftsführer WBV Taunus, Herrn Bürgermeister Roland Seel, Gemeinde Grävenwiesbach, Herrn Bürgermeister Steffen Wernard, Stadt Usingen und Verbandsvorsteher WBV Usingen sowie Herrn Thorsten Schorr, Erster Kreisbeigeordneter und Herrn Thomas Golla, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz gebildet.

Um die Gespräche fortzuführen, bedarf es einer Legitimation in Form einer eindeutigen Willensbekundung der jeweiligen Vertretungskörperschaften.

Zusätzliche Hintergrundinformationen:

Für die Kommunen des Usinger Landes war die Wasserversorgung in den Städten und Gemeinden schon immer problematisch. In vielen historischen Berichten ist nachzulesen, dass schon vor 100 Jahren das Wasseraufkommen zeitweilig nicht ausreichte und immer wieder große Wasserknappheit herrschte.

Vor diesem Hintergrund bildeten sich vor und nach der Gebietsreform in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts zahlreiche Wasserbeschaffungsverbände, die dieser Wasserknappheit entgegenwirken sollten und verstärkt einen Fremdwasserbezug berücksichtigten.

In der Folge gab es bereits in den Jahren 1998 und 1999 ernsthafte Überlegungen, die Wasserbeschaffungsverbände Usingen, Wilhelmsdorf, Tenne, Weil-Ems-Wiesbach und Feldberg einschließlich der Mitgliedsgemeinden in einem Betriebsverband zu vereinigen und einheitlich zu steuern. Es gab also bereits damals Bestrebungen, für die Wasserversorgung im Usinger Land eine gemeinsame und einheitliche Organisationsstruktur zu schaffen.

Diese Überlegungen mündeten in einem „Untersuchungsbericht“ des Ing. Büros Stramitzer aus Usingen-Wernborn vom Juni 2000, in dem den Kommunen als auch den Verbänden empfohlen wurde, solch einer Struktur „näherzutreten“, da ein Verband dieser Form „eine Verbesserung der

derzeitigen Zustände sowohl in technischer, verwaltungsmäßiger und dadurch auch finanzieller Richtung“ ergeben müsste.

Auf der Grundlage dieses Berichtes wurden dann in der Folgezeit Verhandlungen und Gespräche geführt, die letztlich aber zu keinen Ergebnissen führten. Die Gründe hierfür sind unter anderem darin zu suchen, dass die technischen Voraussetzungen als zu unterschiedlich angesehen wurden und man auch teilweise davon ausging, keine politische Unterstützung für einen gemeinsamen Wasserverband erreichen zu können.

Dennoch wurden diese Gespräche dem Grunde nach in zeitlichen Abständen immer wieder geführt, da letztlich bei keinem der Beteiligten an der Sinnhaftigkeit eines solchen Projektes gezweifelt wurde.

In letzter Konsequenz müssen aber viele unterschiedliche Interessen „unter einen Hut gebracht werden“ und eine Umsetzung macht nur Sinn, wenn alle Kommunen und Verbände ein gemeinsames Ziel verfolgen.

Nicht zuletzt die Wasserknappheit der Jahre 2019 und 2020 hat bei allen Beteiligten dazu geführt, dass man sich erneut des Themas annimmt und, da der Fremdwasserbezug angesichts des geringen Wasseraufkommens im Usinger Land immer bedeutsamer wird, den Kreis der Beteiligten erweitert.

Zum besseren Verständnis der derzeitigen Verflechtungen nachfolgend noch ein Auszug aus dem seinerzeitigen Bericht des Büros Stramitzer:

Derzeitige Versorgungsstrukturen;
(entnommen aus dem Bericht des Büros Stramitzer vom Juni 2000)

“Die früher noch selbstständigen Gemeinden im „Hintertaunus“ hatten bereits Wasserbeschaffungsverbände gebildet, um sich im Falle eines im Bereich des Taunusgebirges immer wieder auftretenden Wassernotstandes, gegenseitig helfen zu können.

Im Zuge der Gebietsreform und der damit verbundenen Zusammenlegung der selbstständigen „Einzelgemeinden“ war es unvermeidlich, dass die neuen „Großgemeinden“, als Rechtsnachfolger, mit ihren, jetzt zu Stadt- bzw. Ortsteilen gewordenen Einzelgemeinden gleichzeitig Mitglied in mehreren Verbänden wurden.

Somit ergab sich, dass bereits hier, wenn auch zunächst nur auf der verwaltungstechnischen Ebene die folgenden Verknüpfungen entstanden sind, die auch heute noch so bestehen (Anmerkung: In 2021 nicht mehr ganz so.).

Der Versuch des „Umlandverbandes Frankfurt“ (heute Regionalverband), eine Vereinheitlichung der Wasserversorgung der gesamten Region herbeizuführen, ist immer wieder, aus welchen Gründen auch immer, gescheitert.

Die einzelnen verwaltungsmäßigen Verknüpfungen sind wie folgt gegeben:

Die Stadt Usingen ist Mitglied im

*WBW Usingen
WBV Wilhelmsdorf*

Die Gemeinde Schmitten ist Mitglied im

*WBV Weil-Ems-Wiesbach *
WBV Wilhelmsdorf
WBV Feldberg*

Die Gemeinde Weilrod ist Mitglied im

WBV Weil-Ems-Wiesbach
WBV Wilhelmsdorf*

	WBV Tenne
Die Gemeinde Waldems ist Mitglied im	WBV Weil-Ems-Wiesbach* WBV Tenne
Die Stadt Neu-Anspach ist Mitglied im	WBV Usingen
Die Gemeinde Wehrheim ist Mitglied im	WBV Usingen
Die Gemeinde Grävenwiesbach ist Mitglied im	WBV Weil-Ems-Wiesbach*
Die OPD Frankfurt ist Mitglied im	WBV Wilhelmsdorf
Der Hess. Rundfunk ist Mitglied im	WBVFeldberg

* = zwischenzeitlich aufgelöst.

Außer den rein verwaltungsmäßigen Verbindungen bestehen jedoch bereits verbandsübergreifende technische Verbindungen, die eine gegenseitige Versorgungssicherung gewähren können.

So bestehen Verbindungen von der Anschlussstelle „Mainova“ über den WBV Usingen, den WBV Weil-Ems-Wiesbach und den WBV Tenne zum einen bis hin zur Gemeinde Waldems in den Hochbehälter des Ortes Esch und der Stadt Idstein sowie zum anderen bis hin zur Gemeinde Weilrod in den Hochbehälter des Ortsteiles Winden und von dort über das Ortsnetz der Gemeinde Weilrod zur Gemeinde Grävenwiesbach, „Streusiedlung Heinzenberg“.

Ebenso besteht eine Verbindung des WBV Usingen über den WBV Weil-Ems-Wiesbach zur Gemeinde Grävenwiesbach und gleichzeitig über den WBV Wilhelmsdorf zur Gemeinde Weilrod bzw. Schmitten.“

Soweit zu den Ausführungen aus dem Jahre 2000 des Büros Stramitzer. Ergänzend kann auf den Stand heute nachgetragen werden, dass der 1978 gegründete Wasserbeschaffungsverband Weil-Ems-Wiesbach, der über keine eigenen Gewinnungsanlagen verfügte, sondern nur die Aufgaben der Wasserverteilung übernahm, zum 30.06.2000 aufgelöst wurde. Das unbewegliche Vermögen wurde je nach Gemarkungsstandort den vier Verbandsgemeinden übertragen.

Auch wenn die Ausführungen aus 2020 heute nicht mehr so ganz zutreffend sind und auch die Verbindungen zwischen den Kommunen/Verbänden weiter ergänzt wurden und werden, zeigen diese Ausführungen deutlich, dass dem Grunde nach keine Kommune in der Lage ist, den Bezug von Wasser aus eigener Kraft ausreichend sicherzustellen.

Von daher kann es nur folgerichtig sein, diesen schon seit Jahrzehnten verfolgten Ansatz nun zu einem politischen Ergebnis zu führen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Für die durchzuführenden Analysen und Untersuchungen wird vereinzelt auch auf externe Hilfe zugegriffen werden müssen. Die hierfür notwendigen Mittel können derzeit noch nicht beziffert werden und müssen über den Gesamtetat abgedeckt werden.

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard

Michael Guth

Michael Guth

Bürgermeister

Amtsleitung Hauptamt

Sachbearbeitung

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
08.02.2022	XI/14-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
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“

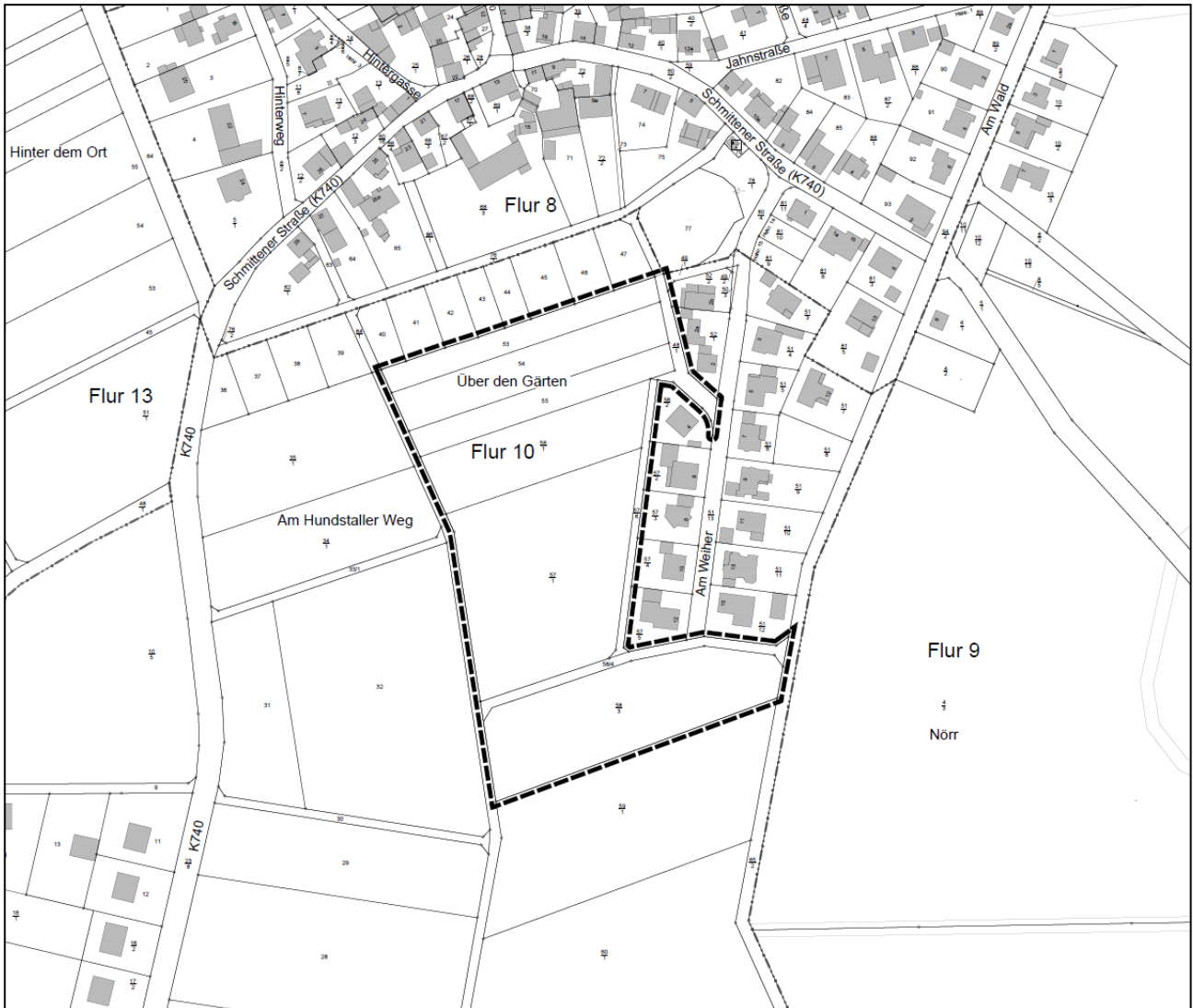


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Haushaltsrechtlich geprüft:

bedarf keiner Zustimmung der Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

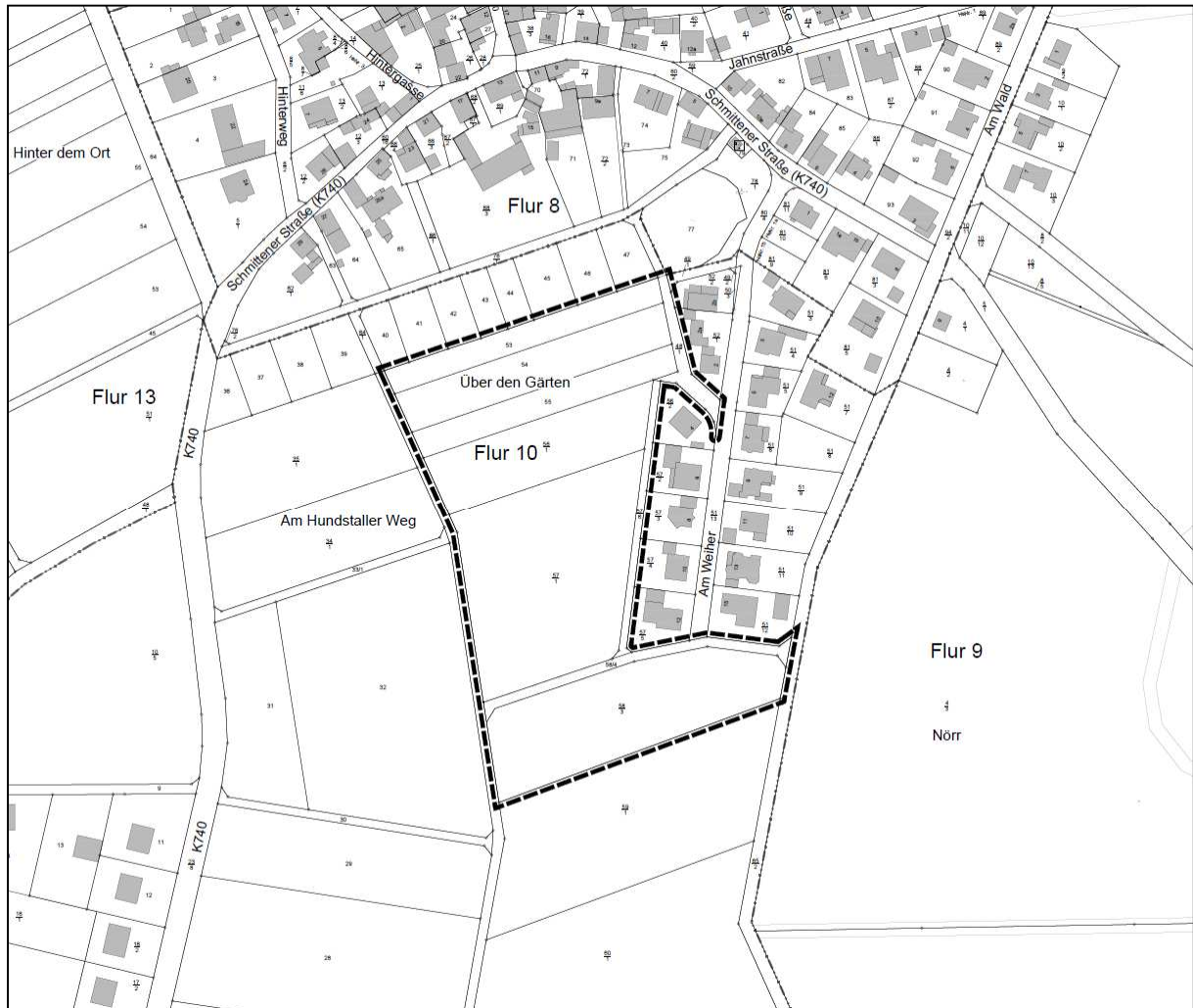
Clemens Konieczny
Amtsleitung Bauamt

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

Anlage 1



----- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weiher II“, Stadtteil Merzhäusen

Städtebauliches Konzept



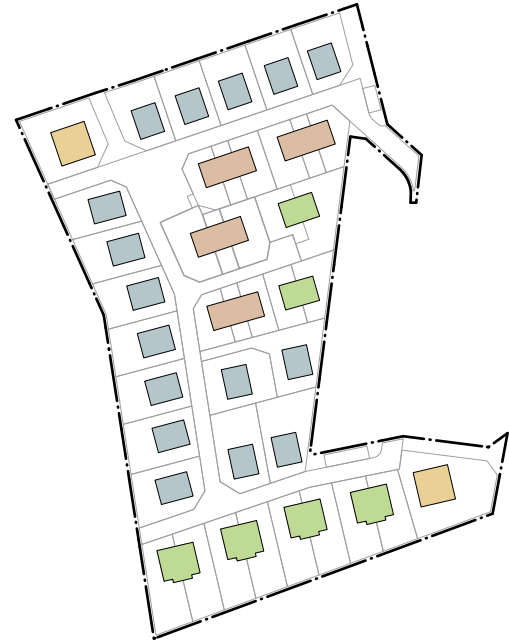
USINGEN

Merzhausen

02. Dez. 2021



GEBÄUDETYPOLOGIEN



- Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser

Ort: Usingen | Merzhausen
 Projektname: Wohngebiet Am Weiher II
 Phase: Städtebauliches Konzept
 Projektleitung: J. Adler
 Team: A. Schenk

0.01
 Städtebauliches Konzept
 [1 : 1 000]



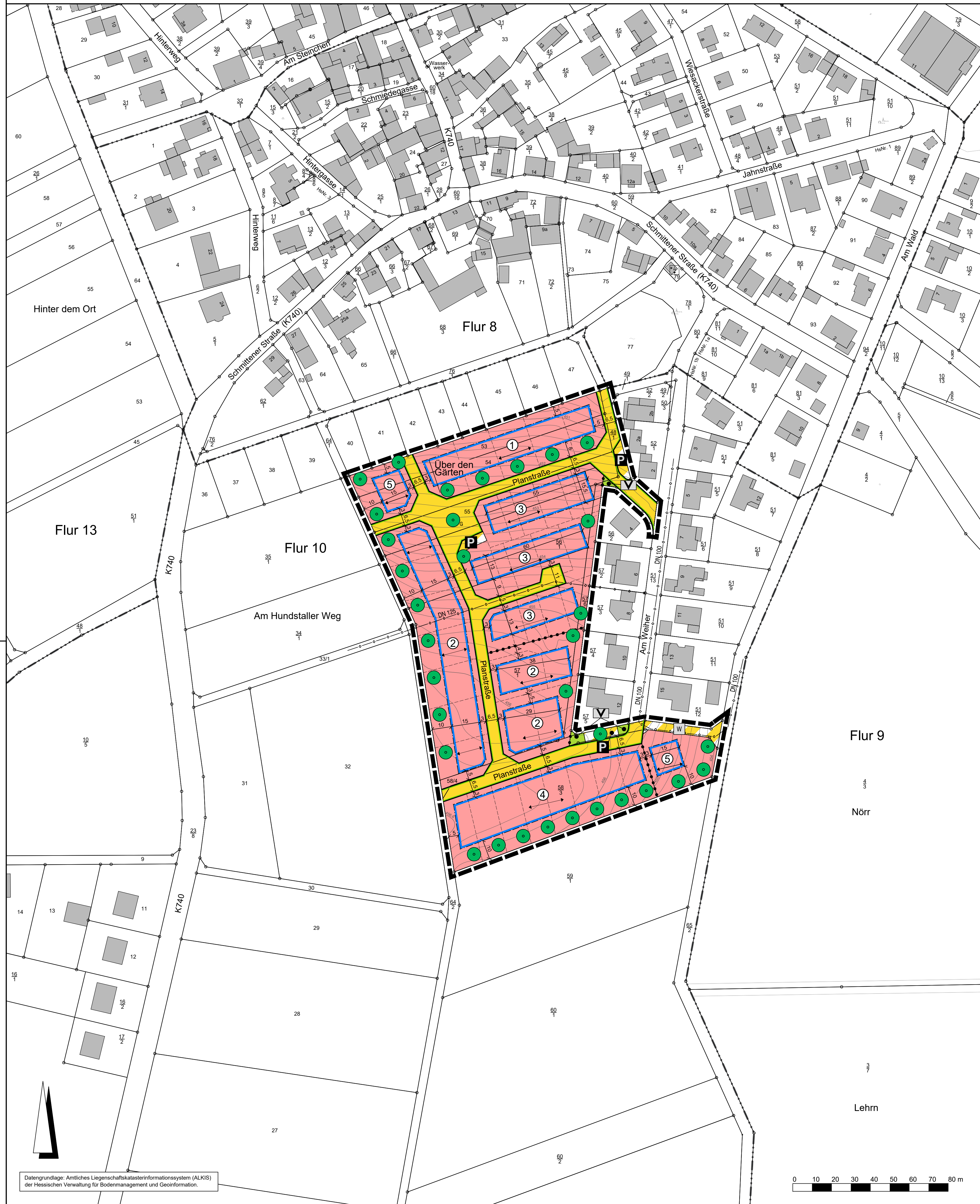


Planungsbüro Fischer - Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg
t. +49 641 98 441-22 | f. +49 641 98 441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen

Bebauungsplan

"Am Weiher II"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 10
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- TH Traufhöhe
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- P Öffentliche Parkfläche
- W Wirtschaftsweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Verkehrsbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

- Finstrichung der Hauptgebäude
- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Zuweisungspfeil

Nachrichtliche Übernahmen

- DN 125 Wasserleitung DN 125 / DN 100 (Bestand, nicht eingemessen)

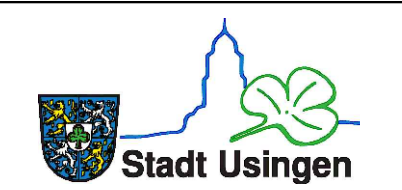
Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	TH	OKGeb.	Bauweise	HausTyp
1	WA	0,3	0,6	II	7,0 m	10,5 m	o	E
2	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	8,5 m	o	E
3	WA	0,4	0,8	II	7,0 m	10,5 m	a	D/H
4	WA	0,3	0,3	I	4,5 m	8,5 m	o	D
5	WA	0,3	0,6	II	7,0 m	10,5 m	o	E

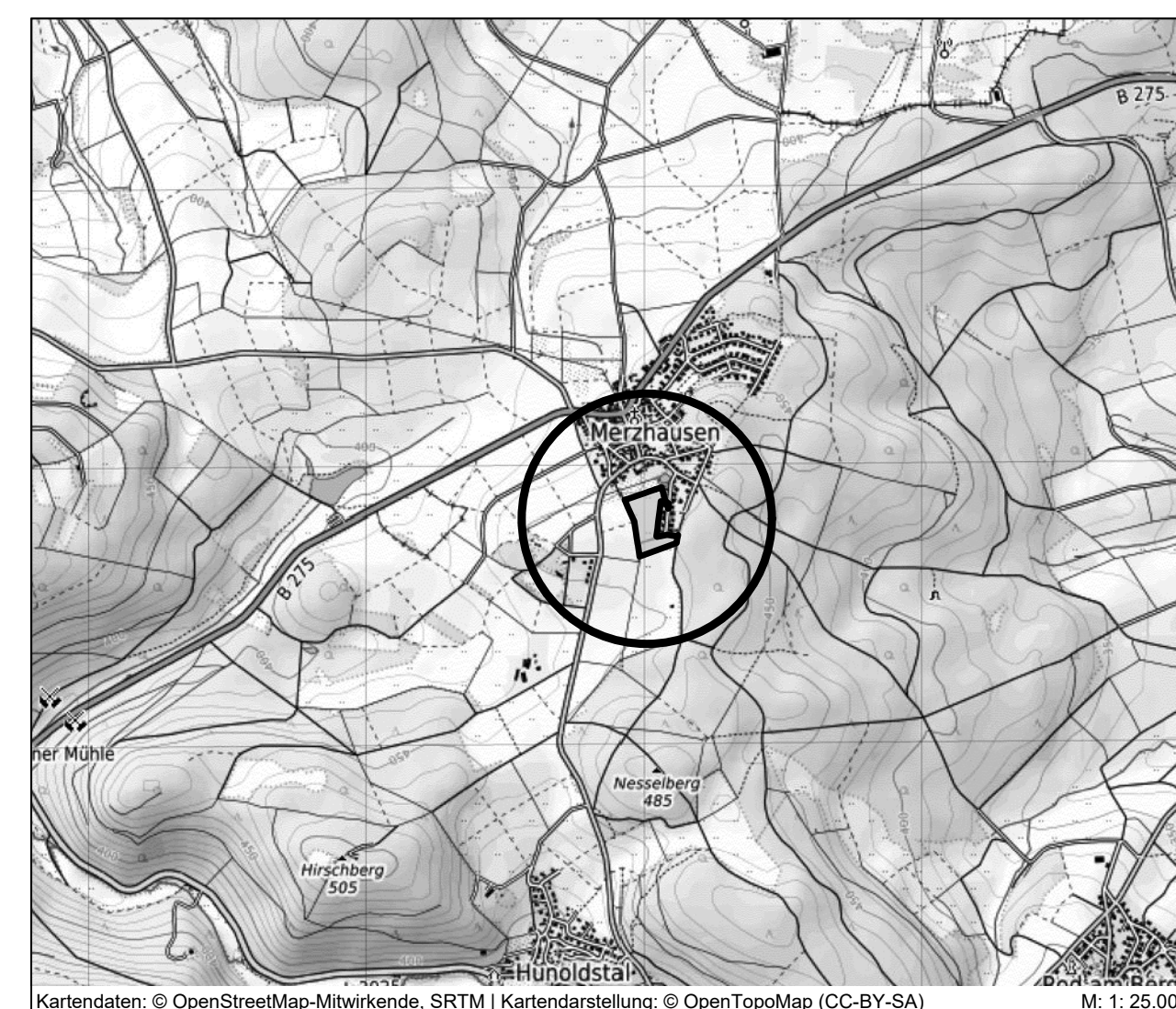
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB am Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung vom bis Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	TRÄGERBETEILIGUNG Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
OFFENLAGE Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB im Usinger Anzeiger am Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom bis Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Gestaltungssatzung gem. § 91 HBO in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	Wasserrechtliche Festsetzungen als Satzung gem. § 37 (4) HWG in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, am Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)
SATZUNGSBESCHLUSS Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen, in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am Usingen, den (Siegel) Wernard (Bürgermeister)	



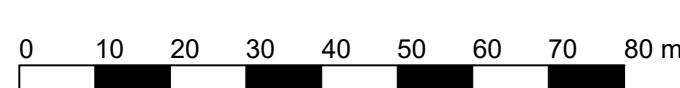
Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen
 Bebauungsplan
 "Am Weiher II"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
 Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung
 Im Nordpark 1 · 35435 Wetzlar | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Vorentwurf

Stand: 26.01.2022
 Projektleitung: Adler / Schenk
 CAD: Schneider
 Maßstab: 1 : 1.000
 Projektnummer: 21-2494



Gemeinde Usingen
Gemarkung Merzhausen

Flur 8

Über den Gärten

ndstaller Weg

Am Weiher

Flur 9

Flur 10



Schleppkurve Müllfahrzeug 3-achsig
Ein Fahrversuch wird empfohlen

Schleppkurve Müllfahrzeug 3-achsig

Wendehammer für Pkw
in Anlehnung an RAS 2006

Schleppkurve Müllfahrzeug 3-achsig

Datum	02.11.2021	Name	TR	 Ingenieurbüro Zick-Hessler Im Nordpark 1 • 35405 Wetzlar T +49 641 / 98441-0 info@zick-hessler.de www.zick-hessler.de
Bearbeitet	02.11.2021	Gezeichnet	TR	
Geprüft		Maßstab	1 : 500	
BG "Im Weiher II" in Usingen / Merzhausen Erschließungskonzept			Anlage 1	
				21 / 3328

Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Am Weiher II“

Vorentwurf **VORABZUG**

Planstand: 26.01.2022

Projektnummer: 21-2494

Projektleitung: Adler / Schenk

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der höchstgelegene Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand. Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3.1 Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Grundfläche von mehr als 30 m² ist gemäß Eintrag in der Planzeichnung anzuordnen.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 22 m nicht überschreiten dürfen.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 bis 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig; bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Doppelhaushälfte bzw. je Reihenend- oder Reihemittelhaus eine Wohnung zulässig.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 6 %, Rasengittersteinen mit einem Mindestrasenanteil von 40 %, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.

1.6.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen bleibt hiervon unberührt.

1.6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

1.7.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7.3 Gemäß Baumsymbol mit der Bezeichnung „G“ in der Planzeichnung ist ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger Laubbaum aus extra weitem Stand mit einem Mindest-Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

1.7.4 Nebenanlagen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 30° sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig. Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° sind ergänzend bis zu einem Anteil von 40 % an der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.1.3 Flachdächer mit einer Dachfläche von mehr als 6 m² sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt oder als Dachterrasse genutzt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt auch für Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen.

2.2 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.2.1 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 0,75 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

2.2.2 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.2.3 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf ist entweder vor Ort zur Versickerung zu bringen oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösungssatzung der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

4.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- 1) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- 2) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.6 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Leuchten für die funktionale Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird.

4.7 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Straßenbäume):

Acer campestre – Feldahorn	Fraxinus excelsior ‚Globosa‘ – Kugelesche
Acer campestre ‚Elsrijk‘ – Feldahorn	Malus tschonoskii – Wollapfel
Acer platanoides ‚Cleveland‘ – Kegelf. Ahorn	Ostrya carpinifolia – Hopfenbuche
Acer platanoides ‚Columnare‘ – Säulenf. Ahorn	Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘ – Traubenkirsche
Acer platanoides ‚Globosum‘ – Kugelspitzahorn	Prunus x schmittii – Zierkirsche
Acer platanoides ‚Olmsted‘ – Spitzahorn	Sorbus aria ‚Magnifica‘ – Mehlbeere
Alnus x spaethii – Purpurerle	Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ – Schw. Mehlbeere
Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ – Felsenbirne	Sorbus x thur. ‚Fastigiata‘ – Säulen-Mehlbeere

Artenliste 3 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonimus europaeus – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

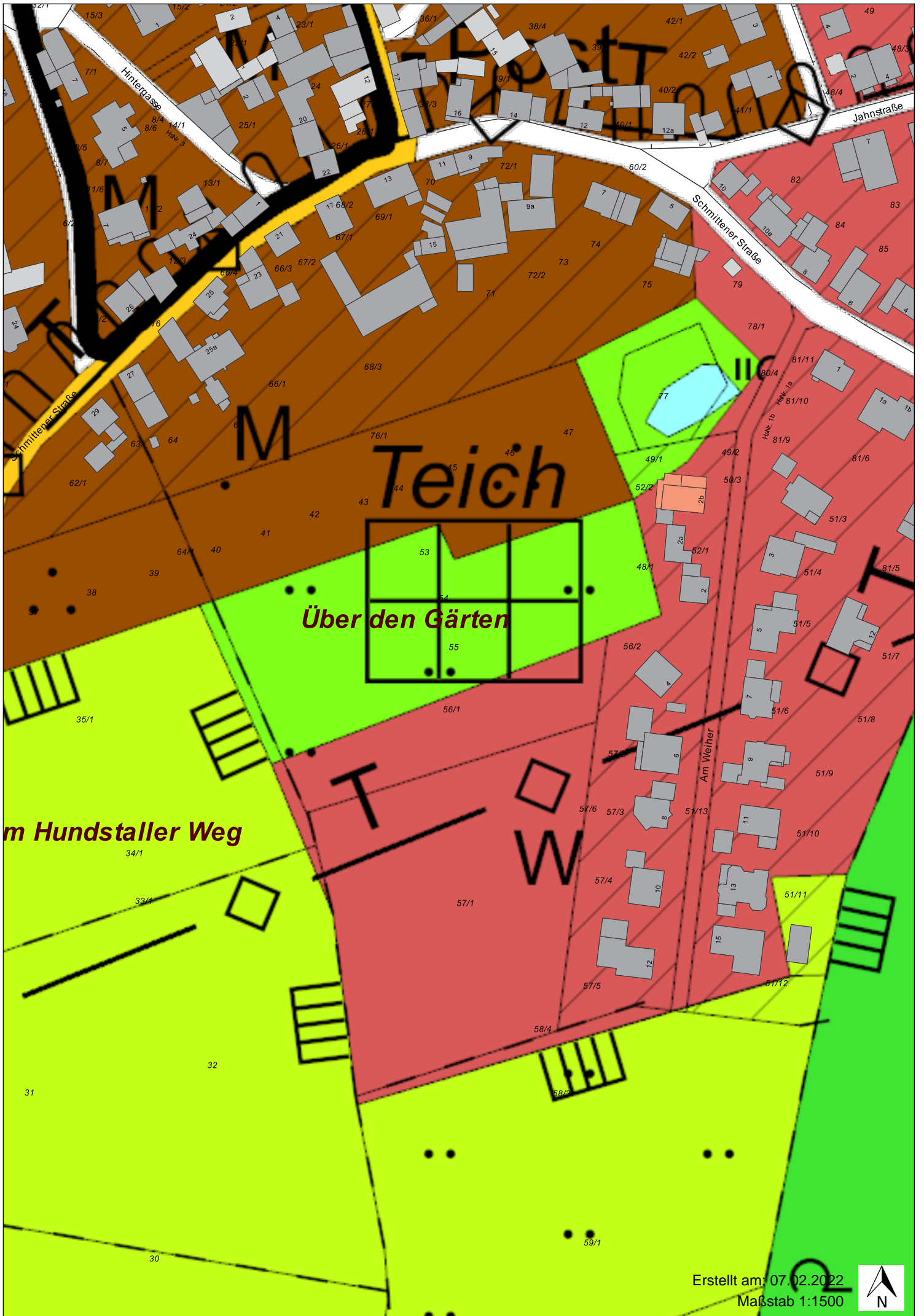
Artenliste 4 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 5 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.



Über den Gärten

Teich

am Hundstaller Weg



Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
08.02.2022	XI/13-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	14.02.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	22.02.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	24.02.2022	
Ortsbeirat Usingen	10.03.2022	
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2022	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Stadtteil Usingen, südliches Gewerbegebiet Südtangente (Achtzehnmorgenweg)
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt für den südlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Südtangente im Stadtteil Usingen, die Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1, wie sie in der Anlage zur Beschlussvorlage vorliegt.

Sachdarstellung:

Der Anlass zum Erlass einer Klarstellungssatzung am südwestlichen Ortsrand des Gewerbegebietes Südtangente, im Bereich Achtzehnmorgenweg, resultiert aus einem Antrag für ein Bauvorhaben mit der Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens in eine gewerbliche Nutzung für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Das betreffende Grundstück Flst. 4406/1 in Flur 72 liegt südlich und unmittelbar angrenzend von den mit gewerblicher Nutzung bebauten Gewerbegrundstücken Flst. 4404/2 und 4404/3 (Achtzehnmorgenweg 5). Östlich angrenzend befinden sich mehrere Gewerbegrundstücke (Achtzehnmorgenweg 3 – 3d). Westlich befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen der Sonnenhof.

Über die Straße Achtzehnmorgenweg werden die südlich der Straße liegenden Grundstücke erschlossen. Die Lage des Grundstücks Flst. 4406/1 und deren ehemalige Nutzung als Landwirtschaftlicher Betrieb lässt nach Bewertung der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises keine eindeutige Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu. Der ehemals für diesen Bereich geltende Bebauungsplan „Am gebackenen Stein“ aus dem Jahr 1964 bietet wegen Rechtsmängeln keine Grundlage.

Die Bauaufsicht würde das Vorhaben für das Grundstück Flst. 4406/1 nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilen und demgemäß weil es nicht als privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB gilt, als nicht zulässig zu genehmigen erachten. Städtebaulich ist dem entgegen zu argu-

mentieren, dass ein Bebauungszusammenhang von gewerblicher Nutzung besteht, an den das Grundstück unmittelbar anschließt.

Die Gesetzgebung ermöglicht, die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich deklaratorisch, nach § 34 Abs. 1 BauGB in einer sogenannten Klarstellungssatzung festzulegen. Die Grenzziehung ist in der Anlage zur Beschlussvorlage dargestellt.

Für den Erlass einer Klarstellungssatzung bestehen, mit Ausnahme der Bekanntmachungsvorschrift nach § 10 Abs. 3 BauGB und der Erfordernis des Satzungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung, keine Verfahrensregeln.

Im geltenden Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 ist der Bereich als gewerbliche Baufläche enthalten.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Steffen Wernard
Bürgermeister

Clemens Konieczny
Amtsleitung

Cornelia Ohl
Sachbearbeitung

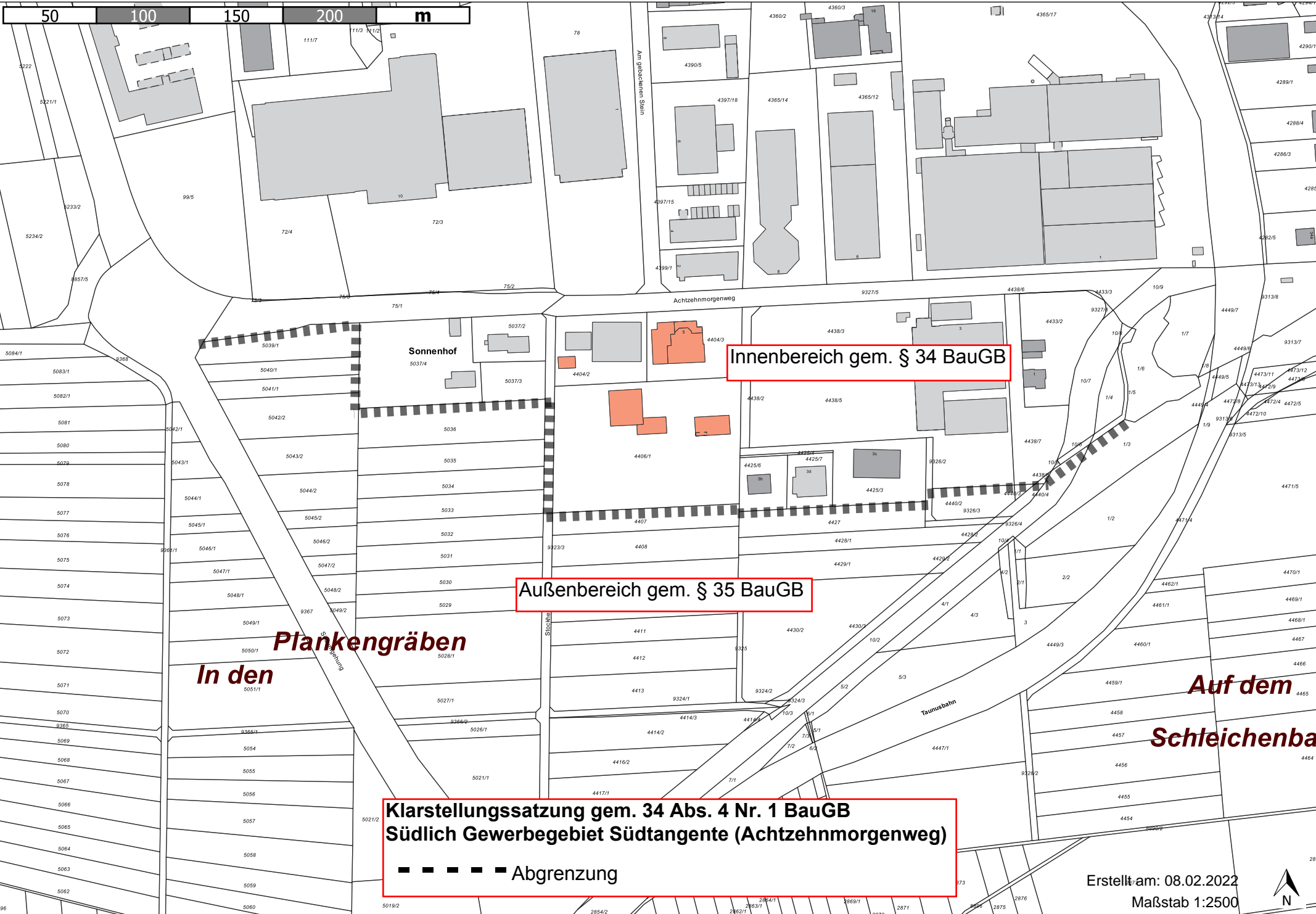
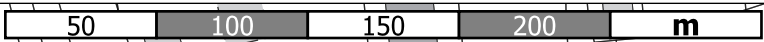
Anlage(n):

- (1) Satzungstext
- (2) Satzungsbereich Lageplan

SATZUNG

gem. § 34 Abs. 4, Nr. 1 BauGB

Inhalt/Ziel	Mit der Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 1 BauGB, wird die Abgrenzung der bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB, gegenüber dem Außenbereich gem. § 35 BauGB, festgelegt.
Lage	Gemarkung Usingen Südlicher Ortsrand des Gewerbegebietes Südtangente
Planungsrechtliche Voraussetzungen	Der Bereich, der gem. § 34 BauGB gilt, ist im geltenden Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein Main, als „gewerbliche Fläche“ dargestellt.
Bereichsgrenze	Die Abgrenzung entspricht der nachfolgenden Darstellung. <u>Anlage:</u>



Innenbereich gem. § 34 BauGB

Außenbereich gem. § 35 BauGB

Plankengräben
In den

Auf dem
Schleichenba

Klarstellungssatzung gem. 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
Südlich Gewerbegebiet Südtangente (Achtzehnmorgenweg)

--- Abgrenzung

Erstellt am: 08.02.2022
Maßstab 1:2500



Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
14.12.2021	XI/162-2021

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	14.02.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	22.02.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	24.02.2022	
Ortsbeirat Usingen	10.03.2022	
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2022	

Straßenbenennung im Baugebiet "ehemaliges Krankenhaus" und im Baugebiet an der "Pestalozzistraße"

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Die im Rahmen der Erschließung des neuen Baugebietes auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses neu entstehende Erschließungsstraße erhält den Namen Friederike-Walter-Straße.
2. Die bisher namenlose Stichstraße in Höhe der Zulassungsstelle von der Hattsteiner Allee abgehend erhält den Straßennamen Ernst-Lißmann-Straße.

Sachdarstellung:

1. Für die künftige Erreichbarkeit der einzelnen Baukörper auf dem neu zu bebauenden Grundstück des ehemaligen Krankenhauses (siehe Anlage 1) wird der Bau einer Erschließungsstraße notwendig. Die neue Erschließungsstraße ist in südlicher Richtung von der Hattsteiner Allee abgehend und verläuft parallel zur Fritz-Born-Straße. Die Straße soll den Namen Friederike-Walter-Straße erhalten.

Das Usinger Krankenhaus verdankt seine Entstehung einer Stiftung aus dem Jahr 1739. 5.000 Gulden kamen damals zusammen, mit denen ein Hospital errichtet werden sollte. Seine feste Bleibe fand das Krankenhaus in der heutigen Hospitalgasse, später zog man in das heutige Eckhaus Zitzergasse/Klapperfeld um. Anfang des 19. Jahrhunderts geriet das Krankenhaus in finanzielle Bedrängnis, es drohte sogar die Schließung.

Rettung kam von der 84-jährigen alleinstehenden Usingerin, Maria Catharina Friederike Walter, geb. am 25.09.1730. Sie vermachte am 30.04.1814 ihren gesamten Haus- und Grundbesitz an der Ecke Wirthstraße/Klapperfeld den städtischen Kranken und Armen. Im Laufe der Jahre wurde diese Stiftung rechtlich mit der Hospitalstiftung vereinigt.

Im Herbst 1912 wurde der Neubau am Schlagweg eingeweiht. Aufgrund steigender Bevölkerungszahlen in den 50er und 60er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde eine Erweiterung notwendig.

Erst mit der Übernahme der Verwaltung des ehemaligen Stiftskrankenhauses durch den HTK im Jahr 1970 war man in der Lage, diese Erweiterung des Krankenhauses zu finanzieren. 1971 konnte der Neubau an der Hattsteiner Allee seiner Bestimmung übergeben werden. Im Jahr 2001 erfolgte der Zusammenschluss der Hessenklinik Usingen mit dem Kreiskrankenhaus Bad Homburg. Friederike Walter verstarb am 26.07.1816, fast 86-jährig.

2. Die neu entstehenden Baukörper zwischen Pestalozzistraße und Hattsteiner Allee sind künftig über die bereits vorhandene Stichstraße, neben der Zulassungsstelle gelegen, zu erreichen. Um eine postalische Anschrift zu schaffen, ist die Stichstraße zu benennen (siehe Anlage 2).

Ernst Friedrich Ludwig Lißmann, geb. 07.03.1885 wurde im Jahr 1916 einstimmig zum Bürgermeister der Kreisstadt Usingen gewählt. 1919 trat er der Nassauischen Siedlungsgesellschaft Frankfurt -heute HLG- bei, an deren Gründung er beteiligt war. Während der Amtszeit von Ernst Lißmann wurde die landwirtschaftliche Schule, das Krankenhaus und das Amtsgericht gebaut, sowie die Hattsteiner Allee angelegt. Ernst Lißmann wurde 1933 von der NSDAP als Bürgermeister entlassen, da er sich weigerte, in die Partei einzutreten.

Im April 1960 wurde Ernst Friedrich Ludwig Lißmann mit dem Bundesverdienstkreuz am Bande ausgezeichnet. Erst Lißmann hatte sich auf dem Gebiet der ländlichen Siedlung nach dem Zusammenbruch 1945 unter schwierigen Verhältnissen Verdienste erworben und sich tatkräftig für die Eingliederung des heimatvertriebenen Landvolkes in die hessische Landwirtschaft eingesetzt. Ernst Friedrich Ludwig Lißmann verstarb am 03.12.1980, 95-jährig.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

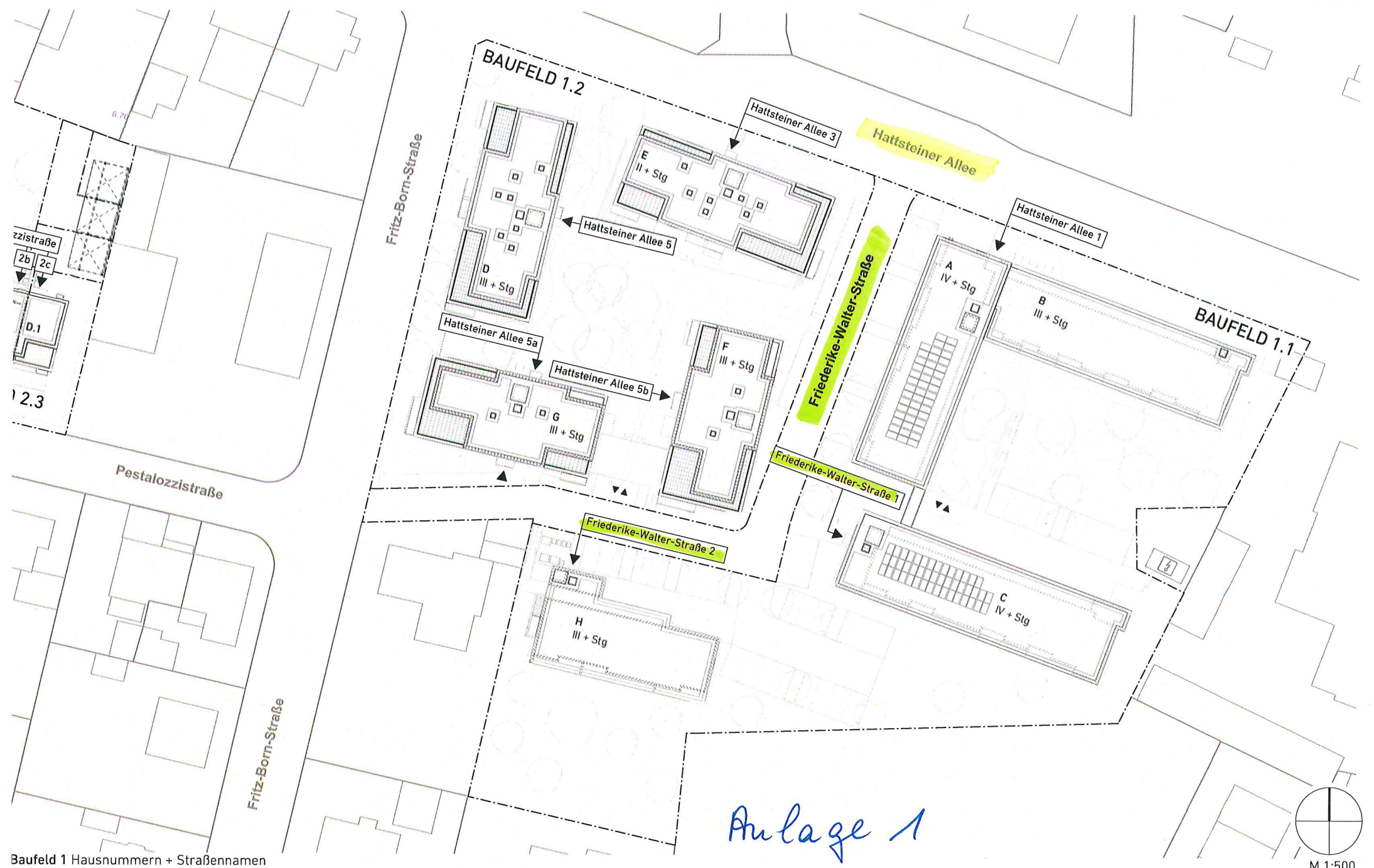
Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Silvia Koch
Amtsleitung Bauamt

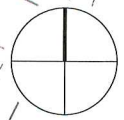
Petra Reuter
Sachbearbeitung

Anlage(n):

(1) Lagepläne für Mag Vorlage



Anlage 1



M 1:500

Baufeld 1 Hausnummern + Straßennamen



Anlage 2

Stadt Usingen

Gremienbüro

Antrag

Datum	Drucksache Nr.:
11.02.2022	XI/16-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten	21.02.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	22.02.2022	
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2022	

Antrag der Fraktion B90/Die Grünen vom 11.02.2022 - Radverkehrskonzept Hochtaunuskreis

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

„Der Magistrat wird beauftragt, einen Bericht zum Radverkehrskonzept Hochtaunuskreis zu erstellen. Folgende Themen sollen u. a. betrachtet werden:

1. Welche Stellungnahme wurde im Prozess „Entwicklung Radwegekonzept Hochtaunuskreis“ von der Stadtverwaltung abgegeben?
2. Welche städtischen Gremien waren bisher in diesen Prozess involviert?
3. Gibt es eine städtische Prioritätenliste der Maßnahmen „Baulastträger Usingen“ aus dem Radwegekonzept Hochtaunuskreis?
4. Mit welchen Kosten ist für die Maßnahmen Baulastträger Usingen zu rechnen?
5. Wann ist mit der Umsetzung der Maßnahmen zu rechnen?
6. Gibt es einen städtischen Zeitplan für die Maßnahmen als städtischer Baulastträger und wie sieht er aus?

Sachdarstellung:

Mit dem Radverkehrskonzept Hochtaunuskreis liegt eine Priorisierung wichtiger Maßnahmen unterschiedlicher Baulastträger, auch der Kommunen, vor.



IM USINGER STADTPARLAMENT
FRAKTIONSSPRECHERIN ELLEN ENSLIN
USINGER STR. 77. TEL. 06081/16947 & FAX 06081/16957

An den Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Christoph Holzbach
Rathaus
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen

Usingen, den 11. Februar 2022

Antrag Radverkehrskonzept Hochtaunuskreis

Sehr geehrter Herr Dr. Holzbach,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung am 14. März 2022. Der Antrag soll nach § 12 Abs. 4 Geschäftsordnung für die Stadtverordnetenversammlung im WULF (21.02.2022) bzw. VBS (22.02.2022) vorher behandelt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

„Der Magistrat wird beauftragt, einen Bericht zum Radverkehrskonzept Hochtaunuskreis zu erstellen.

Folgende Themen sollen u. a. betrachtet werden:

1. Welche Stellungnahme wurde im Prozess „Entwicklung Radwegekonzept Hochtaunuskreis“ von der Stadtverwaltung abgegeben?
2. Welche städtischen Gremien waren bisher in diesen Prozess involviert?
3. Gibt es eine städtische Prioritätenliste der Maßnahmen „Baulastträger Usingen“ aus dem Radwegekonzept Hochtaunuskreis?
4. Mit welchen Kosten ist für die Maßnahmen Baulastträger Usingen zu rechnen?
5. Wann ist mit der Umsetzung der Maßnahmen zu rechnen?
6. Gibt es einen städtischen Zeitplan für die Maßnahmen als städtischer Baulastträger und wie sieht er aus?

Begründung: Mit dem Radverkehrskonzept Hochtaunuskreis liegt eine Priorisierung wichtiger Maßnahmen unterschiedlicher Baulastträger, auch der Kommunen, vor.

Mit freundlichen Grüßen

Ellen Enslin
Ellen Enslin

Stadt Usingen

Gremienbüro

Antrag

Datum	Drucksache Nr.:
11.02.2022	XI/18-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	22.02.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	24.02.2022	
Stadtverordnetenversammlung	14.03.2022	

Antrag der Fraktion B90/Die Grünen vom 11.02.2022 - Konzeption ISEK-Einzelprojekte

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

„Für folgende wichtige ISEK-Einzelprojekte werden jeweils mit den städtischen Gremien Gesamtkonzeptionen abgestimmt, bevor Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

- 1.Schlossgarten
- 2.Bahnhofstraße
- 3.Kreuzgasse
- 4.Alter Marktplatz
- 5.Umgestaltung Schlossplatz
- 6.Vordere Erbisgasse

Sachdarstellung:

Über 15 Millionen Euro sind für ISEK-Maßnahmen in den nächsten Jahren veranschlagt. Für sie gibt es in den städtischen Haushalten entsprechende Budgets. Leider fehlen aber für die großen ISEK-Maßnahmen abgestimmte Konzeptionen.



IM USINGER STADTPARLAMENT
FRAKTIONSSPRECHERIN ELLEN ENSLIN
USINGER STR. 77. TEL. 06081/16947 & FAX 06081/16957

An den Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Christoph Holzbach
Rathaus
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen

Usingen, den 11. Februar 2022

Antrag Konzeption ISEK-Einzelprojekte

Sehr geehrter Herr Dr. Holzbach,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung am 14. März 2022. Der Antrag soll nach § 12 Abs. 4 Geschäftsordnung für die Stadtverordnetenversammlung im Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung (22. Februar 2022) sowie dem Haupt- und Finanzausschuss (24. Februar 2022) zur Vorbereitung behandelt werden.
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

„Für folgende wichtige ISEK-Einzelprojekte werden jeweils mit den städtischen Gremien Gesamtkonzeptionen abgestimmt, bevor Einzelmaßnahmen umgesetzt werden.

1. Schlossgarten
2. Bahnhofstraße
3. Kreuzgasse
4. Alter Marktplatz
5. Umgestaltung Schlossplatz
6. Vordere Erbisgasse

Begründung:

Über 15 Millionen Euro sind für ISEK-Maßnahmen in den nächsten Jahren veranschlagt. Für sie gibt es in den städtischen Haushalten entsprechende Budgets. Leider fehlen aber für die großen ISEK-Maßnahmen abgestimmte Konzeptionen.

Mit freundlichen Grüßen

Ellen Enslin
Ellen Enslin