

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
15.06.2018	XI/50-2018

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	25.06.2018	(kein Text vorhanden)
Ortsbeirat Usingen	09.08.2018	
Magistrat	29.10.2018	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	13.11.2018	
Ortsbeirat Usingen	21.11.2018	
Stadtverordnetenversammlung	04.12.2018	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hattsteiner Allee 20 - 22", Stadtteil Usingen

- I. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- II. **Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- III. **Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB**
- IV. **Durchführungsvertrag**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die teilbereichsbezogene Änderung des Bebauungsplans „Altenwohn- und Pflegeheim“ durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Hattsteiner Allee 20 - 22“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Usingen Flur 99 Nr. 87, 88, 89 und 90 teilweise (Liegenschaften Hattsteiner Allee 20 und 22, Taunusstraße teilweise) mit einer Größe von insgesamt ca.4.000 m². Innerhalb dieses Geltungsbereichs soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ den Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ in allen seinen Festsetzungen ersetzen. Vorrangiges Ziel ist die Nachverdichtung der Flurstücke durch Wohnbebauung. Vorgesehen ist die Errichtung von 5 Gebäuden. Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

II. **Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 - 22“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung eingeholt werden.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Oktober 2018.



III. Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

IV. Durchführungsvertrag

Die Übernahme der Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie für die Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Antragsteller K&B Hattsteiner Allee 22 GmbH, Auf dem Hohenstein 1, 61231 Bad Nauheim. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Über den Abschluss des Durchführungsvertrags wird im Magistrat entschieden.

Sachdarstellung:

Vorhandene Planung und Bestand:

Die Flurstücke Gemarkung Usingen Flur 99 Nr. 87, 88, und 89 (Liegenschaften Hattsteiner Allee 20 und 22, Taunusstraße teilweise) mit einer Größe von insgesamt ca. 3.865 m² sind lediglich mit einem Wohngebäude (Hattsteiner Allee 20) bebaut, dessen Grundfläche weniger als 100 m² beträgt. Der derzeit gültige Bebauungsplan Altenwohn- und Pflegeheim weist dort allerdings zwischen Taunusstraße und Herzbergerstraße parallel zur Hattsteiner Allee im Abstand von 3 bis 5 m von der Straßenparzelle der Hattsteiner Allee entfernt eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 25 m aus. Die Festsetzungen sind auf den Nachbarliegenschaften Hattsteiner Allee 24 und 26 vollständig ausgenutzt.

Während auf den Liegenschaften Hattsteiner Allee 28 – 32 zusätzlich rückwärtige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind – die durch die Straße Zu den Bornkauten erschlossen werden - sieht die derzeit gültige Planung keine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich der Liegenschaften Hattsteiner Straße 20 – 26 vor.

Im Interesse der Schaffung von Wohnbauland in städtebaulich erschlossener Lage im Innenbereich erscheint eine Änderung des Bebauungsplans deshalb erforderlich und angemessen.

Beabsichtigte Planung:

Die Vorhabenträger haben die Flurstücke Flur 99 Nr. 87, 88 und 89 erworben. Sie sind bereit und in der Lage, das Vorhaben auf der Grundlage eines Vertrages gemäß § 12 BauGB durchzuführen. Die verkehrliche Erschließung kann über die Taunusstraße u. a. in eine Tiefgarage erfolgen. Die technische Infrastruktur kann über die Verlängerung der Taunusstraße (Fußweg) an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hattsteiner Allee angebunden werden.

Nach dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Errichtung von insgesamt 5 Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Ein Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und 9 Wohnungen ist an der Hattsteiner Allee geplant und nach den derzeitigen Planausweisungen genehmigungsfähig. Dieses Haus wird unterkellert und erhält ein Walmdach.

In 2. bzw. 3. Reihe sind jeweils 2 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden, vorgesehen.

Die Tiefgarage wird den Großteil der notwendigen Stellplätze aufnehmen; oberirdisch sind nur Stellplätze für das Haus an der Hattsteiner Allee sowie im Wesentlichen für Besucher vorgesehen. Insgesamt sollen 30-35 Wohnungen in den 5 Wohngebäuden entstehen.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 60 und 140 qm (2 bis 4 ZKB).

Als Dächer sind begrünte Flachdächer oder Walmdächer mit einer Neigung bis zu 25 Grad geplant.

Die Bebauung soll modern jedoch zeitlos sich in die Nachbarbebauung einfügen. Alle Wohnungen werden schwellenlos mit einem Fahrstuhl erreicht. Im Außenbereich sind private Terrassen sowie gemeinschaftliche Grünflächen geplant; Abstellplätze für Fahrräder werden ebenso vorgesehen.

Die geplante Bebauung soll eine GRZ von 0,4 bei maximal 3 Vollgeschossen nicht überschreiten.

Der Vorhabenträger hat konkrete Planungen zur Vorabstimmung mit der Stadt erarbeitet. Durch die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des nach § 12 Abs. 1 Satz 1 abzuschließenden Durchführungsvertrages ist eine zügige Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und der Wohnbebauung zur Reduzierung des Wohnflächenbedarfs in der Region gewährleistet. Insofern ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einer Angebotsplanung für einen größeren Geltungsbereich vorzuziehen – zumal die Eigentümer der Nachbarliegenschaften in einer Informationsveranstaltung keinen Willen zur Umsetzung von Maßnahmen auf ihren Grundstücken haben erkennen lassen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Weitergehende Regelungen werden Gegenstand des abzuschließenden Durchführungsvertrages, der vor der Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt werden wird.

Die Planunterlagen wurden bereits in der Sitzung des Magistrats am 25.06.2018 behandelt. Im Nachgang hatte der Vorhabenträger zu Teilplan 2 eine Änderung der Maße und zu Teilplan 1 eine Ergänzung zu den Dachüberständen und Vordächern (siehe Anlage 1 – Anschreiben) gewünscht.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Es entstehen keine Auswirkungen für den städtischen Haushalt. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Antragsteller übernommen. Hierfür wird ein Durchführungsvertrag mit dem Antragsteller abgeschlossen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Silvia Koch

Anlage(n):

- (1) 1 Anschreiben K + B
- (2) 2 Geltungsbereich
- (3) 3 B-Plan Teil 1_28.09.2018
- (4) 4 B-Plan Teil 2_28.09.2018
- (5) 5 Begründung 01-10-18
- (6) 6 Abwasserbeseitigung Bestand
- (7) 7 Wasserversorgung Bestand