

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
31.10.2024	XI/144-2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.11.2024	
Ortsbeirat Merzhausen	19.11.2024	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.11.2024	
Haupt- und Finanzausschuss	28.11.2024	
Stadtverordnetenversammlung	09.12.2024	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

hier: Bebauungsplan "Am Weiher II", Merzhausen

Beschluss über die Behandlung der während der Frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs

Beschlussvorschlag:

I. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Usingen beschlossen.

II. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (I.) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und ergänzend öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen.

Sachdarstellung:

I.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.03.2022 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Weiher II“ gefasst (Drucksache Nr.: XI/14-2022). Die ersten Weichen wurden bereits mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.11.2020 zum Flächenankauf (XI/104-2020) gestellt.

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 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO vorgesehen werden.

Diesbezüglich wurde ein Vorentwurf erstellt und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2022 bis 10.06.2022 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend ausgewertet

und Beschlussempfehlungen formuliert (Anlage 1). Diese sollen als Stellungnahme der Stadt Usingen beschlossen werden.

Die hervorgebrachten Hinweise und Anregungen beziehen sich insbesondere auf die Entwässerung, den Weiher, den Wohnbedarf, (Baustellen-)Verkehr Klima/ Umwelt und die Trinkwasserversorgung. Auf diese Themen wird in den Beschlussempfehlungen hinreichend eingegangen. Aufgrund dessen soll den Beschlussempfehlungen in vorliegender Form zugestimmt und diese als Stellungnahme der Stadt Usingen beschlossen werden.

II.

Unter anderem auf Grundlage der hervorgebrachten Anregungen und Hinweise (I.) ist der Vorentwurf aus der Frühzeitigen Beteiligung nochmal angepasst worden. Das Ergebnis ist der dieser Vorlage angefügte Entwurf (Plankarte und Textlichen Festsetzungen) mit Begründung des Bebauungsplans sowie die weiteren Gutachten und Unterlagen (Anlage 2 bis 8). Dieser soll gemäß geänderter Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und ergänzend öffentlich ausgelegt werden. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt werden.

Die Wichtigsten Änderungen und Ergänzungen vom Vorentwurf zum Entwurf sind die Folgenden:

- Zufahrt über die Wegeparzelle 48/1 fällt weg, somit ist keine Ringerschließung mehr vorhanden
 - Planstraße wird im südlichen Teilbereich auf 8,50m verbreitert, um Begegnungsverkehr zu erleichtern und ggf. öffentliche Parkplätze und Verkehrsbegleitgrün zu ermöglichen
 - Vorgabe Firstrichtung wurde zum Teil angepasst, sodass eine ost-West-Ausrichtung der Dachflächen für eine bessere Photovoltaiknutzung möglich ist.
 - Verkehrsbegleitgrün mit Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahme für Stieglitz und Grünfink (Festsetzung 1.10.3)
 - Die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder Hybridmodule installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden (1.9.1). Die Solarmindestfläche kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 40% aller Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück entspricht (1.9.2)
 - Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindestsubstratschicht beträgt 10cm. [...], Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen (1.10.4)
 - Die Dachflächen von Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung von mehr als 5° bis einschließlich 25° sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Mindestsubstratschicht beträgt 10 cm (1.10.5)
 - Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen (1.10.6).
 - Dachneigung wurde nochmal angepasst und gegeneinander versetzte Pultdächer sind nicht mehr zulässig (2.1.2)
 - Zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, bei denen der Anteil an Fenster- oder Türöffnungen weniger als 20 % an der jeweiligen Fassadenfläche beträgt, sind flächig und dauerhaft mit Rankpflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Hierbei ist je 1,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen (2.4.1).
- Nebenanlagen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (2.4.2).
- Die Zisternengröße wurde ebenfalls angepasst: Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen im Allgemeinen

Wohngebiet Nr. 3 und 4 bzw. mindestens 7 m³ Nutzvolumen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, 2 und 5 sowie jeweils mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen je Gebäude zu sammeln (3) Darüber hinaus soll in den Kaufverträgen eine Verpflichtung Toilettenspülungen an diese anzuschließen aufgenommen werden.

- Die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (4) wurden zu den Themen vorsorgender Bodenschutz, Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vorgaben für Anpflanzungen sowie Hinweise zum Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise, Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, und Hinweise zur Eingriffsminimierung ergänzt. Außerdem wurde die Artenauswahl erweitert.

Der Entwurf soll in der vorliegenden Form, vorbehaltlich möglicher kleinerer Änderungen und Ergänzungen (z. B. hinsichtlich eines Verkehrsgutachtens, welches aktuell noch erstellt wird), entsprechend des Beschlussvorschlags, veröffentlicht bzw. ausgelegt werden.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Bedarf keiner Zustimmung der Kämmerei

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Jenny Hofmann
Sachbearbeitung

Anlagen:

Anlage 1 Beschlussempfehlungen

Anlage 2 Plankarte

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

Anlage 5 Umweltbericht

Anlage 5.1 Anlage 1 zum Umweltbericht Bestandskarte

Anlage 5.2 Anlage 2 zum Umweltbericht Bodenbilanzierung

Anlage 5.3 Anlage 3 zum Umweltbericht Bestands- und Maßnahmenkarte Ausgleichsfläche Feldlerche

Anlage 6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 7 Kurzerläuterung Wasserwirtschaft

Anlage 8 Baugrundgutachten