

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
03.11.2020	XI/132-2020

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	09.11.2020	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	17.11.2020	
Ortsbeirat Usingen	26.11.2020	
Stadtverordnetenversammlung	30.11.2020	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“, Stadtteil Usingen

I. Unterrichtung über den Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

II. Beschluss für die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I. Die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage beigefügten Unterlagen, mit der Unterrichtung über den Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB für den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“, Stadtteil Usingen, werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

II.

1.) Den folgenden Änderungen des städtebaulichen Konzeptes wird zugestimmt:

- der Ausweisung von 77 oberirdischen Bewohnerstellplätzen im Baufeld 1.1 und auf der Teilfläche der Parkplatzfläche Flur 62, Flst. 35
- der Straßenführung für die Erschließungsstraße im Baufeld 1

2.) Für den in der Anlage A zur Beschlussvorlage beigefügten Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“, Stadtteil Usingen, soll mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der Begründung und den ergänzenden Unterlagen, wie sie in der Anlage B-G beigefügt sind, die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt werden.

Sachdarstellung:

Das Planverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“, Stadtteil Usingen, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019 eingeleitet. Nachfolgend wurde am 30.06.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Beschluss für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gefasst, für den auf dem städtebaulichen Konzept basierenden Bebauungsplanvorentwurf.

Inhalt des Planverfahrens ist die Schaffung des Planungsrechts für die Neubebauung des Geländes auf dem sich ehemals das Krankenhaus in der Innenstadt befand. Die geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bereich steht zeitlich und räumlich eng im Zusammenhang mit den benachbarten Grundstücken der ehemals in der Pestalozzistraße befindlichen Konrad-Lorenz-Schule. Für beide Areale ist das städtebauliche Konzept mit dem einheitlichen Prinzip entwickelt, dass um begrünte Innenhöfe Geschosswohnungsbauten und teilweise mit Reihenhäusern gruppiert sind. Räumlich ist das Areal des ehemaligen Krankenhauses von dem Gebiet der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule durch die Fritz-Born-Straße und eine im Privatbesitz befindliche Wohnbaufläche abgetrennt. Entsprechend sind für die beiden Areale gesonderte Bebauungspläne aufgestellt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“ ist im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für ein solches Verfahren, eine Bauleitplanung im Innenbereich die der Verdichtung der Wohnbebauung und einer Konversion von Flächen mit obsolet gewordenen Nutzungen, erfüllt werden. Aufgrund der Bedeutsamkeit des Standortes, dessen Flächengröße in der Innenstadtlage und der grundsätzlichen Änderung der Art der Nutzung sowie dem Maß der Nutzung, ist das Bauleitplanverfahren mit einer 2-stufigen Beteiligung vorgesehen, dessen erster Teil, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden erfolgte.

I. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Planunterlagen, der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), die Begründung, das Artenschutzrechtliche Gutachten und die Vorhabenbeschreibung waren für die Öffentlichkeit 02.06.2020 bis 10.07.2020 ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in dem Zeitraum parallel beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme angeschrieben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben schwerpunktmäßig Anregungen und Hinweise zu Aktualisierungen von Naturschutzbelangen, der Prüfung von Erschließungsbelangen und zur baulichen Dichte zum Inhalt. Soweit die vorgebrachten Anregungen und Hinweise entsprechend berücksichtigt werden konnten, wurden diese in der Plankarte bzw. in der Begründung berücksichtigt. Eine Veränderung des Plangeltungsbereiches und der grundsätzlichen Planinhalte folgte daraus nicht. Ergänzt wurden im Bebauungsplan die vorhandenen Straßenbäume an der südlichen Straßenseite der Hattsteiner Allee.

In der Anlage 1 zur Vorlage sind die eingegangenen Anregungen, Hinweise oder Bedenken aufgeführt und der Umgang damit.

II. Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Nach der Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung werden die Planunterlagen, der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem VEP und der Vorhabenbeschreibung, die Begründung mit dem Artenschutzrechtlichen Gutachten als Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem gleichen Zeitraum beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Zuge der Bearbeitung und Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen sowie aus immobilienwirtschaftlicher und nachfrageorientierter Sicht sind folgende Änderungen am städtebaulichen Konzept bzw. bei der Bebauungsplanausweisung vorgenommen worden.

- Es waren bisher 89 WE vorgesehen, die jetzige Planung umfasst 98 WE.
- Der Stellplatzbedarf wurde bisher abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen mit dem Faktor 1,5 Stpl./WE berechnet, mit sodann insgesamt 134 Stellplätzen. Er beträgt nun unter Berücksichtigung des Faktors der Stellplatzsatzung von 2,0 Stpl. /WE für 88 WE die mehr als 45

m² Wohnfläche haben und für 10 WE die < 45 m² Wohnfläche haben dann mit 1,0 Stpl./WE, insgesamt 186 Stellplätze.

- Die Stellplätze waren bisher mit 53 oberirdisch angeordneten Stellplätzen, 52 Stellplätzen in Tiefgaragen und entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen mit 29 Fahrradstellplätzen als Ersatz für PKW-Stellplätze geplant. Die jetzige Planung berücksichtigt die Stellplatzsatzung der Stadt Usingen und sieht hierfür für die Unterbringung der 186 Stellplätze, 108 Stellplätze davon in Tiefgaragen und 77 Stellplätze oberirdisch vor (s. Berechnung Anlage F.2).

- Die Straßenführung der neuen Erschließungsstraße ist marginal angepasst auf die Lage der Baukörper und schließt an der Fritz-Born-Straße in der Höhe der Einmündung in die Pestalozzistraße an.

Im Baufeld 1 mit den Teilfeldern 1.1 und 1.2 für die der Bebauungsplan „Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße „ gilt, sind zusammen 10.458 m² Geschossfläche geplant. Insgesamt sind für alle Baufelder 1 - 4 zusammen, eine Geschossfläche von ca. 26.137 m² berechnet, wovon 20 % als zu erstellender bezahlbarer Wohnraum eine Fläche von 5.227 m² ergibt (s. Berechnung Anlage F.1). Im Baufeld 1.1 soll der bezahlbare Wohnraum mit einer Geschossfläche von ca. 5.595 m² realisiert werden.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Kämmerei bedarf keiner Zustimmung der
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Silvia Koch
Amtsleitung Bauamt

Cornelia Ohl
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Anlage 1_Hattsteiner-Allee_frühzeitige-Beteiligung_Information
- (2) B-Plan 1_500 (2)
- (3) Anlage B_Hattsteiner_Allee_Textliche-Festsetzungen
- (4) Anlage C 1 Lageplan
- (5) Anlage C 2 Ansicht und Schnitte
- (6) Anlage D Vorhabenbeschreibung
- (7) Anlage E.a_Hattsteiner-Allee_Begründung_Anlage-1
- (8) Anlage E.b_Hattsteiner-Allee_Begründung_Anlage-2
- (9) Anlage E_Hattsteiner_Allee_Begründung_Text
- (10) Anlage F.1_Nachweis Stellpl. und Abstellpl.
- (11) Anlage F.2_Übersichtsplan - Geschossflächenberechnung
- (12) Anlage G_Hattsteiner-Allee_Artenschutzfachbeitrag