

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
23.05.2022	XI/69-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	13.06.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	21.06.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	23.06.2022	
Ortsbeirat Eschbach	28.06.2022	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2022	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan "Am Heidigkopf/ Vor der Gaß", Stadtteil Eschbach

I. Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB

II. Verfahrensdurchführung

III. Antrag auf Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

Beschlussvorschlag:

I.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Am Heidigkopf/ Vor der Gaß" im Stadtteil Eschbach wird beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eschbach, Flur 1, die Flurstücke 418/3, 419/1, 420 teilweise und in Flur 2 die Flurstücke 36 teilweise, 50 teilweise, 52/1 teilweise, 52/2 teilweise, 53 teilweise, 58 teilweise, 59 teilweise, 60, 62/1 sowie in der Flur 4 die Flurstücke 170 teilweise, 171 teilweise, 173 teilweise, 174 teilweise, 175 teilweise, 176 teilweise, 177 teilweise, 178/1, 178/2, 179, 180. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte.

Mit dem Bebauungsplan sollen am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Eschbach im Bereich „Am Heidigkopf“ und „Vor der Gaß“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) 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 einzuleiten.

III.

Die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich des Plangebiets ist beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen.

Sachdarstellung:

In der Stadt Usingen wurden in der Vergangenheit sowohl im zentralen Stadtteil Usingen als auch in den weiteren Stadtteilen verschiedene kleinere und zum Teil auch größere Wohngebiete ausgewiesen, mit denen jeweils der entsprechende Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt wurde. Zugleich konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges der jeweiligen Ortslagen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Angesichts der hohen Attraktivität des Stadtgebietes als Wohnstandort sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken besteht jedoch derzeit kein hinreichendes Angebot, mit dem der nachgewiesene Bedarf gedeckt werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Stadtteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Eschbach nunmehr am südwestlichen Ortsrand im Bereich „Am Heidigkopf“ und „Vor der Gaß“ die städtebauliche Entwicklung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen als neues Wohnquartier vorgesehen. Hierdurch wird künftig eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht, die entsprechend bauleitplanerisch vorbereitet und perspektivisch gesteuert werden soll. Die Wohngebietsentwicklung soll der kurz- bis mittelfristigen Deckung des vorhandenen Bedarfs an Bauplätzen dienen.

Entsprechend des hierzu erstellten städtebaulichen Konzeptes (Anlage 2) sind im Quartier neben freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern auch einzelne kleinere Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser geplant. Auch soll ein verkehrsberuhigter Wohnhof mit eigener innerer Erschließung ermöglicht werden, wodurch der aktuell steigenden Nachfrage nach alternativen Wohnkonzepten entsprochen werden kann. Mit den differenzierten und in Gruppen angeordneten Gebäudetypologien soll in Verbindung mit der Straßenraumgestaltung, der Entwicklung eines öffentlichen Kinder-spielplatzes mit Fußwegverbindung zur südöstlich gelegenen Wohnbebauung sowie der Anbindung an die umliegenden Grün- und Freiflächen eine hohe Wohnqualität geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Uhlandstraße und der Kleiststraße, die im Südwesten des Plangebietes mit einer zusätzlichen Straßenverbindung versehen werden. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird ausgehend von der Kleiststraße über eine Ringstraße verkehrlich erschlossen. Die Straßenquerschnitte sind generell so vorgesehen, dass eine verkehrsberuhigte Erschließung als Mischverkehrsfläche erfolgen kann. Das gewählte Erschließungssystem ermöglicht zudem eine perspektivische Fortführung der städtebaulichen Entwicklung nach Norden und Westen.

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich bislang als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eschbach, Flur 1, die Flurstücke 418/3, 419/1, 420 teilweise und in Flur 2 die Flurstücke 36 teilweise, 50 teilweise, 52/1 teilweise, 52/2 teilweise, 53 teilweise, 58 teilweise, 59 teilweise, 60, 62/1 sowie in der Flur 4 die Flurstücke 170 teilweise, 171 teilweise, 173 teilweise, 174 teilweise, 175 teilweise, 176 teilweise, 177 teilweise, 178/1, 178/2, 179, 180 und somit eine Fläche von rd. 4,1 ha.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 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.

Der Ankauf der Grundstücke wird zeitnah abgeschlossen und ein Vorentwurf für einen dem städtebaulichen Entwurf entsprechenden Bebauungsplan mit Begründung ausgearbeitet sein. Somit kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger Öffentlicher Belange eingeleitet werden.

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) stellt für den Bereich des Plangebietes entlang der Kleiststraße und des Heidigkopfweges bereits teilträumlich „Wohnbauflächen Bestand“ sowie nördlich der Kleiststraße einen größeren Bereich als „Wohnbauflächen geplant“ dar. Entlang des westlichen Ortsrandes werden hingegen „Flächen für die Landwirtschaft“, überlagert durch die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, dargestellt, während im Südwesten des Plangebietes zudem ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ berührt wird (Anlage 3). Angesichts der zum Teil entgegenstehenden Darstellungen und Festlegungen ist eine formale Änderung des RPS/RegFNP erforderlich, die entsprechend beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen ist und parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen kann.

Die Mitglieder des Ortsbeirats in Eschbach wurden bereits im Vorfeld in die Thematik eingebunden und die jeweils vorhandenen planerischen Möglichkeiten erörtert und abgestimmt.

Es wird empfohlen, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Heidigkopf/ Vor der Gaß" im Stadtteil Eschbach und die Einleitung des entsprechenden Verfahrens, sowie die Beantragung der für die Entwicklung des geplanten Baugebiets erforderlichen RegFNP-Änderung zu beschließen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Kim Windhager
Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Clemens Konieczny
Amtsleitung Bauamt

Jenny Hofmann
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- (2) Anlage 2 Städtebauliches Konzept
- (3) Anlage 3 Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen (Stand 2010)