

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
03.11.2020	XI/133-2020

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 Pestalozzistraße“, 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 Pestalozzistraße“, Stadtteil Usingen, werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

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

- die Erweiterung der Ost-West ausgerichteten Wohngebäude im Baufeld 3 und 4 um ein Vollgeschoss auf nun 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss
- der Ausweisung von 41 oberirdischen Bewohnerstellplätzen in den Baufeldern 2-4
- der Spielplatzplanung wie in der Anlage H beigefügt mit der Grundstücksgröße von ca. 550 m²

2. Für den in der Anlage A zur Beschlussvorlage beigefügten Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pestalozzistraße“, 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 „Pestalozzistraße“, 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 die Gebäude der Konrad-Lorenz-Schule in der Innenstadt befanden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung für den Bereich steht zeitlich und räumlich eng im Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück des ehemals an der Hattsteiner Allee befindlichen Krankenhauses. Für beide Areale ist das städtebauliche Konzept mit dem einheitlichen Prinzip entwickelt, dass um begrünte Innenhöfe Geschosswohnungsbauten mit teilweise Reihenhäusern gruppiert sind. Räumlich ist das Areal der ehemaligen Schule von dem Gebiet des ehemaligen Krankenhauses 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 „Pestalozzistraße“ 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. Von Privaten wurden auch Stellungnahmen abgegeben. 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.

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 mit der Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen sowie aus immobilienwirtschaftlicher und nachfrageorientierter Sicht sind folgende Änderungen am städtebaulichen Konzept bzw. bei der Bebauungsausweisung vorgenommen worden.

- Für die Baufelder 2,3 und 4 waren bisher 107 WE vorgesehen, die jetzige Anzahl der Planung umfasst 119 WE.

- Die in den Baufeldern 3 + 4 nördlich liegenden in Ost-West ausgerichteten Gebäude, wurden von bisher 2-Vollgeschossen + Staffelgeschoss um ein Vollgeschoss auf nun 3-Vollgeschosse + Staffelgeschoss erweitert und somit jeweils um 6 Wohneinheiten mehr pro Gebäude ergänzt.
- Die bisher erforderlichen 212 Stellplätze waren als 48 oberirdisch angeordnete Stellplätze, 142 Stellplätze in Tiefgaragen und entgegen der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen mit 22 Fahrradstellplätzen als Ersatz für PKW-Stellplätze geplant. Die jetzige Planung für die Unterbringung der 238 Stellplätze sieht hierfür 197 Stellplätze in Tiefgaragen vor und 41 Stellplätze oberirdisch (s. Berechnung Anlage F.2).
- Für den vertraglich herzustellenden Spielplatz wurde eine Ausführungsplanung mit den Geräten mit der Stadt abgestimmt und auf eine Grundstücksgröße von ca. 550 m² gebracht.

Bei den Gebäuden in den Baufeldern 2 – 4 für die der Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ gilt, wird eine Geschossfläche von ca. 15.679 m² vorgesehen. Insgesamt sind für alle Baufelder zusammen eine Geschossfläche von ca. 26.137 m² geplant. Hiervon ergibt 20 % als zu erstellender bezahlbarer Wohnraum eine Fläche von 5.227 m² (s. Berechnung Anlage F.1), wobei die geplante Geschossfläche ca. 5.595 m² betragen soll und auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses realisiert werden soll.

Haushaltsrechtlich geprüft:

bedarf keiner Zustimmung der
Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Silvia Koch
Amtsleitung Bauamt

Cornelia Ohl
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Anlage 1_Pestalozzistraße_fürhzeitige-Beteiligung
- (2) Anlage A_Pestalozzistraße_Bebauungsplan-Entwurf
- (3) Anlage B_Pestalozzistraße_textliche Festsetzungen
- (4) Anlage C.1_VEP_Lageplan
- (5) Anlage C.2_VEP_Ansichten_Schnitte
- (6) Anlage D_Vorhabenbeschreibung
- (7) Anlage E.1_Pestalozzistraße_Begründung_Anlage-1
- (8) Anlage E.2_Pestalozzistraße_Begründung_Anlage 2
- (9) Anlage E_Pestalozzistraße_Begründung
- (10) Anlage F.1_Nachweis Stellpl. und Abstellpl.
- (11) Anlage F.2_Übersichtsplan - Geschossflächenberechnung
- (12) Anlage G - Pestalozzistraße_Artenschutzfachbeitrag
- (13) Anlage H Entwurf Spielplatz