

Bauamt

<b>Datum</b>	<b>Drucksache Nr.:</b>
12.04.2022	XI/52-2022

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Bemerkungen</b>
Magistrat	02.05.2022	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	03.05.2022	(kein Text vorhanden)
Haupt- und Finanzausschuss	05.05.2022	6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen
Ortsbeirat Usingen	24.05.2022	
Stadtverordnetenversammlung	30.05.2022	

**Bauleitplanung der Stadt Usingen****„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pestalozzistraße“, Stadtteil Usingen****I. Antrag für 1. Änderung des Bebauungsplans****II. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB****Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen:

I.

Dem Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG (Anlage 1), Hattsteiner Allee 8, 61250 Usingen, zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ wird zugestimmt.

Sämtliche Kosten des Verfahrens für die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung sind von dem Vorhabenträger zu tragen.

Der Magistrat wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

II.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1. Änderung“ gem. § 12 BauGB, in der Fassung wie er in der Anlage 2 der Beschlussvorlage beiliegend ist mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Anlage 3.

**Sachdarstellung:**

Das Bauprojekt der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG, Hattsteiner Allee 8, 61250 Usingen, umfasst die Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern und Reihenhäusern in der Hattsteiner Allee und der Pestalozzistraße und ist insgesamt in 4 Baufelder unterteilt.

Der Bebauungsplan für den Bereich der Pestalozzistraße regelt die Bebauung in 3 Baufeldern. Diese sind mit Baufeld 2, 3 und 4 bezeichnet. Zurzeit wird schon ein Großteil der Gebäude in den Baufeldern 2 und 3 erstellt. Auf dem Baufeld 4 befinden sich noch Gebäude der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule die vom Hochtaunuskreis genutzt werden, als Ersatzgebäude für Schüler der

Saalburgschule, weil dort Umbauarbeiten vorgenommen werden. Dementsprechend ist eine Bebauung durch die Projektgruppe Horn als zeitlich später vorzusehen mit dem Hochtaunuskreis vereinbart.

Bei der Bauantragsbearbeitung der Gebäude auf dem Baufeld 4 ergab sich, dass Veränderungen hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung und der Ausweisung der Baufenster notwendig werden.

Verkehrstechnische war schon bisher für die Feuerwehr die Zufahrt für den Gebäudekomplex der Mehrfamilienhäuser von der Hattsteiner Allee aus erforderlich. Im Zuge der Bauantragsbearbeitung sind die Aufstellflächen für die Feuerwehr konkretisiert worden und es ergab sodann, dass auch die Erschließung der Tiefgarage von der Hattsteiner Allee aus sinnvoller ist. Die zuvor geplante große Tiefgarage, die auch die Stellplätze für die Reihenhäuser und dem Mehrfamilienhaus mit Maisonetten in dem Baufeld 4 beinhaltete, soll nun durch zwei kleinere Tiefgaragen ersetzt werden. Die Effekte sind, dass der Anwohnerfahrzeugverkehr in der Pestalozzistraße verringert wird, weil hierüber nur noch die Stellplätze in der Tiefgarage für die Reihenhäuser an der Pestalozzistraße angefahren werden und mit der Baukörperverkleinerung der Tiefgaragen wird die Flächenversiegelung von unterbauter Freifläche verringert.

Die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt für die Mehrfamilienwohnanlage führt dazu, wegen der topographisch gegenüber der Pestalozzistraße höher liegenden Hattsteiner Allee, dass die Gebäudeplanung höhere Gebäude bedingt, was für die zwei östlichen Häuser mit einer Erhöhung von 1,20 m ergibt. Die Baufenster verschieben sich nach Süden um 3 m.

Eine weitere Änderung ist, dass anstatt dem Gebäude mit Maisonetten, im Teilfeld 7 gelegen, nun 9 Reihenhäuser errichtet werden sollen. Für diese wird die verkehrstechnische Erschließung ebenfalls über die Hattsteiner Allee erfolgen. Die Stellplätze sind oberirdisch vorgesehen, mit einem Stellplatz jeweils bei dem Reihnhaus und jeweils einem Stellplatz in einer Gemeinschaftscarportanlage an der platzartigen Freifläche. Die Stellplätze für die Reihenhäuser an der Pestalozzistraße werden nach wie vor in einer Tiefgarage, mit der Zufahrt von der Pestalozzistraße aus, untergebracht.

Dem Änderungsbereich des Baufeldes 4 hinzugenommen, sind die Teilbereiche WA3, WA5 in den Baufeldern 2 und 3. Hier werden für die Ermittlung des Maßes der Nutzung Änderung vorgesehen. Im Rahmen der Bauantragstellung resultierte, dass die Berechnung der GRZ und GFZ mit einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Werte resultiert. Dies ist dem städtebaulich gestalterischen Konzept geschuldet, dass eine flächenmäßige Trennung von der jeweiligen Stellplatzfläche zu dem zugehörigen Grundstück mit der Hausbebauung vorsieht und infolgedessen die Berechnung der GRZ und GFZ bei getrennter Betrachtung zu anderen Werten führt als es das Konzept der Architekten vorsah. Von dem städtebaulichen Konzept und der Anordnung der Stellplätze, der Ausnutzung der Grundstücksflächen ändert sich nichts gegenüber der bisherigen Planung.

Die Änderungen sind auf das Gesamtprojekt und die jeweiligen Baufelder und deren städtebauliches Konzept bezogen, als geringfügig anzusehen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Dennoch ist ein Änderungsverfahren im vereinfachten Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB vorzusehen. Für die Durchführung des Änderungsverfahrens wird mit der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen sein, der als Nachtrag zum städtebaulichen Durchführungsvertrag hinzukommt. Es werden die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren geregelt und die zeitliche Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben.

Mit den Änderungen der Planung ergibt sich eine Verbesserung was die Reduzierung der Verkehrserschließung in der Pestalozzistraße betrifft. Die Verschiebung der Baufenster der Mehrfamilienwohnanlage in südliche Richtung ist in Bezug auf die nördlich an der Hattsteiner Allee bestehende Wohnbebauung günstiger, weil der Abstand zu diesen um 3 m vergrößert wird. Die Ge-

bäudeerhöhung um 1,20 m betrifft zwei der Mehrfamilienwohnhäuser die in der Baufeldmitte liegen.

Die Änderungen, die bei den Festsetzungen zum Maß der Nutzung für die Bereiche der Reihenhäuser (WA3, WA5 und WA7) enthalten sind, sind städtebaulich begründet und auf das hier besondere Konzept zurück zu führen. Eine Veränderung der Versiegelung ist nicht vorgesehen.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

**Haushaltsrechtlich geprüft:**

Keine haushaltsrechtlichen Belange

Sebastian Knull  
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Frau Silvia Koch  
Amtsleitung Bauamt

Cornelia Ohl  
Sachbearbeitung

**Anlage(n):**

- (1) Anlage 1 Schreiben PG Horn
- (2) Anlage 2 Bebauungsplan
- (3) Anlage 3a\_VEP\_Lageplan
- (4) Anlage 3b\_VEP\_Schnitte
- (5) Anlage 3c\_VEP\_Vorhabenbeschreibung
- (6) Anlage 3d\_VEP\_Nachweis Stellplätze
- (7) Anlage 3e\_VEP\_Geschossflächenberechnung
- (8) Anlage 4 Begründung
- (9) Anlage 5\_Freiflächengestaltungsplan