

**Niederschrift**

**über die Sondersitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung (VBS) gemeinsam mit dem Magistrat und des Agenda-Arbeitskreises Mobilität und Verkehr am 03. 04. 2002 in der Hugenottenkirche in Usingen**

Sitzungsbeginn: 19:04 Uhr  
Sitzungsende: 21:15 Uhr

**A. Vom AVBS**

Bertz, Claudia  
Brähler, Gerhard  
Döring, Wilhelm  
Enslin, Ellen  
Jäger, Hannelore 19:06 Uhr  
Karell, Karl-Heinz  
Reuter, Friedrich-Wilhelm  
Schmitz, Helmut

**B. Von der Stadtverordnetenversammlung:**

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Birgit Hahn

**C. Vom Magistrat:**

Herr Bürgermeister Drexelius  
Herr Heinz Mann  
Frau Adelheid Platz  
Herr Hanz-Guido Schmitz  
Frau Ursula Tabbert bis 21.07  
Herr Heinrich Nitschke

**D. Von den Agenda-Arbeitskreisen:**

Herr Stefan Pohl	AK Mobilität und Verkehr
Frau Silvia Wintermeier	AK Kinder und Jugendliche
Herr Udo Fischer	AK Mobilität und Verkehr
Herr J. Denne	AK Bauen und Wohnen
Frau Monika Mann	AK Bauen und Wohnen
A. Jöckel	AK Bauen und Wohnen

**E. Von der Verwaltung:**

Frau Suat Bischoff  
Frau Cornelia Ohl  
Herr Klaus Dominiak – zugleich als Schriftführer-  
Herr Ulrich Gessner

Vorsitzender Schmitz eröffnet die Sitzung und begrüßt die Teilnehmer der Versammlung. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und der VBS beschlussfähig ist. Er teilt mit, dass der Tagesordnungspunkt 3 erst in der nächsten VBS-Sitzung behandelt werden könne, da die hierfür notwendigen Unterlagen noch nicht komplett vorhanden seien. Darüber hinaus stellt er den Antrag, die Tagesordnung um die Punkte „Mitteilungen (TOP 3)“ und „Verschiedenes (TOP 4)“ zu erweitern. Der VBS ist damit einverstanden.

**1. Genehmigung der Niederschrift der Sondersitzung vom 18.02.2003**

Die Niederschrift wird mit 7 Ja- Stimmen und einer Stimmenthaltung beschlossen.  
(Stadtverordnete Jäger hat erst nach dieser Abstimmung um 19.06 Uhr an der Sitzung teilgenommen).

## **2. Präsentation der Planung Schleichenbach II durch das Ing.-Büro Dr. Thomas**

Herr Dr. Thomas stellt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Schleichenbach II“ vor und informiert an Hand von Folien die mittels eines Overhandprojektors allen Versammlungsteilnehmern transparent gemacht werden, über die Inhalte und Ziele des Planentwurfes. Er informiert über die Erschließung und die Bebauungsmöglichkeiten des Plangebietes, das derzeit rd. 17.500 ha groß ist. Auf Grund des geplanten Grüngürtels, der um das Baugebiet herum führt und hauptsächlich die beiden Baugebiete Schleichenbach I und Schleichenbach II voneinander abgrenzt, beträgt der Grünflächenanteil rd. 20 % des Baugebietes. Der Anteil der gesamten Baufläche beträgt rd. 70 %, das sind ca. 121.000 qm für ca. 580 Wohnungen und ca. 1.750 Einwohner.

Anschließend berichtet Herr Gall über die für das Baugebiet erarbeiteten 3 Konzepte

- Grünordnungskonzept
- Regenwasserkonzept
- Ausgleichskonzept

Ferner informiert er über den Verlauf des geplanten Lärmschutzwalles. Über die Art und Weise des Lärmschutzwalles selbst könne er jedoch noch keine konkreten Angaben machen, da dies noch von den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens abhängt.

Darüber hinaus informiert Herr Gall über die Funktionen des geplanten, östlichen Grüngürtels, das die beiden Baugebiete Schleichenbach I und II voneinander abgrenzt. Dieser Grünstreifen soll in erster Linie als Erholungs- und Ruhezone sowie als Begegnungsstätte und auch als Lebensraum für Tiere dienen. Ferner soll in diesem Grünzug auch ein Spielplatz für Kinder sowie ein Rad- und Fußweg u. ä. errichtet werden.

Anschließend informiert Herr Dr. Brandt über die Entwässerungsplanung (Entwässerungskonzept) und teilt mit, dass wegen der Hanglage und der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des Regenwassers sehr problematisch sei. Die Ableitung des Regenwassers soll daher über sogenannte Retentionsbereiche (Regenwassermulden) erfolgen, die im Süden unterhalb des Baugebietes errichtet werden. Von dort wird das aufgefangene Wasser dann über den Schleichenbach in die Usa abfließen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Abwasserkanal des Baugebietes Schleichenbach I. An Hand einer groben Kostenschätzung belaufen sich die Kosten für das Regenwassernetz auf ca. 0,9 Mio € und auf die Herstellung des Schmutzwasserkanals auf ca. 1 Mio. €, so dass auf Grund einer Hochrechnung ca. 23,- €/qm für die Gesamtentwässerung angesetzt werden müssen.

Nach Abschluß der Präsentation stehen die Planer für Verständnisfragen zur Verfügung.

Herr Denne fragt, inwieweit die unterschiedlichen Entwässerungsarten gebührenrechtlich behandelt werden. Herr Brandt teilt hierzu mit, dass nach wie vor der getrennte Gebührenmaßstab der Stadt Usingen Anwendung findet (Schmutzwasser – und Regenwassergebühr für versiegelte Flächen). Es bestehe hier lediglich die Einschränkung, dass nicht das gesamte Dachflächenwasser zur Versickerung gebracht werden darf. Herr Pohl möchte wissen, ob die Vorschläge der Agenda-Gruppe bezüglich der Anbindung der Fuß- und Radwege (Brücke über die L 3270, etc. ), berücksichtigt werden. Frau Steinbacher führt hierzu aus, dass diese Anregung zum Teil berücksichtigt werde (Brücke über die L 3270). Die übrigen Maßnahmen müssten noch im einzelnen geklärt werden. Herr Fischer fragt nach der möglichen Anbindung des Fuß- und Radweges in Richtung Bahnhof. Lt. Mitteilung von Frau Steinbacher liegt diese Maßnahme im Bereich der Straßenplanung, die ggf. mit berücksichtigt werden müsse. Wie Herr Saltenberger hierzu ausführt, soll nach seinen Informationen die alte Trasse der L 3270 als zukünftiger Radweg genutzt werden. Herr Bürgermeister Drexelius informiert hierzu über evtl. Lösungsmöglichkeiten, die auch mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Ffm. (ASV) schon besprochen wurden. Auf die Frage von Herrn Denne bezüglich der Größe und Breite des im östlichen

Bereich an das Baugebiet Schleichenbach I angrenzenden Grünstreifens teilt Herr Gall mit, dass dieser Grünstreifen mindestens 20 m bis max. 40 m betragen werde.

Herr Fischer fragt, ob genügend Parkplätze für den ruhenden Verkehr berücksichtigt seien. Herr Dr. Thomas und Frau Steinbacher führen hierzu aus, dass unter Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen (Stellplätze auf Privatgrundstücken) genügend Parkplätze für den Besucherverkehr vorhanden seien.

Herr Stv. Hahn bezieht sich darauf, dass das gesamte Plangebiet als reines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist und fragt, ob es hierbei auch Einschränkungen bzw. Abgrenzungen gäbe. Frau Steinbacher führt hierzu aus, dass reine Beherbergungsgebiete ausgeschlossen werden sollen. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Frau Stv. Jäger hat verschiedene Fragen zur Ableitung von Regenwasser mit Schmutzwasser, die von Herrn Dr. Brandt beantwortet werden.

Frau Mann bezieht sich auf die Ergebnisse und Vorschläge, die im Rahmen der Wettbewerbsbeiträge erarbeitet wurden und fragt, ob das Entwässerungssystem in Form von Rigolen nicht machbar sei. Außerdem seien auch in der ersten Planung ausreichende Sammelstellplätze vorgesehen gewesen. Sie hat daher Bedenken, dass die jetzt vorgesehenen Parkplätze in den Straßenräumen nicht ausreichen. Nach den Aussagen von Herrn Dr. Brandt und Herrn Dr. Thomas sei das Rigolensystem zu teuer. Da die baugebietsbezogenen Sammelstellplätze nicht im Einklang mit dem Baukonzept stehen, seien die Straßenräume für die notwendigen Parkplätze entsprechend erweitert worden.

Herr Vorsitzender Schmitz möchte wissen, warum der Bereich des westlichen Teils nicht in dem Bebauungsplan mit aufgenommen worden sei. Herr Bürgermeister Drexelius führt hierzu aus, dass für diesen Bereich zunächst noch eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) herbeigeführt werden müsse. Deshalb habe man sich zunächst auf den eigentlichen Baugebietsbereich konzentriert. Die Verwaltung sei jedoch dabei, eine entsprechende Änderung des FNP zu beantragen, um diese Fläche auch als Bauland ausweisen zu können.

Vorsitzender Schmitz fragt nach den Kosten für die Frischwasserversorgung und ob es gewährleistet sei, dass die Stellplatzsatzung in diesem Baugebiet eingehalten werden könne. Herr Gall kann die Kosten für die Frischwasserversorgung nicht beantworten. Nach Mitteilung von Herrn Dr. Thomas kann die Stellplatzsatzung eingehalten werden.

## **2.1 Präsentation des Energiekonzeptes Schleichenbach II durch Herrn Dipl.-Ing. Taraske**

Herr Taraske informiert über das Gutachten der Wärmeversorgung mit Hinsicht auf die Energieeinsparverordnung und über die Art und Weise der durchgeführten Untersuchungen. Er berichtet über den Gesamtenergieverbrauch für das Wohngebiet und mit welchen Anlagentechniken der Wärmebedarf gedeckt werden kann. Er stellt die verschiedenen Varianten der Wärmeversorgungsmöglichkeiten vor und informiert über die Investitionskosten. Als abschließendes Ergebnis für eine optimale Wärmeversorgung des Neubaugebietes sowohl in ökologischer, als auch ökonomischer Hinsicht wird von ihm eine Holzhackschnitzelanlage empfohlen. In diesem Zusammenhang informiert er auch über die möglichen Probleme des Anschluß- und Benutzungszwanges.

Frau Stv. Enslin verweist auf den Anschluß- und Benutzungszwang und möchte wissen, wie sich diese Problematik auswirkt, wenn einige Eigentümer als eine mögliche Alternative sich für Passivenergiehäuser entscheiden würden. Nach Aussage von Herrn Taraske wäre dies kein Problem, wenn es sich hierbei nur um wenige Häuser handeln würde. Im Bebauungsplan müsste ggf. eine andere Energiewärmeversorgung ausgeschlossen werden.

Herr Fischer fragt nach der max. Dachneigung für die Nutzung von Solarenergie. Nach Aussage von Herrn Taraske kämen hierbei Dachneigungen bis zu 40 % in Frage. Solarenergien müssten jedoch ebenfalls ausgeschlossen werden.

Frau Mann möchte wissen, ob zentrale Wärmeanlagen auch bei Bauabschnitten möglich sind. Herr Taraske informiert über die hierbei machbaren Möglichkeiten.

Auf die Frage von Herrn Denne nach evtl. zusätzlichen Immissionsbelästigungen teilt Herr Taraske mit, dass diese durch die Überhöhung der Schornsteine ausweichend geregelt werden.

Frau Stv. Jäger hat noch verschiedene Fragen bezügl. des Holzpreises und des Standortes und welcher Standard der Wärmedämmung bei Privatbauten zur Ausführung kommen müsse. Herr Taraske beantwortet diese Frage und führt aus, dass der Standort an der Erschließungsstraße sinnvoll sei und bei der Wärmedämmung der Mindeststandard nach der Wärmeschutzverordnung eingehalten werden müsse.

Herr Stv. Reuter hat verschiedene, technische Fragen und möchte wissen, ob man bei den langen Leitungsführungen auch die Wärme- bzw. Netzverluste berücksichtigt habe. Nach Mitteilung von Herrn Taraske seien auch diese Leitungsverluste bei der Berechnung mit berücksichtigt worden.

Vorsitzender Schmitz fragt, ob auch die Möglichkeit bestehe, evtl. das Baugebiet Schleichenbach I an diese zentrale Wärmeversorgung mit anzuschließen. Wie Herr Taraske hierzu ausführt, lohne sich dieser Aufwand nicht, da es sehr problematisch und auch unwirtschaftlich sei, in einem bestehenden Baugebiet ein derartiges Energieversorgungsnetz zu installieren. Bürgermeister Drexelius fragt nach der Störanfälligkeit einer derartigen Anlage und ob es hier Erfahrungswerte gäbe. Nach Mitteilung von Herrn Taraske sei eine automatische Lecküberwachung installiert. Bei einem Störfall würde ein anderer Kessel die Versorgung mit übernehmen. Die Störung selbst werde dann von der Betreibergesellschaft behoben. Insgesamt seien derartige Anlage insbesondere in Österreich und der Schweiz sehr erprobt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bittet Vorsitzender Schmitz alle Teilnehmer dieser Sitzung, sich auf Grund dieser Planvorstellungen, Präsentationen und Ergebnissen in ihren Fraktionen und Gremien zu beraten und ggf. entsprechende Änderungswünsche zu erarbeiten und diese in den nächsten Sitzungen des VBS einzubringen.

Um sich für die Beratung besser vorbereiten zu können, bitten folgende Fraktionen noch um Mehrausfertigungen, der zu TOP 2 a und b) vorhandenen Unterlagen, die bisher nur jeweils einmal an die Fraktionsvorsitzenden verteilt wurden:

FDP = 3 Exemplar

(1 Expl. wurde nach Sitzungsende von Herrn Seidenstücker noch nachbestellt),

SPD = 2 Exemplare, Bündnis 90 Die Grünen = 1 Exemplar

### **3. Mitteilungen**

Herr Bürgermeister Drexelius informiert über den Hintergrund, weshalb der Tagesordnungspunkt 3 (Änderung des Bebauungsplanes „Am gebackenen Stein II“ abgesetzt wurde und dass die Vorlage dann in der nächsten Sitzung behandelt werde.

### **4. Verschiedenes**

Herr Vorsitzender Schmitz möchte wissen, ob das Honorarangebot des Planungsbüros bezügl. Gestaltung der Innenstadtstraßen der Verwaltung zwischenzeitlich vorliegt. Wie Frau Bischoff mitteilt, gibt es hierzu noch einige Punkte, die geklärt werden müssen. Es sei jedoch beabsichtigt, eine entsprechende Vorlage dem Magistrat für die Sitzung am 14.04.2003 vorzulegen.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, schließt Vorsitzender Schmitz die Sitzung.

Helmut Schmitz  
Vorsitzender

Klaus Dominiak  
Schriftführer

15.04.2003/60-Do/G