# Stadt Usingen

# Beschluss-Vorlage

Bauamt

| Datum | Drucksache Nr.: |
|---|---|
| 04.11.2026 | XIII/158-2026 |

| Beratungsfolge | Termin | Bemerkungen |
|---|---|---|
| Magistrat | 16.11.2026 | nichtöffentlich |
| Ortsbeirat Usingen | 19.11.2026 | öffentlich |
| Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten | 23.11.2026 | öffentlich |
| Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung | 24.11.2026 | öffentlich |
| Ausschuss für Soziales, Jugend, Kultur, Sport und Schulfragen | 25.11.2026 | öffentlich |
| Haupt- und Finanzausschuss | 26.11.2026 | öffentlich |
| Stadtverordnetenversammlung | 07.12.2026 | öffentlich |

**Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Spielplatz Schleichenbach I – Wohn- und Spielplatzquartier**

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen:

I. Auswahl einer städtebaulichen Variante

Für die Wohnbebauung auf einem Teilbereich des Spielplatzes und Parks Schleichenbach I wird eine der folgenden Varianten als Grundlage für die weitere Bauleitplanung ausgewählt:

Zur Auswahl stehen:

1. Variante Süd (Planungsbüro KUBUS)
2. Variante Nord (aus der Nachbarschaft „Alte Ziegelei“)
3. Variante entlang Frankfurter Straße (nach Bürgerversammlung 24.03.2026)

Die Konzeptvarianten sind in der Präsentation zur Bürgerversammlung vom 21.10.2026 dargestellt (Anlage 1).

II. Aufstellungsbeschluss

Für das Plangebiet „Schleichenbach I – Wohn- und Spielplatzquartier“ wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus Anlage 2.
Die unter Beschlusspunkt I ausgewählte Variante dient als Grundlage für die weitere Planung und das Bebauungsplanverfahren. Der Magistrat wird ermächtigt, die hierfür erforderlichen weiteren Schritte einzuleiten.

**Sachdarstellung:**

Zu I.:

Planungsgeschichte:

- 07.10.2024: Prüfauftrag der Stadtverordnetenversammlung zur Spielplatzstrategie
- 23.04.2025, 01.07.2025: Frühe Bürgerbeteiligungen mit Präsentation verschiedener Ideen
- 29.09.2025: Beschlussfassung zur Vorlage XI/84-2025 mit einer Beschlussalternative zur Verkleinerung des Spielplatzes und zur Wohnbebauung
- 24.03.2026: Bürgerversammlung – Diskussion über die erarbeitenden Konzeptvarianten "Nord" und "Süd". Anregung aus der Bürgerschaft, die Bebauung entlang der Frankfurter Straße anzuordnen.
- 21.10.2026: Zweite Bürgerversammlung – Präsentation des an die Anregung aus der Bürgerschaft angepassten Konzepts und Vergleich der drei Varianten

Zur Auswahl stehende Konzeptvarianten

Für die politische Beschlussfassung stehen nun die folgenden drei Planungsvarianten zur Auswahl, wobei die dargestellten Gebäudetypen und Maße bei allen Varianten im weiteren Planungsverlauf noch anpassungsfähig sind.

1. Variante Süd (Planungsbüro KUBUS): Bebauung am südlichen Rand
    - Gutes Verhältnis von Verkehrs- und Wohnfläche zur Spielfläche; im Variantenvergleich mit Abstand größte Spielfläche.
    - Sehr kompakte Bebauung mit Quartierscharakter, angrenzend an die Bebauung Alte Ziegelei; durch Quartiersparken weitgehend autofrei.
    - Gebäudetypen: Zwei Mehrgenerationenhäuser, sieben Tinyhäuser und ein Gemeinschaftshaus
        - ➔ Städtebaulich wird diese Variante als die sinnvollste bewertet. Dafür sieht sich die Anwohnerschaft „Alten Ziegelei“ bei dieser Variante als am stärksten betroffen.

2. Variante Nord (aus der Nachbarschaft „Alte Ziegelei“): Bebauung am nördlichen Rand
    - Variantenvergleich geringste Verkehrsfläche und größte Wohnfläche; insgesamt gutes Verhältnis von Verkehrs-, Wohn- und Spielfläche
    - Kompakte Bebauung mit Quartierscharakter; durch Quartiersparken weitgehend autofrei.
    - Gebäudetypen: Zwei Mehrfamilienhäuser, acht Tinyhäuser und ein Gemeinschaftshaus
        - ➔ Die Variante wird städtebaulich als sinnvoll bewertet. Bei dieser Variante findet eine Verlagerung der Anwohnerbetroffenheit und den damit einhergehenden Befürchtungen von der Nachbarschaft „Alte Ziegelei“ zur Nachbarschaft „Landrat-Beckmann-Straße“ statt.

3. Variante entlang Frankfurter Straße (entstanden nach Bürgerversammlung 24.03.2026)
    - Im Variantenvergleich mit Abstand größte Verkehrsfläche und geringste Spielplatzfläche
    - L-förmige Bebauung um den Spielplatz; die Verkehrsfläche ist nur einseitig bebaut. Die Wohnlage befindet sich entlang der Frankfurter Straße.
    - Kein Quartierscharakter, die Verkehrsfläche kann als Spielfläche mitgenutzt werden. Das Parken erfolgt direkt an den Gebäuden.
    - Im Variantenvergleich größter Flächenbedarf für Lärmschutz und Gebietseingrünung, da die Häuser Lärmschutz benötigen.
    - Gebäudetypen: Fünf Ein-/ Zweifamilienhäuser und fünf Tinyhäuser

➔ Angenommene geringste Beeinträchtigung der Nachbarschaft und höchste Zustimmung bei der Bürgerbeteiligung. Aufgrund des höchsten Flächenverbrauchs, der als weniger attraktiv bewerteten Wohnlage und der geringsten Wirtschaftlichkeit für die Stadt wird diese Variante städtebaulich als am wenigsten sinnvoll bewertet.

Gemeinsamkeit der Planungsvarianten
Allen Varianten ist gemeinsam, dass der Großteil der Parkfläche erhalten und qualitativ aufgewertet werden soll. Gleichzeitig sollen zusätzliche private Wohnbauflächen entstehen. Die Neugestaltung soll die Aufenthaltsqualität des verbleibenden öffentlichen Bereichs verbessern.

Ergebnis der Bürgerbeteiligung
Bei der Bürgerversammlung am 21. Oktober 2026 erhielt die Variante mit einer Bebauung entlang der Frankfurter Straße die deutlich höchste Zustimmung. Sie wird für die unmittelbare Nachbarschaft als am verträglichsten bewertet, da die Wohnbebauung räumlich von dieser abgerückt wird.

Die Vor- und Nachteile der Varianten wurden in den Bürgerversammlungen erörtert und sind vorstehend zusammengefasst. Die Variante entlang der Frankfurter Straße wurde bei der Bürgerbeteiligung bevorzugt; die Varianten Süd und Nord werden demgegenüber städtebaulich und wirtschaftlich als sinnvoller bewertet. Die Entscheidung erfordert eine Abwägung der gesamtstädtebaulichen Aspekte und der Interessen der Nachbarschaft. Die Verwaltung spricht daher keine Empfehlung für eine Variante aus.

Zu II.:

Das Plangebiet ist derzeit durch den Bebauungsplan Schleichenbach I, 1. Änderung von 1987, überplant. Dieser setzt für den betreffenden Bereich eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit Café und Kinderspielplatz im Nordwesten fest. Zur Umsetzung der geplanten Wohnnutzung und zur Neuordnung der Nutzungen ist eine Überplanung dieses Bereichs vorgesehen.

Die unter Beschlusspunkt I ausgewählte Variante soll die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bilden. Die geplante Verbindung von Wohnen und Grünfläche soll eine effiziente Flächennutzung und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ermöglichen. Zugleich soll dem Ziel der Innenentwicklung und einem bodenschonenden Umgang Rechnung getragen werden.
Das Verfahren schafft Planungssicherheit und erlaubt eine verträgliche Weiterentwicklung des Quartiers.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs. Die Verfahrensart wird zu einem späteren Zeitpunkt, nach Abstimmung mit dem noch zu beauftragenden Planungsbüro, bestimmt.

Finanzielle Auswirkungen
Mit den Einnahmen aus der Vermarktung von Baugrundstücken sollen die folgenden Maßnahmen finanziert werden:

- Neugestaltung und Aufwertung des Spielplatzes Schleichenbach I mit integrativen Spielgeräten;
- Bildung einer Sonderrücklage im Haushalt für zweckgebundene Spielplatzinvestitionen in der Kernstadt

**Haushaltsrechtlich geprüft:**

Für das geplante Wohn- und Spielplatzquartier am Spielplatz Schleichenbach I wird ein Einmalertrag in siebenstelliger Höhe erwartet. Nach derzeitiger Einschätzung könnten damit alle Spielplätze in der Kernstadt saniert und aufgewertet werden. Darüber hinaus werden laufende Erträge aus Grund- und Einkommensteuer sowie Einsparungen bei der städtischen Grünpflege erwartet.

Christian Neuenfeld
Leitung Kämmerei

| | | |
|---|---|---|
| Steffen Wernard<br>Bürgermeister | Frau Gabriele Pöhlmann<br>Amtsleitung Bauamt | Jenny Hofmann<br>Sachbearbeitung |

Dirk Schimmelfennig
Leitung Bauhof

Anlage(n):

(1) Anlage 1 Präsentation mit Varianten
(2) Anlage 2 Geltungsbereich