

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
19.05.2019	XI/59-2019

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	27.05.2019	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	04.06.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	06.06.2019	
Ortsbeirat Usingen	13.06.2019	
Stadtverordnetenversammlung	17.06.2019	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan "Auf der Riedwiese, 5. Änderung", Stadtteil Usingen

I. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

II. Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I.

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Auf der Riedwiese“ gemäß § 2 BauGB, in dem Geltungsbereich wie er der Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt ist.

Mit der Planung soll die innerstädtische Nachverdichtung städtebaulich geordnet ermöglicht werden, indem das Maß der zulässigen Bebauung städtebaulich verträglich erhöht wird sowie auf den bisher als nicht bebaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen eine Bebauung durch die Ausweisung von Baufenstern ermöglicht wird. Die Entlastung des denkmalgeschützten Altstadtbereichs vom Autoverkehr und die Verbesserung der verkehrlichen Verbindung des westlichen Stadtgebietes, von der Neutorstraße aus zum zentralen Versorgungsbereich am Neuen Marktplatz, soll durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

II.

Zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan „Auf der Riedwiese, 5. Änderung“ wird gem. § 14 BauGB die in der Anlage 2 beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre erlassen.

Sachdarstellung:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Riedwiese“ wird ein Teilbereich der im Ursprungsplan enthaltenen Flächen entsprechend den aktuellen städtebaulichen Zielen überplant und durch neue Ausweisungen und Festsetzungen ersetzt.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst einen Abschnitt mit Grundstücken die südlich an der Neutorstraße liegen. Im Osten schließt die Bebauung der Altstadt an, im Süden der Festplatz.

Anlass für die Aufstellung der Änderungsplanung sind zum einen städtebauliche Gründe, um eine der Topographie und der städtebaulichen Innenstadtlage gerecht werden zu könnende Bebauung zu ermöglichen, indem eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt wird an Stelle der bestehenden Festsetzung einer 2-geschossigen Bebauung. Mit der Vergrößerung der Baufenster soll eine innenstadtgerechte Nachverdichtung durch Ausweitung der Bebauungsmöglichkeit gegeben werden.

Die Ergebnisse aus der Verkehrskonzeption für die südliche Kernstadt sind der weitere Anlass für den Aufstellungsbeschluss. Durch die Schaffung einer verkehrlichen Verbindung, von der Neutorstraße zur Einkaufslage am Neuen Marktplatz, soll die historische Altstadt entlastet werden und die nordwestlich im Stadtgebiet befindlichen Wohnlagen besser angebunden werden. Dies ist durch Herstellung einer Straßenverbindung in Verlängerung der Fritz-Born-Straße möglich. Die Untersuchung der Wirksamkeit ist dem Verkehrsgutachten des Büros IMB-Plan von 2017 zu entnehmen. Eine Straßenverbindung an der Stelle ist als Maßnahme im ISEK enthalten.

Die Ausweisung einer Verkehrsfläche wird in der Änderungsplanung als Ziel aufgenommen.

Um die Durchführung der Planung sichern zu können wird für den Bereich der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB vorgesehen. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des beschlossenen Sanierungsgebietes des ISEK. Bis zur Bekanntmachung des Sanierungsgebietes des ISEK wird die Veränderungssperre das Bauleitplanverfahren sichern. Mit Inkrafttreten des Sanierungsgebietes des ISEK treten automatisch die Maßgaben für Handlungen im Sanierungsgebiet gem. § 144 BauGB in Kraft. Im Ergebnis wird die Sicherung der Planungen über die Fortdauer der Wirksamkeit des Sanierungsgebietes des ISEK gesichert.

Die Haushaltsmittel für das Bauleitplanverfahren sind entsprechend aus den vorhandenen Mitteln der Haushaltsstelle für die städtebauliche Planung und Entwicklung zu bestreiten bzw. in dem Haushalt 2020 zu berücksichtigen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Die Haushaltsmittel für das Bauleitplanverfahren stehen aus den vorhandenen Mitteln der Haushaltsstelle für die städtebauliche Planung und Entwicklung bereit.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Cornelia Ohl

Anlagen:

- 1.) Plangeltungsbereich „Auf der Riedwiese, 5. Änderung“
- 2.) Satzung der Veränderungssperre
- 3.) städtebauliche Skizze mit Bereichsabgrenzung