

# Stadt Usingen

## Niederschrift

zur 19. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung  
(VBS) am Dienstag, den 09.09.2003 in der Hugenottenkirche

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr  
Sitzungsende: 20:40 Uhr

### A. Vom Ausschuss

Herr Schmitz, Helmut  
Herr Becker, Klaus  
Frau Bertz, Claudia  
Herr Hahn, Michael für Herrn Wilhelm Döring  
Herr Reuter, Friedrich-Wilhelm  
Herr Seidenstücker, Gerd H. für Gerhard Brähler  
Herr Keth, Bernhard für Frau Hannelore Jäger  
Enslin, Ellen für Herrn Alfons Klotz

### B. Vom Magistrat

Herr Bürgermeister Drexelius  
Frau Adelheid Platz

### C. Von der Agenda

#### **Arbeitskreis Bauen und Wohnen**

Herr J. Denne

#### **Arbeitskreis Wirtschaft**

Herr Peter Wallisch

#### **Arbeitskreis Mobilität und Verkehr**

Herr Fischer

### C. Von der Verwaltung

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

Vorsitzender Schmitz eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und der VBS beschlussfähig ist. Zur Tagesordnung teilt Herr Vorsitzender Schmitz mit, dass die Vertreter der nachfolgenden Arbeitskreise

Bauen und Wohnen, Herr Denne  
Mobilität und Verkehr, Herr Fischer  
Wirtschaft, Arbeitsplätze Infrastruktur und Stadtmarketing, Herr Wallisch

für die heutige Sitzung um Rederecht gebeten haben und fragt, ob hierzu Einwände erhoben werden. Nachdem der VBS einvernehmlich damit einverstanden ist, nehmen die Vertreter an der Sitzungsrunde teil. Einwände gegen die Tagesordnung liegen nicht vor.

**1. Genehmigung der Niederschrift der 17. VBS-Sitzung am 24.06.2003**  
**Beschluss-Nr. M VIII/1512-2003**

Die Niederschrift wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen

**2. Genehmigung der Niederschrift der VBS Sondersitzung (18. Sitzung) am 08.07.2003**  
**Beschluss-Nr. M VIII/1513-2003**

Die Niederschrift wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen

**3. Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen**  
**Bebauungsplanentwurf „Schleichenbach II“ mit Begründung und integriertem**  
**Grünordnungsplan sowie Umweltbericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Stadtteil**  
**Usingen**  
**I. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**  
**II. Beschluss zur Bürger- und Trägerbeteiligung gem. § 3 und 4 BauGB**

Bürgermeister Drexelius informiert zunächst über den formellen Verfahrensablauf und erläutert an Hand den an den Pinnwänden dargestellten Plänen (Wettbewerbsentwurf, Planstand Februar 2003 und dem aktuellen neuen Planentwurf) über die Abweichungen und die vorgenommenen Anpassungen, die jetzt Gegenstand der Beschlusslage sind. Er führt weiter aus, dass der Grünstreifen erhalten geblieben ist und dass nach den Planfestsetzungen kein Kfz-Verkehr zwischen beiden Baugebieten (Schleichenbach I und II) möglich ist. Ferner weist er darauf hin, dass das Energiekonzept noch nicht Gegenstand der Beschlussfassung sei, da hierfür zunächst vom Erschließungsträger noch eine Machbarkeitsstudie/Risikoanalyse durchgeführt werden soll.

Stadtverordneter Hahn weist darauf hin, dass in dem neu überarbeiteten Planentwurf die Grundzüge der Planungen gewahrt worden seien. Er schlägt jedoch vor, die Breite der Radwegeverbindungen zum Baugebiet Schleichenbach II auf das Mindestmaß (3,00 m) zu beschränken und für die beiden Grundstücke im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes bei denen die Geschossigkeit mit WA III festgesetzt sind, auf WA II abzustufen. Ansonsten könne er dem vorliegenden Plan zustimmen.

Herr Fischer plädiert dafür, auch die im Plangebiet ausgewiesenen Rad- und Fußwege mit den vorhandenen Radwegen (z.B. Wehrheim – Usingen) und Fußwege (Neubaugebiet – Bahnhof) miteinander zu verbinden bzw. in die Planung zu integrieren.

Stadtverordnete Enslin stellt sich die Frage, ob überhaupt für ein derart großes Baugebiet ein Bedarf besteht und bezieht sich auf den Vorschlag ihrer Fraktion, das gesamte Baugebiet schrittweise nach Bauabschnitten zu entwickeln.

Herr Denne verweist auf die Beschlüsse des Arbeitskreises Bauen und Wohnen, die nicht mehr im Einklang mit den zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen stehen. Insbesondere bemängelt er hier die Reduzierung des Grünstreifens und die geänderten Rad-/Fußwegezuwegungen, die beide Baugebiete miteinander verbinden. Aufgrund der unterschiedlichen Breite der Radwege befürchtet er eine leichtere Öffnung für einen evtl. späteren Kfz-Verkehr zwischen beiden Baugebieten.

Bürgermeister Drexelius begründet die Reduzierung des Grünstreifens u.a. auch damit, dass nach der bisherigen Planung die öffentlichen Verkehrsflächen einschl. den Grünflächen bereits 31 % der Gesamtflächen des Baugebietes ausmachen würden und somit keine Reserven mehr für die Schaffung städtischer Bauflächen übrig bleiben würden. Vor diesem Hintergrund sei jetzt im

Interesse der Schaffung von mehr Baupotenzialen für die Stadt die abgespeckte Variante erfolgt. Die Grundzüge der Planung seien dadurch jedoch nicht verändert worden. Frau Bischoff führt hierzu weiter aus, dass der Bebauungsplan aufgrund der vorgenommenen Veränderungen insgesamt verbessert und optimiert worden sei. Insbesondere sei dadurch auch eine bessere Erschließungsstruktur erfolgt. Die Erschließung über die interne Ringstraße wurde nach Süden gerückt sowie die fußläufige Vernetzung innerhalb des Baugebietes und zwischen den Baugebieten Schleichenbach I und II verbessert. Die Rad- und Fußweegeanbindungen zwischen den beiden Baugebieten sind auf dem jeweils kürzesten Weg vorgenommen worden.

Herr Denne erhebt ebenfalls Bedenken gegen die im mittleren Bereich des Plangebietes festgesetzte 3-Geschossigkeit und regt an, diese Festsetzungen nochmals zu überdenken. Stadtverordnete Enslin schlägt vor, an Stelle der Abstufung der Geschossigkeit WA III nach WA II die Gebäudehöhen zu beschränken.

Vorsitzender Schmitz schlägt vor, die entlang der östlichen Bebauungsgrenze in Richtung Schleichenbach I ausgewiesenen 5 Rad/Fußwege auf insgesamt 3 Rad-/Fußwege zu reduzieren (z.B. Wegnahme des Fuß- und Radweges 2 und 4 in Nord-Süd-Richtung). Ferner schlägt er ebenfalls vor, sowohl für die beiden unteren Grundstücke im südlichen Bereich der Bebauungsgrenze, als auch für die beiden nördlich darüber liegenden Grundstücke die Zahl der Vollgeschosse von 3 auf 2 zu reduzieren.

Bürgermeister Drexelius regt an, an Stelle der Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse von III auf II ggf. eine Begrenzung der Traufhöhe vorzunehmen.

Auf Wunsch von Stadtverordnete Enslin, mit dem der VBS einverstanden ist, erhält der Planer, Herr Dr. Thomas nochmals die Gelegenheit, zu den geänderten Festsetzungen und deren Auswirkungen Stellung zu nehmen. Er informiert über die wesentlichen Änderungen und begründet die jeweiligen Maßnahmen. Danach sei u.a. die Planfestsetzung (WA III) sinnvoll, um damit die gesetzlich vorgegebenen Baugebietsausnutzung zu erreichen. Entsprechende Verschiebungen innerhalb des Baugebietes seien jedoch möglich.

Nach abschließender Diskussion über Für und Wider des neuen Planentwurfes liest Vorsitzender Schmitz den vom Magistrat gefassten Beschlussvorschlag im Wortlaut vor und stellt diesen Beschluß zur Abstimmung. Stadtverordneter Hahn schlägt vor, den Beschlussvorschlag gem. Ziff. I Buchst. b) der Vorlage wie folgt zu ergänzen:

I. b) „Die Breite des Grünstreifens zwischen Schleichenbach I und II wird **„ohne Fuß- und Radweg“** auf mindestens 10 m festgesetzt. Der VBS ist mit dieser Ergänzung einverstanden.

### **Beschluss-Nr. M VIII/1467-2003**

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 2 BauGB zur Ausweisung von Wohnbaufläche in dem Geltungsbereich, wie er in der Anlage zur Vorlage dargestellt ist. Die Begründung und der Grünordnungsplan sowie der Umweltbericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wie sie in der Anlage vorliegen, werden als Bestandteil zum Bebauungsplanentwurf, beschlossen.

Folgende Punkte werden gesondert hervorgehoben und beschlossen:

- a) Das Konzept einer zentralen Wärmeversorgung wird weiter verfolgt.
- b) Die Breite des Grünstreifens zwischen Schleichenbach I und II wird auf mindestens 10 m festgesetzt.
- c) Die Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Schleichenbach I und II werden in der Begründung zum Bebauungsplan so festgesetzt, dass es sich um Grundzüge der Planung gem. § 13 BauGB handelt. Eine Nutzung der Wegung für den motorisierten Verkehr ist auszuschließen.

- II. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung durchgeführt werden.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltungen

#### **4. Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen**

##### **Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Südtangente“ mit Begründung und integriertem Grünordnungsplan sowie Umweltbericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Stadtteil Usingen**

###### **I. Beschluss über den Bebauungsplanentwurf**

###### **II. Beschluss zur Bürger- und Trägerbeteiligung gem. § 3 und 4 BauGB**

Stadtverordneter Keth bezieht sich auf den im Plangebiet ausgewiesenen Grünstreifen sowie auf die Erschließungsplanung (Stichstraßen) und möchte wissen ob bzw. inwieweit hier noch Planungsspielraum vorhanden ist, wenn z.B. hinsichtlich den Grundstücksgrößen ein unterschiedlicher Bedarf besteht. Frau Bischoff verweist hierzu auf Seite 15 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, wonach in Abhängigkeit der Nachfragestruktur auf dem Bau einer oder mehrerer Stichstraßen verzichtet werden kann. Der Grüngürtel, der zwischen den vorhandenen und den neuen Gewerbestandorten verläuft, stelle für das gesamte Gebiet eine optische Aufwertung dar.

Stadtverordnete Enslin spricht sich auf jeden Fall für die Beibehaltung dieser Grünfläche aus. Herr Wallisch (AK Wirtschaft) bittet darum bei der Vermarktung der Gewerbeflächen auch das Leitbild des Arbeitskreises mit einzubeziehen.

##### **Beschluss-Nr. M VIII/1468-2003**

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- III. Den Bebauungsplanentwurf zur Ausweisung von gewerblicher Baufläche in dem Geltungsbereich, wie er in der Anlage als Variante III zur Vorlage dargestellt ist. Die Begründung und der Grünordnungsplan sowie die Umweltverträglichkeitsprüfung wie sie in der Anlage vorliegen, werden als Bestandteil zum Bebauungsplanentwurf, beschlossen.
- IV. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig, 0 Enthaltungen

#### **5. Verschiedenes**

Stadtverordnete Bertz fragt nach dem Stand der Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Gebiet der Rauchwarenveredelung. Bürgermeister Drexelius teilt hierzu mit, dass bei den bisherigen Abbruch- und Entsorgungsmaßnahmen höhere Kosten angefallen sind, wie der Eigentümer bisher hierfür einkalkuliert hat. Sobald diese Kostenfrage geregelt sei, gehe er davon aus, dass dann die Abbrucharbeiten wieder fortgesetzt werden. Außerdem habe er Kenntnisse darüber, dass auch die Baugenehmigung demnächst erteilt werde.

Stadtverordneter Hahn informiert sich über den Sachstand der Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich B 275/Anbindung Südtangente und möchte ferner wissen, wann der zweite Bauabschnitt der Südtangente fertiggestellt sein wird.

Bürgermeister Drexelius führt hierzu aus, dass im Rahmen eines Ortstermines die Straßenverkehrsbehörde festgestellt habe, dass es sich hierbei um keinen Unfallschwerpunkt handelt und somit eine weitere Geschwindigkeitsbegrenzung von Seiten der Straßenverkehrsbehörde nicht für notwendig erachtet wird. Den genauen Zeitpunkt über die endgültige Fertigstellung der Südtangente kann Bürgermeister Drexelius nicht mitteilen, er geht jedoch davon aus, dass die Fertigstellung unmittelbar bevorsteht.

Stadtverordneter Reuter fragt nach den Sachständen über folgende Planverfahren:

- a) Toom-Baumarkt
- b) Mozartstraße
- c) Stadtteilentwicklung Wernborn/Gelände Zwermann,
- d) Baugebiet Herrengarten im Stadtteil Wilhelmsdorf

Nach Mitteilung von Bürgermeister Drexelius wird die Baugenehmigung für den Toom-Baumarkt demnächst vorliegen. Die Entwicklung des Baugebietes Herrengarten sei vom Eigentümer des Geländes derzeit zurückgestellt worden, da aufgrund der momentanen, angespannten Wirtschaftslage er keinen Investor bzw. Käufer findet, um das Baugebiet in einem für ihm wirtschaftlich vertretbaren Rahmen erschließen und vermarkten zu können. Auch sei eine entsprechende Erschließung durch die Stadt wegen dem erheblichen Kostenanteil, den die Stadt dann bei einer beitragsmäßigen Erschließungskostenabrechnung zu tragen habe, nicht rentabel.

Zum Plangebiet „Mozartstraße“ teilt Frau Ohl mit, dass zwischenzeitlich ein entsprechender Planentwurf erarbeitet worden sei, der demnächst den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werde.

Zur Stadtteilentwicklung Wernborn informiert Frau Bischoff über den aktuellen Sachstand und darüber, dass die Verwaltung bezüglich der weiteren Vorgehensweise um eine entsprechende Stellungnahme von allen Fraktionen gebeten habe. Sobald die noch fehlenden Stellungnahmen von den Fraktionen der FDP und Bündnis 90/Die Grünen vorliegen, werde die Verwaltung eine entsprechende Vorlage erarbeiten, über die dann evtl. schon in der nächsten VBS-Sitzung beraten und entschieden werden könne.

Helmut Schmitz  
Vorsitzender

Klaus Dominiak  
Schriftführer