

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
03.05.2023	XI/53-2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	15.05.2023	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	23.05.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	25.05.2023	
Ortsbeirat Usingen	01.06.2023	
Stadtverordnetenversammlung	05.06.2023	

Bauleitplanung der Stadt Usingen Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ für den Neubau der Feuerwehr Usingen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
- II. Der Magistrat wird beauftragt, die notwendigen Verfahrensschritte gemäß BauGB einzuleiten.

Sachdarstellung:

Die Stadt Usingen plant momentan den Neubau der Feuerwehr und die Neuordnung des Bauhofaußenlagers in der Weilburger Straße, da die alten Gebäude den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Eine Übersicht über die geplante Bebauung auf dem Areal befindet sich in Anlage 2.

Das geplante Vorhaben liegt zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Bubenstück“ von 1977. Schon die bereits bestehende Bebauung widerspricht massiv den Festsetzungen des Bebauungsplans; der Bauhof liegt fast komplett außerhalb des festgesetzten Baufensters.

Ein Teil der Planungen liegt zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ aus dem Jahr 2010. Dieser setzt im betroffenen Bereich die Nutzungsart „Sondergebiet Medizinisch-Klinisches Zentrum“ fest. Da dies der nun geplanten Nutzung widerspricht, muss hier ebenfalls mit einem neuen Bebauungsplan überplant werden. Auch aktuell wird die Fläche nicht dem Bebauungsplan entsprechend genutzt; es handelt sich hierbei lediglich um eine Wiesenfläche.

Eine Abstimmung mit der Bauaufsicht des Hochtaunuskreises hat ergeben, dass diese die Baugenehmigung für das geplante Vorhaben nur dann erteilt, wenn eine (Teil-)Überplanung der bestehenden Bebauungspläne erfolgt. Da der zeitnahe Bau des neuen Feuerwehrgebäudes für die Funktionsfähigkeit der Usinger Feuerwehr von immenser Bedeutung ist, soll hier nun schnellstmöglich ein neuer Bebauungsplan entsprechend Planungsrecht schaffen, indem er die der Planung widersprechenden Festsetzungen zukünftig ersetzt.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Planzeichnung angefügt (Anlage 1). Dieser ist ca. 1,9ha groß. Gegebenenfalls wird er im Laufe des Verfahrens geringfügig erweitert, etwa, um Flächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen mit aufzunehmen. Der Geltungsbereich liegt in der Weilburger Straße in der Kernstadt Usingen und umfasst das bestehende Feuerwehr- und Bauhofgrundstück und Teile der nordwestlich angrenzenden Wiesengrundstücke (Gemarkung Usingen, Flur 65, Flurstück 7526/3, sowie teilweise Flurstücke 7537, 7538, 7539, 7540 und 7541).

Der zukünftige Bebauungsplan soll auf das geplante Bauvorhaben zugeschnitten werden und dementsprechend Festsetzungen erhalten, die dieses Vorhaben ermöglichen. Zusätzlich sollen die Belange von Naturschutz, Artenschutz und Landschaftspflege in der Planung angemessen berücksichtigt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Das Planverfahren wird vom Planungsbüro Fischer aus Wettenberg durchgeführt.

Das Grundstück, auf dem sich die Bestandsgebäude von Feuerwehr und Bauhof befinden, ist im Eigentum der Stadt Usingen. Die zusätzlich benötigten Wiesenflächen befinden sich im Eigentum der Hochtaunuskliniken. Hier wird zeitnah ein Nutzungsvertrag abgeschlossen, der die Stadt Usingen zur Umsetzung des Vorhabens auf diesen Grundstücken berechtigt.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Hinz
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) Vorläufiger Geltungsbereich
- (2) Planungskonzept
- (3) Planungskonzept mit Luftbild