

Einladung

zur 16. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung

Gemäß § 62 (5) der Hess. Gemeindeordnung lade ich hiermit zur 16. Sitzung

am Dienstag, den 13.11.2018, um 19:00 Uhr

in den Sitzungssaal der Hugenottenkirche, Marktplatz 23, 1. Stock, ein.

Tagesordnung

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 25.09.2018
2. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hattsteiner Allee 20 - 22", Stadtteil Usingen
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB
Durchführungsvertrag
3. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 10.08.18 zur Verbesserung der Bedingungen der RadfahrerInnen in Usingen
4. Wahl eines weiteren stellvertretenden Schriftführers für den VBS
5. Mitteilungen
6. Verschiedenes

Die Sitzung ist öffentlich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Susanne Weinreich
Vorsitzende

Zu TOP 2 ist Herr Bach von Dexturis eingeladen.

Stadt Usingen

Niederschrift

der 16. Sitzung des Ausschusses für
Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
am Dienstag, den 13.11.2018 in der Hugenottenkirche, Marktplatz 23, 1. Stock

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

An der Sitzung nehmen teil:

A. Vom Ausschuss

Bertz, Claudia	
Hahn, Birgit	in Vertretung für Harnoth, Reinhold
Zorn, Irene	in Vertretung für Jackson, Alexander
Keth, Ulrich	
Müller, Bernhard	in Vertretung für Ruß, Ortwin
Saltenberger, Joachim	stellvertretender Vorsitzender
Schmidt-Winterstein, Dietmar	
von der Laden, Frank	
Sielemann, Manfred	in Vertretung für Weinreich, Susane

B. Vom Magistrat

Wernard, Steffen	Bürgermeister
Böhringer, Heino	
Hahn, Michael	
Seidenstücker, Gerd	

C. Von der Stadtverordnetenversammlung

Liese, Gerhard	Stadtverordnetenvorsteher
----------------	---------------------------

D. Vom Ausländerbeirat

E. Vom Seniorenbeirat

Dörr, Ingeborg

F. Von der Verwaltung

Koch, Silvia	
Konieczny, Clemens	
Volkmar, Frank	Schriftführer

G. Entschuldigt fehlte

Harnoth, Reinhold
Jackson, Alexander
Ruß, Ortwin
Weinreich, Susanne

Zuhörer: 5
Presse: 1

Der stellvertretende Vorsitzende, Joachim Saltenberger, eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 25.09.2018

Herr Müller merkt an, dass seine Anfrage bezüglich einer Baustelle im öffentlichen Bereich Emminghausstraße/Alte Ziegelei bisher nicht beantwortet wurde. Bürgermeister Wernard führt aus, dass die Angelegenheit noch in Bearbeitung sei. Sodann stellt stellvertretender Vorsitzender Saltenberger die Niederschrift zur Abstimmung.

Beschluss

Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis
6 Ja- Stimmen, 3 Enthaltungen.

2. Bauleitplanung der Stadt Usingen **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hattsteiner Allee 20 - 22", Stadtteil Usingen** **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB** **Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB** **Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB** **Durchführungsvertrag**

Stellvertretender Vorsitzender Saltenberger begrüßt die Herren Bach und Korkmaz von der Gesellschaft K & B. Herr Bach erläutert das Bauvorhaben anhand einer Computerpräsentation. Bürgermeister Wernard weist darauf hin, dass bei einer Erhöhung der Wohnungsanzahl auch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze steigt.

Herr Bach beantwortet die Fragen aus den Reihen der Versammlungsteilnehmer.

Stellvertretender Vorsitzender Saltenberger bedankt sich bei den Herren Bach und Korkmaz für deren Ausführungen.

Beschluss-Nr. XI/50-2018

Es wird beschlossen:

I. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die teilbereichsbezogene Änderung des Bebauungsplans „Altenwohn- und Pflegeheim“ durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Hattsteiner Allee 20 - 22“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Usingen Flur 99 Nr. 87, 88, 89 und 90 teilweise (Liegenschaften Hattsteiner Allee 20 und 22, Taunusstraße teilweise) mit einer Größe von insgesamt ca.4.000 m². Innerhalb dieses Geltungsbereichs soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ den Bebauungsplan „Altenwohn-und Pflegeheim“ in allen seinen Festsetzungen ersetzen. Vorrangiges Ziel ist die Nachverdichtung der Flurstücke durch Wohnbebauung. Vorgesehen ist die Errichtung von 5 Gebäuden. Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

II. Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

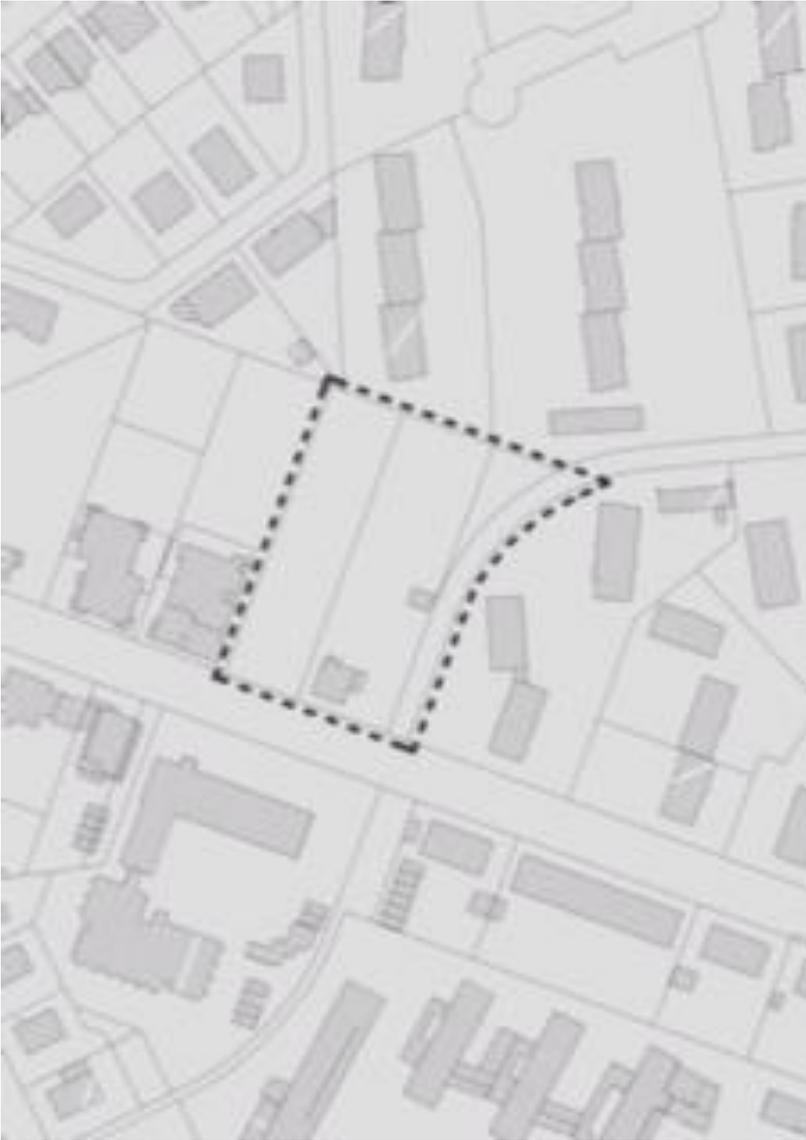
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 - 22“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung eingeholt werden.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Oktober 2018.



III. Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

IV. Durchführungsvertrag

Die Übernahme der Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie für die Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Antragsteller K&B Hattsteiner Allee 22 GmbH, Auf dem Hohenstein 1, 61231 Bad Nauheim. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Über den Abschluss des Durchführungsvertrags wird im Magistrat entschieden.

Abstimmungsergebnis
Beschlissen wie vorgeschlagen, mit 9 Ja-Stimmen.

3. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 10.08.18 zur Verbesserung der Bedingungen der RadfahrerInnen in Usingen

Herr Schmidt-Winterstein stellt den Antrag auf Verschiebung des Tagesordnungspunktes auf die übernächste Sitzungsrunde.

Beschlussvorschlag XI/77-2018

Der VBS beschließt, den TOP auf die übernächste Sitzungsrunde zu verschieben.

Abstimmungsergebnis

8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

4. Wahl eines weiteren stellvertretenden Schriftführers für den VBS

Beschlossen wie vorgeschlagen.

Beschluss-Nr. XI/107-2018

Es wird Herr Clemens Konieczny als weiterer stellvertretender Schriftführer für den VBS gewählt.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig mit 9 Ja-Stimmen. Auf Befragen nimmt Herr Konieczny die Wahl an.

5. Mitteilungen

Bürgermeister Wernard teilt mit, dass am 03.12.2018 ein Bürgerforum stattfindet. Dort wird der Entwurf des ISEK's und die Fördermöglichkeiten für Private vorgestellt. Der fertige Entwurf soll der Politik Anfang des Jahres 2019 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Projekte 2019 werden bis Mitte Februar dem Ministerium zur Förderung vorgelegt/beantragt. Eine Bewilligung erfolgt erst Ende des Jahres.

Bürgermeister Wernard informiert, dass die Eigentümer der Wohngebiete Schleichenbach I und Schleichenbach II wegen einer Überprüfung der Stellplätze sowie der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen angeschrieben wurden.

Bürgermeister Wernard berichtet, dass sich die Sanierungsmaßnahme der Hugenottenkirche in den Endzügen befindet. Vor der Hugenottenkirche sollen noch Rosenbeete angelegt werden.

Bürgermeister Wernard informiert, dass in der kommenden Woche die durch ein Umweltfrevel beschädigten bzw. abgesägten Bäume in der Grünanlage zwischen Schleichenbach I und Schleichenbach II nachgepflanzt werden.

6. Verschiedenes

Herr von der Laden teilt mit, dass im Stadtgebiet nicht alle Lampen auf LED umgerüstet wurden. Er bittet um Überprüfung und entsprechende Umrüstung.

Herr Müller führt aus, dass die Vorverlegung der Baustelle Richtung Innenstadt zur Folge habe, dass Autofahrer teilweise entgegen der Einbahnstraße die Schulhofstraße befahren.

Bürgermeister Wernard betont in diesem Zusammenhang, dass die Verkehrszeichen zu beachten sind.

Herr Keth fragt an wegen seines Antrages aus 01/2017 zur Einrichtung einer parziellen Tempo 30-Zone in der Innenstadt. Bürgermeister Wernard informiert, dass die Straßenverkehrsbehörde zugesagt habe, bald einen entsprechenden Bescheid zu erlassen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt stellvertretender Vorsitzender Joachim Saltenberger die Sitzung.

Usingen, 14.11.2018

gez. Joachim Saltenberger
Stellvertretender Vorsitzender

gez. Frank Volkmar
Schriftführer

Stadt Usingen

Niederschrift

der 15. Sitzung des Ausschusses für
Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
am Dienstag, den 25.09.2018 in der Hugenottenkirche, Marktplatz 23, 1. Stock

Sitzungsbeginn: 19:01 Uhr
Sitzungsende: 19:16 Uhr

An der Sitzung nehmen teil:

A. Vom Ausschuss

Enslin, Ellen	in Vertretung für Weinreich, Susanne
Bertz, Claudia	
Brähler, Gerhard	in Vertretung für Keth, Ulrich
Jackson, Alexander	
Müller, Bernhard	in Vertretung für Harnoth, Reinhold
Ruß, Ortwin	
Saltenberger, Joachim	stellvertretender Vorsitzender
Schmidt-Winterstein, Dietmar	
von der Laden, Frank	

B. Vom Magistrat

Wernard, Steffen	Bürgermeister
Böhringer, Heino	
Hahn, Michael	
Seidenstücker, Gerd	

C. Von der Stadtverordnetenversammlung

D. Vom Ausländerbeirat

E. Vom Seniorenbeirat

Dörr, Ingeborg

F. Von der Verwaltung

Koch, Silvia	
Volkmar, Frank	Schriftführer

G. Entschuldigt fehlte

Weinreich, Susanne	Vorsitzende
Harnoth, Reinhold	
Keth, Ulrich	

Zuhörer: 5
Presse: 2

Der stellvertretende Vorsitzende, Joachim Saltenberger, eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

1. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 14.08.2018

Beschluss

Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis

7 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen.

2. Bauleitplanung der Stadt Usingen:

Bebauungsplan "Adolf-Möller-Straße/Schillerstraße" Teilfläche A", Stadtteil Usingen

I. Abwägung und Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 (2) und

§ 4 (2) BauGB sowie der erneuten eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Nach eingehender Diskussion zur Thematik der Ergänzung um eine Pflanzliste zum Zwecke des Insektenschutzes, stellt der stellvertretende Vorsitzende Saltenberger den TOP zur Abstimmung.

Beschluss-Nr. XI/84-2018

I.

Es wird beschlossen:

Die in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu dem im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf "Adolf-Möller-Straße/Schillerstraße" Teilfläche A, Stadtteil Usingen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 2, sowie zu den bei der erneuten eingeschränkten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Stadt abgewogen.

II.

Es wird beschlossen:

1.) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan „Adolf-Möller-Straße/Schillerstraße“ Teilfläche A, Stadtteil Usingen, werden gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 5 HGO und § 91 HBO, in der in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage beiliegenden Fassung als Satzung beschlossen.

2.) Der Bebauungsplan „Adolf-Möller-Straße/Schillerstraße“ Teilfläche A, Stadtteil Usingen, wird gemäß § 10 (1) BauGB, in der in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage beiliegenden Fassung, als Satzung beschlossen. Die Begründung hierzu in der in der Anlage 3 zur Beschlussvorlage beiliegenden Fassung wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis

Beschlossen wie vorgeschlagen, mit 8 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung.

3. Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan "Schleichenbach I - 5. Änderung" Stadtteil Usingen

I. Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2)

BauGB

II. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beschluss-Nr. XI/85-2018

I.

1.) Die anliegenden Beschlussvorschläge, zu den während der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4

Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, werden mit Zustimmung zur Kenntnis genommen und gebilligt.

2.) Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

II.

1.) Die entsprechend der Abwägung überarbeitete Planung wird mit den Erläuterungen gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

2.) Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden gem. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

3.) Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis

Beschlossen wie vorgeschlagen, mit 9 Ja-Stimmen (einstimmig).

4. Mitteilungen

Bürgermeister Wernard teilt mit, dass der Förderbescheid für die Sanierung des Sozialtraktes beim Feuerwehrstützpunkt bei der Stadt eingegangen sei.

Weiterhin informiert Bürgermeister Wernard, dass der Spatenstich für das Gebäude der Lebenshilfe in der Löwenzahnstraße am heutigen Tag erfolgt sei. Die Fertigstellung sei bis November 2019 geplant.

5. Verschiedenes

Frau Enslin fragt an bezüglich der Untersuchungen zu Altlasten im Bereich des unter TOP 3 beschlossenen Bebauungsplanbereiches. Bürgermeister Wernard führt aus, dass in diesem Bereich es hier nicht um Altlasten, sondern um die Standfestigkeit gehe und weitere Untersuchungen erforderlich seien.

Herr Müller fragt an, was mit einer Baustelle im öffentlichen Bereich Emminghausstraße / Alte Ziegelei sei. Seit Monaten sei dort kein Fortgang zu verzeichnen.

Bürgermeister Wernard sagt eine Überprüfung der Angelegenheit zu.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt stellvertretender Vorsitzender Joachim Saltenberger die Sitzung.

Usingen, 26.09.2018

gez. Joachim Saltenberger
Stellvertretender Vorsitzender

gez. Frank Volkmar
Schriftführer

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
15.06.2018	XI/50-2018

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	25.06.2018	(kein Text vorhanden)
Ortsbeirat Usingen	09.08.2018	
Magistrat	29.10.2018	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	13.11.2018	
Ortsbeirat Usingen	21.11.2018	
Stadtverordnetenversammlung	04.12.2018	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hattsteiner Allee 20 - 22", Stadtteil Usingen

- I. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- II. **Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- III. **Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB**
- IV. **Durchführungsvertrag**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

I. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die teilbereichsbezogene Änderung des Bebauungsplans „Altenwohn- und Pflegeheim“ durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

„Hattsteiner Allee 20 - 22“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Usingen Flur 99 Nr. 87, 88, 89 und 90 teilweise (Liegenschaften Hattsteiner Allee 20 und 22, Taunusstraße teilweise) mit einer Größe von insgesamt ca.4.000 m². Innerhalb dieses Geltungsbereichs soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ den Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ in allen seinen Festsetzungen ersetzen. Vorrangiges Ziel ist die Nachverdichtung der Flurstücke durch Wohnbebauung. Vorgesehen ist die Errichtung von 5 Gebäuden. Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

II. Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 - 22“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung eingeholt werden.

Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Oktober 2018.



III. Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

IV. Durchführungsvertrag

Die Übernahme der Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie für die Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Antragsteller K&B Hattsteiner Allee 22 GmbH, Auf dem Hohenstein 1, 61231 Bad Nauheim. Hierzu ist ein Durchführungsvertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Über den Abschluss des Durchführungsvertrags wird im Magistrat entschieden.

Sachdarstellung:

Vorhandene Planung und Bestand:

Die Flurstücke Gemarkung Usingen Flur 99 Nr. 87, 88, und 89 (Liegenschaften Hattsteiner Allee 20 und 22, Taunusstraße teilweise) mit einer Größe von insgesamt ca. 3.865 m² sind lediglich mit einem Wohngebäude (Hattsteiner Allee 20) bebaut, dessen Grundfläche weniger als 100 m² beträgt. Der derzeit gültige Bebauungsplan Altenwohn- und Pflegeheim weist dort allerdings zwischen Taunusstraße und Herzbergerstraße parallel zur Hattsteiner Allee im Abstand von 3 bis 5 m von der Straßenparzelle der Hattsteiner Allee entfernt eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 25 m aus. Die Festsetzungen sind auf den Nachbarliegenschaften Hattsteiner Allee 24 und 26 vollständig ausgenutzt.

Während auf den Liegenschaften Hattsteiner Allee 28 – 32 zusätzlich rückwärtige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind – die durch die Straße Zu den Bornkauten erschlossen werden - sieht die derzeit gültige Planung keine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich der Liegenschaften Hattsteiner Straße 20 – 26 vor.

Im Interesse der Schaffung von Wohnbauland in städtebaulich erschlossener Lage im Innenbereich erscheint eine Änderung des Bebauungsplans deshalb erforderlich und angemessen.

Beabsichtigte Planung:

Die Vorhabenträger haben die Flurstücke Flur 99 Nr. 87, 88 und 89 erworben. Sie sind bereit und in der Lage, das Vorhaben auf der Grundlage eines Vertrages gemäß § 12 BauGB durchzuführen. Die verkehrliche Erschließung kann über die Taunusstraße u. a. in eine Tiefgarage erfolgen. Die technische Infrastruktur kann über die Verlängerung der Taunusstraße (Fußweg) an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hattsteiner Allee angebunden werden.

Nach dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Errichtung von insgesamt 5 Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Ein Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und 9 Wohnungen ist an der Hattsteiner Allee geplant und nach den derzeitigen Planausweisungen genehmigungsfähig. Dieses Haus wird unterkellert und erhält ein Walmdach.

In 2. bzw. 3. Reihe sind jeweils 2 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden, vorgesehen.

Die Tiefgarage wird den Großteil der notwendigen Stellplätze aufnehmen; oberirdisch sind nur Stellplätze für das Haus an der Hattsteiner Allee sowie im Wesentlichen für Besucher vorgesehen. Insgesamt sollen 30-35 Wohnungen in den 5 Wohngebäuden entstehen.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 60 und 140 qm (2 bis 4 ZKB).

Als Dächer sind begrünte Flachdächer oder Walmdächer mit einer Neigung bis zu 25 Grad geplant.

Die Bebauung soll modern jedoch zeitlos sich in die Nachbarbebauung einfügen. Alle Wohnungen werden schwellenlos mit einem Fahrstuhl erreicht. Im Außenbereich sind private Terrassen sowie gemeinschaftliche Grünflächen geplant; Abstellplätze für Fahrräder werden ebenso vorgesehen.

Die geplante Bebauung soll eine GRZ von 0,4 bei maximal 3 Vollgeschossen nicht überschreiten.

Der Vorhabenträger hat konkrete Planungen zur Vorabstimmung mit der Stadt erarbeitet. Durch die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des nach § 12 Abs. 1 Satz 1 abzuschließenden Durchführungsvertrages ist eine zügige Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und der Wohnbebauung zur Reduzierung des Wohnflächenbedarfs in der Region gewährleistet. Insofern ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einer Angebotsplanung für einen größeren Geltungsbereich vorzuziehen – zumal die Eigentümer der Nachbarliegenschaften in einer Informationsveranstaltung keinen Willen zur Umsetzung von Maßnahmen auf ihren Grundstücken haben erkennen lassen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Weitergehende Regelungen werden Gegenstand des abzuschließenden Durchführungsvertrages, der vor der Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt werden wird.

Die Planunterlagen wurden bereits in der Sitzung des Magistrats am 25.06.2018 behandelt. Im Nachgang hatte der Vorhabenträger zu Teilplan 2 eine Änderung der Maße und zu Teilplan 1 eine Ergänzung zu den Dachüberständen und Vordächern (siehe Anlage 1 – Anschreiben) gewünscht.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Es entstehen keine Auswirkungen für den städtischen Haushalt. Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Antragsteller übernommen. Hierfür wird ein Durchführungsvertrag mit dem Antragsteller abgeschlossen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Silvia Koch

Anlage(n):

- (1) 1 Anschreiben K + B
- (2) 2 Geltungsbereich
- (3) 3 B-Plan Teil 1_28.09.2018
- (4) 4 B-Plan Teil 2_28.09.2018
- (5) 5 Begründung 01-10-18
- (6) 6 Abwasserbeseitigung Bestand
- (7) 7 Wasserversorgung Bestand

Auf dem Hohenstein 1, 61231 Bad Nauheim
Tel. 06032 – 929 53 -100, Fax 06032 – 929 -53 -199

K&B Hattsteiner Allee 22 GmbH, 61231 Bad Nauheim

An den
Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen

Bad Nauheim, 17.10.2018

BV Hattsteiner Allee 20-22, Usingen

Unser Zeichen
PB/asa

Aktenzeichen
170401

Seitenzahl
1 von 2

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wernard,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Gespräche in Ihrem Haus beantragen wir die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Liegenschaften Hattsteiner Allee 20 – 22 (Flur 99, Flurstücke Nr. 87, 88, 89 und 90 teilweise) in der Stadt Usingen gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Wir beabsichtigen dort auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung von insgesamt 5 Mehrfamilienhäusern.

Ein Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen ist an der Hattsteiner Allee vorgesehen. Dieses Haus wird unterkellert und erhält ein Walmdach
In 2. bzw. 3. Reihe sind jeweils 2 Mehrfamilienhäuser, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden, vorgesehen.
Die Tiefgarage wird den Großteil der notwendigen Stellplätze aufnehmen; oberirdisch sind nur Stellplätze für das Haus an der Hattsteiner Allee sowie im Wesentlichen für Besucher vorgesehen. Insgesamt sollen 30-35 Wohnungen in den 5 Wohngebäuden entstehen
Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 60 und 140 qm (2 bis 4 ZKB).
Als Dächer sind Walmdächer mit einer Neigung bis zu 25 Grad geplant.
Die Bebauung soll modern jedoch zeitlos sich in die Nachbarbebauung einfügen.
Alle Wohnungen werden stufenlos mit einem Fahrstuhl erreicht.
Im Außenbereich sind private Terrassen sowie gemeinschaftliche Grünflächen geplant; Abstellplätze für Fahrräder werden dort ebenso vorgesehen.

Ergänzend zu unserem Entwurf vom Mai 2018 haben wir die folgenden Änderungen vorgenommen:

1. Im Teilplan 2 war das linke Baufenster im Teilgebiet 1 falsch vermasst. Anstelle 25,5 m sind dies dort nun 25 m
2. Im Teilplan 1 bedarf es zur Klarstellung, dass dort auch Dachüberstände und Vordächer gebaut werden können, unter dem Punkt 4 folgender Ergänzung: „Die Baugrenzen können durch Balkone, Terrassen und Vordächer überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Fassadenlänge haben, Dachüberstände dürfen Baugrenzen allseitig um bis zu 70cm überschreiten.“

Als Anlagen erhalten Sie deshalb:

- den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Teilplan 1) mit Begründung.
- den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans (Teilplan 2)
- den Entwurf für einen Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung und
- den Entwurf für einen Offenlegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft eine Teilfläche des Bebauungsplans Altenwohn- und Pflegeheim. Es handelt sich deshalb um die Änderung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Nachverdichtung zum Zweck der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Er soll deshalb im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden. Von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Zur Information der direkten Nachbarn waren diese am 16.04.2018 in die Hugenottenkirche eingeladen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von uns übernommen. Die Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag. Wesentliche Inhalte sind mit der Verwaltung vorab besprochen.

Wir erbitten Ihre wohlwollende Prüfung und Beschlussfassung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

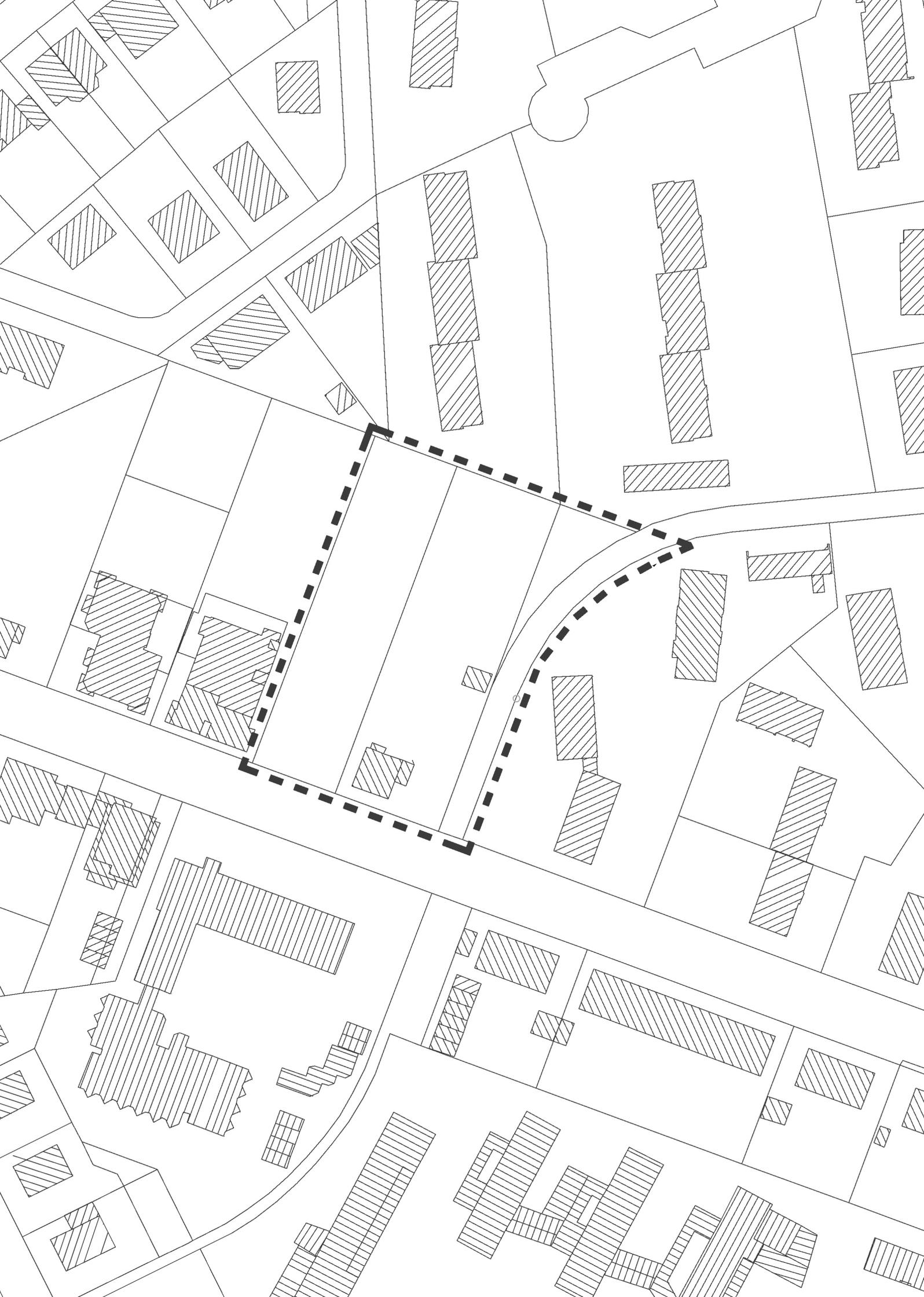
Mitfreundlichen Grüßen

K & B Hattsteiner Allee 22 GmbH



Peter Bach

-Geschäftsführer-

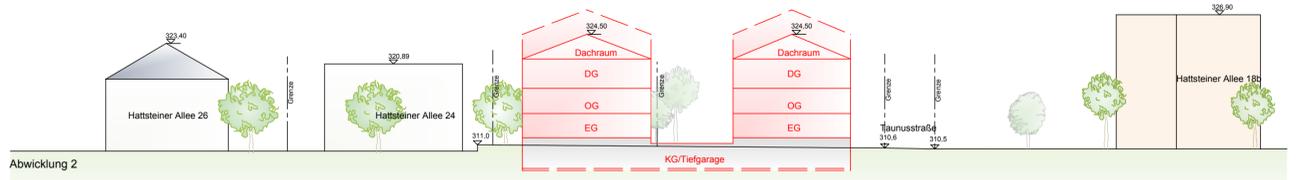
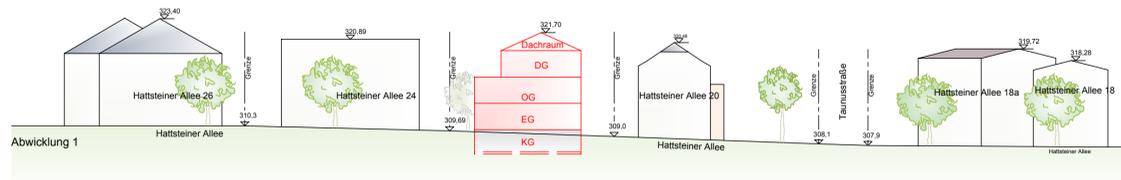
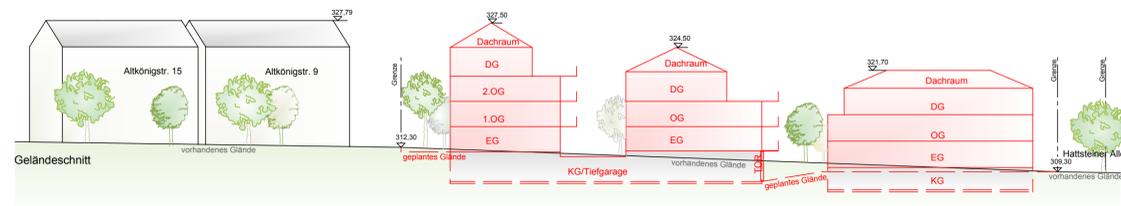


Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hattsteiner Allee 20 - 22"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ in allen seinen Festsetzungen.

Teilplan 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



Geländeschnitte
M: 1:500

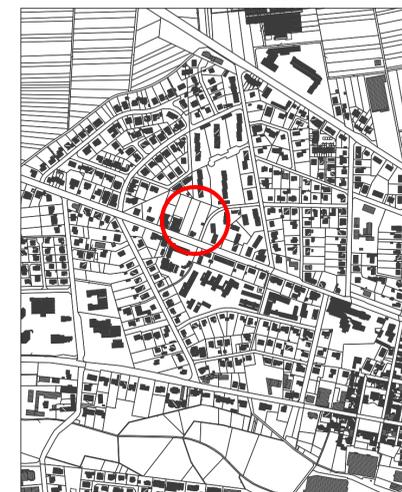
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991" I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

AUFSTELLUNG Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 (1) BauGB vom Usingen, den (Siegel) _____ Wernard (Bürgermeister)		Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am Usingen, den (Siegel) _____ Wernard (Bürgermeister)	
TRÄGERBETEILIGUNG Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren gem. § 13a (2) BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom Usingen, den (Siegel) _____ Wernard (Bürgermeister)			
OFFENLAGE Offenlage des Bebauungsplanentwurfes einschl. Begründung gem. § 13a (2) BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses im Usinger Anzeiger am: Zeitpunkt und Dauer der Offenlage vom: bis: Usingen, den (Siegel) _____ Wernard (Bürgermeister)			
SATZUNGSBESCHLUSS Als Satzung gem. § 10 BauGB, sowie der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO, beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am: Usingen, den (Siegel) _____ Wernard (Bürgermeister)			
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmen und dass die für die Rechtskraft maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Usingen, den (Siegel) _____ Wernard (Bürgermeister)			
VERÖFFENTLICHUNG / RECHTSKRAFT Bekanntmachung des Planes gem. § 10 BauGB / des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Usinger Anzeiger am: Usingen, den (Siegel) _____ Wernard (Bürgermeister)			

Übersichtskarte o. m.



Stadt Usingen

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Teilplan 2

„Hattsteiner Allee 20 - 22“

Vorhabenträger
K & B Hattsteiner Allee 22
GmbH & Co. KG

Maßstab 1:500

Entwurf
Oktober 2018

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3936540

Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 - 22“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauBG)

Vorhabenträger
K&B Hattsteiner Allee 22 GmbH & Co. KG

Entwurf
Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Planungsziele	2
2. Bestand	4
2.1 Bauliche Einbindung in die Ortslage, Bebauung und Bepflanzung	5
2.2 Verkehrliche und technische Erschließung	6
2.3 Immissionen	6
2.4 Bebauung und Bepflanzung	7
2.5 Naturschutzfachliche Ausweisungen	7
2.6 Wasserwirtschaftliche Belange	7
2.7 Altlasten / Kampfmittel	8
3. Planungsrechtliche Vorgaben und Auswahl des Planverfahrens	
3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Flächennutzungsplan	8
3.2 Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens	8
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise	10
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen	11
4.6 Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	11
5. Baugestalterische Festsetzungen	
5.1 Dachgestaltung	12
5.2 Grundstücksfreiflächen	12
6. Wasserrechtliche Festsetzungen	12
7. Auswirkungen	13

1. Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Planungsanlass

Die Hattsteiner Allee in der nördlichen Kernstadt Usingens verläuft zwischen den überörtlichen Verbindungen - der Bundesstraße B 456 im Norden und der Bundesstraße B 275 im Süden – als wesentliche innerörtliche Erschließungsstraße in Nordwest-Südostrichtung.

Die Liegenschaften Hattsteiner Allee 20 und 22 grenzen nordwestlich der Einmündung der als Fußweg verlängerten Taunusstraße an die Hattsteiner Allee.

Die Liegenschaft Hattsteiner Allee 20 ist lediglich mit einem Wohnhaus bebaut, dessen Grundfläche weniger als 100 m² beträgt.

Das östlich gelegene Grundstück mit der zugeordneten Hausnummer 22 ist unbebaut. Planungsanlass ist der Verkauf beider Liegenschaften. Der Vorhabenträger hat die Flurstücke Flur 99 Nr. 87 (Hattsteiner Allee 22 = 1.602 m²), Nr. 88 (Hattsteiner Allee 20 = 1.999 m²) und Nr. 89 (261 m²) mit der Gesamtfläche von 3.862 m² erworben. Sie haben eine Tiefe von ca. 80 m. Entwicklungsziel ist eine angemessene Nutzungsdichte zur Deckung des vorhandenen Wohnungsbedarfs in der Region.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Altenwohn- und Pflegeheim weist zwischen Taunusstraße und Herzbergerstraße parallel zur Straßenparzelle der Hattsteiner Allee im Abstand von 3 bis 5 m von der Straßenparzelle entfernt eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 25 m aus. Die Festsetzungen sind auf den Nachbarliegenschaften Hattsteiner Allee 24 und 26 vollständig ausgenutzt.

Während auf den Liegenschaften Hattsteiner Allee 28 – 32 zusätzlich rückwärtige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind – die durch die Straße Zu den Bornkauten erschlossen werden - sieht die derzeit gültige Planung keine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich der Liegenschaften Hattsteiner Straße 20 – 26 vor.

Die Ausweisung des derzeit geltenden Bebauungsplans Altenwohn- und Pflegeheim aus dem Jahr 1976 steht damit den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aus heutiger Sicht, die laut § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, an dieser Stelle entgegen.

Im öffentlichen Interesse der Schaffung von Wohnraum in städtebaulich erschlossener Lage erscheint eine Änderung des Bebauungsplans deshalb erforderlich und angemessen. Er dient in besonderem Maß der Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB und kann deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auf der Grundlage eines mit der Stadt Usingen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke des Vorhabenträgers sowie eine Teilfläche der Taunusstraße (Flurstück Nr. 90), die der verkehrlichen und technischen Erschließung des Vorhabens dient.

Obwohl sich auch eine rückwärtige Erschließung für die Liegenschaften Hattsteiner Allee 24 und 26 anbieten würde, wird deren Fläche nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Es gibt hierzu weder ein Vorhaben noch einen Vorhabenträger.

Gleichwohl berücksichtigt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine mögliche spätere Anbindung dieser Flurstücke an die Taunusstraße über eine auf den Liegenschaften des Vorhabenträgers ausgewiesene Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Liegenschaften Hattsteiner Allee 24 und 26.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in Ihrer Sitzung am2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

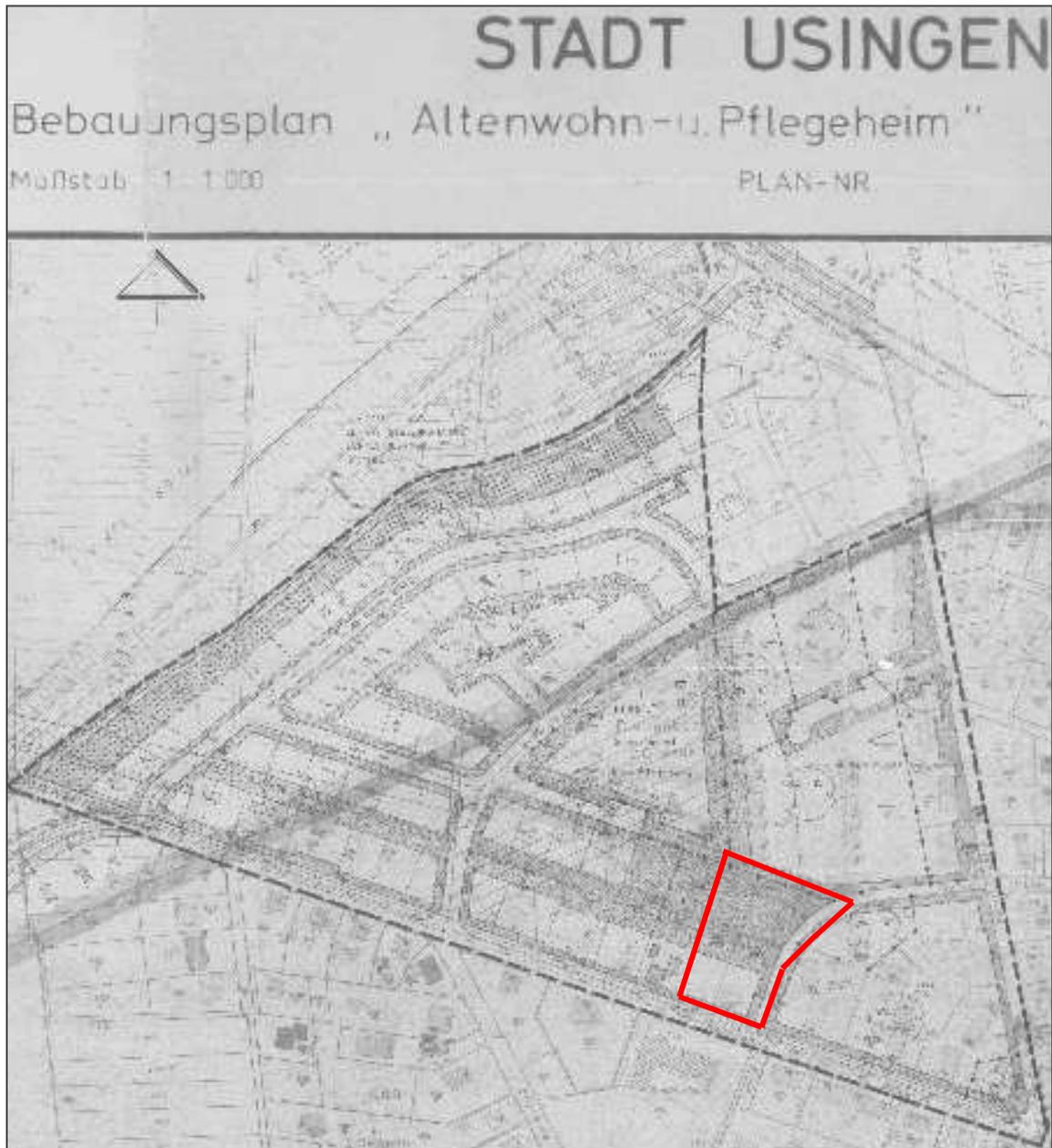


Abbildung 1.: Lage des Plangeltungsbereichs der Änderung innerhalb des geltenden Bebauungsplans o. M.

1.2 Planungsziele

Im Interesse des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB soll an städtebaulich erschlossener Stelle innerörtliche Baulandreserve durch Änderung der Planausweisung aktiviert werden, um dem Bedarf an Baugrundstücken in guter Lage und angemessener Größe gerecht zu werden.

Das verkehrlich und technisch erschlossene Gelände soll einer Wohnnutzung in vertretbarer Dichte und einer städtebaulich ansprechender Gliederung zugeführt werden. Dies erfolgt u.a., um die vorhandene Erschließungsqualität zu nutzen und um die Ver-

siegelung ökologisch höherwertiger Außenbereichsflächen im Stadtgebiet zu reduzieren. Aufgrund des aktuellen Wohnungsbedarfs soll auf dem sowohl im geltenden Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als auch im Bebauungsplan Altenwohn- und Pflegeheim als Wohnbaufläche dargestellten Gelände eine Nachverdichtung durch die vorgesehenen Wohngebäude ermöglicht werden.

Es ist die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30-35 Wohneinheiten und den notwendigen Stellplätzen, die überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen, geplant.

Neben der Schließung der Baulücke Hattsteiner Allee 22 erfolgt die Wohnbebauung in zweiter bzw. dritter Reihe auf den insgesamt ca. 80 m tiefen Grundstücken.

Unter den Gebäuden der zweiten und dritten Reihe ist eine gemeinsame Unterkellerung mit ca. 45 Tiefgaragenplätzen und ggf. Technikräumen sowie Abstellräumen für die Wohnungen vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Altkönigsstraße/Taunusstraße; die Ausfahrt führt nach Süden auf die Hattsteiner Allee.

Zusätzlich sollen ca. 15 Stellplätze für Pkw – davon 2 behindertengerecht - oberirdisch errichtet werden. Stellplätze für Fahrräder sowie ein abschließbarer Raum für Fahrräder werden ebenfalls vorgesehen.

Das Gebäude an der Hattsteiner Allee ist mit einem Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss vorgesehen. Es fügt sich damit gestalterisch in die beidseitige straßenrandbegleitende Bebauung ein. Die Gebäude in zweiter Reihe sind oberhalb des gemeinsamen Kellergeschosses (Tiefgarage) mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss, die in dritter Reihe mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss vorgesehen.

2. Bestand

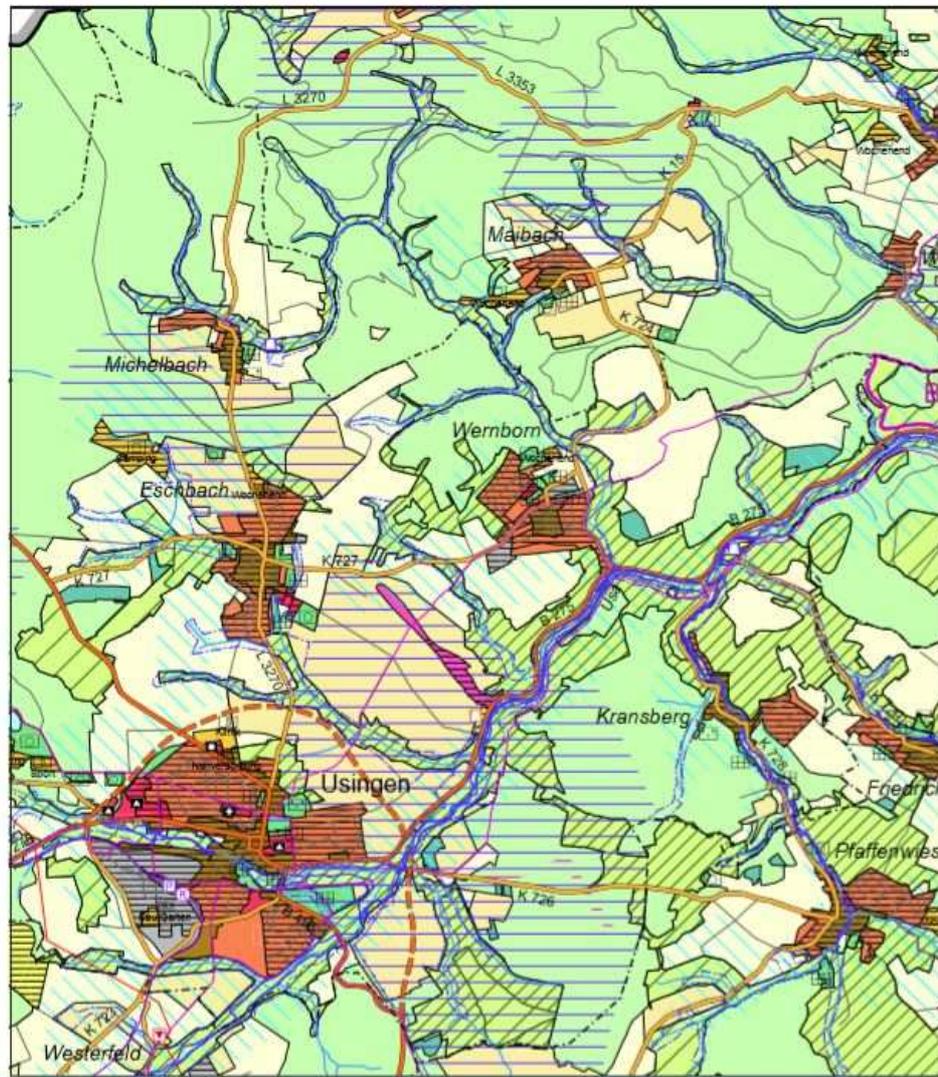


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Luftbild der nahen Umgebung o. M.

2.1 Bauliche Einbindung in die Umgebung

Der Plangeltungsbereich und seine nahe Umgebung befinden sich in zentraler Lage der nördlichen Kernstadt Usingens.

Der geltende Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regierungspräsidiums Darmstadt / des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain weist die Flächen beidseits der Hattsteiner Allee als Wohnbauflächen aus.

Der Straßenzug ist neben der Wohnbebauung geprägt durch Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur (z.B. Schulen, Kfz-Zulassung, Ärzte).

Die südlich der Hattsteiner Allee gegenüber dem Planbereich gelegenen Grundstücke haben - insbesondere stadteinwärts - eine augenscheinlich vergleichsweise dichtere Bebauung. Im Nordosten herrscht eine eher aufgelockerte Bebauung auf großen Grundstücken vor. Die dem Plangeltungsbereich nächstgelegene Liegenschaft Hattsteiner Allee 24 ist entsprechend der Planweisung mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut (siehe auch 1.1 Planungsanlass).

Nördlich des Plangeltungsbereichs an der Taunusstraße sind die der teilweise der Altkönigstraße zugeordneten Wohnbauten in Zeilenbauweise mit bis zu 5 Vollgeschossen

errichtet. Vergleichbare Zeilenbauten befinden sich östlich des Plangebietes. Der bestehende Bebauungsplan sieht östlich und nördlich eine 3-, 4- und 5-geschossige Bebauung vor.

Der Plangeltungsbereich ist somit im unmittelbaren Nahbereich von verdichteter innerstädtischer Wohnbebauung umgeben.

2.2 Verkehrliche und technische Erschließung

Der Plangeltungsbereich schließt im Nordosten vollständig an die Hattsteiner Allee an. Zu- und Abfahrten können – wie bei den Nachbargrundstücken - von dort erfolgen. In dieser Straße bzw. den Gehwegen ist ebenfalls die technische Erschließung vorhanden.

Im Südosten des Grundstücks verläuft die Taunusstraße (Flurstück Nr. 90). Ihre Planausweisung als öffentliche Verkehrsfläche Straße endet im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen der Liegenschaften Taunusstraße 7 – 19. Zur Erschließung des Vorhabens wird eine Verlängerung des Ausbaus um wenige Meter erforderlich werden, um die geplante Tiefgarage anzufahren. Zu diesem Zweck wird die Parzelle teilweise in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die Taunusstraße mündet als ca.70 m langer Fußweg, dem insbesondere Bedeutung als Schulweg zukommt, in die Hattsteiner Allee. Diese Wegeparzelle ist zur Aufnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen für die technische Infrastruktur geeignet. Von dort können die Hausanschlüsse zu den rückwärtigen Wohngebäuden hergestellt werden.

Die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung der Erschließung werden in dem Durchführungsvertrag geregelt.

2.3 Immissionen

2.3.1. Verkehr

Überörtlicher Verkehr aus dem Ballungsraum Frankfurt–Rhein-Main wird über die Bundesstraßen B 456 im Norden und die Bundesstraße B 275 im Süden der nördlichen Kernstadt von Usingen abgewickelt.

Die Hattsteiner Allee im Plangeltungsbereich dient überwiegend dem innerörtlichen Verkehr zur Erschließung der nördlichen Kernstadt. Beeinträchtigungen der Lagequalität durch verkehrsbedingte Immissionen sind ortsüblich und angemessen. Durch die Planung wird keine maßgebliche Veränderung eintreten.

Bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h gehen von der Hattsteiner Allee in dem Bereich keine Beeinträchtigungen aus, die gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.

2.3.2 Weitere Immissionen

Beeinträchtigungen durch umgebende gewerbliche Nutzungen und Sportanlagen liegen nicht vor.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafen Frankfurt/Rhein-Main.

Die Lärmkartierung 2017 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie weist für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Nachtpegelwerte (22 – 06 Uhr) aus, d.h. die Werte sind kleiner als 40 dB(A).

Der 24-Stundenpegel (L DEN = level day/evening/night) liegt zwischen 40 und 50 dB(A). Die städtebaulichen Orientierungswerte für den Schallschutz gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden somit unterschritten.

2.4 Bebauung und Bepflanzung

Im Plangeltungsbereich befindet sich ausschließlich das Wohngebäude Hattsteiner Allee 20. Mit Ausnahme eines Schuppens ist die restliche Liegenschaft, genauso wie die beidseitig angrenzenden Grundstücke des Vorhabenträgers, unbebaut. Neben den Gebäuden und wenigen notwendigen Gehwegen ist die Fläche unversiegelt.

Im Rahmen der durch die Planänderung vorbereiteten Baumaßnahme wird die Bepflanzung entfernt und die Fläche notwendigerweise überwiegend versiegelt werden müssen. Sie geht als Habitat für an Siedlungsgebiete angepasste Tierarten verloren. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass in der nahen Umgebung ausreichend Ausweichflächen vorhanden sind.

Der aufstehende Bewuchs wurde teilweise bereits entfernt; weitere Rodungen sind zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens unvermeidbar. Sie werden im Rahmen der natur- und artenschutzrechtlichen Regelungen durchzuführen sein.

2.5 Naturschutzfachliche Ausweisungen

Die gesamte Gemarkung Usingen liegt im Naturpark Hochtaunus. Dort sind auch die beiden Naturschutzgebiete „Detzelbachtal“ und „Röllbachtal“ sowie das FFH-Gebiet „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ im Auenbereich der Usa ausgewiesen. Sie befinden sich jedoch weit außerhalb des Einflussbereichs des Plangeltungsbereichs.

Die wohnbaulich genutzten Liegenschaften und ihre nahe Umgebung unterliegen nicht einer Schutzkategorie nach dem Naturschutzrecht. Dies trifft sowohl auf die Natura 2000-Gebiete nach dem europäischen Recht (EU-Vogelschutz, Flora-Fauna-Habitat) als auch auf die regionalen Schutzkategorien zu. Insofern gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, die eine Anwendung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13 BauGB ausschließen würden.

Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Gruppen liegen nicht vor. Insbesondere gibt es keine Anhaltspunkte, die die Realisierung des Vorhabens aufgrund artenschutzrechtlicher Regelungen unmöglich und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan damit wirkungslos machen würden.

Notwendige Eingriffe in den Gehölzbestand erfolgen nach den fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere außerhalb der Brut- und Setzzeit.

Dabei eventuell notwendig werdende Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erfordern ggf. nachfolgende Genehmigungsverfahren. Möglicherweise werden Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese greifen ungeachtet der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Sie sind allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung in dem Verfahren nach § 13 BauGB. Insofern besteht kein Erfordernis zur Festlegung vorgezogener Maßnahmen gemäß § 44 Abs.5 Satz3 BNatSchG im Rahmen dieser Planaufstellung.

2.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehende Hauptwasserleitung DN 150 in der Straße Hattsteiner Allee. Der nächstliegende vorhandene Hydrant befindet sich unmittelbar in der östlich direkt angrenzenden gelegenen Wegeparzelle im direkten Übergang zur Hattsteiner Allee.

Abwasserentsorgung

Als Entwässerungssystem wird ein Mischsystem vorgesehen. Der Entwässerungsentwurf sieht vor, die Abwasserleitung an den Mischwasserkanal DN 300/400 im Bereich der Straße Hattsteiner Allee anzuschließen.

Der Plangeltungsbereich liegt weder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten noch in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten.

Eine Vernässungsgefahr durch hohe Grundwasserstände ist nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete und Heilquellengebiete sind von der Planaufstellung nicht betroffen. Oberirdische Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder seiner nahen Umgebung.

2.7 Altlasten / Kampfmittel

Der Standort ist nach vorliegenden Informationen in der Altflächendatei (ALTIS) nicht registriert.

Erkenntnisse über etwaige Altlasten im Plangebiet liegen ebenso wenig vor wie über Bodenbelastungen durch Kampfmittel. Informationen des Kampfmittelräumdienstes werden jedoch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und Auswahl des Planverfahrens

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 ist das Plangebiet wie seine weitere Umgebung als Wohnbaufläche, Bestand dargestellt. Insofern kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gelten.

3.2 Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens

Das Planverfahren wird erforderlich, um die Realisierung der in Kapitel 1.2 beschriebenen Planungsziele zu ermöglichen.

Da die vorgesehene Maßnahme zur Nachverdichtung einer Fläche als eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB anzusehen ist und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfach-

ten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgen in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Allerdings wurden die unmittelbaren Nachbarn (Hattsteiner Allee Haus Nr. 20, 24 und 26) zu einer Informationsveranstaltung am 16.04.2018 eingeladen.

Von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird nach den Regelungen dieses Verfahrens abgesehen.

Eingriffe, hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich.

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB. In einem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet der Vorhabenträger sich, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben zu realisieren. Darüber hinaus übernimmt er die Kosten der Planaufstellung sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist - wie seine Umgebung – im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Daraus ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im geltenden Bebauungsplan Altenwohn- und Pflegeheim entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll jedoch, entsprechend dem ihm zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, Gebäude mit ausschließlich Wohnungen ermöglichen. Abweichend von den Gebietskategorien der BauNVO wird das ausdrücklich festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung kann nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch unterschiedliche Kennzahlen bestimmt werden. Stets ist in Bebauungsplänen nach § 16 Abs. 3 BauNVO jedoch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen anzugeben.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Aufgrund der maßgeblichen Grundstücksfläche von 3.862 m² ergibt sich bei Übernahme der bisher im Plangebiet und seiner nahen Umgebung geltenden Festsetzung der GRZ von 0,4 eine zulässige Grundfläche von ca. 1.544 m² für das Vorhaben, welche durch die Flächen der fünf neu geplanten Wohngebäude zuzüglich der vorhandenen Bebauung der Hattsteiner Allee 20 nicht überschritten wird. Der Wert von 0,4 ist auch unter Berücksichtigung der nahen bebauten Umgebung als verträglich und angemessen anzusehen. Er ist ausreichend, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die obengenannte Grundfläche darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erscheint - insbesondere wegen der für die innenstadtnahe Lage vergleichsweise geringen GRZ von 0,4 - nicht ausreichend. Statt der allgemein zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,6 wird deshalb die „erweiterte“ GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Überschreitung ist insbesondere begründet durch die Errichtung einer Tiefgarage mit getrennter Zu- und Abfahrt zur satzungsgemäßen Unterbringung der Kraftfahrzeuge. Für Besucher und gehbehinderte Menschen sind oberirdische Stellplätze untergebracht; des Weiteren werden für die Unterstellung von Fahrrädern Flächen zur Verfügung gestellt.

Auf Grund des in Richtung Hattsteiner Allee abfallenden Geländes ragt die unter der zweiten und dritten Gebäudereihe geplante gemeinsame Tiefgarage talseitig über die ursprüngliche Geländeoberfläche hinaus. Unter Berücksichtigung dieser Grundstückssituation wird festgesetzt, dass auch diese Bereiche der oberseitig begrünten Tiefgarage die teilweise über die ursprüngliche Geländeoberfläche hinausragen bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 BauNVO den „baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden“ zugeordnet werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht zwangsläufig eine Flächenversiegelung einher, die die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Durch das Aufbringen einer 40 cm starken Vegetationsschicht auf den unterirdischen Bauwerken, die dauerhaft intensiv zu begrünen sind kann jedoch eine Minderung erreicht werden.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) / Höhe baulicher Anlagen

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Aufgrund der ansteigenden Topographie und dem Erfordernis der Einbindung der Neubauten in die umgebende Bebauung wird die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen für zweckdienlicher gehalten als die Festsetzung einer – abstrakten und visuell schwerer in ein Gebäudevolumen umsetzbaren - Geschossflächenzahl.

An der Hattsteiner Straße (Teilgebiet 1) werden die bisher festgesetzten zwei Vollgeschosse beibehalten. Die Höhe der baulichen Anlage wird bei Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf 322 m über Normalnull bei der vorhandenen Höhe der Gehwegkante von 309,3 m ü.NN auf ca. 12,7 m begrenzt. In Anpassung an die bis zu 5-geschossige Bebauung nördlich des Plangeltungsbereichs sind im Teilgebiet 2 zwei Vollgeschosse und im Teilgebiet 3 drei Vollgeschosse festgesetzt. Unter Berücksichtigung sowohl der ansteigenden Geländehöhe als auch der umgebenden Bebauung werden die maximalen Gebäudehöhen in zweiter Reihe auf 324,5 bzw. in dritter Reihe auf 327,5 m ü.NN festgesetzt.

4.3 Bauweise

Im Plangeltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 23 BauNVO festgesetzt, d.h. die Abstandsflächen zu jeweiligen Nachbargrenzen sind einzuhalten.

Insbesondere im Hinblick auf eine geordnete, städtebaulich verträgliche Unterbringung der notwendigen Stellplätze sollen diese in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Hierfür werden mit der Planaufstellung die planerischen Voraussetzungen geschaffen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, soll eine gemeinsame unterirdische Unterbringung mit nur einer Zufahrt von der Taunusstraße und einer Ausfahrt in die Hattsteiner Allee erfolgen. Das ist auch im Interesse des fließenden Verkehrs.

Abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise, in der die Länge der in § 23 Abs. 2 Satz 2 genannten Hausformen maximal 50 m betragen darf, wird im Plan jedoch für unterirdische Geschosse eine Länge von bis zu 60 m ermöglicht, um eine zusammenhängende Stellplatzfläche mit den notwendigen Zu- und Abfahrten zu gewährleisten.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Der Bebauungsplan unterscheidet allerdings zwischen den Baugrenzen für die Geschosse unterhalb und oberhalb der Geländeoberfläche.

Damit soll zum einen die zusammenhängende Tiefgarage ermöglicht werden; zum anderen sollen als Einzelhäuser in Erscheinung tretende Gebäude sich der umgebenden Bebauung anpassen und nicht als überdimensionierte Fremdkörper die umgebende Bebauung mit ihren Freiflächen dominieren.

Es werden oberhalb der Geländeoberfläche insgesamt sechs überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Walmdächer mit Dachüberständen vorsieht, können die Baugrenzen für Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche für Dachüberstände allseitig um bis zu 70 cm überschritten werden. Ferner sind Überschreitungen für Bauteile wie z.B. Balkone, Terrassen und Vordächer zulässig, sofern diese nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Die Regelungen setzt der Bebauungsplan abweichend von der Ausnahmeregelung nach § 23 Abs. 3 BauNVO verbindlich als allgemein gültig fest. Die Möglichkeit ergibt sich aus 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

4.5 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

Zusätzlich zur Tiefgarage sind oberirdische Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Fahrradstellplätze, Fahrradabstellräume, Mülltonnenstellplätze, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze für Pkw und Fahrräder richten sich nach den zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung / Freistellung gültigen gesetzlichen Regelungen.

4.6 Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der unterirdischen Tiefgarage in Verbindung mit der „erweiterten“ GRZ von 0,8 findet eine erhebliche Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich statt. Sie ist zwar dadurch gerechtfertigt, dass auf diese Weise keine zusätzlichen Versiegelungen für Stellplätze stattfinden; trotzdem soll der Eingriff in die Funktionsfähigkeit des Bodens und hier insbesondere in die Speicherfähigkeit zwecks Rückhaltung und zeitnahe Verdunstung gering gehalten werden. Deshalb wird für die nicht notwendigerweise

zu versiegelnden Dachflächen der Tiefgarage eine 40 cm starke Überdeckung mit Vegetationsboden festgesetzt. Die Flächen sind zu begrünen. Die Substrathöhe eignet sich zum Anpflanzen von Sträuchern bis zu einer Höhe von ca. 3 m. Durch Aufkantung können auch höhere Teilflächen angelegt werden, die stärkere Pflanzen aufnehmen können. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in den Belägen oder in den angrenzenden Vegetationsflächen gespeichert werden. Dadurch kann es der Vegetation zugutekommen. Aus gleichem Grund wird auch die Begrünung von Flachdächern der Wohngebäude festgesetzt.

5. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

5.1 Dachgestaltung

Die Vorschrift zur Errichtung geneigter Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 25 Grad erfolgt, um eine Neubebauung dem örtlichen Umfeld anzupassen. Darüber hinaus sind auch Flachdächer für Nebengebäude, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten zulässig die zu begrünen sind.

Die Festsetzungen insgesamt sind angemessen und geeignet, um ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenraum zu gewährleisten. Die Begrünungspflicht von Flachdächern der Tiefgarage und den Flachdächer trägt zudem dem Gebot zur Minimierung des Eingriffs Rechnung.

5.2 Grundstücksfreiflächen

Die vollständige Begrünung nicht bebauter bzw. befestigter Teile des Baugrundstücks mit einem Mindestanteil an heimischen Gehölzen dient der Einbindung der Neubebauung in die begrünte Umgebung.

Auf die räumliche Festsetzung von zu begrünenden Freiflächen sowie von Baumstandorten wird aufgrund der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie der großräumigen Unterbauung verzichtet. Sie lassen ohnehin nur einen begrenzten Gestaltungsfreiraum zu. Der insgesamt begrünte Charakter der Umgebung weist außerdem keine besonderen grünordnerischen Strukturen auf, die im Plangeltungsbereich aufzugreifen wären.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Obwohl die Entsorgung des Abwassers über die vorhandenen kommunalen Anlagen in der Hattsteiner Allee erfolgen kann, wird zur Entlastung dieser und im Interesse einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine wasserrechtliche Festsetzung in den Plan aufgenommen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Retentionszisternen gesammelt werden wobei die Entnahme von Brauchwasser zulässig ist soweit keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Durch die Rückhaltesysteme soll eine Regulierung der Einleitung in das Kanalnetz erfolgen.

Der Drosselabfluss der Zisternen in das örtliche Entwässerungssystem ist auf max. 0,01 l/s je m² Dachfläche zu begrenzen, um zu gewährleisten, dass Abflussspitzen z. B. bei Starkregen nicht direkt dem Kanalnetz zugeführt werden. Das notwendige Retentionsvolumen der Zisternen ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu ermitteln. Die bei den Berechnungen anzusetzenden Größen der Dachflächen sind die Grundflächen der Gebäude mit Dachüberstand. Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

7. Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen, die über die Ziele und Zwecke dieser Planung hinausgehen und auf die in den vorstehenden Darlegungen bereits eingegangen worden ist, sind nicht erkennbar; dies gilt insbesondere für die kommunale Infrastruktur.

Der kommunale Haushalt wird durch die Planänderung nicht originär belastet, da die Erschließung der Liegenschaften als gesichert anzusehen ist. Lediglich die infolge der Planaufstellung zusätzlichen Baumöglichkeiten erfordern die Veränderung bzw. Ergänzung von Erschließungsanlagen (Hausanschlüsse und Zufahrten, Änderungen am Ausbau der Straßen). Allerdings gehen sowohl die Kosten für die Planaufstellung als auch die Erschließungsmaßnahmen zu Lasten der Vorhabenträger.

Notwendige Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Die Kosten der Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung, insbesondere Vermessung und notwendige grundbuchliche Eintragungen, gehen ebenfalls zu Lasten der Vorhabenträger.

Wegen der geringen bis vernachlässigbaren Auswirkungen dieser Planänderung wird auch bezüglich des Klimaschutzes kein Erfordernis für weiter gehende Maßnahmen gesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Vielmehr trägt der Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im besiedelten Gebiet dazu bei, die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Außenbereich zu vermeiden und deren klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten.



Stadt Usingen

Bauamt

Antrag

Datum	Drucksache Nr.:
16.08.2018	XI/77-2018

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	04.09.2018	(kein Text vorhanden)
WULF	12.11.2018	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	13.11.2018	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	17.11.2020	(kein Text vorhanden)
Stadtverordnetenversammlung	30.11.2020	

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 10.08.18 zur Verbesserung der Bedingungen der RadfahrerInnen in Usingen

Beschlussvorschlag:

Siehe Antrag.

Sachdarstellung:

Siehe Antrag.



IM USINGER STADTPARLAMENT
FRAKTIONSSPRECHERIN ELLEN ENSLIN
USINGER STR. 77. TEL. 06081/16947 & FAX 06081/16957

10.08.2018

An den Stadtverordnetenvorsteher
Rathaus
Gerhard Liese
Wilhelmjstraße 1
61250 Usingen

Antrag zur Verbesserung der Bedingungen der RadfahrerInnen in Usingen

Sehr geehrter Herr Liese,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der Magistrat wird beauftragt, ein Radwege-Konzept vorzulegen, das folgende Punkte beinhaltet:

1. Bestandsaufnahme Radwegeverbindungen in die Usinger Innenstadt
2. Innerörtliche Radwegeverbindungen (z. B. Wohngebiete Schleichenbach/Musikerviertel) zu wichtigen Stationen in der Kernstadt
 - * Fachmärkte Innenstadt
 - * Bahnhof
 - * Schulen
3. Radwegeverbindungen von den Ortsteilen in die Innenstadt
4. R6 innerhalb Usingen durch geeignete Maßnahmen verbessern
5. mögliche Verbesserungen des Radverkehrs sollen in kurz- und mittelfristige Maßnahmen unterteilt werden.

Begründung: Der Radverkehr ist ein wichtiger Baustein eines umweltfreundlichen Verkehrskonzeptes und kann schädliche CO₂-Emissionen reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Ellen Enslin

Ellen Enslin
Fraktionsvorsitzende Bündnis 90/DIE GRÜNEN



SPD-Fraktion Usingen * Emminghausstr. 25 * 61250 Usingen

Datum 04.09.2018

Ergänzungsantrag zur Verwaltungsvorlage XI/77-2018

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 10.08.18 zur Verbesserung der Bedingungen der RadfahrerInnen in Usingen

Wir beantragen den ursprünglichen Antrag um folgende Punkte zu ergänzen:

- An den öffentlichen Gebäuden sind Stellplätze in geeigneter Form (auch für E-Bikes und Pedelecs) und ausreichender Anzahl einzurichten. Bei den Einkaufsmärkten soll ebenfalls auf die Einrichtung hingewirkt werden.
- Finanzielle Förderungsmöglichkeiten von Bund und Land sind bei der Umsetzung von Maßnahmen zu nutzen.
- Die Stellplatzsatzung ist in Bezug auf Fahrräder so abzuändern, dass die Attraktivität der Nutzung von Fahrrädern gesteigert wird.
- Ein alle Punkte umfassendes Konzept soll von der Verwaltung bis zur Sommerpause 2019 vorgelegt werden.

Begründung:

Um die Bedingungen für das Radfahren in Usingen zu verbessern und damit auch die Nutzung des Fahrrades (statt des Autos) zu erhöhen, gehören die ergänzenden Punkte in ein Gesamtkonzept mit hinein.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Müller'.

Bernhard Müller
Fraktionsvorsitzender

SPD-Fraktion Usingen
Emminghausstr. 25
61250 Usingen

Telefon: 06081 688897
Email: mueller-usingen@t-online.de

Frankfurter Volksbank
Konto Nr. 585807
BLZ 501 900 00

IBAN DE49501900000000585807

SWIFT-BIC FFVBDEFF

Stadt Usingen

Gremienbüro

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
31.10.2018	XI/107-2018

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	13.11.2018	

Wahl eines weiteren stellvertretenden Schriftführers für den VBS

Beschlussvorschlag:

Es wird Herr Clemens Konieczny als weiterer stellvertretender Schriftführer für den VBS gewählt.

Sachdarstellung:

In der konstituierenden Sitzung des VBS am 09.05.2016 wurde Herr Frank Volkmar zum Schriftführer und Frau Cornelia Ohl zur stellvertretenden Schriftführerin gewählt.

Um im Urlaubs-oder Krankheitsfall kurzfristig reagieren zu können, wird vorgeschlagen, einen weiteren stellvertretenden Schriftführer zu wählen. Hier schlägt die Verwaltung Herrn Clemens Konieczny vor.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Ramona Jänisch
Gremienbüro