

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan „Hof Taunusblick 1“ in Usingen, Gemarkung Usingen

hier: Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Der Magistrat der Stadt Usingen hat in der Sitzung am 05.02.2024 die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtgebiets von Usingen südlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Südtangente“ und besitzt eine Größe von 7.184 m² (ca. 0,72 ha). Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 4406/1, einen Teilbereich des Flurstücks 4407 sowie einen Abschnitt der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Achtzehnmorgenweg“ (Flurstück 4438/2).

Im Norden des Plangebiets sind mit Verkaufs- und Lagerflächen für einen Tier- und Gartenbedarfsmarkt sowie einer Gewerbehalle gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im Osten schließen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an, die durch einzelne (Betriebs-)Wohnungen ergänzt werden. Zudem befindet sich im Osten eine landwirtschaftliche Fläche. Südlich des Plangebietes sind brachliegende Anzuchtflächen und Gewächshäuser für den Gartenbedarf eines ehemaligen Gartenbaubetriebes vorhanden. Im Westen schließen an den Stockheimer Weg landwirtschaftliche Flächen und eine Vollbauernstelle an.

Ein in Usingen ortsansässiges Unternehmen hat die Liegenschaft Hof Taunusblick 1 erworben mit der Absicht, die Liegenschaft einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Als Vollbauernstelle im Außenbereich errichtet, wurde die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes bereits vor Jahrzehnten aufgegeben. Der Vorbesitzer nutzte die Liegenschaft als Forstbetriebsstätte. Das Plangebiet wurde darüber hinaus zu Lagerzwecken unterschiedlichster Lagergüter und Geräte genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Unterbringung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Dadurch sollen dem bereits in Usingen ansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort gegeben werden.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes entspricht den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Zudem rechnet das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen die Erweiterung des Gewerbegebietes „Südtangente“ in Usingen dem prioritären Gewerbeflächenpool zu. Der prioritäre Gewerbeflächenpool umfasst etwa 3.600 ha Fläche, die aufgrund ihrer Eignung und ihrer Mobilisierungschancen vorrangig entwickelt werden sollen. Das Konzept empfiehlt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Südtangente von Usingen als regionalbedeutsamen Gewerbestandort im peripheren Raum. Regionalbedeutsame Gewerbestandorte sind entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit der Region und zeichnen sich durch eine besondere Raumeignung aus.

Demzufolge richtet sich die Aufstellung des Bebauungsplans „Hof Taunusblick 1“ nach den übergeordneten Zielen und Konzepten der Raumplanung und ist Teil der nachhaltigen ökonomischen Sicherung von Usingen und der umgebenden Region.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

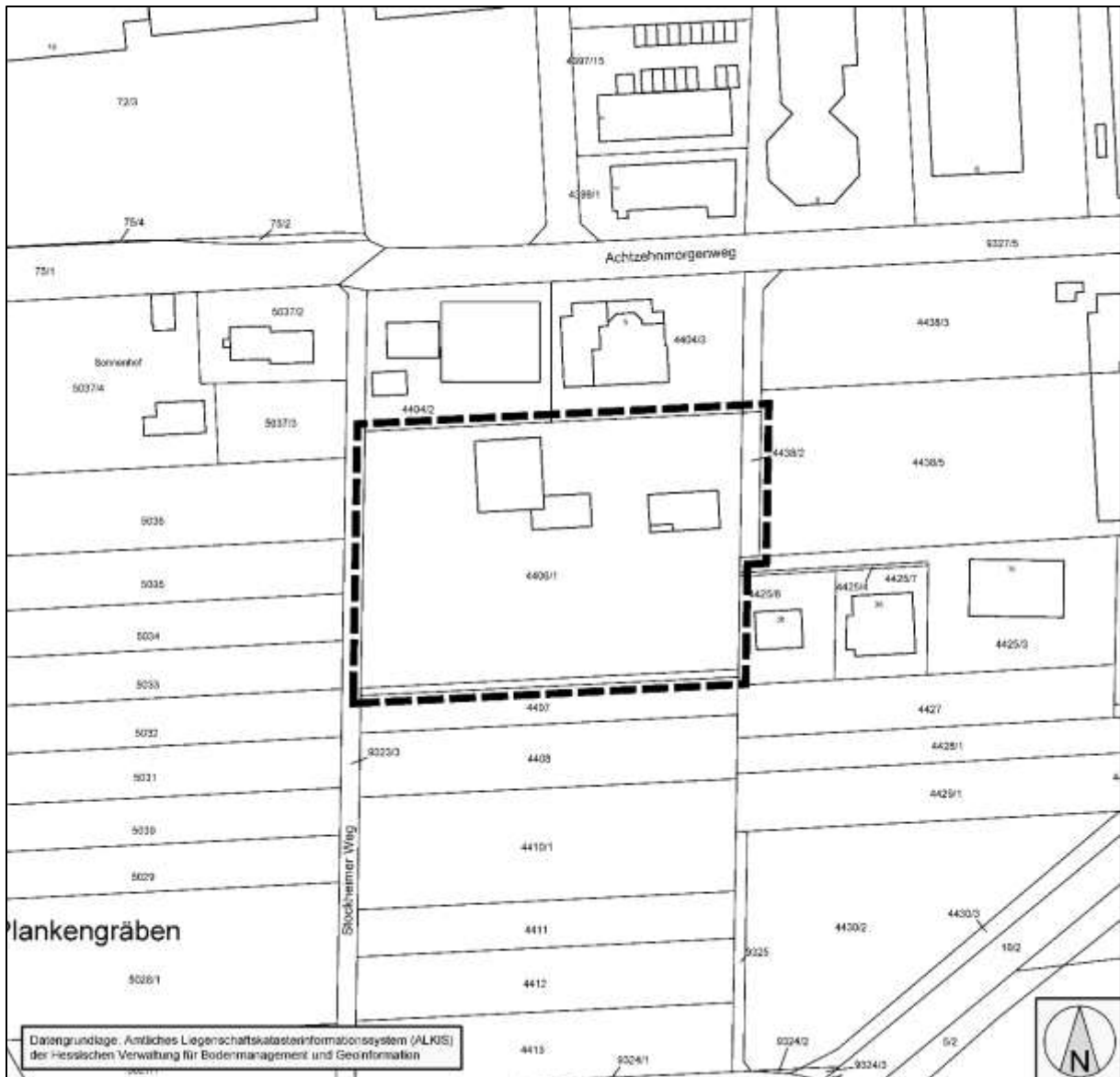


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hof Taunusblick 1“

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird in der Zeit

vom 26.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024

durchgeführt.

Für den Beteiligungszeitraum wird der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Schalltechnischer Untersuchung, Baugrundvorerkundung und geotechnischer Standorteinschätzung und dem Gutachten gemäß Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen sowie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet wie folgt veröffentlicht:

- Auf der Internetseite der Stadt Usingen www.usingen.de unter „Bauen und Stadtentwicklung“ → „Städtebauliche Gebietsentwicklung“ (<https://www.usingen.de/bauen->

und-stadtentwicklung/staedtebauliche-gebietsentwicklung/

- auf der Website der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Usingen wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de/>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 BauGB im Bauamt Usingen, Erdgeschoss, Sekretariat, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen während der Dienststunden (Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 08.00 – 13.00 Uhr, und Dienstag von 08.00 bis 18.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Bestandteil der Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Absatz 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Inhalte und Ziele des Bebauungsplans (Planziel sowie Standort, Art und Umfang des Vorhabens; Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans; Bedarf an Grund und Boden)
 - In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung (Bauplanungsrecht; Naturschutzrecht; Bodenschutzgesetz; Übergeordnete Fachplanungen)
 - Erfordernisse und Maßnahmenempfehlungen
 - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - Bestandsaufnahme der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Boden und Wasser einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen und zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern; Klima und Luft einschl. Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität; Menschliche Gesundheit und Bevölkerung einschl. Aussagen zur Vermeidung von Lärmemissionen; Tiere und Pflanzen; Ortsbild und Landschaftsschutz; Kultur- und sonstige Sachgüter)
 - Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung; Naturschutzrechtlicher Ausgleich)
 - Zusätzliche Angaben (In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten; Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben; Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt)
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Rechtliche Rahmenbedingungen (Untersuchungsgegenstand; Verbotstatbestände und -regelungen)
 - Beschreibung von Vorhaben und Plangebiet (Vorhaben; Schutzgebiete und -objekte; Vegetation und Biotopstruktur)

- Abschichtung (Artengruppen für die aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann; Artengruppen für die aufgrund der Lage des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann)
 - Datengrundlage und Methode (Methodik der Brutvogelkartierung; Methodik der Fledermauskartierung; Methodik der Reptilienkartierung)
 - Wirkungen des Vorhabens sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten (Avifauna; Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten; Artspezifische Prüfung für nicht allgemein häufige Vogelarten; Fledermäuse; Reptilien)
 - Maßnahmenübersicht (Maßnahmen zur Vermeidung; Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität; Kompensationsmaßnahmen; Empfohlene Maßnahmen; Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen)
 - Fazit
 - Artenschutzrechtliche Prüfbögen (Stieglitz; Haussperling; Feldsperling; Goldammer; Mauersegler; Rauchschwalbe; Zauneidechse)
- **Baugrundvorerkundung und geotechnische Standorteinschätzung** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Vorgang
 - Unterlagen (Geologische Unterlagen; Planunterlagen; Normen, Richtlinien und Literatur)
 - Örtliche Verhältnisse und Baumaßnahme (Örtliche Verhältnisse; Geplante Baumaßnahme)
 - Durchgeführte Untersuchungen (Felduntersuchungen; Abfalltechnische Untersuchungen)
 - Baugrund (Allgemeines; Baugrundaufbau)
 - Grundwasserverhältnisse
 - Versickerung von Niederschlagswasser (Anforderungen; Bewertung der Ergebnisse der Felduntersuchungen)
 - Bodenklassen und charakteristische Bodenkenwerte (Oberboden; Auffüllungen; Löss; Ton- und Grauwackenschiefer)
 - Verkehrswegebau
 - Hinweise zum Kanal- und Grauwackenschiefer
 - Abfalltechnische Untersuchungen
- **Gutachten gemäß Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen** mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - Veranlassung und Aufgabenstellung
 - Datengrundlage
 - Planungsgebiet (Lage des Planungsgebietes; Daten zum Planungsgebiet)
 - Wasserwirtschaftliche Belange (Hochwasserschutz; Wasserversorgung; Grundwasserschutz; Schutz oberirdischer Gewässer; Abwasserbeseitigung; Abflussregelung; Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft)
- Stellungnahme des Abwasserverbands Oberes Usatal mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Ver- und Entsorgung** (Geltende Gesetzeslage; Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung; Hydraulische Kapazität des Regenwasserkanals im Achtzehnmorgenweg; stoffliche und hydraulische Auswirkungen auf den Schleichenbach)
- Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen

- **Ver- und Entsorgung** (Sicherung von Telekommunikationslinien; Vermeidung von Beschädigungen an bestehenden Telekommunikationsanlagen)
- Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Grünordnung** (Hinweis zur Lage der Kompensationsfläche im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Fläche für die Landbewirtschaftung“)
- Stellungnahme des Hessen Mobil – Straßen und Verkehrsmanagements mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Immissionsschutz** (kein Anspruch auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG)
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Grünordnung** (Ergänzung der Artenliste mit den Arten Salix rubens (Fahl-Weide), Betula pendula (Hängebirke) und Prunus avium (Vogelkirsche); Aufnahme der Pflanzqualitäten; Vermeidung der Zerschneidungen von Wirtschaftseinheiten durch Kompensationsflächen; Bewertung des Voreingriffszustands, Anpassung der Bilanzierung im Umweltbericht; rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen, Hinweis auf das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) als Rechtsgrundlage)
 - **Umweltschutz** (Vermeidung von Geovlies und Plastikfolie innerhalb der Pflanzfläche, Ausschluss von Schotterflächen)
 - **Artenschutz** (Hinweis auf den Artenschutzbericht; Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse; Ausgleichsmaßnahme für gebäudebrütende Vogelarten; Verwendung von samen tragenden Pflanzen für die festgesetzte Dachbegrünung)
- Stellungnahme der hessenArchäologie Landesamt für Denkmalpflege mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Bodenschutz** (Berücksichtigung von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten; Meldung und Schutz von möglichen Bodendenkmälern bei der Unteren Denkmalschutzbehörde)
- Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Ver- und Entsorgung** (Beachtung des Gebäudes mit Hausanschluss an das Gasversorgungsnetz; Abstimmung von Umliegungen und Sicherungsmaßnahmen der Gasleitungen; Beachtung von nicht zulässiger Überbauung vorhandener Leitungstrassen; Sicherung der Mainova-Trassen bei Umwidmung von Grundstücksflächen; Beachtung der NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“)
 - **Grünordnung** (Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Bodenschutz** (Benachrichtigung bei Feststellung organoleptischer Verunreinigungen)
 - **Grünordnung** (Alternativenprüfung; Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt)
 - **Ver- und Entsorgung** (Entwässerungskonzept; Entwässerung im Mischsystem nur im begründeten Einzelfall; Prüfung Versickerungsmöglichkeit und Gewässereinleitung; Beachtung des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“; Zustimmung der Abfallbehörde)
 - **Immissionsschutz** (genehmigungspflichtiges Vorhaben nach BImSchG)

- Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Bodenschutz** (Lage des Plangebietes in einem Bombenabwurfgebiet; Sondierung von Kampfmitteln)
- Stellungnahme der Vodafone West GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen
 - **Ver- und Entsorgung** (Lage von Telekommunikationsanlagen im Plangebiet)

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Stellungnahmen sollen elektronisch an bauamt@usingen.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Über die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Emailadresse oder/und der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

Usingen, den 14.02.2024

DER MAGISTRAT DER STADT USINGEN
Steffen Wernard
Bürgermeister