



Stadt Usingen

**Begründung**  
**zum Entwurf des Bebauungsplanes**  
**"Am gebackenen Stein II"**  
**1. Änderung**

Planstand 10.02.2003

Bearbeitet:  
Dipl.-Geogr. Holger Fischer



## Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Festsetzungen
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
6. Verkehrserschließung
7. Gestaltungssatzung
8. Umweltschützende Belange
9. Wasserwirtschaftliche Belange
10. Bodenordnung
11. Städtebauliche Vorkalkulation

### 1. Veranlassung und Planziel

Das Anzeigeverfahren des von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 02.09.1991 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Am gebackenen Stein II“ wurde mit Verfügung des Regierungspräsidium Darmstadt vom 20.12.1991 abgeschlossen.

Die Plankarte des daraufhin am 18.04.1992 ortsüblich bekannt gemachten Bebauungsplanes ist zweigeteilt: Der räumliche Teilgeltungsbereich beidseits der namensgebenden Straße umfasst die Anwesen Am gebackenen Stein 1 und 2-10, die nach dem Eintrag in der zugrunde liegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bebaut waren. So vermerkt die Begründung zu dem Bebauungsplan von 1991 denn auch, dass hier eine Bestandssicherung angestrebt wird. Die Neuausweisung von Gewerbegrundstücken steht im Fokus des Teilgeltungsbereiches westlich des Stockheimer Weges; hier wurde das Baurecht für die Anwesen Am Arnsbacher Pfad 3-9, 6-10 und 14 sowie Stockheimer Weg 3 geschaffen.

Anlässlich der geplanten Umsiedlung des mit Bauschein vom 05.06.1981, Az.: 612-11/0976/81 durch den Hochtaunuskreis genehmigten Baumarktes Am gebackenen Stein 1 erhebt sich die Frage nach möglichen Folgenutzungen für die dann frei werdende Fläche. Bei der derzeit verhaltenen Nachfrage nach Gebrauchtimmobilien ist auch der ganz oder teilweise Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen und die Neubebauung als Alternative zu bedenken.

Der in der Grundnorm des § 1a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB<sub>2001</sub>), der gemäß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, enthaltene Vorrang des Flächenrecyclings waren Anlass für die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen, in ihrer Sitzung am 03.02.2003 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den räumlichen Teilgeltungsbereich Am gebackenen Stein zu beschließen, um die bisher geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soweit zu öffnen, wie dies mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den Belangen des Städtebaus vereinbar ist. Hierdurch sollen die Chancen für eine zeitnahe Folgenutzung zu verbessert und dem drohenden Leerstand entgegen gewirkt werden.



Aufgrund der Bestandsituation und der Absicht zur Realisierung einer Folgenutzung ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die umgebenden Verhältnisse geboten - um die städtebauliche Entwicklung zu sichern und auch zukunftsfähige Aussage zu treffen.

Vorausgegangen waren Gespräche mit dem Hochtaunuskreis und dem Hess. Städte- und Gemeindebund im Januar d.J., im Rahmen derer sich gezeigt hat, dass der bisher festgesetzte generelle Ausschluss jeglichen Einzelhandels die Möglichkeiten der Folgenutzung deutlich erschwert. Die Stadtverordnetenversammlung hat darauf hin dem Antrag des Grundstückseigentümers stattgegeben und die Fortschreibung des Bebauungsplanes beschlossen.

## 2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Bereich für Industrie und Gewerbe, Bestand“ dar. Da die Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet, von der Änderung nicht berührt wird, begründet die vorliegende Bauleitplanung keinen Dissens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Vielmehr werden durch den Verzicht auf den bisher festgesetzten generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Teilbaugebiet westlich der namensgebenden Straße, die Voraussetzungen zur Erreichung einer der unter Ziffer 2.4.2 „Bereiche für Industrie und Gewerbe sowie für Dienstleistungen“ formulierten Grundsätze der Raumordnung verbessert. Dort wird empfohlen, die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierter Dienstleistung benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Hierbei komme der Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen und der Nutzungsintensivierung besondere Bedeutung zu.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO<sub>1990</sub>) fest: „Einzelhandelsbetriebe werden nicht zugelassen.“ Diese Festsetzung entfällt nun in der Änderung des Bebauungsplanes. Auch hieraus ergibt sich aber kein Dissens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wie die folgende Ausführung zeigen.

Der Begründung zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die bereits 1991 bestehenden Gewerbeflächen entlang der Straße Am gebackenen Stein in dem Bebauungsplan aufgenommen worden sind, um die städtebauliche Ordnung zu sichern und „um ein in zurückliegender Zeit begonnenes Bauleitplanverfahren“ fortzuführen. Zu dem 1981 genehmigten und im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO großflächigen Baumarkt Am gebackenen Stein 1 wird ausgeführt:

Der in diesem Gebiet errichtete Baumarkt wird in das Gewerbegebiet einbezogen. Im Bebauungsplan ist vorgesehen, dass der Verkauf von Verbrauchsgütern für den täglichen Bedarf an Endverbraucher ausgeschlossen bleibt. Es wird damit den Zielen der Landesplanung gefolgt, die Funktionsfähigkeit bereits integrierter Geschäftszentren - hier die Geschäfte des innerstädtischen Bereiches - zu erhalten.

Unabhängig der Frage, ob die als Festsetzung gewählte Formulierung die Planintension auch tatsächlich wiedergibt und ob der dem Wortlaut nach generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf die genannten Fundstellen der Baunutzungsverordnung gestützt werden kann, bleibt festzustellen, dass sich die Stadt Usingen auch weiterhin um den Fortbestand des innerstädtischen Einzelhandels bemüht, wie z.B. die im vergangenen Jahr bei der GMA, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH beauftragte Markt- und Standortuntersuchung „Die Stadt Usingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk“ zeigt. Die GMA empfiehlt und benennt einerseits Maßnahmen zur Konsolidierung und Stärkung des „attraktiv sanierten Stadtzentrums“ mit seinen



Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Als Empfehlung für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten andererseits wird deren Konzentration auf einen Standort formuliert, wobei konkret der Bereich Achtzehn-Morgen-Weg / Am gebackenen Stein genannt wird. Die Nennung bestätigt den Verzicht auf die bisher geltende Einschränkung, zumindest für den hier in Rede stehenden Teilgelungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Auch fehlen die besonderen städtebaulichen Gründe, die nach § 1 Abs. 9 BauNVO nachweislich vorliegen müssen, wenn nur bestimmten Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen in ihrer Zulässigkeit eingeschränkt werden sollen. Die gilt auch für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Bestandteil der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“.

Der Verzicht auf die bisher geltende Einschränkung bedeutet allerdings nicht die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, da Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, innerhalb eines Gewerbegebietes unzulässig sind.

Da die Baunutzungsverordnung keine Legaldefinition für die genannten Einzelhandelsvorhaben beinhaltet, sei auf den Erlass „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht - Hinweise und Erläuterungen“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 20.01.2003 Bezug genommen<sup>1</sup>. Hiernach handelt es sich bei Einkaufszentren in der Regel um einheitlich geplante, finanzierte, gebaute und verwaltete räumliche Konzentrationen von Betrieben verschiedener Branchen- und Größenordnungen des Einzelhandels, meistens in Kombination mit Dienstleistungsbetrieben. Ein Einkaufszentrum kann aber auch eine gewachsene Ansammlung solcher Betriebe sein, wenn außer ihrer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisationen und Kooperationen vorliegt, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Kennzeichnend für ein Einkaufszentrum ist die besondere Anziehungskraft auf Kunden durch den Eindruck eines „Zentrums“. Der Erlass stellt schließlich fest, dass Einkaufszentren eine beachtliche Größe aufweisen müssen und deshalb keinesfalls < 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche haben. Diese Größe entspricht der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO und erfordert entsprechend die Ausweisung eines Sondergebietes. Da die Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet, vorliegend aber unverändert übernommen wird, scheidet die Einrichtung eines Einkaufszentrums aus.

Dies gilt analog für die Einrichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Hierbei handelt es sich um Unternehmen, die ein gemischtes oder spezielles Sortiment an Waren, ggf. Dienstleistungen auf großer Fläche an letzte Verbraucher anbieten und verkaufen. Der Erlass nennt exemplarisch Verbrauchermärkte, Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser und Fachmärkte wie Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter, Textilfachmärkte. Sie müssen außerdem großflächig sein, wobei der Erlass ohne nähere Differenzierung auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 22. Mai 1987 abhebt, dem gemäß die Grenze zur Großflächigkeit nicht wesentlich unter aber auch nicht wesentlich über 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann allerdings auch dann vorliegen, wenn es sich um eine Funktionseinheit mehrerer nicht großflächiger Betriebe handelt. Eine solche Funktionseinheit ist dann anzunehmen, wenn die Betriebe nach grundstückrechtlichen, betriebs- oder bautechnischen Gesichtspunkten eine Einheit bilden. Auch hier bedarf es der Ausweisung eines Sondergebietes. Mithin scheidet sogar die Folgenutzung der mit der Verlagerung des Baumarktes frei werdenden 1.999 m<sup>2</sup> bauaufsichtlich genehmigten Verkaufsfläche durch einen (Einzel-)Handelsbetrieb aus.

<sup>1</sup> StAnz. Nr. 5 vom 03.02.2003, Seite 453 ff

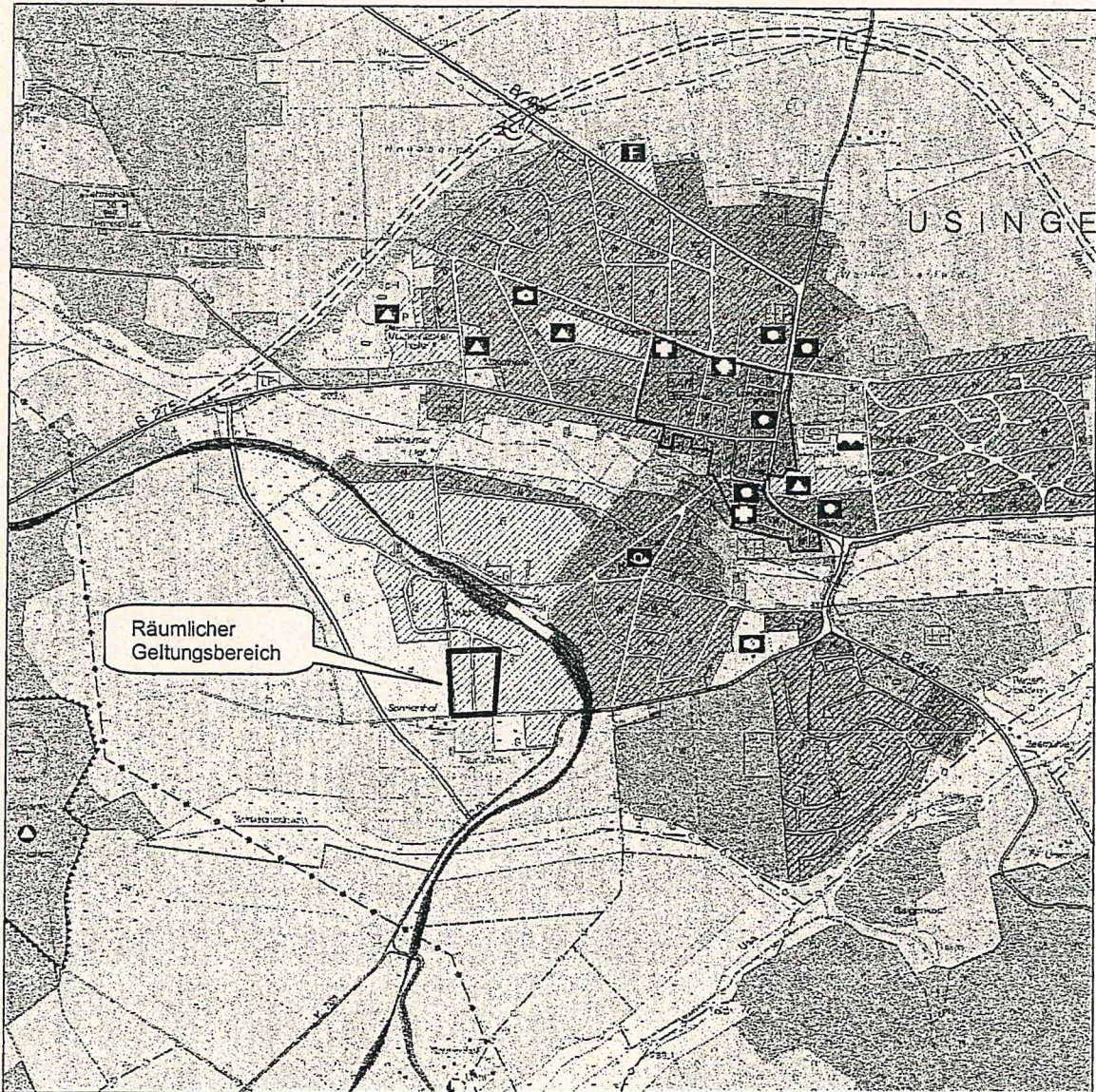


Damit wird auch den im Regionalplan Südhessen<sub>2000</sub> unter der Überschrift „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ formulierten Zielen und Grundsätze der Raumordnung weitestgehend Rechnung getragen.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Region Rhein/Main stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am gebackenen Stein II“ 1. Änderung als bestehende gewerbliche Baufläche dar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist entsprochen.

Karte 1: Flächennutzungsplan



ohne Maßstab, genordet



#### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Kernstadt, angrenzend an den Achtzehn-Morgen-Weg. Im Norden, Osten und Süden grenzen unterschiedlich intensiv genutzte gewerbliche Baugrundstücke an. Hier sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Im Westen folgt der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 16.12.2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein“. Innerhalb des Sondergebietes sind ein Getränkemarkt mit max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter mit max. 7500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig; der Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am gebackenen Stein II“ 1. Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt 1,997 ha.

#### 5. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

##### 5.1. Art der baulichen Nutzung

An der bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet wird festgehalten. Gewerbegebiete im Sinne § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Durch den Verzicht auf den generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird einerseits der Kfz-Teilehandel Am gebackenen Stein 6 planungsrechtlich gesichert. Zudem kann auf der mit der Verlagerung des Baumarktes frei werdenden Fläche als sonstiger Gewerbebetrieb auch ergänzen-



der Einzelhandel etabliert werden - wobei hier aber nochmals klar gestellt sei, dass dieser nur soweit zulässig ist, als er die Kriterien des bereits oben ausführlich diskutierten § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erfüllt. D.h. die Verkaufsflächen dürfen nicht großflächig i.S. des Bauplanungsrechtes sein und es dürfen keine zentren-/innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden.

Der Einzelhandelserlass<sup>2003</sup> beinhaltet in Anlage 1 eine beispielhafte Aufzählung zentren-/innenstadtrelevanter Sortimente (Auswahl):

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren

Der differenzierten Betrachtung bedürfen Elektrogroßgeräte ("weiße Ware"), Teppiche, Campingartikel, Fahrräder und großsteilige Sportgeräte sowie Betriebe, die nur ein schmales Sortiment anbieten; sie können zulässig sein. Dies gilt auch für z.B. Lebensmittel-discounter.

Lebensmittelvollversorger, die aufgrund ihrer Sortimentsvielfalt eine besondere Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung haben, scheidet aber grundsätzlich aus.

Der Erlass anerkennt insofern die Erforderlichkeit einer situationsbezogenen Einzelfallprüfung. Um diese zu gewährleisten wurde eine Mitteilungspflicht eingeführt, nach der die in § 4 Abs. 1 des Hess. Landesplanungsgesetzes<sup>2</sup> genannten Stellen - u.a. die Bauaufsicht - raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aus ihrem Zuständigkeitsbereich der Landesplanungsbehörde mitzuteilen haben. Als wesentliche raumbedeutsame Maßnahme, die eine Mitteilungspflicht begründet, gilt u.a. die Planung von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsflächen 700 m<sup>2</sup> überschreiten, sofern sie außerhalb der hierfür rechtskräftig ausgewiesenen Kern- oder Sondergebieten realisiert werden sollen. Da solche Vorhaben auch nach der Hess. Bauordnung<sup>2002</sup> in der Regel nicht von der Baugenehmigung frei gestellt sind und die Frage der Zulässigkeit im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erörtern sein wird, kann der Bebauungsplan auf Festsetzungen, z.B. den Ausschluss einzelner Sortimente betreffend, verzichten.

Die Zulässigkeit einer Verweisung auf die nachfolgende Genehmigungsebene gilt allerdings nicht bei Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Discotheken zählen. Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, sind keine Vergnügungsstätten i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Das Bedürfnis (Groß-)Discotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihrem Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Dies gilt insbesondere, wenn wie vorliegend eine Gebrauchtimmobilie mit geeigneter Geschossfläche und umfangreichem Stellplatzangebot zur Verfügung steht. Der Eröffnung einer zweiten Diskothek steht allerdings das Bestreben der Stadt Usingen entgegen, dass ihr seitens der Raumordnung zugestandene Flächenpotenzial vorrangig

<sup>2</sup> GVBl. I vom 06.09.2002, S. 548



für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu sichern, wodurch der Ausschluss von Vergnügungsstätten bereits hinreichend begründet ist.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl GRZ = 0,8  
Geschossflächenzahl GFZ = 1,6  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Z=II

Diese Festsetzungen werden unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am gebackenen Stein II“ übernommen.

Der Bebauungsplan von 1991 bestimmt darüber hinaus, dass die mittlere talseitige Höhe der Betriebsgebäude bei 2-geschossiger Bauweise max. 8 m, gemessen vom Schnittpunkt natürliches Gelände - Außenwand bis Dachfirst, betragen darf. Diese Einschränkung wird nicht Bestandteil der 1. Änderung, da die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse vorliegend ausreicht, denn das hier in Rede stehende Plangebiet liegt eingebettet in gewerblich genutzte Anwesen mit entsprechender Bebauung.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe war vormals begründet durch die Ortsrandlage. Diese Begründung entfällt mit dem benachbarten Neubau des Bau- und Heimwerkermarktes nebst Gartencenter. Dieser wird aufgrund des nach Westen deutlich ansteigenden Geländes schon mit dem Niveau des Parkplatzes rd. 4-5 m über dem Parkplatz des jetzigen Baumarktes zu liegen kommen. Der auf diesem erhöhten Niveau zu errichtende Neubau wird den Bestand „Am gebackenen Stein“ nicht nur unwesentlich überragen, wodurch die Begründung für die bisher geltende Festsetzung entfällt.

Die Bestimmung, nach der von der Festsetzung der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden können, sofern die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird, entfällt ebenfalls. Sie ist unter Hinweis auf die sich ohnehin an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 für Gewerbegebiet orientierenden Grundflächenzahl von GRZ = 0,8, die von der vorhandenen Bebauung eingehalten wird, und die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO entbehrlich, nach denen die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von u.a. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch über die so genannte Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 hinaus überschritten werden darf, wenn mit der Überschreitung nur mit geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens einhergehen oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

## 5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich des Baumarktes keine Bauweise fest, während für die Anwesen Am gebackenen Stein 2-10 die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden können, wenn die seitlichen Grenzabstände gewahrt sind. Da die seitlichen Grenzabstände ohnehin nur mit nachbarlichem Einvernehmen unterschritten werden können, kann auf die Festsetzung verzichtet werden. Damit ergibt sich die Bauweise in beiden Teilabschnitten mit Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung ausschließlich aus der überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsbestimmungen der Hess. Bauordnung.



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Der Verlauf der Baugrenzen wird für die Bauzeile östlich der namensgebenden Straße unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Westlich der Straße Am gebackenen Stein folgt die Baugrenze bisher dem Gebäudebestand, dem im Jahre 1981 errichteten Baumarkt. Da sich das Raumprogramm des Gebäudes vor allem wieder für einen großflächigen Einzelhandel oder auch zur Nutzung als Diskothek, Indoor-Spielplatz, Bowling-Center o.ä. eignet - Nutzungen die ausgeschlossen oder städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbar sind - muss hier auch die Möglichkeit des Rückbaus und der Neubebauung geschaffen werden. Entsprechend wird die bebaubare Grundstücksfläche in Analogie zu der Bauzeile östlich der Straße erweitert. Hierdurch wird sowohl die Möglichkeit der Bebauung mit einem Gebäude, aber auch die Parzellierung die Bebauung mit mehreren Gebäuden auf mehreren Grundstücken eröffnet.

## **6. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung der Baugrundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan „Am gebackenen Stein II“ 1. Änderung erfolgt über die namensgebenden Straße und den Achtzehn-Morgen-Weg. Ein weitergehender Ausbau ist nicht vorgesehen.

Der Standort ist durch den ÖPNV erschlossen: Die Bus-Haltestelle Achtzehn-Morgen-Weg befindet sich nur wenige Meter entfernt an der L 3270 in unmittelbarer Gegenlage zur Einmündung des Achtzehn-Morgen-Weges.

## **7. Gestaltungssatzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan regt Dachneigungen zwischen 30° und 35° an. Auf die Aufnahme einer entsprechenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift in den vorliegenden Änderungsplan wird verzichtet, da sich die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung heterogen entwickelt hat, so dass sie der Begründung entbehren würde.

Dies gilt nicht für die im wesentlichen die Grundstücksfreiflächen betreffenden Vorgaben, die im Zuge der vorliegenden 1. Änderung an die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein“ angenähert werden. Gegenstand sind die Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

### **Einfriedungen**

Es werden ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig sein, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Außeneinfriedungen sind ferner mit Laubsträuchern abzapflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

### **Stellplätze**

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen sind Stellplätze mit Pflaster-, Verbundstein o.ä. luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen, sie sind ferner ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen bzw. zu überstellen. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorga-



ben insofern, als er für Pkw-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen sind und dass je 5 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist.

#### **Begrünung/Grundstücksfreiflächen**

Bei den im Gewerbebau üblichen großen Wandflächen empfiehlt sich eine Begrünung; diese wird festgesetzt. Ausgenommen sind Fassaden mit einem umfassenden Anteil an Öffnungen wie Schaufenster, Gewächshausanbauten, Ladezonen usw., bei denen sich aufgrund ihrer Nutzung eine Fassadenbegrünung verbietet.

Ferner wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

### **8. Umweltschützende Belange**

Der Bebauungsplan bereitet grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt i.d.R. durch Auseinandersetzung mit deren Elementen im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB. Zu beachten ist hierbei aber § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, der besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die bisher für die zulässigen Eingriffe maßgebliche Kennziffer, die Grundflächenzahl, von GRZ = 0,8 in Folge der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erweitert wird, findet § 1a BauGB vorliegend keine Anwendung.

Mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG<sub>2001</sub> wurden erstmals auch verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben UVP-pflichtig. Hierunter fallen z.B. auch „Industriezonen für Industrieanlagen“ und „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr beträgt, eine Vorprüfung ist bei Grundflächen von 20.000 - unter 100.000 m<sup>2</sup> erforderlich. Vorliegend bleibt auch der untere Schwellenwert unerreicht, so dass allein schon aus diesem Grund keine weitergehenden Prüfungen erforderlich sind.

### **9. Wasserwirtschaftliche Belange**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz, sie ist Bestand. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser anzusprechen, für die unter Hinweis auf die folgende Fundstelle aber keine besondere Festsetzung notwendig ist:

#### **§ 51(3) HWG**

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.



Da § 51 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff "soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren verweisen zu dürfen.

#### **Trinkwasserschutzgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Wasserschutzgebiet.

#### **Bodenversiegelung**

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw..

#### **Abwasser**

Die Entwässerung erfolgt über den Ortskanal, sie ist Bestand.

#### **Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet und auch keine oberirdischen Gewässer.

#### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine bekannt.

### **10. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

### **11. Städtebauliche Vorkalkulation**

Der Stadt Usingen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes „Am gebackenen Stein“ 1. Änderung voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph ~~Holger~~ Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 15  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/95 87-0, Fax 95 87 80