

Bebauungsplan der Stadt Usingen "Am gebackenen Stein II"

Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am gebackenen Stein" zur Bestandssicherung und Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen beschlossen.

Das Plangebiet liegt an einem nach Norden abfallenden Hang in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Usingen und wird durch den "Achtzehn-Morgen-Weg" und durch die fertiggestellte Straße "Am Gebackenen Stein" und dem "Stockheimer Weg" erschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3,82 ha gewerbliche Fläche. Die Neuausweisung (1,81 ha) dient der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nach § 8 Baunutzungsverordnung.

Die überbauten Flächen werden analog dem Bestand mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung, Grundflächenzahl 0,8 und Geschoßflächenzahl 1,6 festgesetzt. Der Bedarf begründet sich aus der Notwendigkeit, weitere, der Nachfrage gerecht werdende Gewerbeflächen für den Raum Usingen bereitzustellen.

Die östlich bestehende Gewerbefläche wurde in dem Plan aufgenommen, um die städtebauliche Ordnung zu sichern und um ein in zurückliegender Zeit begonnenes Bauleitplanverfahren weiterzuführen. 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 Bereichs - zu erhalten.

Das gesamte Plangebiet wurde aus dem Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt entwickelt.

Notwendige Erschließungsmaßnahmen werden nur für den nördlichen Baugebietsbereich erforderlich. Die Kosten für den Straßenbau, Wasserentsorgung und Wasserversorgung werden sich auf ca. DM 600.000,-- belaufen.

Ausgleichsmaßnahmen für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft werden in der Ausgleichsberechnung aufgezeigt und sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Magistrat der Stadt Usingen

DER BÜRGERMEISTER