

---

## **STADT USINGEN**

**Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“  
1. Änderung  
im Stadtteil Usingen**

### **Begründung**

**Magistrat der Stadt Usingen**

**Stand Februar 2000**

---



# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ im Stadtteil Usingen

## Inhalt

1. Planungsanlass
2. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
3. Planungsgrundlagen und Planverfahren
4. Grundzüge der Planänderung
5. Erschließung
6. Wasserwirtschaftliche Belange
7. Betrachtungen zu möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren eventueller Ausgleichsnotwendigkeit
8. Hinweise

## 1. Planungsanlass

Im Jahr 1964 gelangte der Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ zur Rechtskraft. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines großen Teils des Stadtgebietes geschaffen. Dieser umfasst einen Geltungsbereich, der vom Bahnhof im Süden bis zur Neutorstraße im Norden und von der Bahnhofstraße im Südosten bis jenseits des Stockheimer Weges im Westen reicht. Die planungsrechtlichen Ausweisungen sind abgestufte Gebietsausweisung für Gewerbe oder Mischgebiet und in einem Bereich als Gemeinbedarfsfläche (Marktplatzerweiterung).

Der Bebauungsplan wurde aus dem bereits damals in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigte dessen Ausweisung. Die Planung wurde erforderlich, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Es wurden bereits bestehende Baugebiete an der Bahnhofstraße und der Neutorstraße (ehemals Weilstraße) einbezogen. Weitergehende Planungsabsichten sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht ausgeführt.

Bis heute ist der Bebauungsplan Grundlage bei der Beurteilung und der Genehmigungserteilung von Bauvorhaben. Im Jahr 1986 wurde die Rechtsgültigkeit im Rahmen eines Rechtsstreites in Frage gestellt. Da der Bebauungsplan nicht in



seinem Inhalt, sondern nur die Bekanntmachungsformalie angezweifelt wurde aufgrund einer fehlerhaften Hauptsatzung, hat die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss diesen Mangel geheilt und, da die planerischen Aussagen bis zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes weiterhin Bestand haben sollten, durch Wiederholung der Veröffentlichung die Rechtskraft wieder hergestellt. Der Bebauungsplan wurde am 10.03.1988 erneut bekannt gemacht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf ein einzelnes Grundstück im Bereich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche und hat das Ziel, die planungsrechtliche Sicherung für die Errichtung eines neuen Kindergartens herzustellen. Der vorhandene Kindergarten, der auf einem Nachbargrundstück liegt und als Provisorium errichtet wurde, ist viel zu klein für eine dauerhafte Nutzung.

## **2. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes**

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten des Bebauungsplangebietes und umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 1.700 qm. Die Fläche ist Teil einer Gesamtfläche eines Baustoffhandels und soll abgetrennt einer neuen Bebauung zugeführt werden. Eine Verkehrsfläche zur Erschließung wird angrenzend an das Baugrundstück ausgewiesen.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

- |            |   |
|------------|---|
| Nordosten  | - Bachlauf (Stockheimer Bach) mit anschließender öffentlicher Parkplatzfläche |
| Nordwesten | - Fußweg  |
| Südwesten  | - Einkaufsmarkt mit Büronutzung   |
| Südosten   | - Baustoffhandel  |

Nordwestlich, jenseits des Fußweges, befindet sich eine Spielplatzfläche, die als Freifläche für den derzeitigen Kindergarten dient. Diese soll auch weiterhin so genutzt werden.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist derzeit Teil einer Freifläche des Baumarktes und dient der Lagerung von Baumaterialien.

## **3. Planungsgrundlagen und Planverfahren**

Die Änderung betrifft nur eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes und stellt eine Konkretisierung der Planungsausweisung von Gemeinbedarfsfläche dar. Den Bedürfnissen angepasst soll eine Gemeinbedarfsnutzung, die den sozialen Zwecken dient, hier für einen Kindergarten entstehen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so dass eine Planänderung nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan ist Mischgebiet.



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655)

#### **4. Grundzüge der Planänderung**

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Fläche, deren Nutzung in diesem Verfahren geändert werden soll, die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche festgeschrieben. Durch die Planänderung wird die zukünftige tatsächliche Nutzung mit der Ausweisung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und dem Zusatz Kindergarten spezifiziert.

Auf die Festsetzung zum Maß der Nutzung wurde verzichtet, weil bei der geringen Grundstücksfläche im Vergleich zu anderen benachbarten Grundstücken keine große zusammenhängende Bebauung entstehen kann und somit auch ohne diese Festsetzung keine öffentlichen Belange, insbesondere das Ortsbild, nicht beeinträchtigt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind entsprechend der angrenzenden Freiflächen und in Vereinbarkeit mit der Nutzung als Kindergartenspiel- und Freifläche anzulegen. Begrünungen und Pflanzmaßnahmen haben unter Auswahl von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Es wird auf eine maßgebende Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung verzichtet, da die Bestimmungen der Hess. Bauordnung ausreichend Gewähr dafür bieten, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird. Der Versiegelungsgrad des Bodens ist zu minimieren und wird mit der Festsetzung geregelt, dass befestigte Flächen und Wege möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

#### **5. Erschließung**

Zur Erschließung wird ein derzeit angrenzender Fußgängerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Diese dient der Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie der Andienung im Bedarfsfall, ansonsten soll die Fläche nur Fußgängern dienen.

Die Anfahrt zum Kindergarten erfolgt über die Straße „Am Riedborn“ oder von dem Festplatz aus bis zur Brücke über den Stockheimer Bach. Die Herstellung von Stellplätzen für die Kindergartennutzung kann auf der Fläche am Festplatz gesichert werden.



Die Wasserversorgung kann durch Neuverlegung eines Hausanschlusses von der Straße „Am Riedborn“ in dem Fußweg hergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung kann durch einen Anschluss an die vorhandene Kanalleitung am Stockheimer Bach hergestellt werden  
Es entstehen voraussichtliche Kosten von Gesamt

Wegeherstellung (Pflaster)	16.850,00 DM
Hausanschluss Wasser	11.065,00 DM
Hausanschluss Abwasser	2.000,00 DM
Summe (netto)	29.915,00 DM

Zusätzlich ist für Strom, Telekom, Gas mit Kosten von ca. 20.000,00 bis 30.000,00 DM zu rechnen.

## **6. Wasserwirtschaftliche Belange**

In dem räumlichen Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans liegen keine oberirdischen Gewässer. Es grenzt jedoch an die Grundstücksfläche der Stockheimer Bach. Zu diesem ist gemäß Hess. Wassergesetz ein Schutzstreifen von mind. 5 m zu berücksichtigen, innerhalb dessen bauliche Anlagen unzulässig sind.

In dem Bereich sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

## **7. Betrachtung zu möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren eventueller Ausgleichsnotwendigkeit**

Nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus Bebauungsplänen ergeben, durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen zu vermeiden bzw. zu minimieren und auszugleichen.

Bei dem Baubereich handelt es sich um eine bereits in Nutzung stehende Fläche, somit einen bebauten Innenbereich. Die zukünftige Baufläche wird derzeit als Lagerplatz des Baumarktes genutzt und weist keinerlei Freiraumqualitäten auf, noch sind irgendwelche natürlichen Bestandteile, wie Pflanzungen oder begrünte Flächen vorhanden. Durch die Neubebauung und zukünftige Nutzung werden neue Freiflächen hergestellt, die entsprechend natürliche Elemente in Form von Bepflanzung aufnehmen, wodurch eine städtebauordnerisch gebotene Gestaltung erzielt sowie die Bodenfunktion durch Entsiegelung verbessert wird.

Durch den baulichen Eingriff wird das Grundstück zusammen mit der angestrebten Freiraumgestaltung aufgewertet.



## 8. Hinweise

Das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie teilt in seiner Stellungnahme vom 09.02.2000 zu dem Planverfahren mit, dass aus rohstoffgeologischer, bodenkundlicher und hydrogeologischer Sicht keine Einwände bestehen. Es wird der Hinweis gegeben: „Unter geringmächtigen Auenablagerungen sind Hanglehm variabler Tragfähigkeit bis zu wenigen Metern Tiefe und darunter Tonschiefer des Devons zu erwarten. Projektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.“

Im Rahmen der Objektplanung ist gemäß der Empfehlung des Landesamtes eine detaillierte, auf die Planung bezogene Baugrunduntersuchung und -beurteilung vorzusehen.

Usingen, Februar 2000