

Stadt Usingen

**Begründung
zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein"**

Planstand 08.11.2002

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Raumordnung und Flächennutzungsplan
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.1. Gewerbegebiet
 - 4.1.2. Sondergebiet
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.1. Grundflächenzahl
 - 4.2.2. Geschossflächenzahl
 - 4.2.3. Baumassenzahl
 - 4.2.4. Gebäudeoberkante
 - 4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
5. Verkehrserschließung
6. Belange des Immissionsschutzes
7. Gestaltungssatzung
8. Umweltschützende Belange
9. Wasserwirtschaftliche Belange
10. Bodenordnung
11. Städtebauliche Vorkalkulation

1. Veranlassung und Planziel

Die Stadt Usingen gehört dem Ordnungsraum der Planungsregion Südhessen an. Entsprechend den Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000, GVBl. I S. 2 (1/2001) ist die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Ordnungsräume als eine wesentliche Grundlage der weiteren Entwicklung des Landes zu erhalten und auszubauen. In den Ordnungsräumen muss das Schwergewicht der planerischen Gestaltungsaufgabe in der Erhaltung und der Verbesserung der qualitativen und gleichwertigen Lebens-, Umwelt-, Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen liegen. Hierzu zählen auch die Bereitstellung von Baugrundstücken für eine gewerbliche Nutzung und die Versorgung mit Gütern der verschiedenen Bedarfsstufen.

Auch wenn das Einzelhandelsangebot in Usingen noch durch einen breiten Branchenmix gekennzeichnet ist, der nahezu alle Bedarfe abdeckt, und die Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.700 qm im Jahr 1988 auf rd. 20.000 qm im Jahr 2001 zugenommen hat, so sind dennoch Defizite zu beklagen:

- Die Verkaufsflächenentwicklung verlief fast ausschließlich zu Gunsten nicht-integrierter Lagen.
- Die Hauptverkehrsbelastung und eine vielfach nicht mehr heutigen Anforderungen entsprechende Selbstdarstellung einzelner Ladengeschäfte schränken die Attraktivität der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum wesentlich ein.
- Für die Versorgung des Mittelbereiches wesentliche Leitbetriebe, wie z.B. der Baumarkt im Achtzehnmorgenweg, können aufgrund begrenzter Verkaufsflächen und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nur noch bedingt als zukunftsfähig klassifiziert werden.

Hinzu kommt, dass die Stadt Usingen, der seitens der Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen wurde, an einem der wesentlichen Punkte der Einzelhandelsentwicklung in der vergangenen Dekade bisher nicht partizipieren konnte: Es fehlt die Distributionsform SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 27.08.2001 beschlossen, einen Bebauungsplan "Sondergebiet: Bau-, SB- und Fachmärkte, Am gebackenen Stein" für die Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes sowie die Neuansiedlung eines SB-Warenhauses am Achtzehnmorgenweg aufzustellen, um die ihr mit der Ausweisung als Mittelzentrum zugeordnete Aufgabe in einer den aktuellen Bedürfnissen der Verbraucher adäquaten Weise erfüllen zu können.

Entsprechend den Ergebnissen eines projektbegleitenden Arbeitskreises hat der Vorhabenträger seinen Verzicht auf die Fachmärkte erklärt; diese entfallen.

Auch die Ansiedlung des SB-Warenhauses entfällt, nachdem die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 23.08.2002 die Ansiedlung des geplanten SB-Warenhauses beraten, ihr aber nicht zugestimmt hat. Die beantragte Befreiung von den Zielen der Raumordnung wurde in diesem Punkt abgelehnt. Die Regionalversammlung hat darüber hinaus festgelegt, dass in dem Bau- und Heimwerkermarkt keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden dürfen.

Damit war der Vorentwurf des Bebauungsplanes, wie er in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (24.06.2002 bis 12.08.2002) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (29.05.2002 bis 01.07.2002) war, wie folgt zu ändern:

Das vormals geplante Sondergebiet wird deutlich reduziert. Zulässig sind hier ausschließlich ein Getränkemarkt mit insgesamt 500 m² Verkaufsfläche und ein Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter mit insgesamt 7.500 qm Verkaufsfläche. Hierin dürfen keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden.

Die freiwerdende Fläche, die ursprüngliche Gesamtfläche für das SB-Warenhaus, wird als Gewerbegebiet ausgewiesen; hier wird die Einrichtung von Verkaufsflächen, die über die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe hinausgehen, ausgeschlossen.

Zur Projektbegründung war von dem Vorhabenträger ein Standortgutachten vorgelegt worden: Die Stadt Usingen als Standort für ein SB-Warenhaus und einen Bau- und Heimwerkermarkt¹. Darüber hinaus hat die Stadt Usingen eine Untersuchung beauftragt, im Rahmen derer die Entwicklungschancen und -risiken für den Einzelhandelsstandort unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt aufzuzeigen sind². Mit dem Verzicht auf das SB-Warenhaus aus den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente im Bau- und Heimwerkermarkt, bedarf die Untersuchung im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens keiner vertiefenden Betrachtung³.

¹ GMA - Markt- und Standortuntersuchung, Ludwigsburg 01 und 03/2002

² GMA: Usingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk, Ludwigsburg 07/2002

³ Sie wird der vorliegenden Begründung gleichwohl als Anlage beigegeben, da auch diese Untersuchung Bestandteil des Prozesses der Erkenntnisfindung ist und damit dem Abwägematerial zugerechnet werden muss.

Karte 1: Stadtplan



genordet, ohne Maßstab

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt im Südwesten der Kernstadt Usingen einen Bereich für Industrie und Gewerbe - Bestand und Planung - dar. Die Stadt Usingen hatte die Abweichung von den dem Vorhaben entgegenstehenden Zielen der Raumordnung beantragt, um innerhalb des Teilbereiches "Zuwachs" ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO für

1. ein SB-Warenhaus mit 4.500 qm Verkaufsfläche, unterteilt in 2.000 qm Verkaufsfläche Lebensmittel (Food) und 2.500 qm Verkaufsfläche Nicht-Lebensmittel (Non-Food),
2. einen Getränkemarkt mit insgesamt 500 m² Verkaufsfläche und
3. einen Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter mit insgesamt 7.500 qm Verkaufsfläche

ausweisen zu dürfen. Dem Antrag wurde nur teilweise stattgegeben: Das SB-Warenhaus Pos. 1 hat nicht die Zustimmung der Regionalen Planungsversammlung Südhessen gefunden. Dem beantragten Bau- und Heimwerkermarkt Pos. 2 wurde mit der Maßgabe zugestimmt, dass innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Das für das Gesamtprojekt vorgesehene Plangebiet mit rd. 4,52 ha wurde in seiner Größe nahezu belassen. Die durch den Regionalversammlungsbeschluss veranlasste Reduzierung des Sondergebietes gibt Raum zur Ausweisung eines Gewerbegebietes, das mit den Zielen der Raumordnung konform geht. Dennoch ist auch hier eines der Ziele der Raumordnung von besonderer Bedeutung:

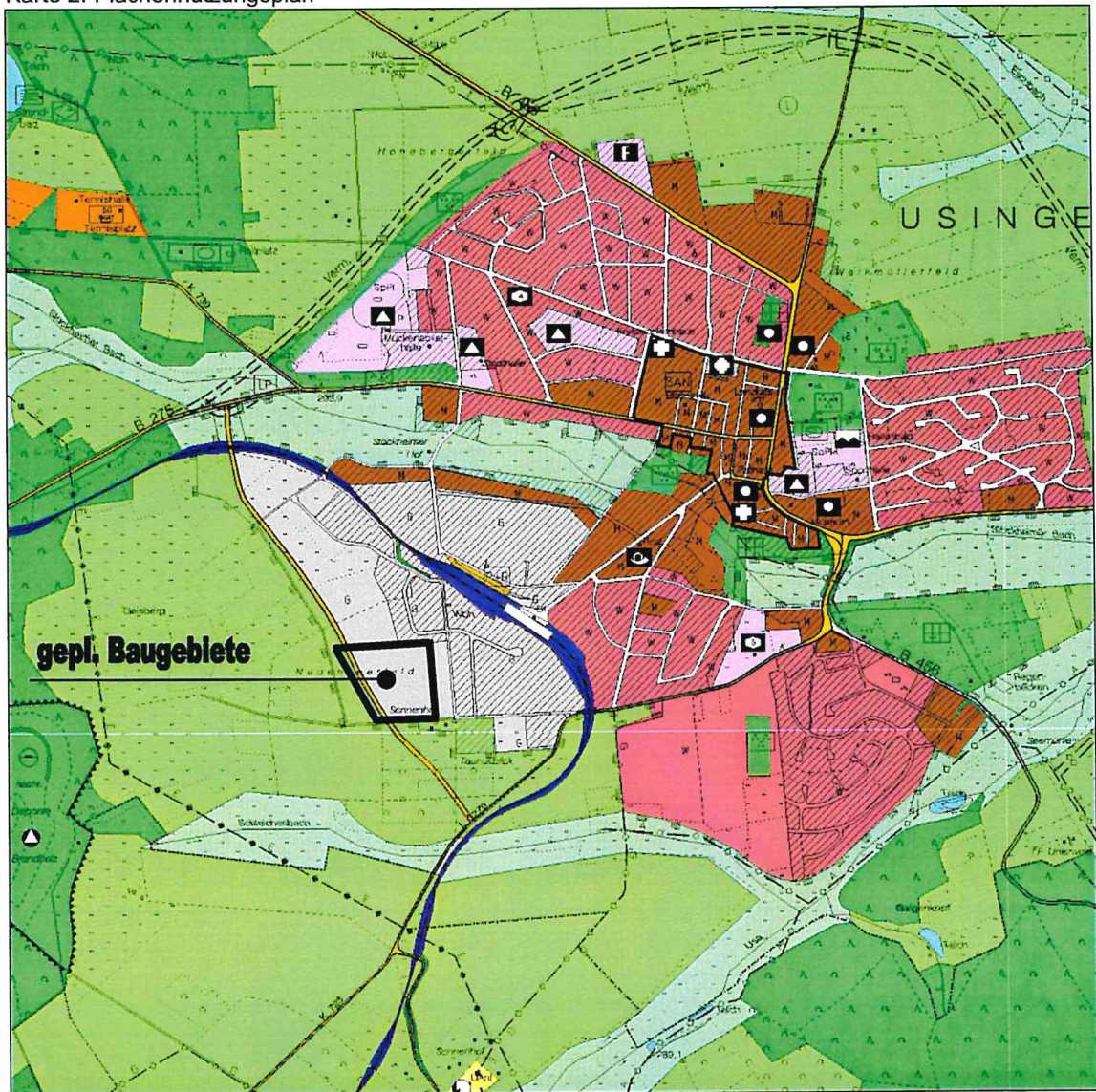
2.4.3-6 (Z)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb der "Bereiche für Industrie und Gewerbe" ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Das Ziel, bei abnehmenden Flächenreserven für die gewerblich-industrielle Entwicklung die noch geeigneten Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zu sichern, findet grundsätzlich auch die Zustimmung der Stadt Usingen. Im Mittelpunkt der gewerblichen Entwicklung der Stadt Usingen steht die Sicherung und der Erhalt vorhandener Arbeitsplätze, wobei der Regionalplan Südhessen 2000 der Stadt Usingen ein Gewerbeflächenpotenzial von 20 ha zugesteht, von dem durch das verbleibende Sondergebiet rd. 2,0 ha in Anspruch genommen werden. Da keine bereits gewidmeten Reserven mehr zur Verfügung stehen, verbleibt mithin ein Potenzial im Umfang von 18,0 ha, so dass Unternehmen die Möglichkeit der Ansiedlung, Verlagerung und Erweiterung gegeben werden kann. Das unter Ziffer 2.4.3-6 formulierte Ziel der Raumordnung steht dem Sondergebiet nicht entgegen.

Der gemeinsamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Region Rhein-Main stellt den Standort am Achtzehnmorgenweg als geplante Gewerbliche Baufläche dar. Die teilräumlich erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist beantragt - Gegenstand ist die Umwidmung der Gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO für den Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter.

Karte 2: Flächennutzungsplan



ohne Maßstab, genordet

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten von Usingen, im unmittelbaren Anschluss an die Südtangente, deren erster Bauabschnitt von der B 275 im Norden bis zum Achtzehnmorgenweg im vergangenen Jahr fertiggestellt wurde. Das nach Osten hin abfallende Gelände unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich um einen Ackerschlag, der im vergangenen Jahr mit Mais bestellt war.

Karte 3: Luftbild



ohne Maßstab, genordet

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an:

- Nordwesten: Landwirtschaftliche Nutzung, im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Nordosten: Gewerbegebiet
- Osten: Gewerbegebiet
- Süden: Achtzehnmorgenweg anschließend Baumschulflächen und lw. Hof / Ställe (Sonnenhof)
- Westen: Südtangente anschließend lw. Nutzflächen, überwiegend Acker

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird im Nordosten und im Osten durch die Grenze des Bebauungsplanes Am gebackenen Stein von 1992 (Gewerbegebiet) bestimmt, im Süden und Westen, die gemäß der vorbereitenden Bauleitplanung zur freien Feldflur hin überleiten, den Straßenverkehrsflächen des Achtzehnmorgenweges und der Südtangente.

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches, Planstand 26.09.2002, liegt eine Fläche von insgesamt rd. 4,6 ha.

4. 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.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Gewerbegebiet

Das Sondergebiet wird von einem Gewerbegebiet einfasst. Gewerbegebiete im Sinne § 8 BauN-VO₁₉₉₀ 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.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind reine Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist damit nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Es han-

delt sich hierbei wie bereits oben ausgeführt um eines der Ziele der Raumordnung, die für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht begründen.

Von Seiten der Stadtplanung kommt folgende Einschränkung hinzu: Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen sind Vergnügungsstätten, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Discotheken zählen⁴. Das Bedürfnis (Groß-)Discotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben, das der Stadt Usingen seitens der Raumordnung zugestandene Flächenpotential vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Ausschluss bereits hinreichend begründet ist.

4.1.2. Sondergebiet

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem solche Auswirkungen in der Regel anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Es handelt sich hierbei um das Ergebnis gesetzgeberischer Maßnahmen, veranlasst durch die Entwicklung großflächiger Handelsbetriebe in den 60er und frühen 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. So wurde bereits mit der 2. Änderungsverordnung zur BauNVO 1977 erstmals eine entsprechende Geschossflächenregelung eingeführt. Zugrundegelegt wurde eine Geschossfläche von 1.500 m². Mit der 3. Änderungsverordnung wurde 1986 eine Reduzierung auf 1.200 m² vorgenommen, die auch in der derzeit gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1990 noch Bestand hat.

Das Bundesverwaltungsgericht konkretisiert in zwei Grundsatzentscheidungen 1987 dahingehend, dass das Merkmal der Großflächigkeit im Wesentlichen von der Verkaufsfläche abhängt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb liegt danach vor, wenn eine Verkaufsfläche von nicht wesentlich unter und nicht wesentlich über 700 m² erreicht wird. Eine Vertiefung der Frage, ob die die Verhältnisse 1987 würdige Entscheidung, auch unter den heutigen Rahmenbedingungen noch Gültigkeit besitzt, kann vorliegend offen bleiben, da allein schon die angestrebte Größenordnung von 7.500 m² Verkaufsfläche für den Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter unstreitig eine Sondergebietspflicht begründet.

Bei Sondergebieten sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. In Analogie zu dem Abweichungsantrag setzt der Vorentwurf des Bebauungsplanes fest:

Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig ein Getränkemarkt mit max. 500m² Verkaufsfläche sowie ein Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter mit max. 7.500m² Verkaufsfläche. In dem Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter dürfen keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden.

⁴ Anzumerken ist, dass 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, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt. Dies gilt gleichermaßen für z.B. einen Bowling-Center oder einen Indoor-Spielplatz.

Im Hinblick auf mögliche Grundstücksteilungen wird klarstellend zudem bestimmt, dass die angegebenen max. Verkaufsflächen nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden gelten.

Der Begriff der Verkaufsfläche bedarf hier keiner Definition, da insoweit auf den Einzelhandelserlass des Hess. Ministeriums des Inneren vom 08.01.1991 (StAnz. 4/1991, Seite 228) und dessen Fortschreibung, die voraussichtlich noch Ende des lfd. Jahres, d.h. vor dem nach § 214 Abs. 3 BauGB für die Abwägung maßgeblichen Zeitpunkt, dem Satzungsbeschluss, fortgeschrieben sein wird. Danach könnte die Verkaufsfläche im Zeitpunkt der Bauantragsstellung wie folgt definiert sein.

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der den Kunden zugänglich ist (einschl. Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („integrierte Lagerhaltung“, „Verkauf ab Lager“).

Der Bebauungsplan kann den Ergebnissen der Diskussion hinsichtlich des Begriffs Verkaufsfläche nicht vorgreifen, muss mithin auf die zukünftige Erlasslage verweisen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das für das Sondergebiet die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NN festsetzt.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl - sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind - orientiert sich bei dem Gewerbegebiet mit GRZ = 0,8 an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiet. Das Sondergebiet überschreitet mit GRZ = 0,9 zwar die Obergrenze. Dies ist aber zulässig wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahme ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden,
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Die getroffene Festsetzung basiert auf der Überlegung, das vorhandene Flächenpotenzial entsprechend dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden einer möglichst intensiven Nutzung zuführen zu wollen. Legitimiert wird die Überschreitung durch die nutzungsbedingt hohe Anzahl an Stellplätzen, die wasserdurchlässig zu befestigen sind. Hinzu kommt die eingriffsminimierende Wirkung der Dachbegrünung. Schließlich ist auf die Ortsrandlage hinzuweisen, die aufgrund der Vorgaben von Regionalplan und Flächennutzungsplan auch zukünftig Bestand haben wird und

eine im Vergleich zur hochverdichteten Innerortslage positivere Beurteilung erlaubt. Negative Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Überschreitung ausschließlich durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO₁₉₉₀ verfügte Notwendigkeit der Anrechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten begründet ist.

4.2.2. Geschossflächenzahl

Für das Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahlen bestimmen wieviel m² Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl orientiert sich mit GFZ = 0,5 an dem geplanten Verkaufsgebäude und bedarf insofern keiner weiteren Begründung. Sie unterschreitet die in einem Sondergebiet max. zulässig Geschossflächenzahl von GFZ = 2,4 deutlich. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Erfassungswände regelmäßig nicht mitzurechnen.

4.2.3. Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kann bei Gewerbe- und Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel eine Baumassenzahl von $BMZ_{max.} = 10,0$ festgesetzt werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Der vorliegende Bebauungsplan bleibt mit einer einheitlichen Baumassenzahl von $BMZ = 6,0$ deutlich hinter der vorgenannten Obergrenze zurück. Sofern das Baugrundstück vollständig überbaut wird, entspricht dies einer Bauhöhe von 6,0 m. Nutzungsbedingt sind indes Bauhöhen von 10 bis 12 m notwendig. Dies bedeutet, dass tatsächlich nur 50 bis 60 % des Baugrundstücks für die Gebäude benötigt werden.

4.2.4. Gebäudeoberkante

Da die Baumassenzahl keine Aussage über die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beinhaltet und die Zahl der Vollgeschosse im Gewerbebau vielfach kein geeignetes Instrument zur Bestimmung darstellt, wird eine Gebäudeoberkante festgesetzt. Sie orientiert sich in dem Gewerbegebiet an einer Halle mit Kranbahn und in dem Sondergebiet an der im Bau- und Heimwerkermarkt angestrebten lichten Höhen von 10 bis 12 m zzgl. 1 bis 2 m Dachkonstruktion.

Klarstellend wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichenden Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude von der Festsetzung unberührt bleibt. Angesprochen sind hier Anlagen der Be- und Entlüftung, Schornsteine, Aufzugschächte ebenso wie Werbeanlagen.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt flächenhaft, um die durch die sonstigen Festsetzungen angestrebte Flexibilität in der Bebauung nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Restriktionen nachgewiesen sind, die eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundflächen legitimieren könnten.

5. Verkehrserschließung

Die zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des ursprünglichen Vorhabens beauftragte verkehrstechnische Stellungnahme des IB Dehmer & Brückner⁵ weist einleitend darauf hin, dass die Erschließung des geplanten Vorhabens vornehmlich über die L 3270 (Usingen - Neu-Anspach), die B 456 (Usingen - Bad Homburg) und den ersten Teilabschnitt der neuen Südtangente zwischen der B 275 (Usingen - Schmitten/Weilrod) und dem Achtzehnmorgenweg erfolgen wird. Das planinduzierte Verkehrsaufkommen stellt sich nach den Ergebnissen der verkehrstechnischen Stellungnahme wie folgt dar:

Kunden	2.600 Kfz/d
Beschäftigte	139 Kfz/d
Lieferverkehr	41 Kfz/d
Summe	2.780 Kfz/d

Da jedes Fahrzeug gleichermaßen dem Ziel- und Quellverkehr zuzuordnen ist, ergeben sich in der Summe 5.560 Fahrbewegungen pro Tag. Die prozentuale Verteilung des Kundenverkehrs sieht wie folgt aus:

Usingen 25%			Mittelbereich Usingen 62%				Sonstige 13%	
Richtung B275	Richtung L3270	Richtung Usingen	Richtung B456	Richtung B275	Richtung L3270	Richtung B456 Wehrheim	Richtung B275 Waldems	Richtung B456 Weilmünster
19,7 %	12,2 %	68,1 %	30,0 %	21,0 %	35,0 %	14,0 %	30,0 %	70 %

Diese Werte dokumentieren ebenso wie die in der folgenden Tabelle vorgenommene Aufteilung der Kundenverkehre für die Nachmittagsspitzenstunde die Bedeutung, die der Verlängerung der Südtangente bis an die L 3270_{südl.} zur Entlastung des Knotenpunktes Achtzehnmorgenweg/L 3270 zukommt.

Richtungen	Planobjekt	Kfz/h
aus/in Richtung Norden	B 456/L 3063/739	420
aus/in Richtung Süden	B 456	82
aus/in Richtung Westen	B 275	159
aus/in Richtung Osten	B 275	46
aus/in Richtung Süden	L 3270	204
aus/in Richtung Usingen	L 3270	28

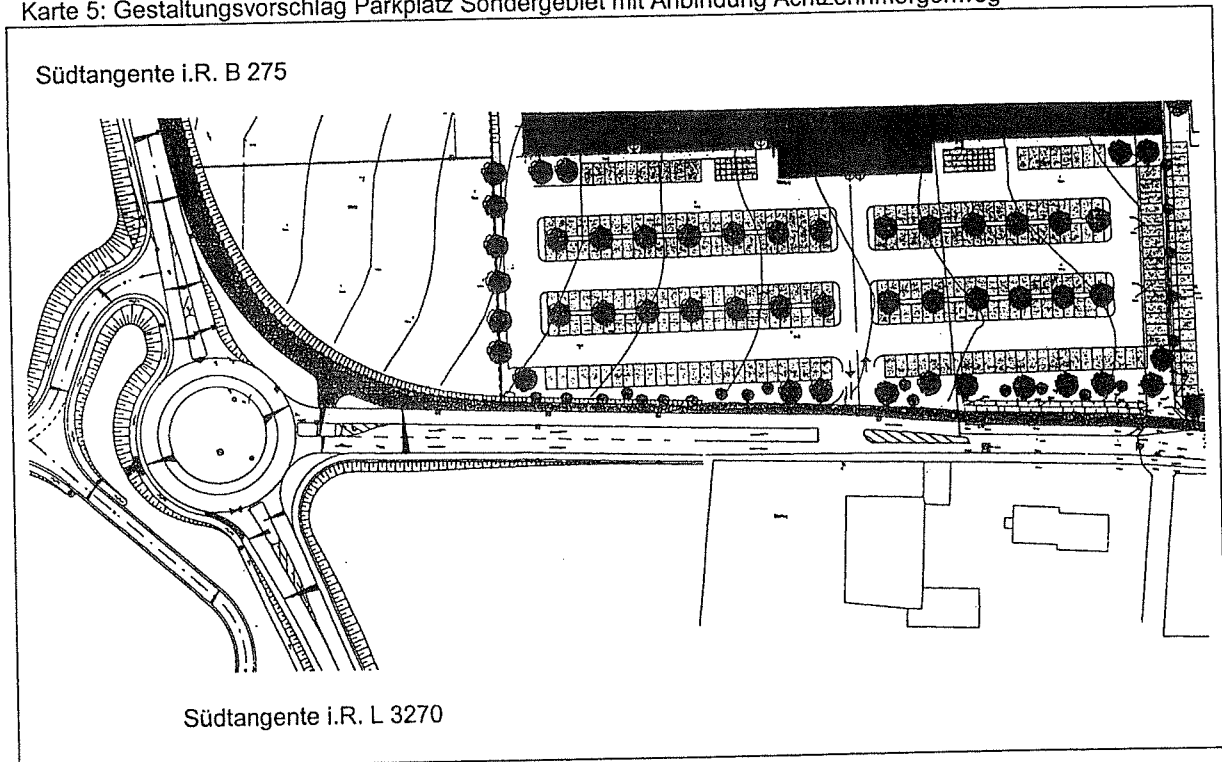
Der Netzschluss und damit die Fertigstellung der Verbindung zwischen der B 275 und der L 3270 unter Umgehung des Stadtgebietes von Usingen wird voraussichtlich im kommenden Jahr erfolgen

⁵ Dehmer & Brückner: Verkehrstechnische Stellungnahme Usingen Süd; Lieblos, März 2002

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine von der Südtangente abzweigende Stichstraße, die in Abhängigkeit der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes ggf. auch Erschließung der nördlich benachbarten Flächen übernimmt.

Die Stellplatzzufahrt zu dem Sondergebiet erfolgt über eine Linksabbiegespur über den Achtzehnmorgenweg, der Andienverkehr wird rückwärtig über die Straße "Am Anspacher Pfad" geführt.

Karte 5: Gestaltungsvorschlag Parkplatz Sondergebiet mit Anbindung Achtzehnmorgenweg



ohne Maßstab, genordet

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung mit dem öffentlichen Personenverkehr ist anzumerken dass der ÖPNV-Anteil im Kundenverkehr von Einzelhandelseinrichtungen wie den vorliegend geplanten deutlich unter 10 % liegen wird, da der ÖPNV-Anteil erfahrungsgemäß gering ist, wenn

- mehrere Personen zusammen die Einrichtung aufsuchen,
- die Menge der gekauften Waren groß ist,
- die Waren schwer (Getränkemarkt) oder sperrig sind (Bau- und Heimwerkermarkt).

Der Standort ist aber durch den ÖPNV erschlossen: Die Bus-Haltestelle Achtzehnmorgenweg befindet sich nur wenige Meter von dem geplanten Vorhaben entfernt an der L 3270 in unmittelbarer Gegenlage zur Einmündung des Achtzehnmorgenweges.

6. Belange des Immissionsschutzes

Die in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB ebenfalls zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes stellen sich wie folgt dar: Bei dem Standort handelt es sich aufgrund der seit mehreren Jahrzehnten unmittelbar benachbart ansässigen Gewerbebetrieben einschl. Einzelhandel um einen eingeführten Standort, der durch die Südtangente - zumal nach der Fertigstellung des Teilstücks vom jetzigen Ausbauende zur L 3270_{südl.} - über eine leistungsfähige äußere Erschließung verfügt, die keine besonders schutzbedürftigen Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG berührt. Betroffen werden ausschließlich Gewerbegebiete und landwirtschaftlich genutzte Flächen. In diesem Zusammenhang anzusprechen ist der Sonnenhof südlich des Achtzehnmorgenweges. Der Achtzehnmorgenweg und die geplante Baugebiete befinden sich nördlich des Hofes, die Wohnaußenbereiche hingegen im Süden, so dass die vorhandenen Gebäude bereits die Funktion eines städtebaulichen Schallschutzes übernehmen.

7. Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

Einfriedungen

Es werden ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. - bis zu einer Höhe von max. 3,5 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 Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen 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 Vorgaben 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 ist⁶.

⁶ Gehölze dienen einer Vielzahl von städtebaulichen Zielen, wie z.B. der Verbesserung des Mikroklimas und der lufthygienischen Situation, insbesondere im Bereich ansonsten vegetationsfreier Flächen. So können schon großkronige Einzelpflanzen durch die Beschattung bodennaher Luftschichten und die Aufnahme der kurzweiligen Sonnenstrahlung die Lufttemperatur um mehrere Grad senken. Hinzu kommt die schadstoffauskämmende und luftfilternde Wirkung (der Wirkungsgrad ist vor allem abhängig von der Windgeschwindigkeit, der örtlichen Staub- und Schadstoffkonzentration sowie der verwendeten Gehölzarten).

Bei (Laub-)Bäumen kommt hinzu, dass sie regelmäßig klein- und kleinstflächentauglich sind und die Flächen unter dem Kronendach zudem für anderweitige Nutzungen zur Verfügung stehen, ohne dass hierdurch ihre Eignung als Lebens- und Nahrungsraum für eine Vielzahl von Vögeln und flugfähigen Insekten (hier zudem Trittsteinfunktion) beeinträchtigt würde.

Die günstigen Auswirkungen von Schattenwurf (vor allem auf die Innentemperatur der unter den Bäumen abgestellten Fahrzeuge) lassen eine weitgehende Überstellung von Parkplätzen mit großkronigen Laubbäumen auch aus Sicht der Gesundheitsvorsorge angebracht erscheinen.

Bei einer Fläche von 12,5 qm pro Stellplatz überdeckt ein ausgewachsener Baum 4-5 Stellplätze. Entsprechend wird die Pflanzdichte gewählt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung auf Baugenehmigungsebene ist dafür Sorge zu tragen, dass Stellplätze und Bäume einander so zugeordnet werden, dass eine max. Zahl von Stellplätzen überspannt werden kann. Um Ausfälle bei den Neuanpflanzungen zu vermei-

Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Bei den im Gewerbebau üblichen großen Wandflächen empfiehlt sich eine Begrünung; diese wird festgesetzt⁷. Ausgenommen sind Fassaden mit einem umfassenden Anteil an Öffnungen wie Schaufenster, Gewächshausanbauten, Ladezonen usw., bei denen sich aufgrund ihrer Nutzung eine Fassadenbegrünung verbietet.

Für das Sondergebiet wird zudem eine Dachbegrünung festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird sie hiermit angeregt, eine Festsetzung kann hier nicht erfolgen, da Gewerbebauten wie z.B. Leichtbauhallen nur mit deutlich erhöhtem Aufwand, sprich: statischer Aufrüstung einer Dachbegrünung zugänglich sind.

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

Das vom Bundestag am 27.07.2001 beschlossene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz, wurde am 02.08.2001 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Mit dem Gesetz werden erstmals auch verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben UVP-pflichtig. Hierunter fallen auch der Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 (Vorprüfung) bzw. 100.000 (UVP) qm überschreitet. Eine UVP ist aber auch erforderlich für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn die Verkaufsfläche 5.000 qm oder mehr beträgt.

Damit ist eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter sowie sonstige Sachgüter vorzunehmen und die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu diskutieren. Die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens: Auf den Umweltbericht wird verwiesen (Anlage 1).

den, sollten standortgerechte Gehölze mit einem Stammumfang von 14-16 cm zur Anpflanzung gelangen. Unter tierökologischen Aspekten sind für die Anpflanzungen zudem ausschließlich einheimische Arten zu wählen.

Um die Lebensbedingungen für die Bäume zu verbessern, sollte im Wurzelbereich spontane Vegetation zugelassen werden, alternativ empfiehlt sich die Ansaat einer Wildblumenmischung. Bei der festgesetzten Größe der Baumscheiben von 5 qm kann - insbesondere auch unter Berücksichtigung der wasserdurchlässig zu befestigenden Stellplätze - eine ausreichende Wasserzufuhr des Wurzelraumes als gewährleistet angesehen werden.

⁷ Nach § 87 Abs. 5 HBO kann auch die Begrünung von baulichen Anlagen nach Art, Ort und Umfang bestimmt werden. Hierzu zählt auch die Fassadenbegrünung, worunter die vollständige oder teilweise Bedeckung senkrechter Wandflächen mit Kletterpflanzen zu verstehen ist.

Die Fassadenbegrünung eignet sich aufgrund ihres geringen ebenerdigen Flächenbedarfs insbesondere für beengte Bereiche. Sie zielt vor allem auf die Verbesserung der mikroklimatischen und lufthygienischen Situation im unmittelbaren Bereich des Baukörpers. Hinzu kommt die allgemeine Steigerung des Grünanteils, gestalterische Aussagen und die Mithilfe bei der Integration dominanter Baukörper in das Landschaftsbild. Aus tierökologischer Sicht kommt die Funktion als Insektenweide und Nahrungsraum für Vögel hinzu.

Da die Fassadenbegrünung für den Naturhaushalt nur von nachrangiger Bedeutung ist, sind es vor allem die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, die die Festsetzung begründen. In der Abwägung mit der Gestaltungsfreiheit des Architekten wird die Vorschrift auf Gebäudeaußenseiten mit geringem Anteil an Öffnungen begrenzt.

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. Der für die wasserrechtliche Genehmigung erforderliche baureife Entwurf wird rechtzeitig vor Baubeginn erstellt und der zuständigen Wasserbehörde zur Genehmigung nach § 50 HWG vorgelegt. 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 HWG: Abwasser

(1) ...

(2) ...

(3) 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.

Angemerkt sei bereits an dieser Stelle, dass der Bau einer Zisterne bereits geplant ist, um das Niederschlagswasser von den Dachflächen zu Bewässerung der Grünen Ware einzusetzen.

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 durch Anschluss an den Ortskanal, die Möglichkeit der Trennentwässerung besteht für das Sondergebiet, da im Achtzehnmorgenweg ein RW-Kanal vorhanden ist, an den angeschlossen werden kann.

Inwieweit innerhalb der Baugebiete zusätzlicher Retentionsraum z.B. in Form von offenen Becken oder auch Staukanälen zu schaffen ist, kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht gesagt werden. Hier ist auf den Vollzug des Bebauungsplanes hinzuweisen.

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 gebietsintern voraussichtlich folgende Kosten:

Pos.	Artikel	Menge/qm	EP/Euro	GP/Euro
1	Straßenbau (nördliche Planstraße)	2.600 qm	110,00	286.000,00
		Menge/lfdm		
2	Wasserversorgung*	220	230,00	50.600,00
3	Mischwasserkanal*	220	270,00	59.400,00
		Menge/Stck.		
4	Straßenlampen	6	1.500,00	9.000,00
	Gesamtkosten Netto			405.000,00

* ohne Hausanschlüsse

aufgestellt:

Planungsbüro
 Dipl.-Geograph ~~Holger~~ Fischer
 Stadt- und Landschaftsplanung
 Konrad-Adenauer-Str. 16
 35440 Linden
 Tel. 0 64 03/25 67 - 0, Fax 05 37 30

aufgestellt:

Anlagen:

1. PB Fischer: Umweltbericht
2. PB Fischer: Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag
3. GMA: Die Stadt Usingen als Standort für ein SB-Warenhaus und einen Bau- und Gartenmarkt
4. IB Dehmer & Brückner: Verkehrstechnische Stellungnahme Usingen Süd
5. GMA: Usingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk