



Stadt Usingen

**Begründung zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Südtangente"
1. Änderung und Erweiterung**

Planstand 27.10.2008

Satzung

Bearbeitet:
Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Das Änderungsverfahren
 - 2.1 Die Änderungen im vereinfachten Verfahren
 - 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1.3 Verkehrserschließung
 - 2.1.4 Zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungen
 - 2.2 Die Änderungen im beschleunigten Verfahren
3. Umweltprüfung
4. Sonstige Belange

1. Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südtangente“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 20.06.2005 als Satzung beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bereitet die Erweiterung der vorhandenen gewerblich-industriellen Bebauung am Achtzehnmorgenweg, Am Arnsbacher Pfad und Raiffeisenstraße bis an die Südtangente vor. Ausgewiesen sind Gewerbegebiet und Industriegebiet. Es handelt sich im wesentlichen um eine Angebotsplanung, wobei für den Abschnitt zwischen Raiffeisenstraße und Südumgehung bereits während der Planaufstellung registriert worden war, dass hier in Abhängigkeit der Nachfragestruktur ggf. noch eine hangparallele Stichstraße einzuziehen sein würde. Sie wurde ausparzelliert und ist nunmehr in den rechtskräftigen Bebauungsplan einzuarbeiten.

Da auch die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen aufgrund der von ihnen ausgehenden Schutzansprüche gerade in der Nachtzeit zu Konflikten mit benachbart ausgeübten gewerblichen Nutzungen führen können, waren sie für einige Teile des Gewerbegebietes grundsätzlich ausgeschlossen worden. Hier soll aufgrund der differenzierten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken der Regelfall, nach dem Betriebswohnungen ausnahmsweise, d.h. im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig sind, wiederhergestellt werden. Die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises entscheidet dann im Einzelfall im Einvernehmen mit der Stadt Usingen über die Zulässigkeit von Betriebswohnungen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Südtangente und entlang der Planstraßen festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen sollen als zeichnerische Festsetzungen entfallen, entlang der Südtangente sieht der gleichnamige Bebauungsplan von 1998 bereits umfangreiche lineare Anpflanzungen vor. Damit können die im Wesentlichen die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke betreffenden zeichnerischen Festsetzungen entfallen. Ersatzweise wird der Anteil der mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzenden Grundstücksfreiflächen erhöht.

Bei allen drei Änderungen handelt es sich um solche, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass hier das vereinfachte Verfahren im Sinne § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Anwendung gelangen kann.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes soll auch die bisher ausgewiesene öffentliche Grünfläche zwischen der Bebauung Am Arnsbacher Pfad und der Planstraße als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, da hier konkrete Nachfragen der angrenzend ansässigen Gewerbetreibenden vorliegen. Hierdurch wird den Am Arnsbacher Pfad ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Arrondierung ihrer Grundstücke eingeräumt.

Es handelt sich somit um eine Maßnahme, die gleichermaßen der Nachverdichtung wie auch der Standortsicherung ortsansässiger Betriebe dient. Da die Gewerbebetriebe Am Arnsbacher Pfad tlw. in dem Bebauungsplan „Am gebackenen Stein II“ als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, empfiehlt sich auch deren Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südtangente“.

Es handelt sich hierbei vorrangig um eine redaktionell begründete Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches, um nicht bei Bauanträgen auf zwei verschiedene Bebauungspläne Bezug nehmen zu müssen. Dies gilt analog auch für die Gewerbebetriebe in der Raiffeisenstraße, Einmündung Am Arnsbacher Pfad, für die bislang kein Bebauungsplan besteht. Hier würden die Grundstücke bei einem Verzicht auf die Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich nach der Arrondierung tlw. nach § 30 des Baugesetzbuches und tlw. nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sein.

Da die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hier der Nachverdichtung dient, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB₂₀₀₇ angewendet werden.

2. Das Änderungsverfahren

Da die Verfahrensvorschriften des vereinfachten und des beschleunigten Verfahrens vorliegend keine wesentlichen Unterschiede aufweisen, werden die beiden Änderungen zusammengefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Sowohl im vereinfachten wie auch im beschleunigten Verfahren ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen.

2.1. Die Änderungen im vereinfachten Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren werden die unter 2.1.1 bis 2.1.4 angesprochenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geändert.

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Gewerbegebiet im Sinne § 8 der Baunutzungsverordnung und im Norden als Industriegebiet im Sinne § 9 BauNVO bleibt unverändert erhalten. In Gewerbe- und Industriegebieten können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Die Betriebswohnungen wurden für das Teilbaugebiet zwischen der Raiffeisenstraße und der Südtangente sowie für das Industriegebiet grundsätzlich ausgeschlossen, während sie im Übrigen auch bisher schon ausnahmsweise zulässig waren.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten (aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen) unzulässig sind. Für das Industriegebiet zwischen Raiffeisenstraße und Taunusbahn bleiben Betriebswohnungen auch weiterhin grundsätzlich ausgeschlossen.

Für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes wird der grundsätzliche Ausschluss allerdings aufgehoben. Hier können Betriebswohnungen im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zukünftig - wie auch in den südlichen Teilbaugebieten bisher schon - ausnahmsweise zugelassen werden. Die Änderung ist eine Folge der sich aus den Eigentumsverhältnissen ergebenden modifizierten Erschließung, aufgrund derer hier kleinere Baugrundstücke zur Ausweisung gelangen, so dass gewerbliche Nutzungen mit erhöhtem Konfliktpotenzial nicht mehr zu erwarten sind.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

2.1.3. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung bleibt unverändert, die innere Erschließung wird im Bereich des Gewerbegebietes zwischen Raiffeisenstraße und Südumgehung durch eine dem Höhenverlauf angenäherte Stichstraße zur Erschließung der neu entstandenen Flurstücke Gemarkung Usingen, Flur 37 Nr. 84, 85 und 86 ergänzt. Im Bereich des Industriegebietes wird nunmehr ebenfalls die Möglichkeit einer weitergehenden Parzellierung ins Auge gefasst.

Für die östliche Teilfläche wird in diesem Zusammenhang auch die Option einer rückwärtigen Erschließung am Bahndamm Planbestandteil.

2.1.4. Zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südtangente“ setzt entlang der Südtangente, der Raiffeisenstraße sowie der südlichen Planstraßen die Anpflanzung von Laubbäumen fest und ergänzt in der Zeichenerklärung, dass diese „im Bereich von Grundstückszufahrten und entlang der Südtangente auf den Baugrundstücken verschoben werden“ können.

Für die Außengrenze entlang der Südtangente ist die Anpflanzung linearer Gehölzstrukturen bereits in dem gleichnamigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1998 festgesetzt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südtangente“ beinhaltet diesbezüglich bereits den Hinweis, dass die Bepflanzung entlang der Straße und im Eingangsbereich der Raiffeisenstraße im Detail auf die Anpflanzungen gem. dem Bebauungsplan „Südtangente Usingen“ abzustimmen sind.

Soweit die Anpflanzungen zeichnerisch festgesetzt sind, führen sie trotz der Möglichkeit einer Verschiebung zu einer Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten in der Anordnung von Hofflächen, Stellplätzen usw.. Soweit sie im Bereich des Straßenraumes festgesetzt sind, bilden sie Zwangspunkte bei der Zulässigkeit von Grundstückszufahrten.

Um die Flexibilität öffentlicher wie privater Vorhabenträger zu erhöhen, werden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch keine Bäume mehr zur Anpflanzung festgesetzt. Der Verzicht auf die zeichnerische Festsetzung führt aus stadttökologischer Sicht aber zu keinen abwägungsbeachtlichen Änderungen. Zur Begründung ist auf die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift Ziffer 3.3.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinzuweisen, nachdem mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können derzeit bereits auf die 30%-Quote angerechnet werden. Der Gehölzanteil der Grundstücksfreiflächen wird gleichwohl von 30% auf 50% angehoben, da die vormals geplanten öffentlichen Grünflächen zwischen der Planstraße und der Straße Am Arnsbacher Pfad entfallen. Hierfür soll ein Ausgleich, gleichermaßen verteilt auf alle Baugrundstücke, erbracht werden.

Die im Bereich der Straßenverkehrsflächen zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Laubbäume entfallen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die bereits vorhandenen Bäume wieder entnommen werden sollen, sondern sichert der Stadt Usingen nur die Möglichkeit, Zufahrten unberücksichtigt von Pflanzfestsetzungen im Straßenraum zuzulassen. Gerade die bereits in der Raiffeisenstraße angepflanzten Bäume dokumentieren den Willen und die Bereitschaft der Stadt Usingen, im Straßenraum auch vertikale Grünstrukturen vorzusehen. So soll auch im Bereich der südlichen Planstraßen verfahren werden, unabhängig des Verzichts auf entsprechende Festsetzungen.

2.2. Die Änderungen im beschleunigten Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB₂₀₀₇ aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Dies ist vorliegend der Fall. Der räumliche Teilgeltungsbereich zwischen Raiffeisenstraße, Am Arnsbacher Pfad und Planstraße umfasst 19.800 qm, die zulässige Grundfläche gemäß festgesetzter Grundflächenzahl unterschreitet mit 15.900 qm die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB₂₀₀₇ genannte Anwendungsgrenze von 20.000 qm.

Der den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB₂₀₀₇ unterliegende räumliche Teilgeltungsbereich umfasst die im Wesentlichen bereits bebauten Flurstücke zwischen der Raiffeisenstraße, Am Arnsbacher Pfad und der Planstraße.

Bei Vorhaben im Bereich der Anwesen Raiffeisenstraße 7a, 9 und 11 sowie Am Arnsbacher Pfad 2 und 4 bemisst sich die Zulässigkeit bisher nach den Vorgaben des § 34 des Baugesetzbuches. Ein Bebauungsplan besteht hier nicht.

Die Anwesen Am Arnsbacher Pfad 6, 8 und 10 liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am gebackenen Stein II“ aus dem Jahre 1991, der hier Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,6 bei bis zu 3 Vollgeschossen in offener Bauweise ausweist.

Die südlich angrenzenden Flurstücke Flur 37 Nr. 5188/1 und 5189/1 sowie Flst. 92 entlang der Planstraße liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südtangente“ und sind dort als Gewerbegebiet bzw. als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, ausgewiesen. Die Ausweisung der z.T. nur 10 m breiten öffentlichen Grünfläche war ursächlich begründet durch den mehrere Meter aufweisenden Höhenversatz zwischen der Planstraße im Westen und den bereits bebauten Grundstücken Am Arnsbacher Pfad im Osten. Bautechnisch kann der Höhenunterschied allerdings unschwer überwunden werden, so dass die vormalige Planung, im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Schank- und Speisewirtschaft bzw. einen Kiosk zur Versorgung der umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe zugunsten der bereits nachgefragten Erweiterung des ausgewiesenen Gewerbegebietes aufgegeben werden soll.

Für die genannten Anwesen und Freiflächen soll ein einheitliches Bauplanungsrecht gelten. Ausgewiesen werden: Gewerbegebiet unter Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wohnheimen und der Einrichtung von Verkaufsflächen, soweit diese nicht nur der Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe dient.

Beim Maß der baulichen Nutzung gilt einheitlich auch in Fortführung des Bebauungsplanes „Am gebackenen Stein II“ von 1991 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8, vorhandene Hallen begründen den Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zugunsten einer Baumassenzahl. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Für die Bauzeile entlang der Raiffeisenstraße gilt, wie schon bisher für den nordwestlichen Abschnitt eine Baumassenzahl von BMZ = 6,0. Die Gebäudeoberkante wird auf 8,0 m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes begrenzt, das für die derzeit un bebauten Grundstücke auch zukünftig noch anhand der eingetragenen Höhenlinien abgelesen werden kann.

Für die Anwesen Am Arnsbacher Pfad 4 ff. wird eine Baumassenzahl von BMZ = 8,0 und eine zulässige Gebäudeoberkante von 12,0 m über Oberkante Straße, gemessen lotrecht vor der jeweiligen Gebäudemitte, festgesetzt. Durch die Anhebung wird dem Höhenversatz zwischen der Straße Am Arnsbacher Pfad und der Planstraße Rechnung getragen und der Gestaltungsspielraum geschaffen, auch von der Planstraße aus auf oder in ein Obergeschoss der angrenzenden Bebauung zuzufahren zu können.

3. Umweltprüfung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gilt zudem, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Hierdurch hat der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung getragen, dass § 13a BauGB auch auf Flächen angewendet werden kann, auf denen bisher eine bauliche Nutzung nach § 30 oder § 34 des Baugesetzbuches nicht zulässig war. Damit kann auch die Umwidmung der öffentlichen Grünfläche entlang der Planstraße in Gewerbegebiet ohne Umweltprüfung erfolgen.

Sowohl das vereinfachte wie auch beschleunigte Verfahren dürfen aber u.a. nur dann angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen. Es handelt sich hierbei um die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebietes ist und auch nicht im Einflussbereich des nächstgelegenen Gebietes (FFH-Gebiet „5617-303 Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“) liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

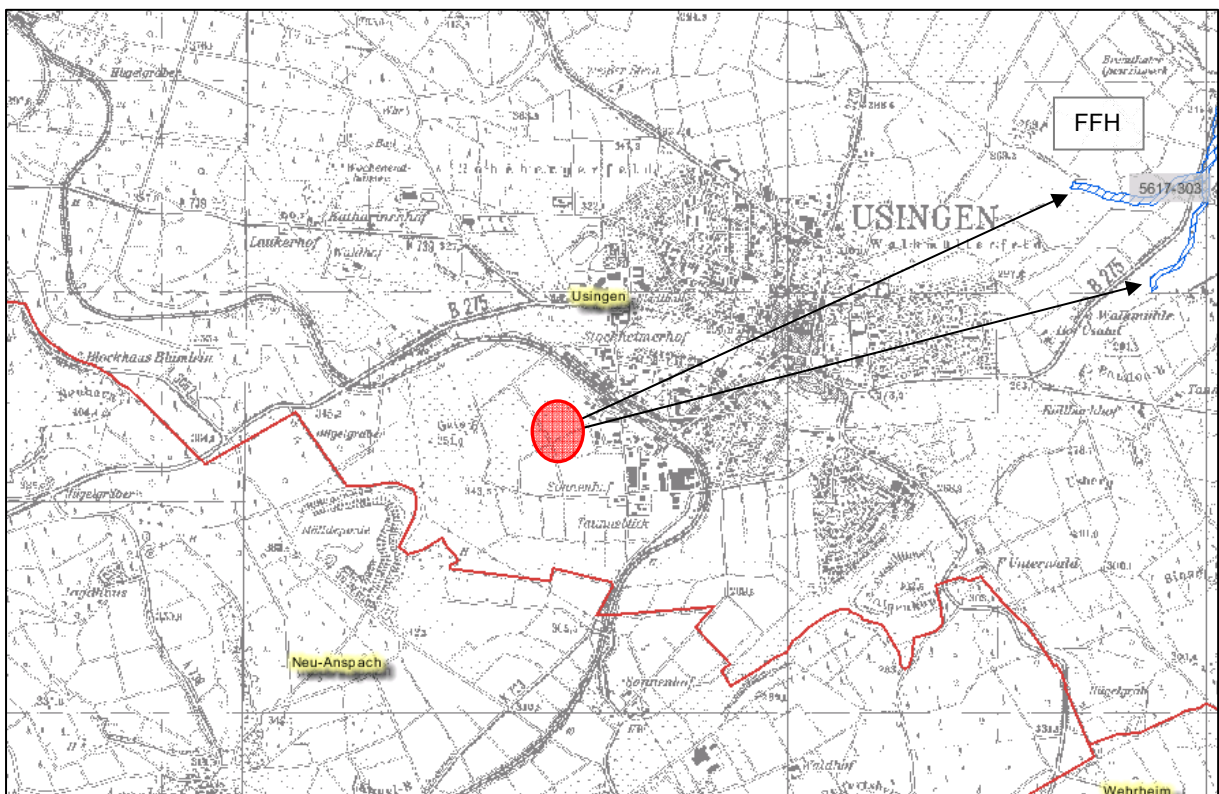


Abb. 1: Lage des Plangebiets zu Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten (HMFULRV, 2007¹).

¹ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMFULRV, 2007): Offenlage im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum Erlass der Verordnung Natura-2000 nach §32 Abs. 1 Hessisches Naturschutzgesetz, <http://natura2000-verordnung.hessen.de/viewer.htm>

4. Sonstige Belange

Zu den sonstigen Belangen - Verkehr, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft usw. - gelten die Ausführungen in der Begründung zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südtangente“ von 2005 unverändert fort.

Zu dem im Plangebiet liegenden Altstandort Am Arnsbacher Pfad 2, HLUg-ID 434 0110 5000 1022, ist anzumerken, dass als Nachfolger des dort von 1988 bis 1994 ansässigen Metallbaubetriebes ein Handwerksbetrieb der Sparte Maschinenbaumechanik das Anwesen nutzt. Eine Änderung der zulässigen Nutzung infolge der Änderung des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen. Insoweit entfällt auch die Notwendigkeit einer historischen Nutzungsrecherche resp. umwelttechnischer Untersuchungen, wie dies z.B. bei der Umwidmung eines Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet angeraten sein könnte.

aufgestellt:

aufgestellt: