

Stadt Usingen

**Begründung zum Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Südtangente"
2. Änderung**

Planstand 31.07.2013

Satzung

Bearbeitet:
Dipl.-Geogr. Holger Fischer

Veranlassung und Planziel

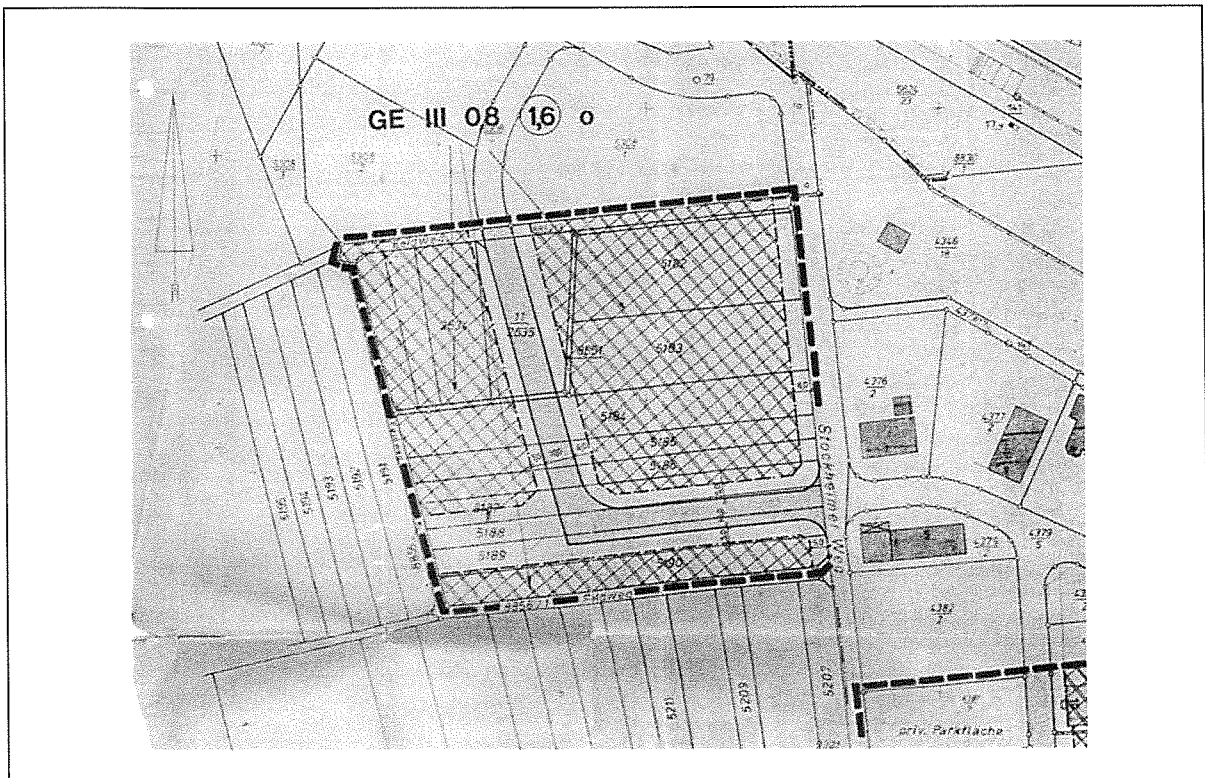
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südtangente“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 20.06.2005 als Satzung beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan bereitet die Erweiterung der vorhandenen gewerblich-industriellen Bebauung am Achtzehnmorgenweg, Am Arnsbacher Pfad und Raiffeisenstraße bis an die Südtangente vor. Ausgewiesen sind Gewerbegebiet und Industriegebiet.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.10.2008 als Satzung beschlossen und am 19.11.2008 im Usinger Anzeiger bekannt gemacht. Gegenstand der ersten Änderung, die teilräumlich im vereinfachten und teilräumlich im beschleunigten Verfahren erfolgte, war die nachfrageorientierte Anpassung einzelner Festsetzungen u.a. zur Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen. Die seitherige Entwicklung begründet die Notwendigkeit weiterer kleinräumiger Änderungen, um die noch vorhandenen Baugrundstücke zeitnah einer der Intention des Bebauungsplanes von 2005 entsprechenden Nutzung zuführen zu können.

1. Im Norden verläuft entlang der Taunusbahn in der Verbindung der Straße Am Dorfacker und der Südtangente ein Unterhaltungsweg. Dieser ist nur ab dem Viadukt Am Dorfacker auf eine Länge von rd. 55 m als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die Nachfrage auch in dem als Industriegebiet ausgewiesenen Teil des räumlichen Geltungsbereiches konzentriert sich auf kleinere Grundstücke. Da das Gelände von Süd nach Nord deutlich einfällt ist es nicht möglich, eine Parzellierung vorzunehmen, die es gestattet, alle Baugrundstücke von der Raiffeisenstraße aus zu erschließen. Daher wird der Straßenstich in Richtung Südtangente verlängert und am Ende mit einem Wendekreis für das Bemessungsfahrzeug Lkw abgeschlossen.
2. Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen zwischen der Raiffeisenstraße und der Südumgehung werden über die Straße Am Dornbusch verkehrlich erschlossen, da sich die unmittelbare Erschließung von Baugrundstücken von der Südtangente aus aufgrund deren Bedeutung als Umfahrung der Kernstadt verbietet. Oberhalb des Anwesens Raiffeisenstraße 21 endet dieser Abschnitt Am Dornbusch. Wie die inzwischen bebauten Grundstücke Am Dornbusch 25, 27 und 31 zeigen, fokussiert sich auch hier die Nachfrage auf kleinere Baugrundstücke. Aufgrund der geringen Tiefe des Gewerbegebietes zwischen der Straße Am Dornbusch und der Südtangente und der starken Hangneigung scheiden eine Verlängerung der Stichstraße und der Bau einer Wendeanlage aber aus. Daher wurde die Straße in nördlicher Richtung fortgeführt und in Gegenlage zu der Einmündung Am Dorfacker an die Raiffeisenstraße angeschlossen.
3. Auch die dritte Teilfläche betrifft eine Anpassung des Erschließungssystems. Der vormals geplante Verbindungsweg südlich entlang des Anwesens Am Arnsbacher Pfad 14 wird zu Gunsten der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche des südlich angrenzenden Gewerbegebietes aufgegeben. Ersatzweise wird eine kurze Verbindung zur Straße Am Arnsbacher Pfad

hergestellt und durch eine weitere kurze Verlängerung der Verkehrsfläche die Erschließung des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flurstücks Flur 37 Nr. 109 im westlichen Anschluss an das Anwesen Am gebackenen Stein 3 sichergestellt. Die beiden Straßenverkehrsflächen mit einer Länge von rund 19,0 m bzw. 20,5 m liegen bisher nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südtangente“ sondern in dem Bebauungsplan „Am gebackenen Stein II“ aus dem Jahr 1991 bzw. dem Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein“ aus dem Jahr 2002 und sind dort als Gewerbegebiet bzw., als Straßenverkehrsfläche und Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) ausgewiesen. Anzusprechen bleibt die Widmung der rückwärtigen Zufahrt des Toom-Baumarktes von der Straße Am Dornbusch aus. Es handelt sich hierbei um Flurstück Flur 37 Nummer 111/3, das alternativ zu der im Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein“ vorgesehenen rückwärtigen Anbindung von der Straße Am Arnsbacher Pfad aus ausparzelliert wurde. Zur Begründung sei auf die 2002 noch nicht bekannte endgültige Höheneinstellung des Baumarktgeländes verwiesen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Am Gebackenen Stein II“ 1991 (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Gewerbe- und Sondergebiet Baumarkt „Am gebackenen Stein“ 2002 (ohne Maßstab)



Das Änderungsverfahren

Bei allen Änderungen handelt es sich um solche, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass hier das vereinfachte Verfahren i.S. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Anwendung gelangen kann. Auch die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt, denn die Änderung (und Ergänzung) des Bebauungsplanes bereitet kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Von der im vereinfachten Verfahren gegebenen Möglichkeit der formlosen Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird kein Gebrauch gemacht. Vielmehr wird der Entwurf des Bebauungsplanes wie im Regelverfahren in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt, die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt in analoger Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der zusätzlichen Straßenverkehrsflächen geht im Norden im Wesentlichen zulasten des hier bisher ausgewiesenen Industriegebietes, im Übrigen ist ausgewiesenes Gewerbegebiet betroffen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich des Anwesens Am Ansbacher Pfad 14 wird dem Gewerbegebiet zurückgegeben. Das für den Baumarkt Am gebackenen Stein ausgewiesene Sondergebiet wird durch den Wegfall der vormals planungsrechtlich vorbereiteten rückwärtigen Anbindung geringfügig verkleinert. Von den rd. 175 m² werden rd. 60 m² als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, der Rest erweitert das Gewerbegebiet Flurstück Flur 37 Nr. 109 rückwärtig des Anwesens Am gebackenen Stein 3.

Maß der baulichen Nutzung

Die zusätzlich zur Ausweisung gelangenden Straßenverkehrsflächen reduzieren zwar die dem jeweiligen Teilbaugebiet zur Verfügung stehende Fläche, wirken sich aber im Übrigen nicht auf die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus. Soweit bisher ausgewiesenen Verkehrsflächen aufgehoben werden, finden auf die so neu entstehenden Bauflächen die angrenzend geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Anwendung. Soweit bisher ausgewiesene Sondergebietsfläche dem Gewerbegebiet zugeordnet wird, bleibt dies auf die Bemessungsgrundlage der Kennziffern für das Sondergebiet ohne Auswirkung, da es sich um ein nicht mehr dem Baumarkt zugehöriges Flurstück handelt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Veränderungen bei den Verkehrsflächen begründen auch die Notwendigkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch weiterhin durch Baugrenzen definiert, bis an die gebaut werden kann. Bei deren Anordnung wird die Systematik der bisherigen Bauleitplanung aufgegriffen. Nur rückwärtig des Anwesens Am Ansbacher Pfad 14 wird die Baugrenze bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangeführt, da das benachbarte Gebäude bereits auf der Grundstücksgrenze steht und hier die Möglichkeit des Anbaus gegeben werden soll.

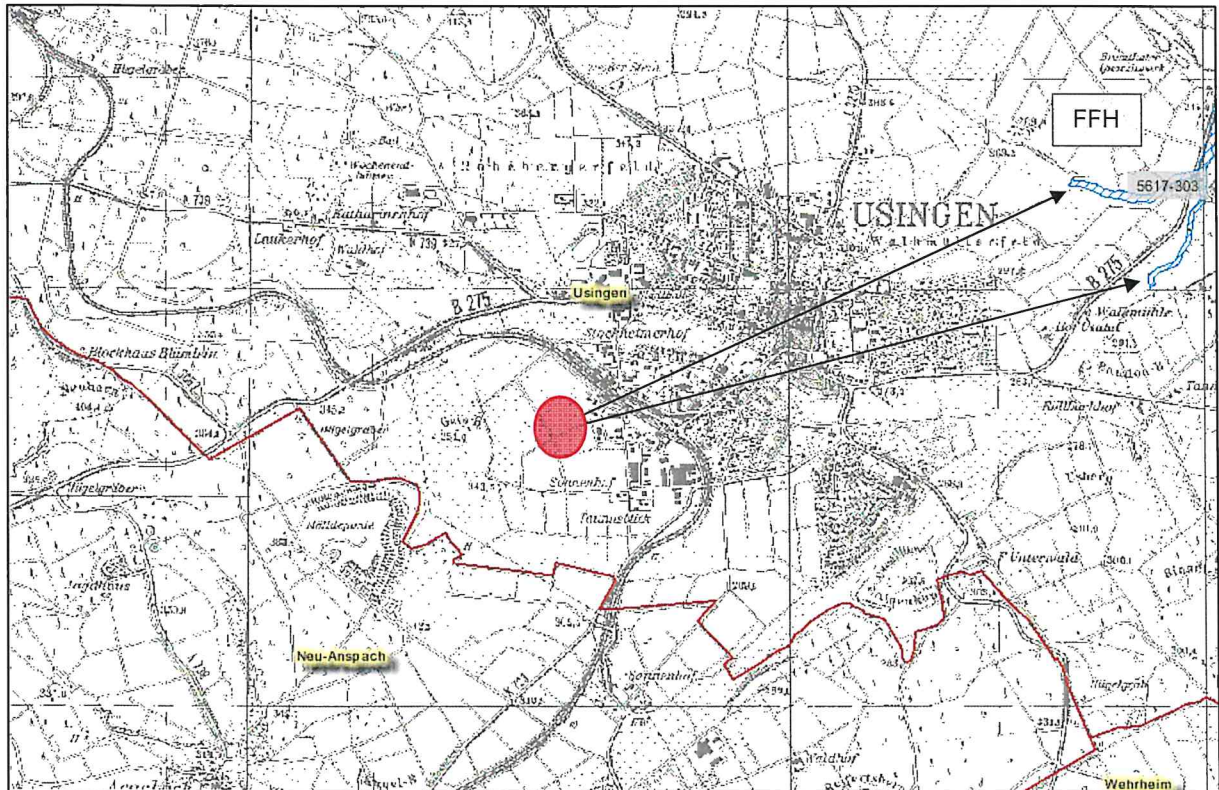
Umweltprüfung

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.

Das vereinfachte Verfahren darf 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.

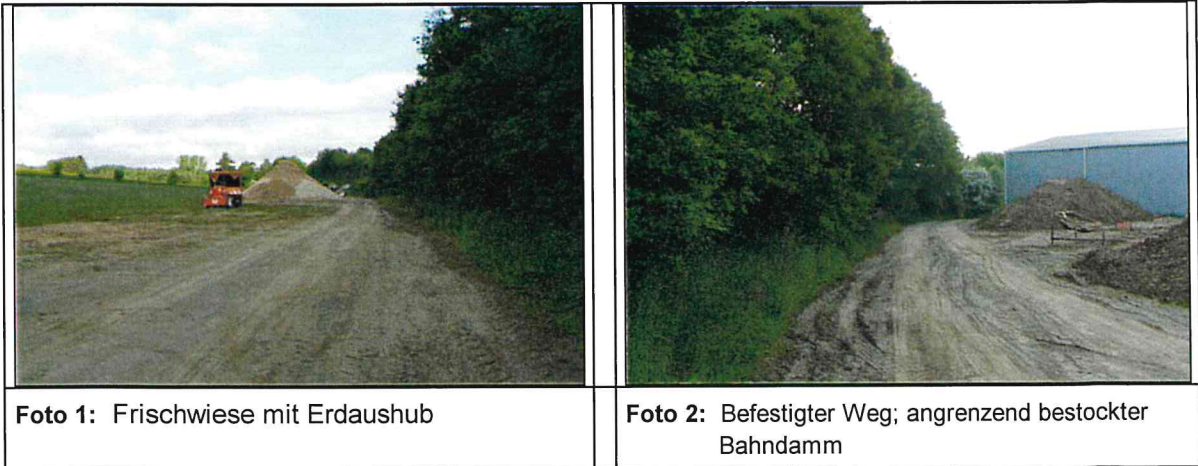
Die nächstgelegenen Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich 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.

Lage des Plangebiets zu Natur 2000-Gebieten (ohne Maßstab)

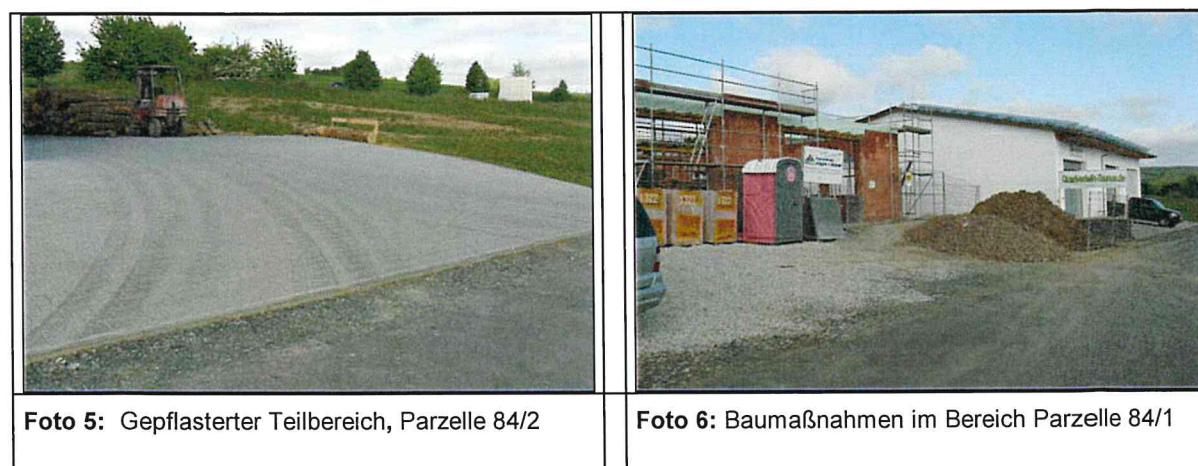
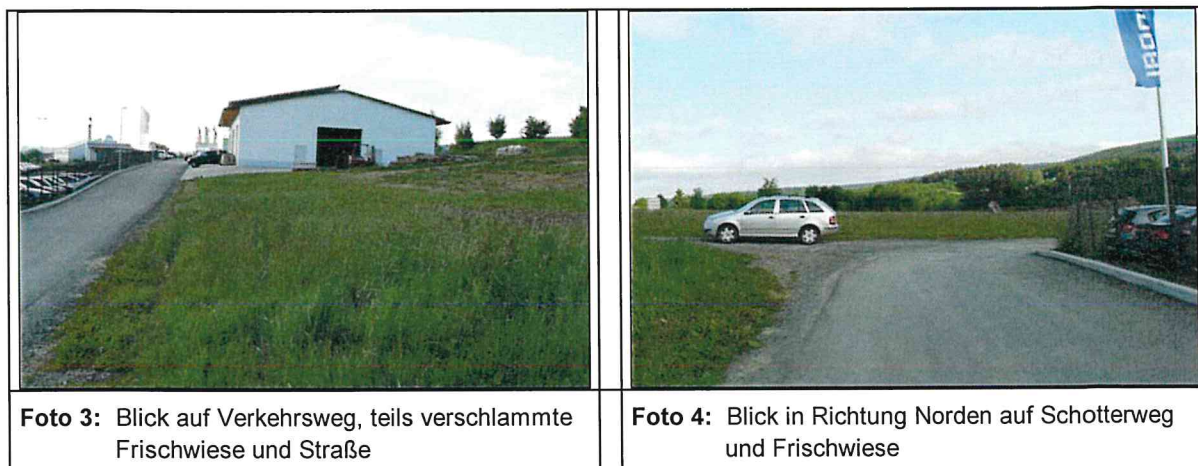


Bezüglich des Artenschutzes wird auf § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Die genannte Fundstelle des BNatSchG ist bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die durchgeführten Begehungen haben keine Verdachtsmomente ergeben, aufgrund derer bereits zu der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung erforderlich wäre:

Der nördlichste der drei Teilgeltungsbereiche stellt sich zum Zeitpunkt der Begehung Ende Mai 2013 anteilig als Frischwiese dar, auf welchem Erdaushub und Bauschutt zwischengelagert wird. Weiterhin ist innerhalb dieses Bereiches ein befestigter, jedoch nicht versiegelter Weg vorhanden, welcher zur Anlieferung des vormals beschriebenen Materials dient. Nördlich angrenzend verläuft der mit unterschiedlichen Laubgehölzen bestockte Bahndamm.



Der südlich der Raiffeisenstraße gelegene zweite Teilgeltungsbereich stellt sich anteilig als unversiegelte Frischwiese (Parzelle 20, 21/1, 84/3 teils verschlammt) dar (Foto 3, 4). Die Bereiche der Parzellen 6/1, 84/1 und 2, welche in den hier zu beschreibenden Teilgeltungsbereich fallen, liegen in geschotterter und gepflasterter Form sowie kleinflächig bebaut vor (Foto 5, 6). Die Wegeparzelle (84/4) wurde asphaltiert.



Die Flächen innerhalb des in Verlängerung der Straße *Am Dornbusch* gelegenen dritten Teilgelungsbereiches sind zu einem großen Anteil bereits bebaut bzw. gepflastert vor (Foto 7-10).



Foto 7: Parzelle 111/3



Foto 8: Gebäudebestand, Parzelle 111/1 sowie versiegelte Bereiche



Foto 9: Gebäudebestand, Parzelle 111/3



Foto 10: Parzellen 104/105

Entlang des südlichen Abschlusses des hier zu betrachtenden Bereiches befinden sich offene, teils mit Gehölzen bestockte Bereiche (Foto 11, 12).

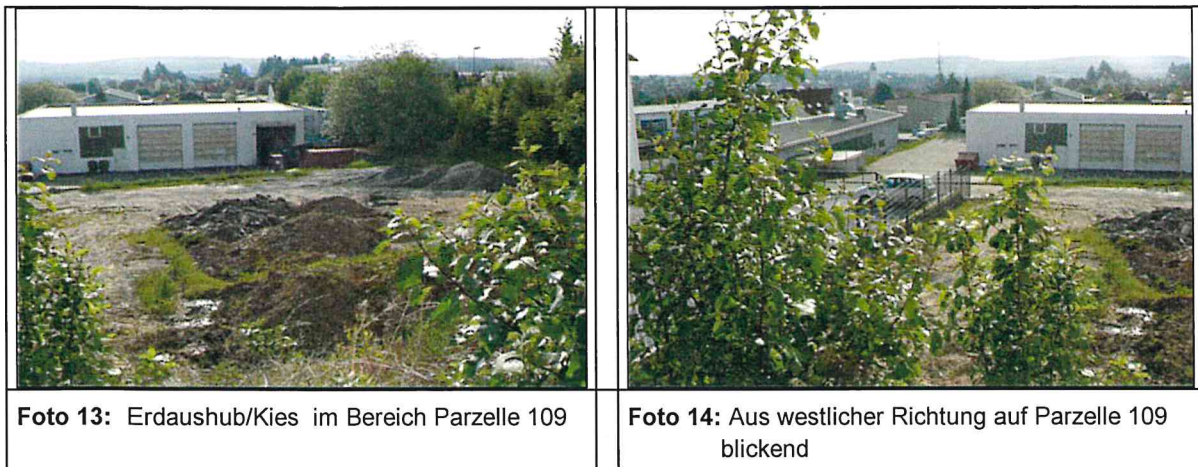


Foto 11: Rückwärtiger Bereich zum Gebäudebestand, Parzelle 111/3



Foto 12: Gehölzstruktur

Parzelle 109 stellt eine Rohbodenfläche dar, welche anteilig als Lagerfläche für Erdaushub und Kies genutzt wird (Foto 13, 14).



Kampfmittel

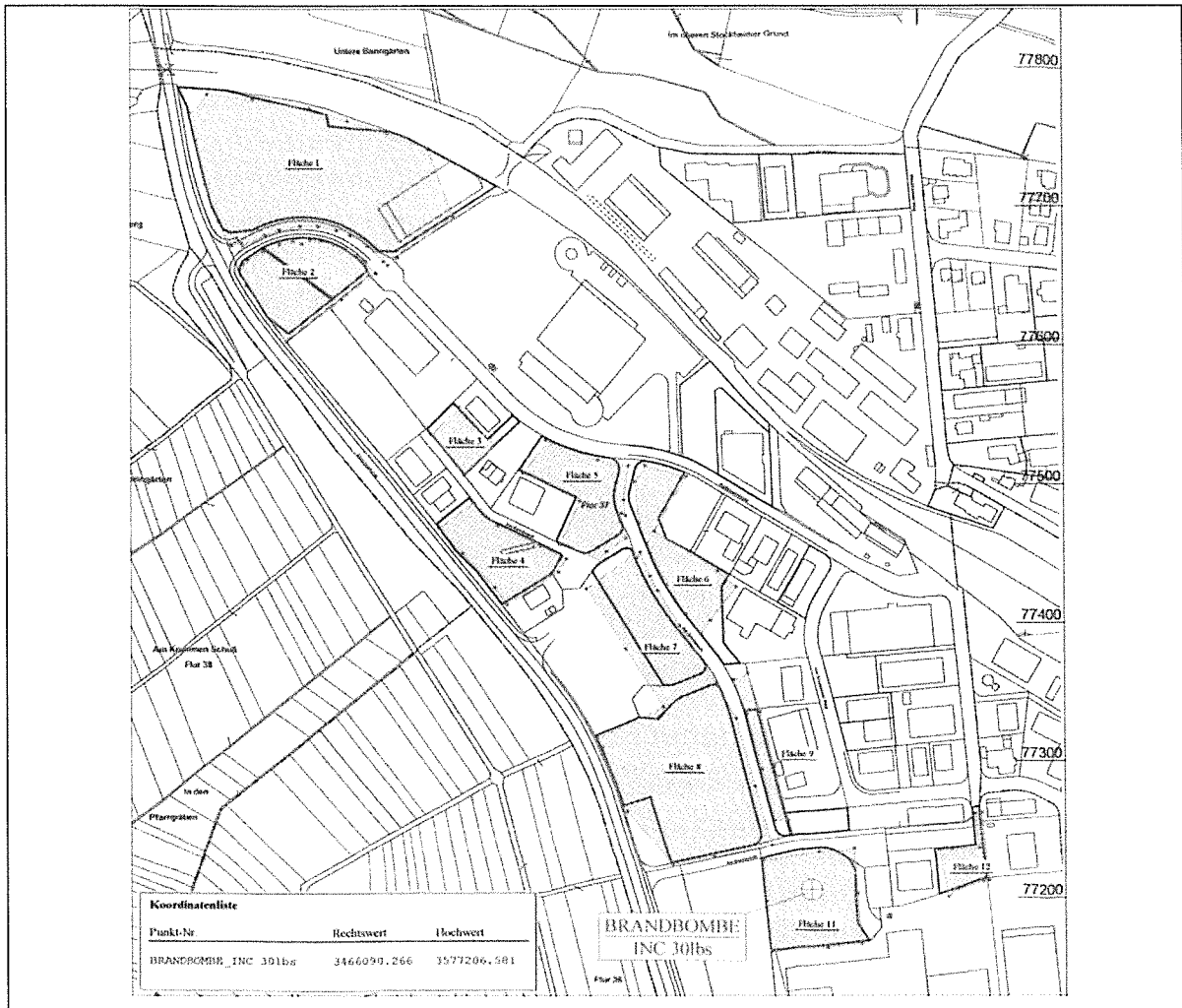
Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat der Stadt Usingen mit Schreiben vom 19.09.2011 mitgeteilt, dass sich das Gewerbegebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich ehemaliger Flakstellungen befindet, vom Vorhandensein von Kampfmitteln müsse ausgegangen werden. Die Stadt Usingen hat daraufhin eine Sondierung und soweit erforderlich Räumung beauftragt.

Der Abschlussbericht der GRV Luhte Kampfmittelbeseitigung GmbH, Eisenach, vom 24.5.2012 führt aus:

1. Im Ergebnis der durchgeführten rechnergestützten Datenaufnahmen, der Auswertung der Daten und der Überprüfung der Verdachtsmomente werden folgende Flächen nach menschlichem Ermessen für frei von Kampfmitteln erklärt: Fläche 01 bis 09 und Fläche 11.
2. Nicht sondiert war sind 270 m² in der Fläche 12 aufgrund der bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht entfernten Haufwerksablagerungen. Der Rest der Fläche 12 wurde sondiert, ist aber aufgrund ferromagnetischer Störungen nicht auswertbar. Hier muss vor einer nochmaligen Sondierung ein Oberflächenabtrag zur Beseitigung der flächenhaften Störungen durchgeführt werden.
3. Keine Kampfmittelsuche erfolgte in Absprache und mit Zustimmung des Auftraggebers in der Fläche 10, da diese zur Baustofflagerung genutzt wird.

Die folgende Übersichtskarte zeigt die untersuchten Flächen. Bei Fläche 12 handelt es sich um das Flurstück Flur 37 Nr. 109 im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches..

Lage der sondierten (und beräumten) Flächen (GRV Luthé)



genordet, ohne Maßstab

Bereits zuvor von dem gleichen Unternehmen untersucht worden waren die heutigen Flurstücke 107/1 und 107/2 und 108/1. Gemäß Bericht vom 30.03.2012 wurden keine Kampfmittel festgestellt.

Die Kampfmittel Welker GmbH, Köln, untersuchte 2011 die heutigen Flurstücke 81/1, 84/2 und 84/3, lt. Abschlussbericht vom 13.10.2011 wurden keine Kampfmittel gefunden.

Bei der Sondierung der Restflächen sind die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittlräumung im Lande Hessen zu beachten. Eine Sondierung soll in Abstimmung mit dem Kampfmittlräumdienst erfolgen (<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>).

Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole / Bergbau

Das Dezernat Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 29.07.2013 darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Erlaubnisfeldes zur Aufsuchung

von Erdwärme und Sole befände. Der Bergaufsicht sind jedoch keine konkreten Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Den Unterlagen zufolge sei auch kein Bergbau umgegangen.

Sonstige Infrastruktur

In ihrer Stellungnahme vom 18.07.2013 weisen die **NetzDienste RheinMain** darauf hin, dass sich im Geltungsbereich teilweise Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten seien. Der Bereich sei nicht vollumfänglich mit Gas erschlossen. Für eine Betrachtung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird um Kontaktaufnahme mit Frau Susanne Litz, (S.Litz@nrm-netzdienste.de, Tel: 069 – 213 26259) gebeten.

Für alle Baumaßnahmen sei die NRM-Norm einzuhalten. Die Überbauung vorhandener Leitungstrassen sei unzulässig. Die Bestandsunterlagen sind online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft abrufbar. Voraussetzung für die Planung von Grünflächen bilde die aktuelle Version des DVGW-arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

In ihrer Stellungnahme vom 08.07.2013 bittet die **Syna GmbH** um Berücksichtigung ihrer im Plangebiet bestehenden Versorgungseinrichtungen.

Die der Stellungnahme beigefügten Bestandspläne sind im Bauamt der Stadt Usingen, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen, 2. Obergeschoss, Sekretariat, während der allgemeinen Sprechzeiten einsehbar.

Die **Unitymedia** Hessen GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 24.06.2013 darauf hin, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH und Co. KG befinden.

Zur Berücksichtigung der Versorgungseinrichtungen in der Erschließungsplanung und Bauausführung, wurde ein Hinweis auf das Vorhandensein der Versorgungseinrichtungen in der Plankarte des Bebauungsplanes vermerkt.

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. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Südtangente beinhaltet keine Änderung bestehender Festsetzungen, die hier einen Wiedereinstieg in den Abwägungsprozess begründen könnten.

aufgestellt:

aufgestellt: