



Stadt Usingen

**Bebauungsplan**

**"Gewerbe- und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein"**

**1. Änderung**

Planstand 10.04.2003

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer



### Festsetzung

Gem. § 9(1)1 BauGB:

Der nach Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen des von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 16.12.2002 beschlossenen Bebauungsplanes innerhalb des Sondergebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11(3) BauNVO zulässige „Getränkemarkt mit max. 500 qm Verkaufsfläche“ entfällt.

Die Festsetzung hat nunmehr folgenden Wortlaut:

„Innerhalb des Sondergebietes ist ein Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter mit max. 7.500 qm Verkaufsfläche zulässig. In dem Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter dürfen keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden. Die angegebene max. Verkaufsfläche gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden.“

### Begründung

Der durch Verfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.04.2003 genehmigte Bebauungsplan „Gewerbe- und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein“ weist u.a. ein Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO aus, innerhalb dessen ein Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter mit max. 7.500 qm Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit max. 500 qm Verkaufsfläche zulässig sind.

Dem Bebauungsplan vorausgegangen war ein Abweichungsverfahren als Voraussetzung für die Zulassung eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO für

1. ein SB Warenhaus mit 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, unterteilt in 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Food und 2.500 m<sup>2</sup> Non-Food,
2. einen Getränkemarkt mit insgesamt 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und
3. einen Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter mit insgesamt 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 23.08.2002 über den Antrag der Stadt Usingen beraten und folgende Entscheidung getroffen:



I. Gemäß § 9 Abs. 3 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS für die Fläche des beantragten Sondergebietes für den Getränkemarkt und den Bau- und Heimwerkermarkt sowie Gartenmarkt in Usingen mit folgenden Maßgaben zugelassen:

1. Die max. Verkaufsfläche des Getränkemarktes wird auf 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.
2. Die max. Verkaufsfläche des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter wird auf 7.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.
3. Für die westlich (gemeint war östlich, d.V.) angrenzende Fläche des derzeitigen Baumarktes sind Einzelhandelsnutzungen auszuschließen.
4. ....

II. Die Abweichung von den Zielen des RPS für den SB Markt wird nicht zugelassen.

III. ...

Mit der unter Ziffer I.3. formulierten Maßgabe sollte sichergestellt werden, dass die Altimmoblie - es handelt sich um den 1981 bauaufsichtlich genehmigten Baumarkt Am gebackenen Stein 1 - nach dem Umzug des Baumarktes einer gewerblichen Nutzung ohne Einzelhandel zugeführt wird.

Die Suche nach einer entsprechenden Folgenutzung stellte bei der verhaltenen Nachfrage nach Gewerbeflächen aber schwieriger dar als zunächst erwartet, so dass im Ergebnis der von der Regionalversammlung Südhessen auf dem unmittelbar benachbart liegenden Gelände zugelassene Getränkemarkt in die Altimmoblie einziehen soll.

Zum Nachweis, dass es sich nur um die Verlagerung einer aus Sicht der Raumordnung zulässigen Nutzung und nicht um eine Einrichtung zusätzlicher Verkaufsflächen handelt, die im Widerstreit mit der Entscheidung der Regionalversammlung stehen könnten, bedarf es der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Baumarkt Am gebackenen Stein“.

Da von der Änderung ausschließlich der Vorhabenträger und die Stadt Usingen betroffen sind, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne weitere Beteiligungsverfahren erfolgen.

aufgestellt:

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 18  
65440 Linden  
Tel. 0 64 08/95 37-0, Fax 95 37 60

aufgestellt: