

zum Bebauungsplan "Hattsteinweiher"

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Usingen. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch die Straßenparzelle 9499 diese einschließend, im Süden durch die Wegeparzelle 9260 dieses einschließend und der nördlichen Grenze der Kreisstraße K 739. Im Westen durch die Wegeparzelle 9180/1, 9171, 1202 diese einschließend und im weiteren Verlauf durch die Waldgrenze des Usinger Stadtwaldes.

Planinhalt

Das Plangebiet beinhaltet den planfestgestellten Hattsteinweiher mit den zugeordneten Grünflächen und einer neuerbauten Gaststätte. Eine Grünfläche - Sport -, ein Sondergebiet - Sport -, die bestehende Campinganlage sowie landwirtschaftliche Flächen und Wald.

Verfahren

Bereits 1974 hat die Stadt Usingen einen Entwurf für das Gebiet "Hattsteinweiher" aufgestellt. Dazu wurden die Träger öffentl. Belange gehört. Im November 1975 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert und für den geänderten Entwurf das Bauleitplanverfahren durchgeführt. Im März 1976 wurde der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen und dem Regierungspräsidenten im Juli 1978 zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung wurde wegen fehlenden Waldabstandes der überbaubaren Flächen für das Abstellen von Campingwagen und Zelten versagt. (Verfg. vom 17. Oktober 1978)

Im Jahre 1981 wurde der Planentwurf überarbeitet und ins Verfahren gebracht; wegen Einspruchs des Grundstückseigentümers des "SO-Camping Wochenendplatz" bezüglich des Waldabstandes wurde der Genehmigungsantrag von der Stadt zurückgezogen.

Der vorliegende überarbeitete Entwurf dient als Grundlage für das weitere Planverfahren.

Veranlassung und Planungsziel

Der Bebauungsplan "Hattsteinweiher" wird von der Stadt Usingen aufgestellt um in dem Plangebiet die zur Zeit vorherrschende Nutzung - Freizeit-Erholung Sport und Camping sicherzustellen und über den Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Maßnahmen durchzusetzen. So soll der unmittelbare Nahbereich um den Hattsteinweiher von jeglicher baulicher Tätigkeit freigehalten werden. Die Spiel- und Liegewiese, der Grillplatz und die in den 80er Jahre neu errichtete Gaststätte wird in ihrem Bestand festgeschrieben. Für die bestehende Tennishalle und die Tennisplätze werden Festsetzungen getroffen, so daß auch dieser Bereich planungsrechtlich abgesichert ist.

Im Südwesten des Planbereiches hat sich in den 60er Jahren ein Campingplatz entwickelt. Es gab damals für dieses Gebiet weder einen Flächennutzungsplan noch einen Bebauungsplan. Grundlage für ordnende Maßnahmen im Sinne der seit 1964 geltenden Polizeiverordnung über das Zelten war dann ein Gesellschaftsvertrag der Stadtgemeinden Usingen mit dem damaligen Grundstückseigentümer und Landwirt Georg Schreiner aus dem Jahr 1968.

Vorher, im Jahre 1965 wurde der Verein der "Campingfreunde Hattsteinweiher e.V." gegründet und 1966 in das Vereinsregister des Amtsgerichts Frankfurt eingetragen. Sein Ziel ist es, die Interessen der Campingfreunde gegenüber Dritten zu vertreten und im Zusammenwirken mit der Stadt Usingen eine Rechtsverbindlichkeit der Nutzung der Campingfläche zu erreichen. Es sind nach Angaben des Vereins inzwischen mehr als 1000 Bürger die das Campinggebiet zum Zwecke der Erholung und Freizeitbeschäftigung nutzen.

Nun hat sich im Laufe der Jahre durch Umbauungen von Wohnwagen, Errichtung von überdachten Stellplätzen und Bau von ortsfesten Anlagen annähernd der Charakter eines Wochenendhausgebietes herausgebildet.

Eine unkontrollierte und unerwünschte Weiterentwicklung in dieser Richtung wird befürchtet, so daß die Stadt Usingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch um bauordnungsrechtliche Maßnahmen durchsetzen zu können, beschlossen hat.

Die Ausweisung im Plangebiet steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt und des Regionalen Raumordnungsplanes.

Für die landschaftliche Einbindung, die Einhaltung des Waldschutzabstandes, Erschließung und weitere ordnende Maßnahmen dient der Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage.

Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Taunus" und ist weitgehend eingegrünt. Wegen der Vielzahl von Einzelbäumen wird auf deren vollständige Darstellung im Bebauungsplan verzichtet. Zeichnerisch dargestellt werden jedoch die flächenhaften Gehölzbestände die sich überwiegend aus Erlen und Weiden zusammensetzen.

Neuanpflanzungen sind nur noch in geringem Umfang erforderlich, so z.B. die Eingrünung des Gemeinschaftsstellplatzes und entlang der westlichen Grenze auf dem Standort der landwirtschaftlich Betriebsgebäude.

Ersatzpflanzungen sollten jedoch überall dort vorgenommen werden, wo nicht standortgerechte Koniferen wie Blaufichten, Douglasien oder Fichten als Einfriedigungen oder Grundstücksbegrünung gepflanzt wurden. Hier sollten ausschließlich standortgerechte Gehölze je nach Eignung aus der Pflanzliste gewählt werden. Der Landschaftsplan ist im Bebauungsplan integriert. Auf die Erstellung eines gesonderten Landschaftsplanes wird mit Schreiben der früheren Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz vom 13. Juli 1983 verzichtet. Nicht verzichtet werden kann auf den 35 m-Waldabstand zum Campinggelände, wie von den Betroffenen gewünscht. Hier wurden mehrere Gespräche sowie auch Schriftverkehr mit der Hessischen Forstverwaltung Usingen geführt.

Der geforderte Waldabstand um das Campinggelände entstammt einem Abwägungsprozeß der für diesen Bereich eine tatsächliche Gefahrenlage erkennt.

Dabei konnte nicht von der augenblicklichen Situation ausgegangen werden, sondern es mußte von der zukünftigen Gefährdungsentwicklung ausgegangen werden. Laut Hess. Forstamt handelt es sich bei den angrenzenden Waldböden um Hochleistungsstandorte. Alle Waldbäume

werden hier bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung eine Höhe von 40 m erreichen. Durch die in diesem Bereich tiefgründigen, frischen bis feuchten Böden haben die Bäume nicht die wünschenswerte Standfestigkeit. Wegen ihrer nach allen Seiten offenen Lage sind die Bäume in erheblichem Maße sturmbruchgefährdet, so daß auch bei einem stufig angelegten Waldrand ein Gefährdungsbereich von 35 m ab Waldgrenze angenommen werden muß. Dieser Gefährdungsbereich wird im B-Plan als "private Grünfläche" ausgewiesen und punktuell mit einheimischen Sträuchern bepflanzt. Die Pflege erfolgt durch den Verein der Campingfreunde Hattsteinweiher e.V.

Die derzeit darauf befindlichen Baulichkeiten sollen, soweit bauordnungs- und planungsrechtlich zulässig, in den überbaubaren Bereich umgesetzt werden.

Der Bereich um den Hattsteinweiher ist dem Badebetrieb zugeordnet. Die westlich zum Wald angrenzende Wasserfläche wird allerdings als Schutzgebiet ausgewiesen. Pflegemaßnahmen und Aufsicht werden durch den Usinger Angelsportverein wahrgenommen. Für Wasserfrosch, Erdkröte, Bergmolch und Kammolch sowie Seejungfern und Libellen wurden hier wieder die lebensnotwendigen Biotope geschaffen.

Der Überlauf des Hattsteinweihers fließt in einen Graben durch das Campinggebiet und weiter in den Hahnenbach. Die in dem Campinggebiet in früheren Zeiten vorhandenen Entwässerungsgräben sind zum größten Teil zugeschüttet und überstellt mit Wohnwagen oder anderen Baulichkeiten. Sie sind noch als Grabenparzellen im Kataster enthalten, erfüllen jedoch örtlich keine Funktion. Noch funktionsfähige Gräben sind im Bebauungsplan dargestellt und werden von jeglicher Überstellung oder Überbauung freigehalten. Verrohrte Grabenstücke werden wieder freigelegt. Die im Osten im Plan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird als solche genutzt. Eine Bebauung oder andere artfremde Nutzung ist nicht zulässig.

Erschließung

Erschließungswege und Straßen sind im Plangebiet vorhanden und ausgebaut.

Die Erschließungswege im SO-Camping-Wochenendplatz sind wasser-durchlässig angelegt. Bituminöse Decken wurden mit Ausnahme der Haupterschließungsstraße im Osten nicht verwendet.

Im gesamten Gebiet einschließlich des SO-Camping-Wochenendplatz ist die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zentral vorhanden.

In den Kleinwochenendhäusern, Wohnwagen und Mobilheimen werden Wasserleitungen nicht zugelassen. Toilettenanlagen mit Sickergruben sind unzulässig.

Weitere Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht.

Usingen, den -9. NOV. 1990

MAGISTRAT DER STADT
U S I N G E N

Hochtaunuskreis - Kreisausschuß
Bauverwaltungs- und Planungsamt



Konieczny
(K o n i e c z n y)
Erster Stadtrat