



Stadt Usingen Bebauungsplan „Schleichenbach I“ 5. Änderung



B E G R Ü N D U N G

Bearbeitung:
Büro Dr. Klaus Thomas, Ritterstraße 8, 61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106, Fax: 06101/ 582108

Bearbeitungsstand: August 2018



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1 Allgemein	3
1.2 Verfahren	3
2 Ausgangssituation	3
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.1 Flächennutzungsplan	5
3.2 Bebauungsplan.....	5
3.3 B 456	5
3.4 Umweltbericht.....	6
3.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme	6
4 Ver- und Entsorgung.....	7
5 Sonstige Rahmenbedingungen.....	8
5.1 Kampfmittel.....	8
5.2 Altlasten	8
6 Planung	9
6.1 Grundzüge	9
6.2 Verkehrsfläche.....	9
6.3 Baugebiet	9
7 Planungsstatistik.....	11

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen



1 Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 25.09.2017 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplans „Schleichenbach I, 5. Änderung“¹ im Stadtteil Usingen gefasst.

Mit der Änderung soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzte Teilfläche des Bebauungsplans Schleichenbach I, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf dem Parkplatzbereich des ehemaligen Tengelmanntes, nördlich der Landrat-Beckmann-Straße, soll der zweite Bauabschnitt der östlich davon bereits in der Realisierung befindlichen Wohnnutzung entwickelt werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 41, die Flurstücke 4 (Straße „An der Ziegelei“ - ehemals Rudolf-Dietz-Straße) sowie die neu eingemessenen Flurstücke 396 tlw., 391, 392, 393, 394, 395, 380 (nach dem damaligen Aufstellungsbeschluss eine Teilfläche des Flurstücks 6).

1.2 Verfahren

Mit der Lage und der Größe des Plangebiets sind die Voraussetzungen für die Überplanung der Fläche im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben.

Die Zusatzvoraussetzungen – die Änderung ist nicht UVP-pflichtig und beeinträchtigt keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete – sind gegeben. Für das Verfahren ist keine Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts, kein Monitoring und keine zusammenfassende Erklärung erforderlich. Darüber hinaus kann von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren i.S. von § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

2 Ausgangssituation

Der Änderungsbereich ist ca. 1.676 qm groß und wurde bisher größtenteils als Parkplatz genutzt.

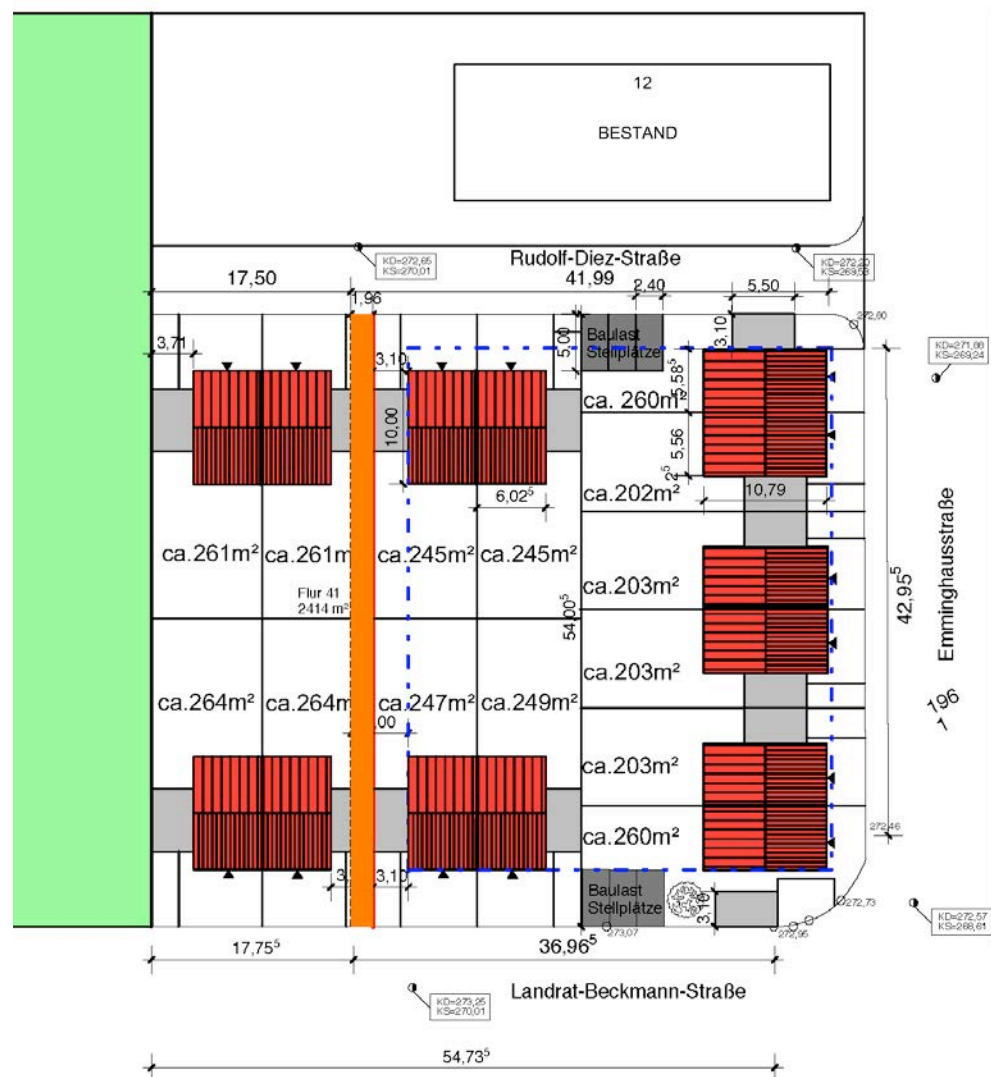
Aus dem städtischen Änderungsbeschluss:

¹ In der ursprünglichen rechtskräftigen Fassung heißt der Plan „Schleichenbach“ Teil 1. Übernommen wird hier die Planbezeichnung aus der Beschlussfassung – eine Klarstellung im Hinblick auf das inzwischen als „Schleichenbach II“ hinzugekommene Wohngebiet.



„Durch die Planänderung wird ein bestehender Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2011 zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 qm auf dem Gelände des ehemaligen Tengemann-Marktes ersetzt. Die damalige Zielsetzung wird nicht weiter verfolgt.

Gepplant ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche auf dem Parkplatz des ehemaligen Tengemann-Marktes zwischen der Landrat-Beckmann-Straße und der Frankfurter Straße in mehreren Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt auf dem Grundstück des ehemaligen Tengemann-Marktes wird derzeit realisiert. Daran soll sich nun der zweite Bauabschnitt auf dem Parkplatz des ehemaligen Tengemann-Marktes anschließen.

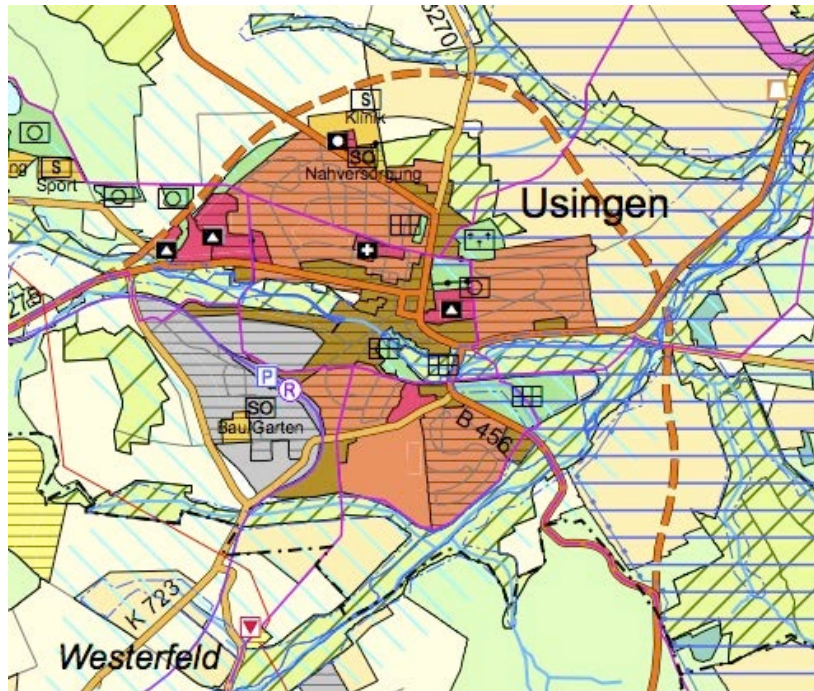


Aktueller Lageplan (Tanus Hausbau GmbH). Mit der 5. Änderung des „Schleichenbachs“ wird im Bereich des früheren Parkplatzes Planungsrecht für die 4 westlichen Doppelhäuser geschaffen.



3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Flächennutzungsplan



Im wirksamen RegFNP 2010 ist das Plangebiet (einschließlich der angrenzenden Parkanlage) als „Wohnbaufläche – Bestand“ dargestellt. Die Planänderung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

3.2 Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schleichenbach I“ ist das Plangebiet in dem für die Bebauung und den Wendehammer mit Parkplätzen vorgesehenen Bereich als Parkplatz und Teil einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die in den Geltungsbereich einbezogene öffentliche Verkehrsfläche der Straße „An der Ziegelei“ (ehem. Rudolf-Dietz-Straße), die als Stichstraße von der Emminghausstraße abgeht, wird planungsrechtlich nicht verändert.

3.3 B 456

Nördlich des Plangebiets verläuft die Trasse der B 456, die in diesem Abschnitt bereits als innerörtliche Straße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu befahren ist.

Die gem. Fernstraßengesetz und Hessischem Straßengesetz einzuhaltenden Bauverbotszonen sind für das Plangebiet nicht relevant. Die OD-Grenze befindet sich über 100 m entfernt in südöstlicher Richtung.



3.4 Umweltbericht

Derzeit ist der Änderungsbereich praktisch ungenutzt bzw. in die im Osten weit fortgeschrittenen Baustellenbereiche einbezogen.

Für die Planänderung sind keine Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts und auch keine Bilanzierung auf Basis der Kompensationsverordnung (KV) erforderlich.

Die Verpflichtung, die Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zu berücksichtigen, ist im Rahmen der Planänderung zu vernachlässigen, da durch die Festsetzungen in bereits befestigte Flächen eingegriffen wird. Die Planänderung wird aufgrund der Anlage von Hausgärten zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen führen.

3.5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Im Hinblick auf die Bestandssituation ist eine für die Planung relevante artenschutzrechtliche Stellungnahme in Bezug auf die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erforderlich. Das Plangebiet ist derzeit Teil der Baustelle für die Bebauung auf dem ehemaligen Tengelmann-Gelände und wird als genehmigte Lagerfläche für Bodenaushub genutzt. Darüber hinaus war der Bereich vorher Teil des ehemaligen Parkplatzes und bereits als gepflasterte Fläche angelegt. Daher ist nicht von artenschutzrechtlich relevanten Funden auszugehen.



Bestandssituation 2017 / 2018



Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten sind. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09.) durchzuführen und Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinterte Arten (ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit) zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung bzw. Befreiung nach Bundesnaturschutzgesetz bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4 Ver- und Entsorgung

Auszugehen ist davon, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets – also Regen- und Schmutzwasserableitung, Wasser-, Löschwasser-, Strom- und Gasversorgung aufgrund der bisherigen Nutzung grundsätzlich gesichert ist.

Der Abwasserverband Oberes Usatal hat mitgeteilt, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose bereits berücksichtigt wurde. Die kanalisiert Flächen sind an das Regenrückhaltebecken Schleichenbach angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht² liegt noch ausreichend unter dem Grenzwert. Im Vergleich zum Direkteinzugsbiet des Regenrückhaltebeckens fällt die betroffene Fläche relativ klein aus. Es ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Schmutzfracht und nennenswerten Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem auszugehen.³

Die für die Planänderung erforderlichen Erweiterungen und Anpassungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen und die damit entstehenden Kosten werden im Rahmen eines Erschließungsvertrags geregelt.

Änderungen am bisherigen „System“ etwa in Bezug auf Versickerung, Regenwasserrückhaltung o.ä. sind weder erforderlich noch als Inzellösung sinnvoll.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die im Änderungsbereich vorhandenen Versorgungsanlagen hingewiesen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten und zu schützen sind. Die Baumaßnahmen sind frühzeitig mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

² „CSB“ steht für Chemischer Sauerstoffbedarf

³ Stellungnahme Abwasserverband Oberes Usatal, 20.07.2018



5 Sonstige Rahmenbedingungen

Auszugehen ist davon, dass die bei Neubaugebieten im Einzelfall relevanten Rahmenbedingungen aufgrund der bisherigen Nutzung für die Planänderung, also planungsrechtlich, keine Rolle spielen.

5.1 Kampfmittel

Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes hat die Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.⁴

5.2 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bezüglich des Bodenschutzes auf folgendes hingewiesen:

In der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ist im Gebiet des Bebauungsplanes der Altstandort „ehem. Ziegelei“ mit der Nr. 434 011 050 001 069 eingetragen. Das Gelände der Ziegelei wurde 1984 aufgefüllt und nach Hinweisen aus der Bevölkerung wegen der Nutzung als Kinderspielplatz im Jahre 2012 orientierend untersucht. Der Untersuchungsbericht wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden (RPU) nur auszugsweise vorgelegt; es konnte keine abschließende Bewertung durchgeführt werden. Es gab Hinweise auf Belastungen mit Benzolen und eine Sauerstoffzehrung im Untergrund. Die Anlage eines Parkgeländes im Baugebiet Schleichenbach in Usingen wurde 1984 vom Büro Niklas geplant. Die Lage und Mächtigkeit der Auffüllung ist bekannt. Auf der Grundlage der Baugenehmigung genehmigte der Landrat des Hochtaunuskreises die Verfüllung mit Material aus dem Rückbau der Ziegelei und des Aushubs der Baumaßnahmen im Baugebiet Schleichenbach. Eine Genehmigung mit der Nebenbestimmung, dass ungeeignetes Material zu entsorgen war, lag vor.

Durch die vorgenannte Genehmigung mit Überwachung konnte das RPU keinen Verdacht auf eine Boden- oder Grundwasserverunreinigung begründen, die durch den Rückbau und Verfüllung des Ziegeleiabbruches herrührt. Der Aushub aus den Baumaßnahmen des Baugebietes Schleichenbach begründet ebenfalls keinen Verdacht, da hier ehemals landwirtschaftliche Flächen bebaut wurden. Daher kann im vorliegen-

⁴ Stellungnahme RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst vom 7.8.2018



den Fall bei der Aufstellung des Bebauungsplans auf eine Überwachung während der Baumaßnahmen abgestellt werden.⁵

6 Planung

6.1 Grundzüge

Planungsrechtlich geht es bei der Änderung um

- Die Sicherung der geplanten Bebauung und deren öffentlicher Erschließung sowie
- die Optionen für eine Fortsetzung der Wohnbebauung nach Westen.

6.2 Verkehrsfläche

Die Straße „An der Ziegelei“ ist, wegen der geplanten Verlängerung in den bisherigen Parkplatzbereich hinein, in den Geltungsbereich der Planänderung aufgenommen worden. Damit wird planungsrechtlich die Erschließung des nördlichen Teils des zweiten Bauabschnitts über eine öffentliche Verkehrsfläche sicher gestellt.

Um einen Teil der in der derzeitigen Parkplatzfläche realisierten Parkplätze zu erhalten und eine Rangiermöglichkeit für die Müllabfuhr und andere größere Fahrzeuge zu schaffen, wird der nördliche Bereich des Parkplatzes, zur Frankfurter Straße hin, ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche hält die erforderlichen Abmessungen für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) mit einem Wendekreis für PKW vor.

6.3 Baugebiet

Mit der Ausweitung des Wohngebiets in den früheren Parkplatzbereich werden grundsätzlich die Festsetzungen des östlich angrenzenden Gebiets übernommen. In einzelnen Bereichen wurden die Festsetzungen an die veränderten gesetzlichen Grundlagen (BauNVO) und die tatsächlich geplante Nutzung angepasst. Das betrifft insbesondere die Beschränkung der zulässigen Nutzung auf Wohngebäude. Im Einzelnen wird folgendes festgesetzt:

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Planungsrechtlich wird ein „allgemeines Wohngebiet“ i.S. von § 4 BauNVO und einer Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie

⁵ Stellungnahme RP Darmstadt vom 6.8.2018



nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen.

- Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für den betreffenden Bereich „A“ (Alte Ziegelei) getroffene Ausnahmeregelung der Zulässigkeit von maximal 600 qm Verkaufsfläche wird – entsprechend dem Charakter der derzeit realisierten Bebauung – ersatzlos aufgegeben.

Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO im Vorgartenbereich (also in den zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegenen privaten Freiflächen) wird beibehalten.

Höhenentwicklung

Die für den überplanten Teilbereich relevanten Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung werden übernommen:

- Begrenzung der Sockelhöhe auf maximal 70 cm.
- Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 7,50 m.

Abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Plans wird dabei ein Bezug auf die bestehenden Erschließungsanlagen und nicht mehr auf den Geländeverlauf hergestellt.

Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

Die für den überplanten Teilbereich relevanten planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung werden übernommen:

Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. Dabei entspricht 1 Baum 10 cm, ein Strauch 1 qm.

Analog zu den Festsetzungen im benachbarten Plangebiet „Schleichenbach II“ wird festgesetzt, dass die Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen zu mindestens 80% mit standortgerechten Obst- und Laubgehölzen herzustellen sind.



Textlich wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzmaßnahmen unter Berücksichtigung der städtischen Pflanzliste mit der Stadt Usingen abgestimmt werden können.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die für den überplanten Teilbereich relevanten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden übernommen. Das betrifft die:

- Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,20 m. Analog zu den Festsetzungen im benachbarten Plangebiet „Schleichenbach II“ werden Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Holzzäune und transparente Metallzäune als Einfriedung zugelassen.
- Einschränkung der Dachneigung auf den Bereich zwischen 25 und 45 Grad.
- ausschließliche Zulässigkeit von Sattel- und Walmdächern
- Unzulässigkeit von Wellplatten als Dacheindeckung.

7 Planungsstatistik

öffentliche Verkehrsflächen	ca. 631 qm =	37,6 %
Baugrundstücke	ca. 1.045 qm =	62,4 %
Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 1.676 qm =	100%