



Stadt Usingen Bebauungsplan „Schleichenbach II“ 1. Änderung

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

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

Bearbeitungsstand: August 2013



| INHALTSVERZEICHNIS | | Seite |
|---------------------------|---|--------------|
| 1 | Ziele und Zwecke der Planung | 3 |
| 1.1 | Allgemein | 3 |
| 1.2 | Verfahren | 3 |
| 2 | Ausgangssituation | 4 |
| 3 | Änderungen | 5 |
| 3.1 | Anpassung von Erschließungsflächen | 5 |
| 3.2 | Anpassungen im Bereich der Baugrundstücke | 6 |
| 3.3 | Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 7 |
| 3.4 | Sonstige Planinhalte / Vereinfachungen | 10 |
| 3.5 | Kampfmittelbelastung | 10 |
| 4 | Umweltbericht..... | 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 03.09.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schleichenbach II“ beschlossen.

Mit der Änderung soll zum einen eine Anpassung des seit dem 14.07.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans an die Abweichungen aufgrund der inzwischen durchgeführten Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie die damit zusammenhängende Parzellierungen erfolgen. Die im Rahmen der Bauausführung notwendigen bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie grünordnerische Festsetzungen sollen entsprechend modifiziert werden. Die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Teilerschließungsflächen sowie Baugrenzen sollen geringfügig geändert werden.¹

1.2 Verfahren

Für die Planänderung wird eine aktuelle Katasterkarte zugrunde gelegt, die den tatsächlichen Stand der Parzellierung, Erschließung und Bebauung wiedergibt. Aus der Übertragung der nicht zu ändernden Inhalte der rechtskräftigen Planzeichnung auf die neue Grundlage ergibt sich zwingend, dass der Änderungsplan mit den ebenfalls übertragenen bzw. modifizierten textlichen Festsetzungen die rechtskräftige Planung ersetzt.

Dennoch berühren die vorgesehenen Änderungen insgesamt die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht. Im Kern geht es bei allen Änderungen darum, die Umsetzung der seinerzeitigen Planungsziele zu sichern.

Für die Änderung des Bebauungsplans soll daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Die Änderungen wirken sich nicht auf Art und Maß der baulichen Nutzung aus. 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.

¹ Quelle: Aufstellungsbeschluss der Stadt Usingen vom 03.09.2012



2 Ausgangssituation

Das Baugebiet „Schleichenbach II“ ist ca. 17,4 ha groß und bisher noch lückenhaft bebaut.

Die bereits bebauten Flächen sind im Gebiet nahezu gleichmäßig verteilt.



Das Plangebiet im Hessenviewer – Die Bebauung ist noch lückenhaft, wenn auch bereits weiter fortgeschritten als in dieser Aufnahme vom 30.8.2011

Die Erschließung wurde bis auf die Aufbringung der Feindecke der Straße und das Straßenbegleitgrün hergestellt.

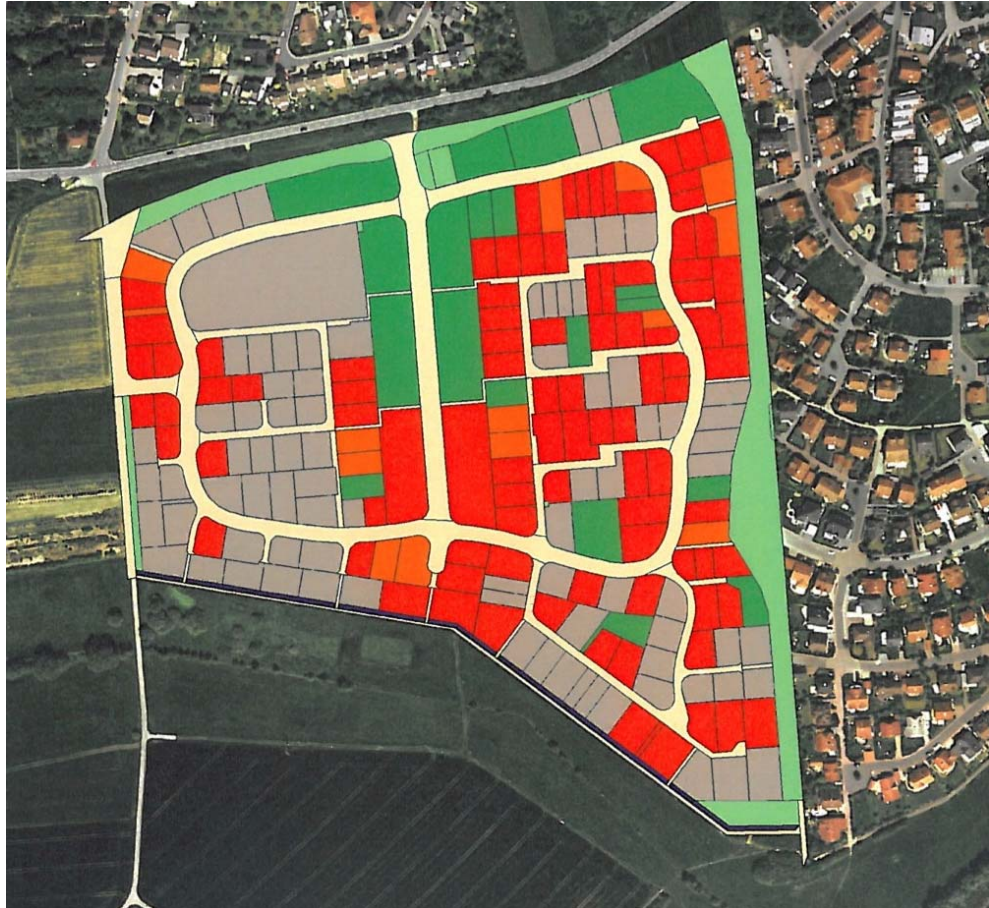
Der Lärmschutzwall an der Landesstraße ist bereits gebaut und begrünt. Der Grünstreifen zwischen den benachbarten Gebieten mit dem darin befindlichen Spielplatz ist ebenfalls fertiggestellt.

Das Baugebiet wird durch eine Erschließungsträgersgesellschaft (Fa. Terramag Hannau) im Auftrag der Stadt vermarktet. Der Stand der Vermarktung ist in der nachfolgenden Karte ersichtlich.

Allerdings entspricht der in der Realität wahrnehmbare Eindruck nicht den in großen Teilen in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse bestehenden Fakten. Die Karte der Terramag zeigt in diesem Zusammenhang, dass in weiten Teilen des Gebiets bis dato unbebaute Grundstücke bereits verkauft sind (rot). Einige andere Grundstücke sind von interessierten Bauherren reserviert (orange). Ein nennenswerter Teil der verbleibenden unbebauten Grundstücksflächen wird im Ergebnis der Umlegung von Alt-Eigentümern gehalten (grau). Für die Vermarktung der städtischen Flächen verbleiben zum aktuellen Zeitpunkt wenige Flächen, die sich auf den Bereich der aus dem ursprünglichen Wettbewerb für das Gebiet hervorgegangenen „Mittelachse“ und die



straßennahen Bereiche an der L 3270 konzentrieren. Hier gibt es einen gewissen Bedarf, die Möglichkeiten der Grundstücksaufteilung bzw. Grundstücksnutzung durch Modifizierung der Festsetzungen zu optimieren.



Stand der Vermarktung – Quelle: Terramag –freie Bauplätze sind dunkelgrün – alle anderen sind bebaut, reserviert oder im Besitz von Alteigentümern

3 Änderungen

3.1 Anpassung von Erschließungsflächen

Mit der Planänderung werden einige Abweichungen in Bezug auf Abgrenzung und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen nachvollzogen. Diese Änderungen sind in Bezug auf die Inhalte bzw. Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht weiter bedeutsam und betreffen

- die Anpassung der Wegeführung im Bereich des vorhandenen Kreisels – Die dort vorgesehene Fußwegeverbindung muss aufgrund der Höhenverhältnisse nach Süden verlegt werden,
- die der Bestandssituation entsprechende Verortung einer Wegeanbindungen an die Aue im Südosten,



- den Entfall von zwei platzartigen Aufweitungen im inneren Erschließungsnetz westlich der Nord-Süd-Straße – hier ist zwecks besserer Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke die Straßenverkehrsfläche zurück genommen worden,
- die Sicherung von Grundstückszufahrten als Verkehrsflächen, die im rechtskräftigen Plan lediglich für Fußgänger- und Radfahrer vorgesehen waren,
- die Anpassung der Erschließung am südlichen Ende der „Nord-Süd-Achse“. Hier ist nun auch eine kleinteiligere Bebauung gemäß der bereits erfolgten Parzellierung möglich.

ÖPNV: Die Ausweisung einer Fläche für eine Bushaltestelle ist auf Grund der noch nicht vollständig bebauten Grundstücke im Baugebiet und damit eines nicht hinreichend ableitbaren Erfordernisses, nicht sinnvoll und planungsrechtlich auch nicht erforderlich. Der Einrichtung einer festen Bushaltestelle an geeigneter Stelle im Baugebiet stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Zum geeigneten Zeitpunkt soll an Stelle einer derzeit provisorischen Haltstelle in der zentralen Achse, eine feste Bushaltestelle zur Erschließung des Baugebietes mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eingerichtet werden.

3.2 Anpassungen im Bereich der Baugrundstücke

Insbesondere bei den Festsetzungen der rückwärtigen Baugrenzen, der überbaubaren Flächen und der Grenzen unterschiedlicher Nutzung für die Baugrundstücke innerhalb des inneren Straßenrings gibt es durch die tatsächliche Parzellierung Abweichungen bzw. „Unangepasstheiten“.

Das betrifft folgende Merkmale der rechtskräftigen Planung:

Die Festlegung einer „Grenze unterschiedlicher Nutzung“, mit der die Flächen zwischen zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen in zwei Bereiche eingeteilt wurden. Diese Grenzziehung ergab sich aus der für die jeweiligen nördlichen Bereiche vorgegebenen „Firstrichtung“ (planungsrechtlich „**Stellung der baulichen Anlagen** – Ausrichtung der längsten Gebäudeachse“). Aufgrund der tatsächlichen Vielfalt der Dachformen – oft recht komplex, häufig Zeltdachvarianten, Flachdächer – kann diese Vorgabe (alte Festsetzung 1.8) ersatzlos entfallen, ohne dass dies Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebietes hätte.

Die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den beiden Erschließungsbereichen. Diese Festsetzung hat den Sinn, die durchgehende und ungeordnete Bebauung größerer Flächen zu unterbinden und zwischen den Gebäuden größere Abstandsflächen zu sichern. Aufgrund der inzwischen erfolgten Parzellierung ist es geboten, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu modifizieren. Dabei wird das Grundprinzip gewahrt, indem die freizuhaltende Fläche von bisher 10 m auf 9 m geringfügig verändert wurde.



Im Südosten wird eine Reduzierung der Baugrenzen an einer Stichstraße auf 1,50 m vorgesehen, um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

Am nordöstlichen Gebietsrand soll ein weiterer Erschließungsstich eine kleinteiligere Grundstücksaufteilung in dem Bereich ermöglichen.

3.3 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auch bei den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind aufgrund

- der inzwischen realisierten Bebauung,
- der weitgehend erfolgten Parzellierung sowie
- den Erfahrungen im Baugenehmigungsverfahren,

verschiedene Klarstellungen sinnvoll. Da sich die tatsächliche Gebietsentwicklung mit den seinerzeitigen Zielen der Planung deckt, geht es dabei ebenfalls um Änderungen bzw. Modifikationen, welche nicht die Grundzüge der Planung betreffen.

Art der baulichen Nutzung (Festsetzungen 1.1 und 1.6): Zur weiteren Klarstellung in Bezug auf die gewünschte Entwicklung des Wohngebiets werden die nach BauNVO sowohl im WA als auch im MI allgemein zulässigen kirchlichen Einrichtungen ausgeschlossen. Damit werden potentielle Konflikte, die sich z.B. aufgrund des mit kirchlichen Einrichtungen verbundenen Besucherverkehrs ergeben können, von vorneherein vermieden.

Bauweise (Festsetzungen 1.3 und 1.4): Vereinfachungen ergeben sich bei den Festsetzungen zur Bauweise in Bezug auf die Vorgaben zur Doppelhausbebauung und Hausgruppen. Diese hatten sich in erster Linie aus Überlegungen zur Ausbildung des nördlichen Gebietsrandes ergeben. Letztlich ist die weitere Entwicklung hier inzwischen durch die inzwischen teilweise vorgenommene Parzellierung vorgegeben. Aufgrund dessen und des Ausbleibens einer Nachfrage nach solchen Bauformen können unter Wahrung des angestrebten Gebietscharakters 2 Vorgaben der rechtskräftigen Planung entfallen:

- die auf den nördlichen Gebietsrand bezogene Beschränkung auf eine Bebauung ausschließlich mit Doppelhäuser und Hausgruppen (alte Festsetzung 1.3),
- die „Mindestlänge“ für Gebäude (Teil der alten Festsetzung 1.3)

Beibehalten werden die Einschränkungen in Bezug auf die maximale Länge eines Gebäudes (24 m) und einer Hausgruppe (40 m).

Nebenanlagen (Festsetzung 1.7): Aufgrund der inzwischen vorliegenden Erfahrungen mit den Bauanträgen werden Fläche und Kubatur von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO geringfügig von 6 auf 8 qm und von 15 auf 20 cbm erhöht.

Ergänzt wird diese Festsetzung um die ausnahmsweise Zulässigkeit von **Garagen** mit einem geringeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. den Verkehrsflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Eingehalten werden muss hierbei je-



doch ein Mindestabstand von 2 m. Diese Festsetzung soll die bereits durch Einzelfallentscheidungen genehmigte Situation im Plangebiet städtebaulich ordnen und durch den festgesetzten Mindestabstand vereinheitlichen. Darüber hinaus soll durch diese Klarstellung einer geschlossenen Bebauung durch Nebenanlagen in den Vorgärten entgegen gewirkt werden.

Höhenfestsetzungen (Festsetzungen 1.8 und 1.9): Aufgrund der inzwischen vorliegenden Erfahrungen mit den Bauanträgen, die im Zusammenhang mit u.a. bautechnischen Anforderungen der Energieeinsparung stehen, werden die Vorgaben zur Traufhöhe geringfügig um 35 cm erhöht.

Staffelgeschoss: Ebenfalls aufgrund der inzwischen vorliegenden Erfahrungen mit den Bauanträgen erfolgt mit der neuen Festsetzung 1.10 eine Klarstellung in Bezug auf die Staffelgeschosse. In diesem Fall muss sich die Außenwandhöhe der Vollgeschosse an den Maximalhöhen der Traufhöhen orientieren. Zusätzlich erfolgen bei den Staffelgeschossen eine Begrenzung der Trauf- und Firshöhe und die Pflicht zur Einhaltung eines Mindestrücksprungs an den beiden Gebäudelängsseiten. Das Staffelgeschoss soll von außen als solches wahrgenommen werden und sich in Bezug auf die Höhenentwicklung harmonisch in das benachbarte Umfeld von Gebäuden mit geneigten Dächern einfügen.

Stellung baulicher Anlagen (alte Festsetzung 1.8): Die Firstrichtung wird nicht mehr vorgegeben (s.o.)

Baumpflanzungen (Festsetzung 2.2): Die Festsetzung zu Baumpflanzungen an der der Schleichenbachaue zugewandten Seite wird auf die südlichen Grundstücke beschränkt.

Erdaushub (alte Festsetzung 2.6): Die Festsetzung zur Wiederverwendung von Erdaushub wird ersatzlos gestrichen. Die Möglichkeiten, den Erdaushub auf den Baugrundstücken zu verwenden, sind limitiert. Und nach Realisierung des Lärmschutzwalls am nördlichen Gebietsrand gibt es auch auf den öffentlichen Flächen keinen nennenswerten Bedarf für Aushubmaterial.

Grünzug (Festsetzung 2.7): Die Festsetzung zur östlichen öffentlichen Grünfläche wird angepasst. Dies betrifft insbesondere den südlichen Abschluss. Hier soll eine mehrreihige Hecke angelegt werden, da die früher dort befindliche Hecke im Rahmen der Baumaßnahmen nicht zu erhalten war.

Pflanzstreifen (Festsetzung 2.9): Der am westlichen Abschluss des Baugebiets festgesetzte 5 Meter breite zu bepflanzende Streifen ist entsprechend der bereits erfolgten Parzellierung als öffentlicher Pflanzstreifen mit integriertem Entwässerungsgraben anzulegen.



Straßenbäume (Festsetzung 2.11): Für die Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die textliche Festsetzung differenziert. Die Baumpflanzungen sind nur in den ausreichend breiten Straßen vorzusehen, d.h. für die mit 10,5 m Breite festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind einseitig und für die mit 14 m Breite festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind beidseitig standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Hierfür sind zeichnerisch Baumstandorte festgesetzt, die sich aus der Grünzugplanung des Architekturbüros für Garten – und Landschaftsplanung Kirschenlohr ableiten. Textlich wird klargestellt, dass die Baumstandorte an Zufahrten und Leitungen angepasst werden können. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gesamtanzahl der Straßenbäume erreicht wird. Insbesondere im Bereich der Gas-Hochdruckleitung sind ausreichende Abstände bei Baumpflanzungen einzuhalten. Auf die Beachtung des Regelwerks "Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" wird textlich hingewiesen.

Soweit die Festsetzungen zur Landschaftsplanung öffentliche Verkehrs- und Grünflächen betreffen, werden somit Vereinfachungen vorgenommen. Zum Teil wird damit dem Umstand Rechnung getragen, dass von vorneherein die Voraussetzungen für eine den städtischen Zielen entsprechende Ausgestaltung gegeben sind.

Die Pflanzlisten, die letztlich eine Hilfestellung für den einzelnen Bauherrn sind, werden ebenfalls vereinfacht.

Südliche Grenze des Plangebiets (Festsetzung 3.6): Verdeutlicht wird, dass auch bei diesen Grundstücken die Pflicht zur Eingrünung mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen besteht. Innerhalb der Hecke ist, als Abgrenzung der Hausgärten, ein Maschendrahtzaun erlaubt.

Der in diesem Bereich zum Graben hin erforderliche Niveaueausgleich ist mit Stützwänden und Gabionen an der südlichen Baugrundstücksgrenze zulässig.

Bei Stützmaßnahmen mit Beton-Fertigteilen o.ä. sind diese 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken, so dass die geforderte Heckenpflanzung vor diesen Stützmaßnahmen möglich ist. Stützmaßnahmen mit Natursteinen und mit Natursteinen befüllten Gabionen können direkt an den Baugrundstücksgrenzen des südlichen Plangebietsrandes errichtet werden. Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass die zum Einsatz kommenden Natursteine eine hellgraue bis hellbraune Farbigkeit aufweisen sollen.



Südrand des Plangebiets März 2013

Carports (alte Festsetzung 3.9): Die Festsetzung zur Begrünung von Carports entfällt.

Öffentliche Grünfläche: Beidseitig der Hauptzufahrt an der Mittelachse werden im Norden zwei kleinere öffentliche Grünflächen festgesetzt, um die Einmündung in das Gebiet städtebaulich wirksam eingrün zu können. Ergänzend sind auf diesen Flächen ebenfalls Baumstandorte festgesetzt.

3.4 Sonstige Planinhalte / Vereinfachungen

Einige weitere Änderungen betreffen bisherige Planinhalte, die inzwischen gegenstandslos sind:

- **Trafostation** (Planzeichnung): Die im Bebauungsplan im Südosten festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation – kann mangels Bedarf ersatzlos entfallen und den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen werden.
- **Freileitung** (Planzeichnung und ehemaliger Hinweis 4.6): Die als Hinweis in der Plankarte enthaltene 20-kV-Leitung ist inzwischen unterirdisch verlegt. Damit kann die Aufnahme im Plan entfallen.

3.5 Kampfmittelbelastung

Neu aufgenommen wurden ein Hinweis und eine Abgrenzung eines Kampfmittelverdachtsgebiets aufgrund einer bereits erfolgten Untersuchung zur möglichen Kampfmittelbelastung in einem Teil des Plangebiets.

Im Rahmen von Baumaßnahmen wurde bei Anfragen beim Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt befunden, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hatte, dass sich ein Teil des Geltungsbereichs am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.



Die Stadt Usingen hat Ende 2011 sämtliche unbebaute Flächen des Verdachtsgebietes auf das tatsächliche Vorhandensein von Kampfmitteln untersuchen lassen. Bei der durchgeführten Messung zur Ortung von Kampfmitteln wurden keine kampfmittelrelevanten Objekte gefunden. Zu dem Ergebnis der Untersuchung wurde mitgeteilt, dass es jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen ist, dass sich Kampfmittel aus mit dem Magnetfeld zusammenhängenden Besonderheiten einer Detektion entziehen. Im Zuge von Bautätigkeiten sind daher die üblichen Sorgfaltspflichten bei Erdarbeiten zu beachten.²

Die Abgrenzung des Kampfmittelverdachtsgebiets ist auf der Planzeichnung in einer Karte dargestellt. Über die Sondierung wurde ein entsprechender Nachweis geführt, der auf Anforderung für jedes Grundstück im Verdachtsgebiet vorgelegt werden kann.

4 Umweltbericht

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

Durch die Planänderung werden keine Umweltbelange berührt, die nicht schon im ursprünglichen Planverfahren behandelt und gewürdigt wurden.

² Quelle: Kampfmittelortung Welker, Kirn, Schreiben vom 11.11.2011