

Stadt Usingen

Bauamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
07.11.2012	X/138-2012

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	19.11.2012	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	20.11.2012	
Stadtverordnetenversammlung	18.12.2012	

Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen

Antrag auf Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Stadtteil Eschbach, Bereich „Am Steinkopf“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Beim Regionalverband FrankfurtRheinMain soll der Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2012 für den Bereich „Am Steinkopf“ im Stadtteil Eschbach gestellt werden.

Die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2012 enthaltene Ausweisung von jetzt „gemischte Baufläche“ im Bereich Steinkopf soll in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Die daran östlich anschließende, jetzt als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesene Fläche, soll geändert werden in „gemischte Baufläche“.

Sachdarstellung:

Zurzeit wird für den Bereich des Flurstücks 174 im Bereich „Am Steinkopf“ ein Bebauungsplanentwurf erstellt (Anlage 1). Es soll hier das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Bereich als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Ebenso ist der westlich daran angrenzende Bereich mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße „Zum Steinkopf“ ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen (Anlage 2). Aufgrund der Tatsache, dass die vorhandene Wohnbebauung keine Mischung aufweist und nur eine Wohnbebauung vorhanden ist, steht die tatsächliche Nutzung nicht in Übereinstimmung mit der Darstellung wie sie im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Auf Grund dieser Tatsache wäre die vorhandene Festsetzung der „gemischten Baufläche“ dort zu ändern in die Darstellung „Wohnbaufläche“.

Da nun die Planung für das Flurst. 174 ebenfalls eine Wohnbebauung vorsieht, wäre hier ebenfalls eine Änderung der Festsetzung in dem Regionalen Flächennutzungsplan 2012 von jetzt „gemischte Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ vorzunehmen und zu beantragen.

Der Bereich der östlich an das Flurstück 174 anschließt, umfasst die dortige Wohn- und Gewerbebebauung. In den vorhandenen Betriebsgebäuden befindet sich nunmehr als gewerbliche Nutzung

seit dem März 2009 ein Dachdeckerbetrieb. Die ehemals zu dem Gewerbebetrieb gehörende Wohnbebauung wird nicht von dem Betriebsinhaber genutzt.

Der Bereich für diese Bebauung ist im Regionalen Flächennutzungsplan als „Gewerbefläche“ ausgewiesen. Diese Festsetzung resultierte daraus, dass der ehemalige Zimmereibetrieb ein Gewerbebetrieb ist, der nicht in einer Mischgebietsbebauung zulässig wäre. Aufgrund der jetzt vorhandenen Nutzung für den Dachdeckerbetrieb wird, nach einem Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung bestehen und diese Betriebsart als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzuordnen ist, der in einer Mischgebietsfläche zugelassen werden könnte. Die jetzige Nutzungsart, zusammen mit der vorhandenen Wohnbebauung in diesem Bereich, begründet daher, dass dieser Bereich in „gemischte Baufläche“ geändert wird und damit als Änderungsantrag für den Regionalen Flächennutzungsplan 2012 zu stellen möglich ist.

In einem Vorgespräch beim Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde die Möglichkeit der Flächennutzungsplanänderung erörtert. Die vorgesehenen Änderungen werden als möglich und in Bezug auf die vorhandene Wohnbebauung als sinnvoll erachtet. Durch die Änderung werden keine neuen Bauflächen beantragt. Es wird lediglich eine Umwidmung beantragt, die den tatsächlich vorhandenen Verhältnissen entspricht, sowie für das jetzt durchzuführende Bauleitplanverfahren die Übereinstimmung herstellt.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen und den Antrag beim Regionalverband FrankfurtRheinMain einzureichen. Das Planverfahren für den Bereich des Flurstücks 174, mit dem Bebauungsplanvorentwurf soll im Dezember 2012 in die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit gehen. Damit wäre ohnehin, zumindest für den Bebauungsplanbereich, eine Änderung seitens des Regionalverbandes zu initiieren, um Plankonformität mit dem Bebauungsplanentwurf herzustellen. Der Regionalverband wird das Änderungsverfahren mit einer Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchführen.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Cornelia Ohl

Anlagen:

Katasterlageplan – Bereich „Am Steinkopf“

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Bestand

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Änderungsbereichen