

Stadt Usingen

Beschluss-Vorlage

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
01.10.2026	XIII/132-2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	19.10.2026	nichtöffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten	26.10.2026	öffentlich
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	27.10.2026	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	29.10.2026	öffentlich
Ortsbeirat Usingen	05.11.2026	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2026	öffentlich

Bauleitplanung der Stadt Usingen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Südlich Achtzehnmorgenweg", ST Usingen

Hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

- I) Der Bebauungsplanentwurf gemäß Anlagen wird als Entwurf für die frühzeitige Beteiligung beschlossen.
- II) Die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.09.2025 (Vorlage Nr. XI/90-2025) die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung des Gewerbegebiets südlich des Achtzehnmorgenwegs in Usingen beschlossen. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Planungsbüro Fischer aus Wettenberg beauftragt.

Zwischenzeitlich wurde ein Vorentwurf erarbeitet, der als Grundlage für das weitere Planverfahren dienen soll.

Der Plangeltungsbereich umfasst den Bereich zwischen dem Achtzehnmorgenweg, der Südumgehung und der L 3270. Der bestehende Bereich entlang des Achtzehnmorgenwegs wird in den Geltungsbereich einbezogen, um den dort geltenden Bebauungsplan „Am gebackenen Stein“ aus dem Jahr 1965, der verschiedene planungsrechtliche Mängel aufweist, zu überplanen.

Ausgenommen bleibt der Geltungsbereich des im Jahr 2024 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Hof Taunusblick 1“. Ebenfalls nicht einbezogen werden der am Achtzehnmorgenweg gelegene Sonnenhof sowie die südlich angrenzenden Feldgrundstücke. Für diese Flächen gilt weiterhin der Bebauungsplan „Am gebackenen Stein“, der dort landwirtschaftliche Flächen festsetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über eine von der Südumgehung in das Gebiet führende Straße erfolgen. Ein Anschluss an den Achtzehnmorgenweg ist nach derzeitigem Planungsstand aufgrund des vorhandenen Baubestands nicht möglich. Vom Achtzehnmorgenweg bestehen lediglich schmalere Erschließungsstraßen zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken. Ergänzend wird die geplante Erschließungsstraße über einen Fußweg an den Achtzehnmorgenweg angebunden.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO. Darüber hinaus werden Baufenster, eine Grundflächenzahl von 0,8, maximal zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird zonenbezogen mit 1,2 für Zone 1 und 1,6 für Zone 2 festgesetzt.

Der Vorentwurf enthält zudem Grünfestsetzungen, insbesondere zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In den textlichen Festsetzungen werden Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Werksverkaufs sowie Einrichtungen und Betriebe mit sexuellem Charakter ausgeschlossen.

Weitere Festsetzungen betreffen unter anderem die Gestaltung von Pkw-Stellplätzen, die Begrünung von Grundstücksflächen und Dächern sowie die Verwendung von Geovlies. Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Geovlies ist mit Ausnahme der Verwendung bei Teichen und Anlagen der Regenrückhaltung nicht zulässig. Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je 50 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum und je 5 m² ein Strauch anzupflanzen. Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind extensiv zu begrünen. Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen und Bepflanzungen werden durch weitergehende textliche Festsetzungen konkretisiert.

Darüber hinaus enthält der Vorentwurf bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, von Werbeanlagen, Einfriedungen, Abfallbehältern und Grundstücksfreiflächen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden. Die Planunterlagen werden zur frühzeitigen Beteiligung noch um den Umweltbericht ergänzt.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wird die Planung unter Berücksichtigung der eingehenden Stellungnahmen sowie der im weiteren Verfahren zu erstellenden Gutachten fortentwickelt. Der überarbeitete Planentwurf soll anschließend in die zweite Beteiligungsrunde, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, eingebracht werden.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Dieser Beschluss hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

bedarf keiner Zustimmung der

Kämmerei

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Azubi Bauamt
Sachbearbeitung

Anlage(n):

- (1) 1) Plankarte
- (2) 2) Textliche Festsetzungen

(3) 3) Begründung