

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Bebauungsplan „Raiffeisenstraße / Am Dorfacker“ in Usingen, Gemarkung Usingen

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 27.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße / Am Dorfacker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebiets von Usingen im Gewerbegebiet „Südtangente“ und besitzt eine Größe von 29.110 m² (ca. 2,9 ha). Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 3, 5295/4 und 5295/6 sowie Teilbereiche der öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Raiffeisenstraße“ (4/2 tlw.) und „Am Dorfacker“ (1/1, 108/9) der Flur 37 in der Gemarkung Usingen.

Im Umfeld des Plangebiets sind überwiegend gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe vorhanden. Im Norden und Nordosten grenzen Bahnschienen, die von der Regionalbahn RB 15 (Bad Homburg v. d. Höhe – Grävenwiesbach) befahren werden, unmittelbar an das Plangebiet an. An die Bahnschienen anschließend befinden sich eine Maschinenwerkstatt und ein Sägewerk. Im Nordwesten und Westen befinden sich weitere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Südwestlich und östlich des Plangebietes sind mit einer Kirche und einer Moschee Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke vorhanden. Im Südosten grenzt zudem eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle an das Plangebiet an.

Ein in Usingen ortsansässiges Unternehmen beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Produktionshalle auf bislang unbebauten Freiflächen auf seinem Betriebsgelände (Flurstück 3, Flur 37, Gemarkung Usingen). Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am gebackenen Stein III“ aus dem Jahr 1993. Dieser sieht eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 vor, welche ausdrücklich nicht durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden darf. Die beiden Flurstücke (5295/4 und 5295/6, Flur 37, Gemarkung Usingen), die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße / Am Dorfacker“ einbezogen werden, befinden sich in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am gebackenen Stein“ aus dem Jahr 1965. Für diese ist ein Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans besteht darin das Planungsrecht für eine städtebaulich geordnete Erweiterung des ansässigen Betriebs zu schaffen und durch die Überplanung die bestehenden Festsetzungen an die umliegenden Gewerbegebiete anzupassen. Zudem ist das betreffende Grundstück das einzige im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am gebackenen Stein III“, welches noch nicht überplant wurde.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes entspricht den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Zudem rechnet das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen die Erweiterung des Gewerbegebietes „Südtangente“ in Usingen dem prioritären Gewerbeflächenpool zu. Der prioritäre Gewerbeflächenpool umfasst etwa 3.600 ha Fläche, die aufgrund ihrer Eignung und ihrer Mobilisierungschancen vorrangig entwickelt werden sollen. Das Konzept empfiehlt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Südtangente von Usingen als regionalbedeutsamen Gewerbestandort im peripheren Raum. Regionalbedeutsame

Gewerbstandorte sind entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit der Region und zeichnen sich durch eine besondere Raumeignung aus.

Demzufolge richtet sich die Aufstellung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße / Am Dorfacker“ nach den übergeordneten Zielen und Konzepten der Raumplanung und ist Teil der nachhaltigen ökonomischen Sicherung von Usingen und der umgebenden Region.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße / Am Dorfacker“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – mit Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB.

Die wesentlichen Gründe hierfür sind nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls:

- Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes
- Lage außerhalb von Natura 2000-Schutzgebieten oder Naturschutzgebieten
- Lage außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung in der Zeit

vom 25.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025

im Internet wie folgt veröffentlicht:

- Auf der Internetseite der Stadt Usingen www.usingen.de unter „Bauen und Umwelt“ → „Planen und Bauen“ → „Städtebauliche Gebietsentwicklung“ (<https://www.usingen.de/bauen-umwelt/planen-bauen/staedtebauliche-gebietsentwicklung/>)
- Auf der Website der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Usingen wird auch im Zentralen Internetportal der Bauleitplanung in Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen in Usingen, Bauamt Usingen, Erdgeschoss, Sekretariat, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen während der Dienststunden (Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag 08:00 – 13:00 Uhr, Dienstag 08:00 – 18:00 Uhr, sowie nach Vereinbarung) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mo-

bilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

Usingen, den 18.08.2025

Der Magistrat der Stadt Usingen
Gez. Steffen Wernard
Bürgermeister



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Raiffeisenstraße / Am Dorfbacher“