



Stadt Usingen, Stadtteil Wernborn

**Begründung**  
**zum**  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“**  
**(Errichtung einer Büroanlage mit Betriebs- und Gästewohnung)**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 16.02.2016

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	4
1.4	Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung .....	5
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.2.1	Grundflächenzahl.....	12
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	13
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>14</b>
4.1	Dachgestaltung .....	14
4.2	Werbeanlagen.....	14
4.3	Einfriedungen .....	14
4.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	14
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten sowie Baugrunduntersuchung .....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>Erschließung und Durchführungsvertrag .....</b>	<b>24</b>
<b>15</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>24</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>24</b>

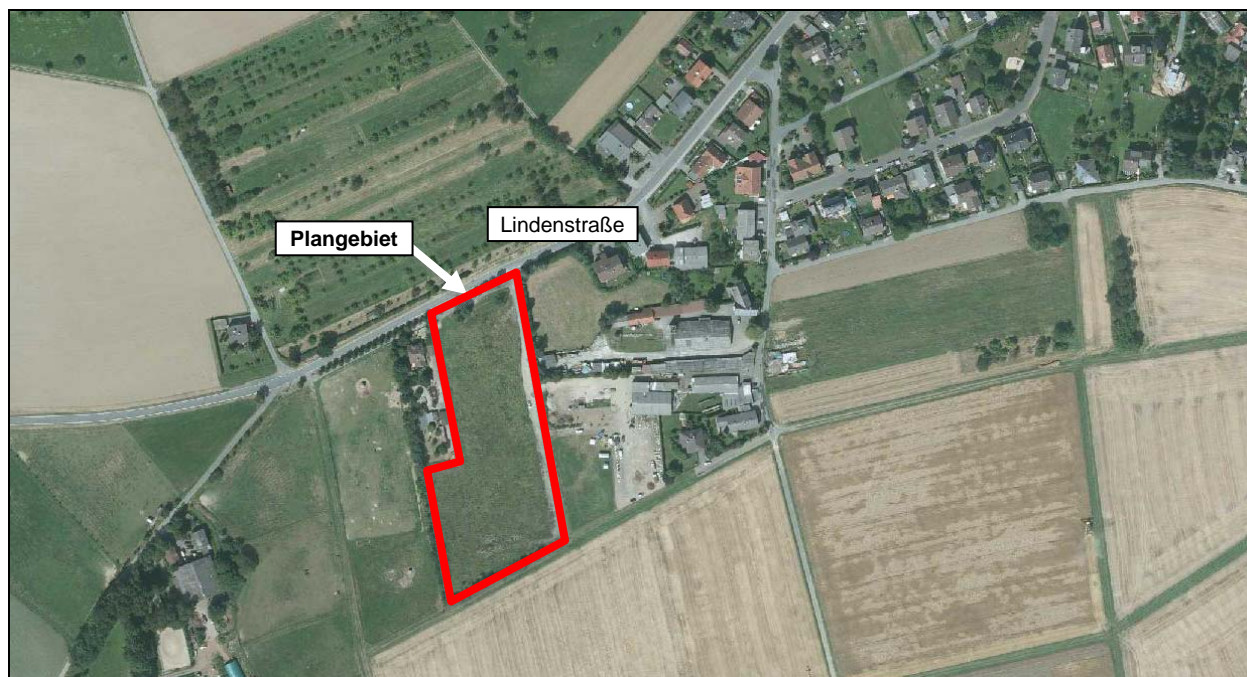
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Wernborn der Stadt Usingen befinden sich im Bereich südlich der Lindenstraße (Kreisstraße K 727) neben der brachliegenden Fläche eines ehemaligen Gartenbaubetriebes ein größerer Bereich mit verschiedenen gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie einer ergänzenden Wohnbebauung. Der Gesamtbereich stellt sich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen als Gemengelage dar und ist gegenwärtig bauplanungsrechtlich überwiegend als sog. im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilen lässt. Da die baulichen Anlagen der früheren Gärtnerei jedoch durch einen Brand vollständig zerstört und zurückgebaut wurden und sich das Grundstück in Ortsrandlage befindet, ist für diesen Teilbereich gegenwärtig von einer Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB auszugehen, sodass hier ohne Bauleitplanverfahren ausschließlich sog. privilegierte Außenbereichsvorhaben zulässig sind.

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei wurde zwischenzeitlich veräußert und es bestehen seitens der Firma P.M.C. LEITERPLATTEN TECHNOLOGY GMBH, 61250 Usingen, konkrete Planungen in diesem Bereich eine repräsentative Büroanlage mit einer Wohnung für eine Aufsichtsperson und einer betriebsbezogenen Gästewohnung zu errichten. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere mit entsprechenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: [www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html](http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html) (17.02.15) Abbildung genordet, ohne Maßstab

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und mit der P.M.C. LEITERPLATTEN TECHNOLOGY GMBH zugleich auch ein Vorhabenträger besteht, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden, um somit einen Beitrag zur Wiedernutzbarmachung bislang untergenutzter Flächen zu leisten. Das Planziel ist die vorhabenbezogene Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Ausweisung entsprechender Flächen für Stellplätze, grünordnerischer Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften. Hinzu kommt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes mit dem Ziel, die dortigen Freiflächen zu sichern und naturschutzfachlich aufzuwerten.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst in der Gemarkung Wernborn, Flur 7, die Flurstücke 84/2, 85 teilweise (tlw.), 86, 87, 88/1 tlw., 88/2 tlw. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Lindenstraße (Kreisstraße K 727)  
Westen: Wohngebäude mit verschiedenen Nebengebäuden und Tierhaltung  
Süden: Wegeparzelle sowie landwirtschaftliche Nutzflächen  
Osten: Gemischte und gewerbliche Nutzungen

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1,4 ha.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (08/2014)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gewerbliche Baufläche* dar, sodass davon auszugehen ist, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht entgegen, sodass der Bebauungsplan auch als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

#### **1.4 Machbarkeitsstudie zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung**

Da sich der Gesamtbereich südlich der Lindenstraße gegenwärtig als Gemengelage mit einer heterogenen Nutzungsstruktur darstellt, wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im Zuge einer **Machbarkeitsstudie** zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (PLANUNGSBÜRO HOLGER FISCHER, Stand: 14.08.2014) die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen dargestellt sowie die konkreten städtebaurechtlichen Instrumente aufgezeigt, die zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Betracht kommen. Neben einer Darstellung des Untersuchungsgebietes wurde zunächst das geplante Bauvorhaben näher beschrieben. Ausgehend von den übergeordneten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der aktuellen Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Untersuchungsgebietes wurden daraufhin Inhalt, Umfang und Ablauf eines möglichen Bauleitplanverfahrens erläutert und verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan aufgezeigt. Anschließend erfolgten Ausführungen zur erforderlichen Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange im Bauleitplanverfahren sowie eine Betrachtung des Untersuchungsgebietes aus Sicht des Natur- und Artenschutzes. Schließlich wurden die verkehrliche Erschließung und Anbindung betrachtet und sonstige Anforderungen an das Bauleitplanverfahren benannt. Die Machbarkeitsstudie sollte insofern als Entscheidungsgrundlage für die Abstimmung der weiteren Vorgehensweise sowie zur Abschätzung der für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderlichen Planungsschritte dienen und zugleich aufzeigen, wie der Gesamtbereich des Untersuchungsgebietes städtebaulich geordnet werden kann.

Die Machbarkeitsstudie kann dabei auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden:

*„Vorliegend empfiehlt sich aufgrund der planerischen Aufgabenstellung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich des Untersuchungsgebietes. Dabei kann das Verfahren jedoch zweigeteilt werden – in einen Bebauungsplan für den Bereich des ehemaligen Gärtnerigeländes (Teilbereich A) und in einen Bebauungsplan für den übrigen Bereich des Untersuchungsgebietes (Teilbereich B). Die Aufstellung erfolgt dabei im regulären zweistufigen Aufstellungsverfahren einschließlich der erforderlichen Umweltprüfung. [...]*

*Für den Bereich des ehemaligen Gärtnerigeländes (Teilbereich A) empfiehlt sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die zulässigen Nutzungen für seinen Geltungsbereich auf Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes abschließend festlegt sowie im Ergebnis nur die Errichtung des bereits konkret geplanten Vorhabens zulässt und hierfür die erforderlichen Festsetzungen beinhaltet. Zudem wird die Umsetzung des Vorhabens über den erforderlichen und zwischen der Stadt Usingen und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Eine solche Vorgehensweise dokumentiert nicht zuletzt in Richtung der Öffentlichkeit und der umliegenden Anwohner in transparenter Weise die Planungsabsichten und verhindert zugleich die künftige Ansiedlung von anderweitigen Nutzungen, die bei der Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung im Rahmen einer Angebotsplanung darüber hinaus noch zulässig wären. Für den übrigen Bereich des Untersuchungsgebietes (Teilbereich B) sollte die Aufstellung des Bebauungsplanes hingegen als Angebotsbebauungsplan mit der Festsetzung entsprechender Baugebiete erfolgen.*

*Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des ehemaligen Gärtneiregelandes (Teilbereich A) im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass hier nur das seitens des Vorhabenträgers konkret geplante Bauvorhaben zulässig ist. Der Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung bedarf es bei dieser Vorgehensweise für den Teilbereich A insofern nicht.*

*Vorliegend empfiehlt sich, neben der vorhabenbezogenen Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Bereich des ehemaligen Gärtneiregelandes, für den übrigen Bereich des Untersuchungsgebietes südlich der Lindenstraße zunächst die Festsetzung als Mischgebiet, da hier Wohnnutzungen vorhanden sind, die durch nicht störende gewerbliche Nutzungen ergänzt werden und insofern eine Mischgebietstypische Nutzungsstruktur gegeben ist. Im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes überwiegen hingegen gewerbliche Nutzungen, sodass hier trotz der bestehenden Wohnnutzungen die Festsetzung als Gewerbegebiet empfohlen wird. Gegebenenfalls sind in diesem Bereich ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit und zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu treffen. [...]*

*Das Nutzungskonzept soll zunächst jedoch ausschließlich als Grundlage für die weitere Abstimmung und Erörterung der planerischen Lösungsmöglichkeiten dienen und bedarf im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes der weiteren und zum Teil auch gutachtlich gestützten Konkretisierung. So sind etwa die im Untersuchungsgebiet durch gewerbliche Nutzungen entstehenden Lärmemissionen im Hinblick auf eine sachgerechte Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch ein entsprechendes Fachbüro gutachtlich zu ermitteln und sowohl im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als auch bezüglich der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen aus Sicht des Immissionsschutzes einzuschätzen. [...]*

*Schließlich sind die natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen einschließlich der Eingriffsregelung und des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs in der gesetzlich geforderten und fachlich gebotenen Form im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.“*

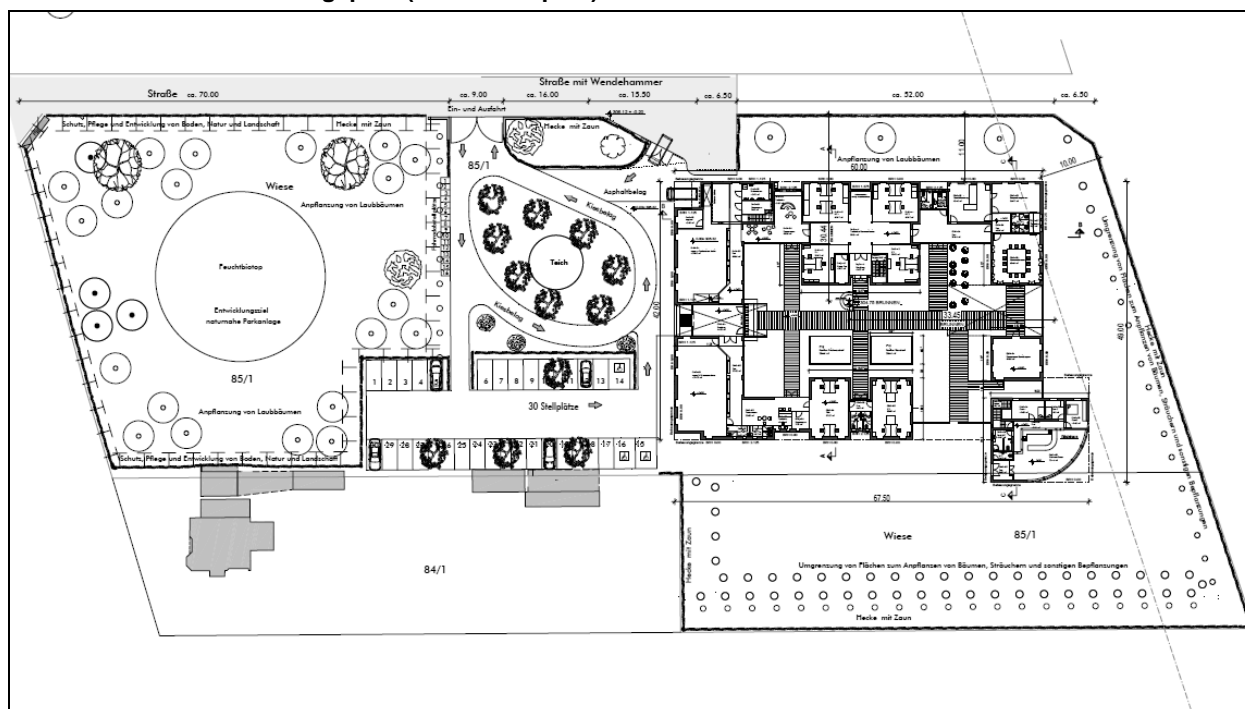
Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde demnach ein erstes **Nutzungskonzept** im Hinblick auf mögliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für den Gesamtbereich südlich der Lindenstraße vorgeschlagen. Neben der vorhabenbezogenen Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Bereich des ehemaligen Gärtneiregelandes, wurde für den übrigen Bereich des Untersuchungsgebietes südlich der Lindenstraße zunächst die Festsetzung als Mischgebiet empfohlen, da hier Wohnnutzungen vorhanden sind, die durch nicht störende gewerbliche Nutzungen ergänzt werden und insofern eine Mischgebietstypische Nutzungsstruktur gegeben ist. Im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes überwiegen hingegen gewerbliche Nutzungen, sodass hier trotz der bestehenden Wohnnutzungen die Festsetzung als Gewerbegebiet naheliegt. Im Bereich der bestehenden größeren Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet wurde schließlich die Festsetzung von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit entsprechenden Zweckbestimmungen vorgeschlagen. Dieses Nutzungskonzept ist Grundlage für die zeitlich parallel zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehene Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich B“, wurde dabei aber zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes angepasst. So wurde der nördliche Teilbereich des Plangebietes mit dem dort bislang vorgesehenen Mischgebiet und der dortigen Grünfläche zum Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mangels Planerfordernis aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen und es erfolgte auch im Süden des Plangebietes ein Verzicht auf die vorgesehene Grünfläche zugunsten der Festsetzung als Gewerbegebiet. Die Flurstücke 92/1 und 94/1 wurden anstelle von Mischgebiet nunmehr ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt.

Sofern künftig im Bereich unmittelbar südlich der Lindenstraße bzw. im Bereich des bisherigen Mischgebietes weitergehende Bau- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden sollen, sollte dies im Rahmen der Aufstellung eines eigenständigen qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen, da hier die voraussichtlichen Planziele über das Planziel des einfachen Bebauungsplanes hinausgehen und insbesondere im Zusammenhang mit bestehender Leitungsinfrastruktur und erforderlichen Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler andere Anforderungen an das Planverfahren zu stellen sind, die sachgerecht nicht über das Instrument des einfachen Bebauungsplanes erfüllt werden können. Auch wurde für den westlichen Bereich des Plangebietes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nunmehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hobbytierhaltung festgesetzt, um die hier ausgeübten Nutzungen bauplanungsrechtlich erfassen zu können. Die Planungskonzeption des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes blieb zum Entwurf hin unverändert, jedoch wurde die Konzeption der Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes konkretisiert.

## 2 Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

Auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Zwermann ist seitens der P.M.C. LEITERPLATTEN TECHNOLOGY GMBH nach Erwerb des Grundstückes der Neubau einer repräsentativen Büroanlage mit einer Wohnung für eine Aufsichtsperson und einer Gästewohnung geplant. Das Unternehmen konzentriert den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung, Produktion und den Vertrieb von Leiterplatten, einschließlich der Beratung zur Lösung individueller Problemstellungen. Hinzu kommt der Vertrieb von Tastaturfolien, Silikonplatten, Heizfolien und Blisterpackungen. Die Notwendigkeit der Wohnung für eine Aufsichtsperson und der ausschließlich betriebsbezogenen Gästewohnung wird durch betriebsinterne Abläufe und die weltweite Tätigkeit des Unternehmens begründet. Dies erfordert zum einen hohe sicherheitstechnische Anforderungen (Sicherheitsdienst) und zum anderen auch die Möglichkeit zur Bereitstellung entsprechender Räumlichkeiten für die Unterkunft von Geschäftskunden.

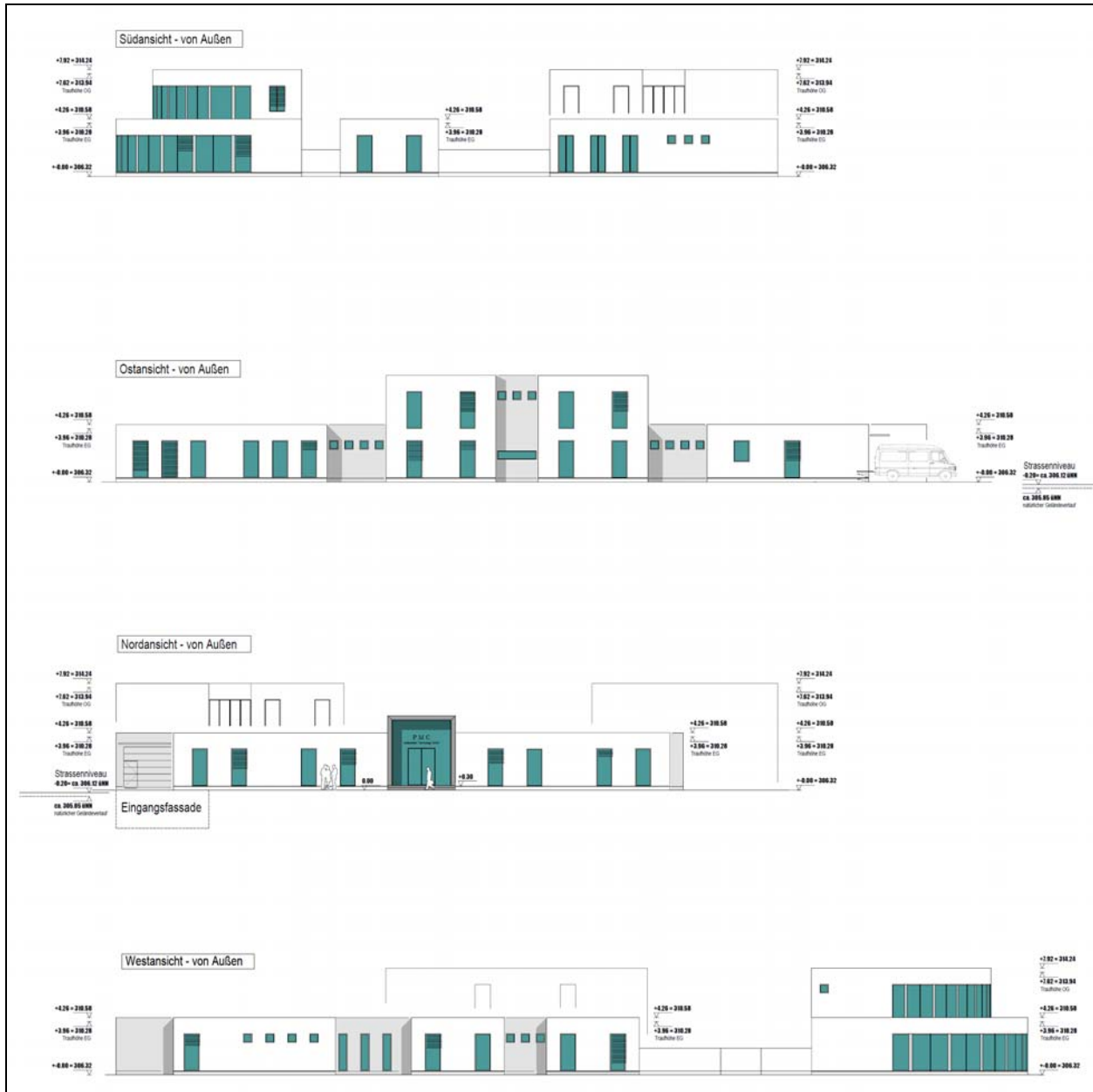
### Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



Haag Ingenieur GmbH, 64295 Darmstadt, Stand: 16.02.16

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

**Vorhaben- und Erschließungsplan (Ansichten)**



Haag Ingenieur GmbH, 64295 Darmstadt, Stand: 16.02.16

Ausschnitt ohne Maßstab

Das geplante Bauvorhaben besteht aus einer Büroanlage mit einzelnen eingeschossigen Baukörpern, die durch verglaste Flure miteinander verbunden sind. Die Büroanlage schließt mit einem zweigeschossigen Baukörper, in dem im Erdgeschoss eine Gästewohnung und im Obergeschoss eine Wohnung für eine Aufsichtsperson geplant sind. Die Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens beträgt rd. 1.670 m<sup>2</sup>, die sich auf die Nutzfläche der Büroanlage mit Technik, Kaufmann, Meeting, Teeküchen, Toilettenanlagen, Server, Buchhaltung, Warenannahme, Lager, Packstation und Archiv sowie auf die Nutzfläche der Gästewohnung mit 165 m<sup>2</sup> und auf die Betriebswohnung mit rd. 90 m<sup>2</sup> aufteilen. Der geplante Baukörper wird im südlichen Bereich des Grundstückes angeordnet; die Erschließung erfolgt ausgehend von der Lindenstraße über eine Stichstraße innerhalb des Plangebietes, über die auch die Nachbarbebauung angebunden werden kann.



**Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundriss Erdgeschoss)**



Haag Ingenieur GmbH, 64295 Darmstadt, Stand: 16.02.16

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

**3 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“ aufgenommen worden.

**3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan sind zur Art der baulichen Nutzung regelmäßig die in der Baunutzungsverordnung genannten Baugebiete festzusetzen, die sich im Hinblick auf ihre allgemeine Zweckbestimmung und die jeweils allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterscheiden. Die Gemeinden müssen sich dieser Baugebietskategorien bedienen und können demnach keine eigenen Baugebietstypen entwickeln. Durch die Festsetzung eines der zur Verfügung stehenden Baugebiete werden dann die entsprechenden Vorschriften über die zulässigen Nutzungen automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Entscheidung für einen bestimmten Baugebietstyp muss sich daran orientieren, welche baulichen Nutzungen in dem Gebiet zulässig sein sollen und auch zugelassen werden können. Unzulässig ist es hingegen, einen bestimmten Baugebietstyp nur deshalb zu wählen, um etwa andere Immissionsschutzmaßstäbe anwenden oder sonstige vorteilhafte Möglichkeiten des gewählten Baugebietstyps ausnutzen zu können. Der Baunutzungsverordnung liegt dabei eine sog. typisierende Betrachtungsweise zugrunde, d.h. in den jeweiligen Baugebieten sind diejenigen Nutzungen zusammengefasst, die etwa im Hinblick auf ihr Störpotenzial und ihr Emissionsverhalten verträglich nebeneinander bestehen können. Zugleich werden die entsprechenden Nutzungsarten überwiegend im Sinne von Oberbegriffen zusammengefasst (z.B. „Gewerbebetriebe“ oder „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“), sodass oftmals eine Prüfung erforderlich wird, ob ein konkret geplantes Vorhaben einer jeweiligen Nutzungsart zugeordnet werden kann und demnach in dem entsprechenden Baugebiet zulässig ist. Das geplante Bauvorhaben ist im Ergebnis als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einzustufen, das zunächst insbesondere in einem festgesetzten Gewerbegebiet zulässig wäre. Die geplante Büroanlage soll jedoch durch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und eine ausschließlich betriebsbezogene Gästewohnung für den zeitlich begrenzten Aufenthalt von Mitarbeitern und Geschäftskunden ergänzt werden. In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, regelmäßig nur ausnahmsweise zulässig. Dauerhafte Wohnnutzungen sind darüber hinaus generell unzulässig.

Insoweit stellt sich die Frage, ob die seitens des Vorhabenträgers geplante Wohnung für eine Aufsichtsperson und eine Gästewohnung in einem Gewerbegebiet genehmigungsfähig wäre. Hintergrund der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit ist dabei, dass in Bezug auf Betriebswohnungen eine geminderte Schutzwürdigkeit der Bewohner angenommen wird und diese die im Gewerbegebiet zulässigen Emissionen grundsätzlich hinzunehmen haben. Daher sind weitergehende Wohnnutzungen im Gewerbegebiet regelmäßig nicht zulässig, sofern es sich nicht um bestehende Wohnnutzungen handelt, die dem Bestandsschutz unterliegen oder für die in einem Bebauungsplan ein sog. erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt wird. Die Kriterien für solche Wohnungen, die für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bestimmt sind, hat das Bundesverwaltungsgericht wie folgt umschrieben:

*„Erforderlich ist eine funktionale Zuordnung zum Betrieb. Diese Zuordnung besteht, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an den Betrieb Wohnungen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert; aber auch dann muss ihr Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebs aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein.“*

Die Einschränkung, dass betriebsbezogene Wohnungen dem Betrieb zu- und untergeordnet sein müssen, macht deutlich, dass das räumliche und funktionale Schwergewicht bei den betrieblichen Anlagen liegen muss und die Wohnnutzung erkennbar nicht im Vordergrund stehen darf.

Die vorliegend geplante Wohnung für eine Aufsichtsperson ist durch die erforderliche durchgängige Anwesenheit eines Sicherheitsdienstes begründet und kann demnach als betriebsgebundenes und zugleich untergeordnetes Wohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bauplanungsrechtlich ausnahmsweise zugelassen werden, wobei es sich jedoch grundsätzlich um eine Ermessensentscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde handelt.

Relevant ist jedoch vielmehr die Frage, ob auch die geplante Gästewohnung bauplanungsrechtlich in einem festgesetzten Gewerbegebiet zugelassen werden könnte. Ob es sich bei einer Gästewohnung um eine Betriebswohnung i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handeln kann, ist jedoch fraglich, zumal diesbezüglich keine einschlägige Rechtsprechung vorliegt. Soweit die Wohnung von ausländischen Mitarbeitern genutzt wird, die nur vorübergehend in dem Betrieb tätig werden, kann sich noch am ehesten argumentieren lassen, dass diese aufgrund ihrer Beziehung zum Betrieb eine Betriebswohnung nutzen. Soweit auch Kunden in dieser Wohnung untergebracht werden sollen, wird jedoch grundsätzlich nicht mehr davon auszugehen sein, dass es sich um eine Betriebswohnung handelt. Eine andere Wohnnutzung ist in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, wie bereits dargelegt, allerdings nicht zulässig. Auch wird anzuzweifeln sein, dass die Gästewohnung als Beherbergungsbetrieb eingeordnet und hieraus eine Zulässigkeit abgeleitet werden kann. Ferner wird auch die alternative Festsetzung als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO nicht in Betracht kommen, da es hierfür an der regelmäßig erforderlichen quantitativen und qualitativen Ausgewogenheit von Wohnnutzungen und nicht störendem Gewerbe fehlen wird und zugleich die unmittelbar angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen gegebenenfalls im Hinblick auf das Maß der dann zulässigen Immissionen eingeschränkt werden könnten. Darüber hinaus ist es nicht das städtebauliche Ziel der Stadt Usingen größere zusammenhängende Flächen, die sich für gewerbliche Nutzungen eignen, in Mischgebiete umzuwandeln und somit auch automatisch Wohnnutzungen in größerem Umfang bauplanungsrechtlich zuzulassen.

Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind, kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des ehemaligen Gärtnerriegeländes (Teilbereich A) im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung jedoch auch vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass hier nur das seitens des Vorhabenträgers konkret geplante Bauvorhaben zulässig ist. Der Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung bedarf es bei dieser Vorgehensweise für den Teilbereich A insofern nicht. Die vorhabenbezogene Festsetzung der konkret zulässigen Nutzungen ohne Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung im Teilbereich A hat den Vorteil, dass in einem andernfalls für den Vorhabensbereich aufgrund der geplanten Hauptnutzungen festzusetzenden Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wie bereits dargelegt, regelmäßig nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Vorliegend empfiehlt es sich daher die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung konkret durch eine textliche Festsetzung einschließlich der Zulässigkeit einer ausschließlich betriebsbezogenen und dem Vorhaben deutlich untergeordneten Gästewohnung zu bestimmen. Eine solche Vorgehensweise wurde bereits mit der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises erörtert und wäre sachgerecht möglich sowie städtebaurechtlich zulässig, wenn parallel zum Bauleitplanverfahren durch ein Schallgutachten die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen geklärt werden und sich die geplante Gästewohnung nach Maßgabe des Immissionsschutzes verträglich unterbringen lässt und es hierdurch zu keinen Einschränkungen bestehender gewerblicher Nutzungen kommt. Mithin durch die Planung kein städtebaulicher Konflikt entsteht, der im Ergebnis ungelöst bleibt. Daher wurde im Vorfeld der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch ein entsprechendes Fachbüro ein Immissionsgutachten erstellt, dessen Ergebnisse nachfolgend in *Kapitel 7* dargestellt werden. Schließlich darf keine Gefahr bestehen, dass die Gästewohnung künftig einen selbstständigen und abtrennbaren Teil des Bauvorhabens bildet, der für Dauerwohnen genutzt werden könnte. Dies kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch abschließend geregelt und ausgeschlossen werden.

Beachtlich ist darüber hinaus, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Funktion des sonst erforderlichen Bebauungsplans zu erfüllen hat und die Festsetzungsbeschränkungen, die sich aus § 9 BauGB oder der Baunutzungsverordnung ergeben, zum Teil Ausdruck übergeordneter allgemeiner Prinzipien oder gesetzlicher Wertungen sind. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darf demnach nicht dazu missbraucht werden, nach der Wertung des Bundesgesetz- und Ordnungsgebers städtebaurechtlich grundsätzlich unzulässige Nutzungsgefüge, die zu bodenrechtlich beachtlichen Spannungen führen können, zu ermöglichen und gleichsam die Vorschriften und Wertungen der Baunutzungsverordnung zu umgehen. Insofern sind erhöhte Anforderungen im Hinblick auf das Abwägungsgebot und die entsprechenden Festsetzungen zu stellen, wobei im Ergebnis stets die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden müssen.

Bei den im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen für das geplante Vorhaben handelt es sich demnach nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Da die Gemeinden bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bzw. im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen grundsätzlich nicht an die abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des geplanten Bauvorhabens gutachtlich geprüft und bestätigt wurde, kann im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt werden, dass ein **Büro- und Verwaltungsgebäude** einschließlich einer dem Betrieb zugeordneten Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mit einer Grundfläche von maximal 90 m<sup>2</sup> und einer ausschließlich betriebsbezogenen Gästewohnung für den zeitlich begrenzten Aufenthalt von Mitarbeitern und Geschäftskunden mit einer Grundfläche von maximal 165 m<sup>2</sup> sowie entsprechender Nebenanlagen und Stellplätze zulässig ist. Mit der Festsetzung können die geplanten Nutzungen und baulichen Anlagen konkret erfasst werden, sodass auch die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes hinreichend gesteuert und festgelegt werden kann. Die Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen entspricht im Ergebnis der Schutzbedürftigkeit entsprechender Nutzungen in einem festgesetzten Gewerbegebiet.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet.

#### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine zweckentsprechende Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und zugleich auch die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt für das Plangebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird im Bereich des Plangebietes entsprechend der zugrunde liegenden Baukonzeption des Vorhabenträgers ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein mit der angrenzenden Bebauung und der Ortsrandlage des Plangebietes verträgliches Höchstmaß von **OK<sub>Geb.</sub> = 8,0 m** fest. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der Lindenstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aufm Kiesköppel, Flur 7, Stadtteil Wernborn, Teilbereich A“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Ausführung und Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

### **4.1 Dachgestaltung**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere Blend- oder sonstige Störwirkungen vermieden werden sollen. Daher wird festgesetzt, dass die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist. Die Festsetzungen sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes insgesamt beitragen.

### **4.2 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die Lage des Plangebietes an der Kreisstraße sowie im Ortseingangsbereich des Stadtteils Wernborn begründet daher die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Werbeanlagen sind zudem nur am Ort der Leistung zulässig. Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind hingegen unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

### **4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage des Stadtteils Wernborn südlich der Lindenstraße (Kreisstraße K 727), von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer über den südlich der Lindenstraße verlaufenden geschotterten Weg sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Talhof“ (Buslinie 64) befindet sich nur unweit des Plangebietes. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die Lindenstraße. Die innere **Erschließung** des geplanten Bauvorhabens auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei erfolgt durch den Ausbau der vorhandenen städtischen Wegeparzelle (Flurstück 88/2) und die Errichtung einer Stichstraße mit einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Über diese Stichstraße wird auch die Zuwegung zu den östlich gelegenen Nutzungen (Garten- und Landschaftsbaubetrieb) angebinden. Südlich der Wendeanlage wird die verbleibende Wegeparzelle als Fuß- und Radweg beibehalten.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens wird es im Bereich der Einmündung zur Kreisstraße K 727 zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung kommen. Um das planinduzierte **Verkehrsaufkommen** zu bestimmen, wird auf Basis der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und dem Programm Ver\_Bau von Dr.-Ing. Bosserhoff, das auf dem Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ basiert, eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsmengen vorgenommen. Seitens des Vorhabenträgers wurden Angaben bezüglich der geplanten Beschäftigtenzahl und des Wirtschaftsverkehrs zur Verfügung gestellt. Hierauf aufbauend kann über die Wegehäufigkeit, die Verkehrsmittelwahl (Anteil Motorisierter Individualverkehr) und den Pkw-Besetzungsgrad das künftige Verkehrsaufkommen ermittelt werden. Für die Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens werden folgende Annahmen getroffen:

### Beschäftigtenverkehr

- Anzahl Beschäftigte: 18 Beschäftigte
- Anwesenheitsfaktor: 90 %
- Wegehäufigkeit: 3,3 - 3,5 Wege /Beschäftigten
- Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 80 % - 100 %
- Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen /Pkw

### Kundenverkehr

- Kundenverkehr: 1-2 Kunden / Tag
- Wegehäufigkeit: 2,0 Wege /Kunden
- Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 100 %
- Pkw-Besetzungsgrad: 1,1 Personen /Pkw

### Wirtschaftsverkehr

- Anzahl: rd. 3 Fahrzeuge / Tag
- Wegehäufigkeit: 2,0 Wege /Kunden
- Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV): 100 %

In der Summe ergibt sich im Ziel- und Quellverkehr für das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude:

- Beschäftigtenverkehr: 39 - 52 Pkw-Fahrten /Tag
- Besucherverkehr: 2 - 4 Pkw-Fahrten /Tag
- Wirtschaftsverkehr: 6 Kfz-Fahrten /Tag

Darüber hinaus können voraussichtlich bis zu 5 Pkw-Fahrten/Tag durch die Nutzung der ausschließlich betriebsbezogenen Gästewohnung entstehen, sodass durch das Planvorhaben voraussichtlich rd. 52-67 Kfz-Fahrten/ Tag (Mittelwert: 60 Kfz-Fahrten) erzeugt werden.

Erfahrungsgemäß treten rd. 90 % des ermittelten Tagesverkehrs im Zeitraum von 6.00 - 22.00 auf. Maßgebend für die Beurteilung der künftigen Verkehrssituation ist aber der Anteil des prognostizierten Verkehrsaufkommens in der Spitzenstunde, da hier die maximalen Verkehrsmengen auftreten. Vorliegend werden voraussichtlich morgens und nachmittags verkehrliche Spitzen auftreten, die den Arbeitsbeginn bzw. Arbeitsende im Büro- und Verwaltungsgebäude widerspiegeln. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Spitzen bei etwa 20 % des Tagesverkehrs liegen. Dies bedeutet, dass an der Einmündung zur K 727 im Quell- und Zielverkehr rd. 12 Kfz/Tag in der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde auftreten, die verkehrlich über den Knotenpunkt abgewickelt werden müssen.

Die Kreisstraßen liegen in der Verkehrsrangordnung unterhalb der Bundes- und Landesstraßen und haben somit in der Regel nur regionale Bedeutung, was sich an geringeren Verkehrsmengen im durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) zeigt. Belastbare Verkehrsdaten für den Bereich der K 727 aus einer Verkehrserhebung liegen für den betroffenen Streckenabschnitt nicht vor. Aufgrund der Verkehrsrangordnung der Straße ist jedoch nicht mit einer hohen Verkehrsbelastung zu rechnen, die im Bereich der Kapazitätsgrenzen einer Verkehrsanlage liegen. Aus diesem Grund ist durch die planinduzierte Mehrbelastung von rd. 12 Kfz/h in den Hauptverkehrszeiten nicht mit negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. Verkehrsqualität der K 727 zu rechnen, da hier genügend Reserven für die Aufnahme zusätzlicher Verkehrsmengen vorhanden sind. Die geringfügige Mehrbelastung durch die geplante Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes hat demnach nur minimale Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung am Einmündungsbereich, sodass keine Beeinträchtigungen der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der K 727 zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich schließlich im Bereich der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 727. Daher wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) längs der Kreisstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

## **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.



Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag für den Teilbereich A und B sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Teilbereich A liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## **7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Umsetzung des geplanten Vorhabens im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Durch die im näheren Umfeld ansässigen Gewerbebetriebe entstehen jedoch Lärmemissionen in unterschiedlichem Umfang, die im Hinblick auf eine sachgerechte Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch ein entsprechendes Fachbüro gutachtlich ermittelt und sowohl im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als auch bezüglich der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen aus Sicht des Immissionsschutzes eingeschätzt wurden. Die **Ergebnisse des Immissionsgutachtens** beziehen sich dabei nicht nur auf das konkret geplante Vorhaben, dessen Zulässigkeit Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, sondern umfassen den Gesamtbereich der Gemengelage südlich der Lindenstraße. Die wesentlichen Ergebnisse können auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden:

### **„Flächenbezogene Schalleistungspegel**

*Auf der Grundlage der nach DIN 18005 anzusetzenden flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gewerbegebietsfläche ergibt sich in der gesamten Umgebung des zukünftigen Gewerbegebietes die sichere Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Dies gilt auch für das als allgemeines Wohngebiet eingestufte Gebiet östlich und nördlich der Plangebiete. Die Orientierungswerte werden an allen Immissionsorten um mindestens  $\Delta L = 6$  dB unterschritten.*

### **Bestehende Nutzungen**

*Die Ergebnisse auf der Grundlage der von den Firmen im zukünftigen Gewerbegebiet angegebenen Nutzungen zeigen an allen Immissionsorten in der Umgebung die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Mischgebiet zur Tagzeit. Dies gilt auch für das als allgemeines Wohngebiet eingestufte Gebiet östlich und nördlich des Plangebietes. Zur Nachtzeit sind die Firmen nicht tätig. Die im Westen ansässige Tierhaltung ist hinsichtlich der Schallimmissionen in das Plangebiet hinein als unkritisch anzusehen.*

### **Firma P.M.C.**

*Die Ergebnisse auf der Grundlage der von der Firma P.M.C. angegebenen Nutzungen zeigen an allen Immissionsorten in der Umgebung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.*

### **Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan**

*Aufgrund der sicheren Einhaltung der Orientierungswerte bei Ansatz flächenbezogener Schalleis-  
tungspegel, wie auch der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die derzeitigen Nutzungen im  
Gewerbegebiet sind hinsichtlich des Schallschutzes keine textlichen Festsetzungen erforderlich.“*

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen zum Immissionsschutz wird auf das Immissionsgutachten verwiesen, das der vorliegenden Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

## **8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Seitens des Vorhabenträgers ist jedoch ohnehin die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen vorgesehen.

## **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt.

## **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Hinsichtlich der im nördlichen Bereich der Flurstücke 85, 86 und 87 entlang verlaufenden öffentlichen Abwassersammelleitung erfolgt zur Sicherung des städtischen Leitungsrechtes die Eintragung einer Bau- last zugunsten der Stadt Usingen. Dies ist auch Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrages.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in den Stellungnahmen vom 13.05.2015 und 03.02.2016 hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung darauf hingewiesen, dass das betreffende Baugebiet in der bisherigen SMUSI-Berechnung noch nicht berücksichtigt ist. Aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes ist davon auszugehen, dass es bezüglich der Entwässerung an die vorhandenen kanalisierten Flächen F42 „Wernborn Mitte“ oder F43 „Wernborn Süd“ angeschlossen werden wird. Die Fläche F42 und die Fläche F43 sind an das RÜB B14 „Wernborn“ angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von rd. 193 kg/(ha\*a) und damit noch ausreichend unter dem Zielwert von ca. 240 kg/(ha\*a) bzw. dem Grenzwert von 250 kg/(ha\*a). Die an das RÜB „Wernborn“ angeschlossene Gesamteinzugsfläche von F42 und F43 weist rd. 49 ha auf, sodass das neue Baugebiet mit einer Größe von näherungsweise rd. 0,13 ha hinsichtlich der Entwässerung eher untergeordnet ist. Zusammenfassend wird seitens des Abwasserverbandes festgestellt, dass hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung davon auszugehen ist, dass das geplante Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. Dies sollte jedoch noch bei der weiteren Planung fachtechnisch überprüft werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, wird in der Stellungnahme vom 19.05.2015 darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsplanung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.3, Abwasser, abzustimmen ist.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

### **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Jedoch ist im nördlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der dortigen Ausgleichsfläche die Errichtung eines Feuchtbiotops vorgesehen. Zudem befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes ein Brunnen; die Genehmigung für eine Wasserentnahme liegt vor.

### **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen und Zufahrten sowie Hofflächen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **10 Altablagerungen und Altlasten sowie Baugrunduntersuchung**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Usingen nicht bekannt.

Vom Vorhabenträger wurde zur Klärung der örtlichen Untergrund- und Grundwasserhältnisse im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme zudem die DR. HUG GEOCONSULT GMBH mit der Durchführung einer umwelt- und geotechnischen Baugrunduntersuchung und der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens werden die ermittelten Ergebnisse zusammenfassend beschrieben, dargestellt und bewertet. Im Detail werden u.a. Empfehlungen und Hinweise zur altlasten- und abfallspezifischen Situation des Grundstücks, zur Gründung und Abdichtung des geplanten Neubaus, zur Baudurchführung (Herstellen der Verkehrsflächen, Erdarbeiten etc.) sowie zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben.

Die Ergebnisse können dabei auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden:

*„Das Grundstück in der Lindenstraße 39 in Usingen-Wernborn wurde mit umwelttechnischen Bodenuntersuchungen erkundet. Die zwölf niedergebrachten Bohrsondierungen wurden mehr oder minder rasterförmig verteilt auf dem Areal angesetzt, um einen „Gesamtüberblick“ zu der im Bereich des Betrachtungsgebietes vorliegenden Qualität des Untergrundes zu erhalten.*

*Die mit den Sondierungen bzw. den Laboruntersuchungen ermittelten Erkenntnisse haben für die erkundeten Bereiche keine Hinweise auf einen in der Vergangenheit stattgefundenen Übertritt von nutzungsspezifischen Schadstoffen in den Untergrund ergeben.*

*In den bis in eine Tiefe von maximal 1,0 m unter GOK flächig angetroffenen Auffüllungen wurde an einer Stelle allenfalls ein leicht erhöhter PAK-Summengehalt festgestellt, der mutmaßlich auf die Zusammensetzung der betreffenden Auffüllungen (Verbrennungsrückstände) zurückzuführen ist. Des Weiteren wurden an zwei Stellen leicht auffällige MKW-Gehalte detektiert.*

*Vor diesem Hintergrund ist bei Betrachtung der in Kapitel 7.2.1.1 angegebenen Wirkungspfade Folgendes hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung auszuführen.*

*Bezüglich des Wirkungspfadef Boden → Mensch sehen wir im Hinblick auf die geplante Umnutzung des Areals mit Wohnbebauung nach derzeitigem Kenntnisstand keinen akuten weiteren Handlungsbedarf. Für den Fall, dass bei den späteren Bautätigkeiten Auffüllungen dauerhaft entsiegelt und baubedingt nicht entfernt werden, ist aufgrund der bereichsweise in den Auffüllungen nachgewiesenen geringen Stoffanreicherungen anzuraten, die betreffenden Areale nochmals näher zu betrachten und unter Berücksichtigung der konkreten Folgenutzung neu zu bewerten. Diese Einschätzung gilt hinsichtlich des Wirkungspfadef Boden → Nutzpflanze gleichermaßen.*

*Aufgrund der weitestgehend unauffälligen Befunde bzw. der nur bereichsweisen geringen Beaufschlagungen innerhalb der Auffüllungen, die zudem nur in der ungesättigten Bodenzone vorkommen, ist auch hinsichtlich des Wirkungspfadef Boden → Grundwasser keine von der festgestellten Untergrundsituation ausgehende nachhaltige Gefährdung für dieses Schutzgut abzuleiten.*

*Zusammenfassend ist auf Basis des vorliegenden Kenntnisstandes somit festzuhalten, dass danach für das Betrachtungsgebiet aus altlastenspezifischer Sicht kein Handlungsbedarf für vertiefende Untersuchungen oder gar Sanierungsmaßnahmen besteht.“*

Generell ist jedoch bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1, Grundwasser, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## **11 Denkmalschutz**

Seitens HessenArchäologie wird in der Stellungnahme vom 15.04.2015 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet eine archäologische Fundstelle bekannt ist und damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Hierbei handelt es sich um Relikte neolithischer und bronzezeitlicher Siedlungsplätze.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlich Genehmigungsverfahren kommen zu können, wurde als Ergänzung zum Bauleitplanverfahren von POSSELT & ZICKGRAF, PROSPEKTIONEN GbR, 35037 Marburg, ein archäologisches Gutachten erstellt. Wesentliches Ziel der Untersuchung war die Detektion archäologischer Strukturen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Ergebnisse dienen der bodendenkmalpflegerischen Beurteilung. Die Ergebnisse der Untersuchung können auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden:

*„In den Graustufenabbildungen der Magnetometerprospektion bilden sich sehr viele Anomalien hoher oder sehr hoher Messwerte ab. Ursache hierfür sind moderne Störungen, die durch die Reste der ehemaligen Gebäude einer Gärtnerei bzw. durch Installationsreste der ehemaligen Infrastruktur (z.B. Leitungen) sowie durch moderne Materialeinträge (Bauschutt) hervorgerufen werden. Darüber hinaus befinden sich auf der gesamten Fläche unterschiedlich große Dipole (Kombinationen stark positiver und stark negativer Messwerte = weiße und schwarze Bildpunkte), die sehr wahrscheinlich auf moderne oberflächennahe Metallobjekte zurückzuführen sind. Da die modern gestörten Bereiche einen großen Teil der zu begutachtenden Fläche einnehmen, ist eine archäologische Bewertung der Messergebnisse zumeist nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Obwohl keine Anomalien erkannt wurden, die auf archäologische Befunde zurückgehen könnten, erlaubt diese Beobachtung, vor dem Hintergrund der beschriebenen modernen Störungen, keine allzu weitreichenden Schlüsse hinsichtlich des tatsächlichen archäologischen Potentials der Fläche. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im Allgemeinen vergleichsweise schwach ausgeprägten Anomalien archäologischer Strukturen im Umfeld der starken modernen Störungen nicht identifiziert werden können. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass zwar einerseits keine archäologischen Strukturen identifiziert wurden, dass aber andererseits auf der Grundlage der Ergebnisse der Magnetometerprospektion eine archäologische Bewertung des Untersuchungsareals nur unter erheblichen Einschränkungen bzw. teilweise nicht möglich ist. Angesichts dieser Einschränkungen sollten die vorliegenden Prospektionsergebnisse mit weiteren Informationen zur vor- und frühgeschichtlichen Besiedlung des Areals bzw. benachbarter Flächen abgeglichen werden, um eine denkmalpflegerische Bewertung vornehmen zu können.“*

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die als **Anlage** beigefügte Untersuchung verwiesen.

Werden jedoch bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

## **12 Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.05.2015 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich **Telekommunikationsanlagen** der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden. Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Für die rechtzeitige Einleitung der erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung, Südwest, Ressort PTI 34, Gattenhöferweg 41, 61440 Oberursel, 06171 8848-3690, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden muss.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.05.2015 auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes der Syna GmbH sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die **Stromversorgung** zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o.g. Versorgungsanlagen erforderlich. Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen gesichert. Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz von Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind **Pflanzungsmaßnahmen** im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die **Einbringung neuer Versorgungserdkabel** nach DIN bereitzustellen ist. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen. Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der **Bauarbeiten** dem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Seitens der **Fraport AG** wird in der Stellungnahme vom 16.04.2015 darauf hingewiesen, dass gegen die vorliegende Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 16.04.2015 darauf hingewiesen, dass dem Kampfmittelräumdienst für den Bereich des Plangebietes aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### 13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

### 14 Erschließung und Durchführungsvertrag

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, der unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen sowie der Gestaltung und Ausführung des Bauvorhabens beinhaltet. Ferner wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

### 15 Kosten

Der Stadt Usingen entstehen aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten. Die Planungskosten sowie die Kosten für die Erschließung und Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden vom Vorhabenträger übernommen.

### 16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB**: 13.10.2014, Bekanntmachung: 04.04.2015

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 13.04.2015 – 15.05.2015, Bekanntmachung: 04.04.2015

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 08.04.2015, Frist: 15.05.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 21.12.2015 – 05.02.2016, Bekanntmachung: 12.12.2015

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 16.12.2015, Frist: 05.02.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

### /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag für den Teilbereich A und B, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 16.02.2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 08.09.2015
- Immissionsgutachten Nr. 1440C, Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, 35606 Solms, Stand: 08.10.2015
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in der Flur „Aufm Kiesköppel“ Wernborn, Stadt Usingen, Hochtaunuskreis, Magnetometerprospektion am 10.07.2015, Abschlussbericht, Posselt & Zickgraf, Prospektionen GbR, 35037 Marburg, Stand: 03.09.2015
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 16.02.2016
- Durchführungsvertrag