



**Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pestalozzistraße“
Stadtteil Usingen**

**Begründung zum Vorentwurf
■ 09. April 2020**

**Stadt.
Quartier**

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil 1: Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	5
2.1 Räumliche Lage des Plangebiets	5
2.2 Planerische Vorgaben	7
3 Städtebauliches Konzept.....	12
4 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	17
4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	19
4.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKRF, OK).....	19
4.3.1 Nicht-Vollgeschoss	20
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	20
4.5 Nebenanlagen	21
4.6 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen	21
4.7 Öffentliche Grünflächen (Spielplatz).....	22
4.8 Maßnahmen des Artenschutzes	22
4.9 Grünordnerische Festsetzungen	22
4.10 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften	24

Teil 2: Umweltplanung	26
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	26
1.1 Zielsetzung.....	26
1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans	26
2 Methodische Vorgehensweise.....	27
2.1 Aufbau der Umweltplanung	27
2.2 Untersuchungsraum	27
2.3 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung	27
2.4 Der Umweltplanung zugrunde gelegte Fachgesetze und Fachpläne	28
3 Grundlagen der Umweltplanung.....	28
3.1 Naturraum und Topografie.....	28
3.2 Bedarf an Grund und Boden.....	28
3.3 Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltplanung).....	29
3.4 Gutachten zum Vorhaben.....	29
4 Zusammenfassung der Ergebnisse	30
5 Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen.....	31
5.1 Fläche und Boden.....	31
5.2 Wasser.....	32
5.3 Pflanzen	34
5.4 Tiere.....	36
5.5 Biologische Vielfalt.....	37
5.6 Luft und Klima.....	37
5.7 Ortsbild, Freiraum und Erholung	39
5.8 Landschaft	40
5.9 Schutzgebiete	41
5.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	42
5.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	43
5.12 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	44
5.13 Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen	44
Teil 3: Allgemeines, Verfahren	46
1 Verfahren	46
2 Verfahrensschritte	47

Teil 1: Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich, nördlich der Pestalozzistraße, plant die Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG die Errichtung eines Wohngebiets. Dabei wird das nordwestlich der historischen Altstadt gelegene, ehemalige Gelände der Konrad-Lorenz-Schule einer neuen Nutzung zugeführt, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Usingen entspricht.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 110 bis 120 Wohneinheiten vor. Diese entstehen in Form von vier Wohnhöfen, um die sich insgesamt 13 Baukörper gruppieren. Es entsteht dabei ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen in Form von Geschosswohnungen, Maisonettewohnungen sowie Reihenhäusern.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.06.2019 dem Antrag der Vorhabenträgerin auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gelände zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gefasst. Der Beschluss XI/58-2019 bezeichnet das Plangebiet wie folgt: „vorhabenbezogener Bebauungsplan südlich Hattsteiner Allee – Teilbereich ehem. Konrad-Lorenz-Schule“. Im Sinne einer Vereinfachung wurde für das weitere Verfahren der Plantitel „Pestalozzistraße“ gewählt, der damit unabhängig von der früheren Nutzung des Geländes ist.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Die Umnutzung der brachgefallenen Fläche der Gesamtschule zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Der Schulneubau der kooperativen Helmut-Schmidt-Gesamtschule wurde 2017 am westlichen Ortsrand errichtet und in Betrieb genommen.
- Die Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf die in den vergangenen Jahren erheblich gestiegene Nachfrage im Rhein-Main-Gebiet. Diese soll die Wohnraumversorgung für unterschiedliche Personengruppen ermöglichen.
- Die Schaffung einer hochwertigen, sozial ausgewogenen und verbindenden Wohnbebauung auf Grundlage einer stabilen und zukunftsweisenden städtebaulichen Figur, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die umgebenden Strukturen.
- Differenzierend gestaltete Freiräume mit einer Abfolge von privaten und öffentlichen Räumen sowie einer schlüssigen internen Erschließung.
- Die effiziente Bodennutzung als Ergebnis einer flächensparenden städtebaulichen Struktur und der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen im Innenbereich.
- Eine wirtschaftliche Erschließung und Versorgung unter Berücksichtigung energetischer, umwelt- und klimafreundlicher Aspekte.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Räumliche Lage des Plangebiets

Die Stadt Usingen ist Teil des Hochtaunuskreises und liegt nördlich der Stadt Frankfurt am Main in der Metropolregion Frankfurt/RheinMain. In direkter Nachbarschaft zu Usingen liegen im Hochtaunuskreis die Stadt Neu-Anspach und die Gemeinden Wehrheim, Weilrod und Grävenwiesbach. Nordöstlich grenzt der Wetteraukreis an das Stadtgebiet. Usingen verfügt über eine attraktive Lage im Naturpark Hochtaunus, im Landschaftsraum Usinger Becken.

Die verkehrsgeografische Lage zeichnet sich durch eine gute Vernetzung mit den umgebenden Städten über die B 456 und B 275 aus, die Autobahn A 5 ist in 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof Usingen bietet einen Regionalbahnanschluss, der von der Taunusbahn angefahren wird. So ist Frankfurt am Main in knapp einer Stunde Bahnfahrt erreichbar.

Der ca. 1,84 ha große Geltungsbereich befindet sich im innerstädtischen Teil der Stadt Usingen im Stadtteil Usingen. Das Plangebiet verfügt über eine gute fußläufige Verbindung mit weniger als 10 Minuten zum Stadtzentrum, wo alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen des Alltags anzutreffen sind. Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule. Östlich des Plangebiets befindet sich an der Kreuzung Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses. Hierfür wird parallel ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ auf Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG aufgestellt (Beschluss XI/58-2019 zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019). Die direkte Umgebung ist städtebaulich von Wohnbebauung mit zwei bis drei Geschossen zuzüglich Dachgeschosse geprägt. Südöstlich, in Richtung Neutorstraße, sind vermehrt gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Ladengeschäfte und Gastronomie anzutreffen.



Abbildung: Luftbild / Lage des Plangebiets in der Umgebung, nicht maßstäblich.
© Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Hattsteiner Allee,
- im Osten durch ein dreigeschossiges Wohngebäude mit auf der Grundstücksgrenze stehenden Nebengebäuden an der Kreuzung Fritz-Börn-Straße / Pestalozzistraße,
- im Süden durch die Pestalozzistraße,
- im Südwesten durch Einfamilienhäuser sowie
- im Westen durch einen öffentlichen Fußweg, sowie dreigeschossige Gebäude.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine öffentliche Wegeverbindung (Teil von Flurstück 36/0) zwischen Hattsteiner Allee und Pestalozzistraße und umfasst die Flurstücke 19/0 der Flur 61, sowie 44/0 der Flur 61, Gemarkung „Usingen“ und ist in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

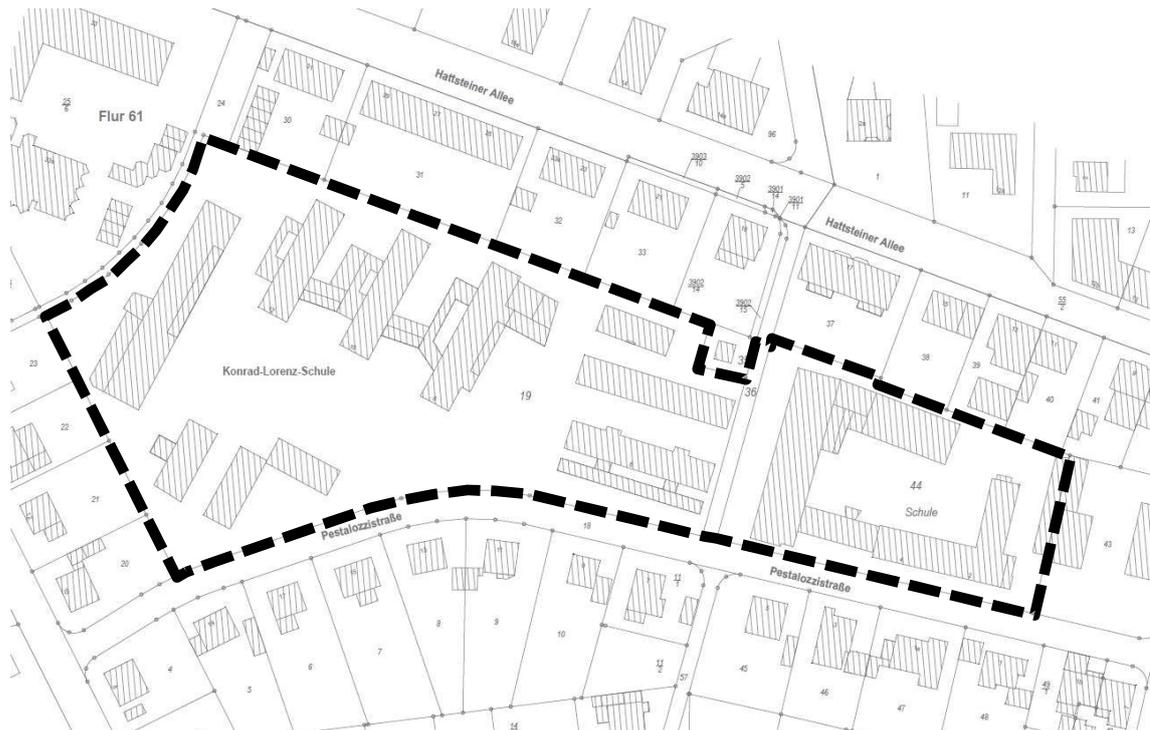


Abbildung: Geltungsbereich im Kataster, nicht maßstäblich.

2.2 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsplans (LEP Hessen 2000, 3. Änderung vom 10. September 2018) liegt die Stadt Usingen an einem Knotenpunkt des Fernstraßennetzes (B 456 und B 275) sowie an der Hauptverkehrsstrecke des Schienennetzes von Brandoberndorf nach Frankfurt am Main.

Regionaler Flächennutzungsplan



Abbildung: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan 2010, nicht maßstäblich (Planstand: 31.12.2018), Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Stadt Usingen liegt im Ballungsraum FrankfurtRheinMain und somit im Planungsraum des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS / RegFNP). Die Stadt wird als Mittelzentrum im Ordnungsraum an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Bad Homburg – Friedrichsdorf – Usingen – Waldsolms ausgewiesen. Sie befindet sich im Naturraum „Östlicher Hintertaunus“. In der Plankarte des RPS / RegFNP ist das Areal als Wohnbaufläche, Bestand ausgewiesen, die von ebenfalls bestehenden Wohnbauflächen umgeben ist. Südlich befinden sich entlang der Neutorstraße gemischte Bauflächen im Bestand. Der Geltungsbereich liegt südlich der bestehenden überörtlichen Fahrradroute, die das Stadtgebiet über die Hattsteiner Allee in Richtung Wilhelmsdorf verlässt.

Der RPS / RegFNP enthält des Weiteren Vorgaben zur Dichte der Wohneinheiten in einem bestimmten Siedlungsbereich, die als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch hohe Verdichtung oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastruktur dienen. Es wurden deshalb Vorgaben für die einzuhaltenden Dichtewerte in unterschiedlichen

Siedlungstypen als Ziel formuliert. Das genannte regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 sieht vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- Im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Die Stadt Usingen und somit auch das Plangebiet sind als verstädterte Besiedlung einzustufen. Somit sind Siedlungsdichten von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten.

Da eine eindeutige Zuordnung zu einem der Siedlungstypen und somit als Gebiet mit eigenständigem Charakter erst ab einer Größe von ca. 5 ha Bruttobauland sinnvoll möglich ist, wird bei der Einordnung des vorliegenden Bebauungsplans die benachbarte Bebauung einschließlich der entstehenden Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ hinzugezogen. Der Betrachtungsraum umfasst eine Fläche von ca. 9 ha und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

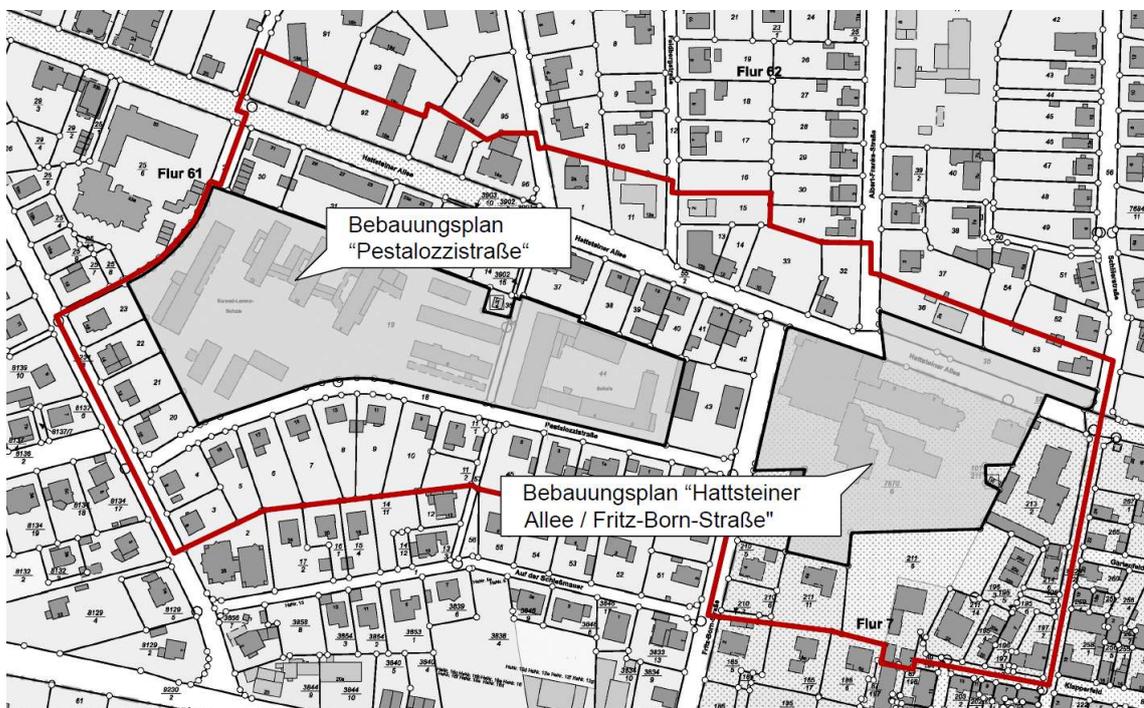


Abbildung: Betrachtungsraum zur Ermittlung der Dichtewerte, nicht maßstäblich.
Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Eine Schätzung der Wohneinheiten auf Grundlage der Darstellungen in der RegioMap¹ des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ergibt einschließlich der geplanten Bebauung im Geltungsbereich ca. 392 WE für den Betrachtungsraum. Dies entspricht einer Dichte von rund 44 WE / ha Bruttobauland. Damit wird der in Ziel Z3.4.1-9 des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebene Dichtewert unter Berücksichtigung der Dichte der Umgebung eingehalten.

Bebauungspläne

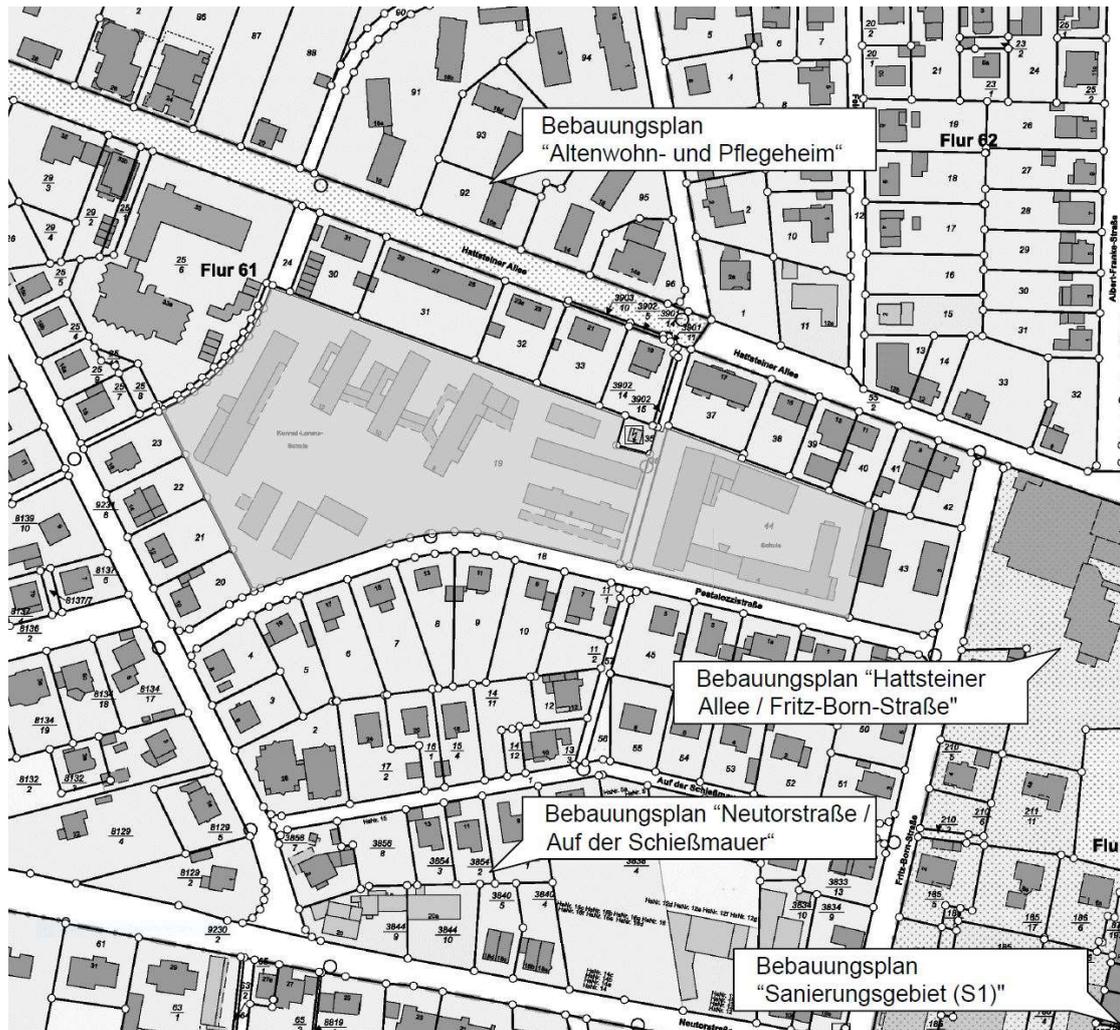


Abbildung: Angrenzende Bebauungspläne

Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Das Plangebiet „Pestalozzistraße“ liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplans. In der näheren Umgebung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne

- „Altenwohn- und Pflegeheim“ (Satzungsbeschluss 13.12.1976),

¹ <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/js/apps/index.html?lang=de&app=RegioMap>
(aufgerufen am: 25.07.2019, 17:00 Uhr)

- „Sanierungsgebiet S1“ (Bekanntmachung am 11. / 12. Januar 1992),
- „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ (rechtskräftig seit dem 20.03.2016) und
- „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße (im Verfahren).

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Seit November 2017 ist die Kernstadt Usingen als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Teil des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Das hierzu erarbeitete „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) wurde im April 2019 vorgestellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung, wie dem demografischen und ökonomischen Strukturwandel und den damit verbundenen Folgen, der steigenden Bedeutung des Klimawandels und des Ressourcenschutzes möchte die Stadt Usingen mit Hilfe des ISEKs die bestehenden Aufgaben im gesamt kommunalen Kontext lösen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ liegt außerhalb, nordwestlich des Fördergebiets und ist somit nicht direkt betroffen. Die schrittweise Realisierung der erarbeiteten Maßnahmen des ISEKs wird sich positiv auf die gesamtstädtische Entwicklung beispielsweise in den Bereichen öffentlicher Raum, stadtverträgliche Mobilität, lebendige Innenstadt und klimagerechte Erneuerung auswirken, sodass die Qualitäten der Stadt Usingen als Wohnstandort weiter zunehmen werden. Das Plangebiet profitiert auf Grund seiner Nähe zum Fördergebiet im Besonderen von den geplanten Entwicklungen.

Gebäudebestand im Plangebiet

Das Plangebiet war mit den Gebäuden der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule bebaut. Diese setzten sich aus zeilenförmigen, bis zu drei-geschossigen Gebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiten zusammen, die vornehmlich von Süden über die Pestalozzistraße aber auch von Nordwesten über die Hattsteiner Allee erschlossen wurden. Die Bestandsbebauung unterlag nicht dem Denkmalschutz. Bis auf drei Gebäude im Westen wurde der Bestand im Sommer 2019 vom Hochtaunuskreis abgebrochen. Die verbliebenen Gebäude werden übergangsweise weiterhin als Schulgebäude genutzt und zu einem späteren Zeitpunkt rückgebaut. Die Freiflächen sind als Hofflächen zu einem großen Teil versiegelt. In den Randbereichen befinden sich begrünte Freiflächen.

3 Städtebauliches Konzept

Die im Nordwesten des Stadtzentrums gelegene Konversionsfläche wird in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Es entsteht so in zentraler Lage neuer Wohnraum für eine breite Zielgruppe. Ziel ist es, auf zeitgemäße und attraktive Weise zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in der Region beizutragen, die Innenentwicklung der Stadt Usingen zu fördern und bereits erschlossene Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umzunutzen.

Hierbei orientiert sich der Städtebau an den bestehenden Strukturen in der direkten Umgebung und entwickelt diese behutsam weiter. Die Bebauung setzt sich aus vier Wohnhöfen zusammen, die von zeilenförmigen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern gebildet werden. Die Wohnhöfe dienen als Treffpunkte für die Nachbarschaft sowie der Erschließung der ca. 110 bis 120 Wohnungen.

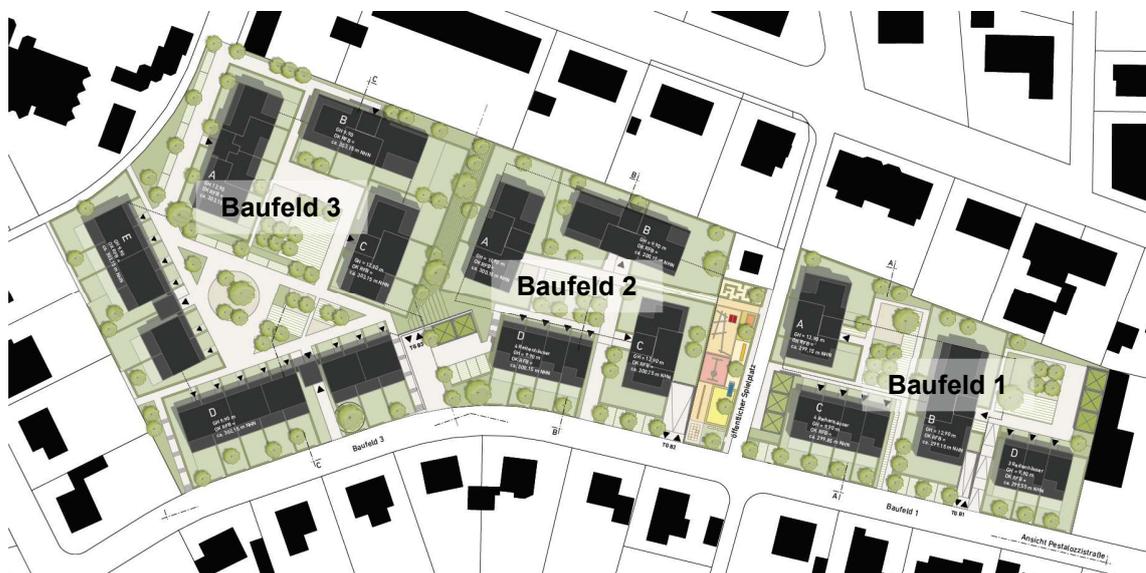


Abbildung: Vorhabenplan, nicht maßstäblich.

Quelle: monogruen GbR

Bebauungsstruktur

Die klar strukturierte, zeilenförmige Bebauung besteht aus insgesamt 13 Gebäuden in drei Baufeldern. Im Übergang zum Bestand an der Hattsteiner Allee mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dach- und Gartengeschoss befinden sich zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung entlang der Pestalozzistraße und der Egerländer Straße ordnen sich zweigeschossige Reihenhäuser und Maisonette-Typen mit Geschosswohnungen im Staffelgeschoss an. Der Wechsel von zwei und drei Vollgeschossen sowie die zurückspringende Anordnung der Gebäude erzeugen eine Rhythmisierung des Stadtraums. Bei gleichzeitiger Bezugnahme der Baukörper untereinander entsteht so an der Pestalozzistraße ein angemessenes Gegenüber zu den bestehenden Wohngebäuden. Alle Gebäude im Plangebiet verfügen über ein zusätzliches Dachgeschoss, welches als zurückspringendes Staffelgeschoss mit Dachterrassen ausgebildet wird. Die Dächer werden als Flachdächer mit

Begrünung ausgeführt und der Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen. Die Anordnung und Ausbildung der geplanten Kubaturen lassen im gesamten Plangebiet die Realisierung qualitätvoller Wohnungsgrundrisse in unterschiedlichen Größen zu.

Freiräume / Topografie

Ziel der Gliederung der Freiräume ist die Schaffung direkter Grünbezüge für alle Wohnungen, in Verbindung mit einer hohen Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. Die gemeinschaftlich genutzten Hofbereiche bieten Flächen zum Spielen und Aufenthalt und werden mit Pflanzflächen und Bäumen gestaltet. Private Freiflächen in Form von Gärten grenzen im Erdgeschoss direkt an die Gebäude an. Jede Wohnung verfügt über einen Freisitz als Terrasse, Loggia oder Dachterrasse. Zudem ist gewährleistet, dass für jede Wohnlage eine gleichwertige Belichtungssituation besteht. Die Reihenhäuser und Maisonettewohnungen sind zum größten Teil (mit Ausnahme von Baufeld 3) nord-süd ausgerichtet und haben jeweils einen privaten Garten nach Süden bzw. Süd-Westen. Die Orientierung der Reihenhausgärten zur Pestalozzistraße unterstreicht deren Charakter einer Wohnstraße.

Im Zentrum des Plangebiets, an der bestehenden öffentlichen Wegeverbindung, ergänzt ein neuer öffentlicher Spielplatz mit einer Fläche von ca. 500 m² das Freiraumangebot der Nachbarschaft. Es wird damit ein neuer Treffpunkt für Kinder und Familien im Stadtteil geschaffen.

Das Gelände fällt im Geltungsbereich von Nordwesten nach Südosten um knapp 7 m ab, wobei im westlichen Drittel, zwischen Baufeld 2 und 3 ein Geländeversprung von rund 3 m besteht. Als Reaktion auf die topografische Situation liegen die Wohnhöfe der Planung auf unterschiedlichen Höheniveaus. Nach Süden vermitteln die mit Split-Level geplanten Reihenhäuser zum Straßenniveau der Pestalozzistraße.

Innere Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung der Wohnungen im Plangebiet erfolgt von der Pestalozzistraße und im Bereich von Baufeld 3 von der Hattsteiner Allee aus über die Innenhöfe, an denen die Eingänge in die Gebäude liegen.

Der ruhende Verkehr des Geschosswohnungsbaus wird in drei Tiefgaragen unter den Gebäuden und Wohnhöfen untergebracht, deren Zufahrten sich an der Pestalozzistraße befinden. Die Höhenlage der Tiefgaragen nutzt dabei die topografische Situation, sodass kürzere Rampen benötigt werden und die Tiefgarage in Baufeld 3 ohne Rampe befahren werden kann. Die wenigen Besucherstellplätze befinden sich oberirdisch, auf Grundstücksbereichen an der Pestalozzistraße, an der nördlichen Zufahrt in Baufeld 3 sowie dem befahrbaren Hof von Baufeld 3. Die Wohnhöfe der Mehrfamiliengebäude sind somit weitestgehend autofrei. Im Untergeschoss ist außerdem die Unterbringung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen geplant. Die Tiefgarage verfügt über direkte Zugänge in die Treppenhäuser zur Erschließung der Wohnungen.

Die Pkw-Stellplätze der Reihenhäuser befinden sich gebündelt in Form von gemeinschaftlich genutzten Anlagen aus offenen, oberirdischen Stellplätzen und Carports in unmittelbarer Nähe zu den jeweiligen Reihenhäusern.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Pestalozzistraße und Hattsteiner Allee an das Straßennetz der Stadt Usingen angebunden. Sie stellen den Anschluss an das Stadtzentrum, andere Stadtteile sowie das regionale Straßennetz in Richtung Frankfurt am Main und der benachbarten Gemeinden des Hochtaunuskreises her. Weitergehende Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung sind im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Das angrenzende Straßennetz zeichnet sich durch wohngebietstypische Straßen und Quartiersstraßen aus. Der durch das Vorhaben entstehende Neuverkehr wird in seiner Auswirkung als nicht erheblich eingestuft. Es sind daher keine Leistungsfähigkeitsprobleme oder Straßenraumunverträglichkeiten im umliegenden Straßennetz zu erwarten. In der Gesamtbewertung ist außerdem zu berücksichtigen, dass das Gelände bisher durch eine Gesamtschule genutzt wurde und hierdurch Verkehre durch Bring- und Holfahrten sowie Fahrten der älteren Schüler und des Lehrkörpers erzeugt wurden, die durch die Schließung entfallen. Wohnen als Nachnutzung wird hinsichtlich der Verkehrsmengen und Verkehrsarten als verträglich angesehen. Zusätzlich zeichnet sich das Plangebiet durch seine zentrale Lage und deswegen gute Möglichkeiten zur Nutzung anderer Verkehrsmittel als Alternativen zum privaten Pkw aus. In fußläufiger Entfernung können in rund 5 Gehminuten die Bushaltestellen „Fritz-Born-Straße“, „Altkönigstraße“ und „Alter Marktplatz“ erreicht werden. Die Haltestellen werden von einer Reihe an Buslinien angefahren, sodass eine gute Anbindung des Plangebiets an den lokalen ÖPNV vorhanden ist. Der Bahnhof Usingen ist mit dem Bus in 5 Minuten erreichbar. Durch die zentrale Lage des Plangebiets profitieren die zukünftigen Bewohner von den kurzen Wegen im Stadtzentrum Usingens. Viele Wege des Alltags, wie beispielsweise zum Einkauf, zur medizinischen Versorgung oder zu Bildungseinrichtungen können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.

Technische Erschließung / Entwässerung

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung durch die Schule und die zentrale Lage in der Stadt ist das Plangebiet vollständig erschlossen; Ver- und Entsorgung sind gewährleistet. Die Ergebnisse der laufenden Erschließungsplanung werden im weiteren Verfahren konkretisiert und sowohl im Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Erste generelle Erkenntnisse zur technischen Erschließung und Versorgung werden im Folgenden dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die in der Pestalozzistraße liegende Hauptversorgungsleitung, deren Kapazität für die Deckung der Bedarfe zum derzeitigen Stand der Planung als ausreichend eingestuft wird.

Zur Entwässerung wird das Vorhaben an den in der Pestalozzistraße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Es wird zum vorliegenden Planstand davon ausgegangen, dass die zu erwartende Abflussmenge aufgenommen werden kann. Ein

entsprechender Nachweis erfolgt im weiteren Planungsprozess. Zur Reduktion der Einleitung und damit zur Entlastung des Kanalsystems ist für die weitere Planung eine Untersuchung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen. Die Begrünung der Flachdächer und die Überdeckung des Tiefgaragendachs tragen zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung von Regenwasser bei. So lassen sich insbesondere bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Durch Verdunstungseffekte sind außerdem positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Für die Wohnnutzung im Plangebiet wurde ein umwelt- und klimafreundliches Energiekonzept entwickelt. Das Konzept zur Versorgung des Plangebiets mit Wärme und Strom basiert auf der Verwendung sich ergänzender Erzeugungsanlagen in Kombination mit lokalen Speichern und einer intelligenten Steuerung. Im Kern steht eine Wärmeerzeugungsanlage mit ein bis zwei Blockheizkraftwerken (BHKW) in Verbindung mit einer Wärmeversorgung mittels Nahwärmenetz. Der eingesetzte Brennstoff wird Erdgas sein. Der im BHKW erzeugte Strom soll direkt im Wohngebiet verbraucht werden. Dazu wird ein Kundenstromnetz zur Eigenstromversorgung der Wohneinheiten (Mieterstrommodell) errichtet, das über einen zentralen Stromanschluss auch an das öffentliche Verteilnetz angeschlossen wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf den Gebäuden Photovoltaik-Anlagen zu installieren, um Strom aus erneuerbaren Energien in das Versorgungskonzept zu integrieren. So können insgesamt bis zu 70 % des Strombedarfs des Wohngebiets mittels des BHKWs und der PV-Anlagen vor Ort erzeugt und lokal verbraucht werden.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bis auf die öffentliche Verkehrsfläche der Verbindung zwischen Pestalozzistraße und Hattsteiner Allee und den daran angrenzenden öffentlichen Spielplatz wird das Plangebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In der Systematik der Baunutzungsverordnung haben Allgemeine Wohngebiete die Zweckbestimmung, vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Pestalozzistraße“ sieht zunächst ausschließlich Miet- und Eigentumswohnungen vor. Dessen ungeachtet soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage dafür schaffen, zu einem späteren Zeitpunkt auch Wohnfolgeeinrichtungen etablieren zu können, z.B. in Form einer Betreuungseinrichtung für Kinder. Auch andere mit dem Wohnen verträgliche Anlagen für u.a. kulturelle oder soziale Zwecke sind denkbar, wobei zurzeit nicht abzusehen ist, ob diese gewünscht werden. Die Steuerung der im Einzelfall zulässigen Nutzungen erfolgt deshalb BauGB-konform über den Durchführungsvertrag, worauf die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausdrücklich hinweisen (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil aufgrund von deren Kundenfrequenz und Standortansprüchen Konflikte mit der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung zu erwarten wären. Für diese Einrichtungen gibt es wesentlich besser geeignete Standorte im Gebiet der Stadt Usingen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Faktoren Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Höhe Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OF RF) und die Höhe der baulichen Anlagen (OK) sowie Nicht-Vollgeschosse. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die Bestimmungen der BauNVO (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Das betrifft insbesondere auch die Höchstgrenzen des Nutzungsmaßes im Sinne des § 17 BauNVO, und das Überschreiten der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Allerdings werden die Höchstgrenzen des Nutzungsmaßes zur Orientierung herangezogen.

Die Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) stellt die Grundstückgröße dar. Unter Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Bauantragstellung zu verstehen. Vorliegend ist beabsichtigt einen gemeinsamen Bauantrag für alle Baufelder zu stellen, und nach Realisierung der Bebauung die Aufteilung in einzelne Baugrundstücke der Reihenhäuser vorzunehmen. Aus diesem Grund erfolgt die Ermittlung der Kennzahlen getrennt nach Teilgebieten. Mit der Abstimmung der Festsetzungen auf diese künftig zu erwartende Gliederung ist sichergestellt, dass auch mit dem Herausparzellieren von Teilflächen im

Nachhinein keine baurechtswidrigen Umstände – z.B. durch Überschreiten von Maßgrenzen – auftreten können.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ1

Die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO besagt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit Gebäuden überbaut werden dürfen. In der Praxis wird diese Maßzahl auch als GRZ1 bezeichnet. Zur Fläche der Gebäude sind die Projektionsflächen der Balkone und Loggien sowie der ebenerdigen (an das Gebäude angebauten) Terrassen zu addieren; gemeinsam bilden diese Teilflächen die GRZ1.

Im WA2, WA4 und WA6 entspricht die festgesetzte GRZ1 mit 0,31 (WA2), 0,34 (WA4) und 0,37 (WA6) der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Teilgebieten WA1, WA3 und WA5 liegt die festgesetzte GRZ1 mit 0,44 (WA1), 0,54 (WA3) und 0,47 (WA5) über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Maßgeblich für die Festsetzung war jeweils das „ungünstige“ Reihemittelhaus. Mit der Abstimmung der Festsetzungen auf die künftig mögliche Teilung der Reihenhäuser wird, wie bereits erläutert, möglichen Baurechtswidrigkeiten – z.B. durch Überschreiten von Maßgrenzen – im Vorhinein entgegengewirkt.

Nach dem Bauprojekt, d.h. der Projektionsfläche der Gebäude ohne Berücksichtigung der Baugrenzen, beläuft sich für die Reihemittelhäuser die GRZ1 auf 0,39 (WA1), 0,49 (WA3) und 0,42 (WA5). Der Bebauungsplan sieht also auch hier einen Sicherheitsspielraum vor, der im Rahmen der weiteren vertiefenden Planung ggf. eingegrenzt werden kann. Stadträumlich sind die Reihenhäuser im Teilgebiet WA1, WA3 und WA5 im Zusammenhang mit den angrenzenden Geschosswohnungsbauten von WA2 und WA4 zu betrachten und bilden im städtebaulichen Entwurf die Baufelder 1 und 2. Die städtebauliche Figur basiert auf der Idee der Hofbildung. Die Reihenhäuser bilden dabei mit der Bebauung des anderen Teilgebiets jeweils einen Hof, der zukünftig gemeinsam genutzt werden soll. Weiterführende Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept können Teil 1 der Begründung entnommen werden.

Die gesamthafte Betrachtung der GRZ1 für die Baufelder 1 und 2 – die im Zusammenhang errichtet werden sollen – ergibt nach dem Bauprojekt, d.h. der Projektionsfläche der Gebäude ohne Berücksichtigung der Baugrenzen,

für das Baufeld 1 eine GRZ1 von 0,31 und
für das Baufeld 2 eine GRZ1 von 0,31.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wird – selbst unter Berücksichtigung eines Sicherheitsspielraums von 10 % – der nicht relevanten Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO entsprochen. Es sind somit qualitätvolle, dem Standort angemessene Wohnverhältnisse sichergestellt.

GRZ2, Gesamt-Versiegelungsgrad

Neben Gebäuden sind verschiedene Nebenanlagen und -einrichtungen erforderlich, insbesondere Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten, aber auch Wege, nicht angebaute Terrassen und andere bauliche Anlagen wie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und temporäre Standplätze für Abfallbehälter. Zur Unterscheidung wird die zweite Maßzahl, die für den eigentlichen Versiegelungsgrad des Baugebiets durch Gebäude und Nebenanlagen steht, als GRZ2 bezeichnet.

Die zeichnerisch festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in zwei Stufen überschritten werden, und zwar abhängig davon, ob die Überschreitung an der Geländeoberfläche oder ausschließlich unterhalb selbiger stattfindet. Insofern erfolgt eine Splittung der GRZ2 in eine GRZ2 oberirdisch und eine GRZ2 insgesamt.

Nach der Textfestsetzung 3.1 darf die zulässige Grundflächenzahl in den Teilgebieten durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von

0,73 (WA1),
0,51 (WA2),
0,77 (WA3),
0,49 (WA4),
0,73 (WA5),
0,63 (WA6) überschritten werden.

Ebenerdige Garagen sind städtebaulich weder erforderlich noch erwünscht und werden über andere Festsetzungen ausgeschlossen, Carports sind ausschließlich im WA1 WA3 und WA5 zugelassen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans weisen alle Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets zusammen intern eine GRZ2 von 0,54 auf, sodass in der gemeinsamen Betrachtung der Teilgebiete 46 % der Wohnbaufläche aus begrünter Freifläche bestehen wird.

Die vorgenannte Bestimmung bezieht sich ausschließlich auf oberirdische Anlagen. Für die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen, insbesondere der Tiefgarage und deren Zufahrt, setzt der Bebauungsplan in einer zweiten Stufe für die Teilgebiete mit Tiefgarage folgende GRZ fest:

0,67 (WA2),
0,79 (WA4) und
0,75 (WA6).

Damit bleiben die Werte unterhalb der hier nicht relevanten sogenannten „Kappungsgrenze“ der BauNVO von 0,8.

Vergleichbar der GRZ1 gibt es für die GRZ2 ebenfalls einen geringen „Sicherheitsspielraum“ in den Festsetzungen des Bebauungsplans, um nachträgliche Befreiungsanträge von vorn herein zu vermeiden.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Damit stellt die GFZ das wesentliche Maß für die bauliche Dichte dar.

Es wird für das

- WA1 eine GFZ von 0,68,
- WA2 eine GFZ von 0,78,
- WA3 eine GFZ von 0,84,
- WA4 eine GFZ von 0,77,
- WA5 eine GFZ von 0,73 und das
- WA6 eine GFZ von 0,71 festgesetzt.

Damit bleibt der Bebauungsplan unter der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ 1,20).

Vergleichbar der GRZ1 gibt es ebenfalls einen geringen „Sicherheitsspielraum“ in den Festsetzungen des Bebauungsplans, um nachträgliche Befreiungsanträge von vorn herein zu vermeiden.

4.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKRF, OK)

Auf Grund der bewegten topografischen Situation im Geltungsbereich (von Nordwesten nach Südosten abfallendes Gelände mit einem Höhenunterschied von bis zu 7 m) und der im Rahmen der Baumaßnahme zu erwartenden Modellierung des bestehenden Geländes verzichtet der Bebauungsplan zur Vermeidung von uneindeutigen Situationen im Rahmen der Bauantragsstellung auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Höhe der baulichen Anlagen wird stattdessen über entsprechende Höhenangaben festgesetzt. Dabei wird die in den Schnitten und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellte Geschossigkeit in die Festsetzung der Gebäudehöhen übersetzt und orientiert sich damit eng an den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet und deren konzeptioneller Umsetzung. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen in Abschnitt 3 „Städtebauliches Konzept“ verwiesen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Angabe der Oberkante Rohfußboden (OK RF) im Erdgeschoss sowie der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgelegt. Als unterer Bezugspunkt bzw. Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (ü.NHN). Normalhöhennull kann vereinfachend mit der Höhe des Meeresspiegels gleichgesetzt werden. Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RF) bezieht sich HBO-konform immer auf den Rohfußboden bzw. die Rohdecke, als oberer Abschluss der statisch wirksamen Tragschichten. Dämmung, Estrich und sonstiger Fußbodenaufbau bleiben außer Betracht. Das Erdgeschoss ist dabei die Gebäudeebene, über die der ebenerdige Hauptzugang in das jeweilige Gebäude erfolgt. Unter der Gebäudehöhe (OK) ist bei Flachdächern der obere Abschluss des Gründachs bzw. die Höhe der Attika oder einer Aufkantung zu verstehen. Gebäudehöhen sind generell vertikal über der Bezugsebene abzutragen.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer Höhen- und Tiefenstaffelung der baulichen Anlagen wird die zulässige Höhe der Oberkante nach der städtebaulichen Lage des betreffenden Gebäudes mit Rücksichtnahme auf die Umgebung gegliedert. Dabei gelten die Festsetzungen zur Höhe für die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. „Baufenster“, in denen sie eingeschrieben sind. Jede überbaubare Grundstücksfläche hat eine dazugehörige Höhe. Ergänzend dazu sind die Höhen in der Nebenzeichnung 1 „Schnitte / Höhe bauliche Anlagen“ dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße entsprechen dem aktuellen Stand der Objektplanung August 2019, wobei die Planungsmaße zugunsten eines geringen Entwicklungsspielraums um rund 30 Zentimeter auf die nächsthöhere Dezimalstelle aufgerundet wurden.

In Bezug auf Brüstungen, Mauern, Aufkantungungen und Attiken ist auf Folgendes hinzuweisen: Sofern diese Bauteile höchstens 50 % geschlossene Fläche aufweisen, bleiben sie bei der Berechnung der Gebäudehöhe außer Betracht. Ansonsten sind sie auf die zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

Für Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien trifft der Bebauungsplan jeweils eine Sonderregelung. Das Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe um 2,0 m ermöglicht, thermische Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen zu errichten. Um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden, müssen alle Dachaufbauten und Anlagen mindestens den Abstand zur darunterliegenden Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

4.3.1 Nicht-Vollgeschoss

In allen Teilgebieten sind die obersten Geschosse aller Gebäude als Staffelgeschosse auszubilden. Nach den textlichen Festsetzungen muss es sich dabei um Nicht-Vollgeschosse handeln, d.h. um solche, die höchstens drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht dieser Vorgabe, was u.a. anhand des Teil II-2 „Ansichten /Schnitte“ nachzuvollziehen ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich Baugrenzen verwendet (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Verwendung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Vorhabenbezug und die intensive bauliche Nutzung folgen die Baugrenzen den geplanten Gebäuden nahezu konturenscharf. Ein größerer Entwicklungsspielraum lässt sich schon deshalb nicht einräumen, weil mehrere Gebäude auf begrenzter Fläche errichtet werden sollen, und die umgebenden Pflanz- und Abstandsflächen nicht reduziert werden können. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, stellt diese Vorgehensweise keine maßgebliche Einschränkung dar.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen vortretende Bauteile und Vorbauten die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Damit aus dem Ausnahmefall nicht der Regelfall wird, ist die seitliche Ausdehnung dieser Bauteile auf die Hälfte der Breite der betreffenden Außenwand beschränkt.

Eine weitere Regelung des Bebauungsplans bezieht sich auf Terrassen. Danach dürfen Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m überschritten werden. Dies ist erforderlich, weil ebenerdige, angebaute Terrassen nach aktueller Verwaltungsrechtsprechung als Bestandteil des Hauptgebäudes anzusehen sind und deshalb ohne die vorgenannte Regelung innerhalb der Baufenster anzuordnen wären.

4.5 Nebenanlagen

Die Anforderungen an Nebenanlagen unterscheiden sich je nach Wohnform, weshalb sich die Festsetzungen zwischen den Teilgebieten WA1, WA3 und WA5 (Reihenhäuser) und den Teilgebieten WA2, WA4 und WA6 (Geschosswohnungsbau) unterscheiden.

Im Außenraum befindliche Nebenanlagen können optisch sehr störend wirken, vor allem vor dem Hintergrund, dass im Geschosswohnungsbau Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter ein erhebliches Volumen aufweisen können. Deshalb setzt der Bebauungsplan für WA2, WA4 und WA6 (Geschosswohnungsbau) fest, dass solche Einrichtungen und Anlagen primär innerhalb der Wohngebäude bzw. von deren Kellern und innerhalb der Tiefgarage oder in eigenständigen, geschlossenen baulichen Umhausungen unterzubringen sind.

Dem hohen Qualitätsanspruch an den Außenraum folgend werden im WA2, WA4 und WA6 (Geschosswohnungsbau) Gartenhäuser und -schuppen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung generell ausgeschlossen. Die Freiflächen sollen sich uneingeschränkt als Spiel-, Aufenthalts- und Ruheflächen nutzen lassen.

Zur Fortführung des gestalterischen Anspruchs der Freianlagen sind Abfallbehälter der Reihenhäuser im WA1, WA3 und WA5 ebenfalls in den Gebäuden oder in geschlossenen baulichen Umhausungen unterzubringen.

4.6 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

Die Reihenhäuser in den Teilgebieten WA1, WA3 und WA5 verfügen über Stellplätze und Carports. Diese befinden sich gebündelt, direkt angrenzend an die Baugrundstücke und sind über Gehwege zu erreichen, sodass das direkte Wohnumfeld autoarm bis autofrei ist.

Im WA2, WA4 und WA6 ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Die Tiefgaragen sind nur unterhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen vor die

Außenwand vortretende Bauteile, wie Belichtungs- und Belüftungsschächte sowie Fluchttreppen die gekennzeichneten Flächen für die Tiefgarage bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten. Darüber hinaus sind nur wenige oberirdische Stellplätze vorrangig für Besucher entlang der Pestalozzistraße und im Bereich von Baufeld 6 vorgesehen, die begrünt in die Außenanlagen integriert werden.

Wie zuvor erwähnt werden Garagen generell und Carports in den Teilgebieten WA2, WA4 und WA6 ausgeschlossen. Deren Zulassung würde in der hier geplanten Hofstruktur die Nutzbarkeit des Freiraums einschränken und Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosswohnungen verursachen.

Größere Stellplatzanlagen können eine erhebliche Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Nach der Stellplatz- und Ablösesatzung sind für Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienwohngebäuden 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

4.7 Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

4.8 Maßnahmen des Artenschutzes

[Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt vor und wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu Verfügung gestellt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden zum Entwurf ergänzt. Als Beispiel für die Umsetzung im Bebauungsplan wird auf das parallel-laufende Verfahren zum Bebauungsplan „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ verwiesen.]

Die Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung im Anhang zu den textlichen Festsetzungen geben zahlreiche Hinweise darauf, wie die gesetzlichen Vorgaben einzuordnen sind, und was getan werden muss, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können. Im Zweifelsfall ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Paket diverser Maßnahmen und setzt diese folgendermaßen fest:

Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind zur Gliederung und Aufwertung des Straßenraums der Pestalozzistraße sowie am westlichen Rand des Geltungsbereichs entlang des Gehweges standortgerechte Laubbäume in Anlehnung an die Pflanzliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze muss mindestens 50 % betragen.

Im städtischen Raum unterliegt das Pflanzen von Bäumen zahlreichen Einschränkungen. Insbesondere sind Abstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten, ferner diverse Zufahrten und Zuwegungen, und nicht zuletzt die Positionierung von Straßenbeleuchtungen. Deshalb setzt der Bebauungsplan keine Einzelbäume fest, sondern räumliche Bereiche, innerhalb derer eine definierte Zahl von Bäumen zu pflanzen ist. So entsteht die notwendige Flexibilität, um angemessen auf die oben beschriebenen Einschränkungen reagieren zu können.

Anpflanzen von Bäumen in den Teilgebieten WA2, WA4 und WA6

Ergänzend zu den festgesetzten Standorten für Einzelbäume ist auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Geschosswohnungsbau je angefangene 200 m² des Baugrundstücks mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Anzupflanzende Einzelbäume an den gekennzeichneten Standorten können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken angerechnet werden. Es werden so im Allgemeinen Wohngebiet insgesamt 87 Bäume gepflanzt.

Erhalten von Einzelbäumen

[Aussagen zum Umgang mit erhaltenswerten Einzelbäumen werden im weiteren Verfahren ergänzt.]

Begrünen von Stellplätzen

In Anlehnung an die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Usingen ist für je fünf Stellplätze für Kraftfahrzeuge ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über der Geländeoberfläche, zu pflanzen. Die oben beschriebenen Pflanzverpflichtungen für das Plangebiet können verrechnet werden.

Dachbegrünung

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind die Dächer von Gebäuden extensiv oder wahlweise auch intensiv zu begrünen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Nicht zuletzt bieten sie, als vom

Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Überdeckung von Tiefgaragendächern

Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung derjenigen Dachflächen der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel mindestens 0,5 m festgesetzt. Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationstragschicht von wenigstens 1,0 m zu gewährleisten.

Sonstige Pflanz- und Pflegebestimmungen

Neben den eigentlichen Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z.B. zu Ersatzpflanzungen und zur Ausführung von Baumscheiben, die das Spektrum der Eingrünungsmaßnahmen abrunden.

Befestigte Flächen, Terrassen

Angesichts der ohnehin intensiven baulichen Nutzungen sollen Oberflächen nur im für die zugeordnete Funktion notwendigen Umfang befestigt werden. Das gilt insbesondere für Wege, die nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden sollen. Dass Spielflächen davon ausgenommen sind, ist ein Zeichen für den hohen Stellenwert, der den Spielflächen zukommt.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren der Lichtquellen erfordert unnötig viel Energie; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Deshalb stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung).

4.10 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen.

Zunächst wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,50 m im Mittel beschränkt, was ausreichend ist, um einen effektiven Sichtschutz im Bereich des Erdgeschosses bzw. der Gartennutzung zu gewähren. Höhere Einfriedungen könnten sich in Bezug auf Besonnung und Belichtung nachteilig für die Wohnnachbarschaft auswirken.

Der Verzicht auf massive Sockel ermöglicht Kleintieren, sich innerhalb der Freiflächen ungehindert zu bewegen.

Vorrangig gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen

Staketen oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Standortgerechte Hecken erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisend; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für die Kleintierwelt. Holz- und Stahlgitterzäune als bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

Insgesamt grenzen die baugestalterischen Vorschriften die Ausführung von Einfriedungen ein, ohne zu stark in die Ausübung des Eigentums einzugreifen.

Teil 2: Umweltplanung

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	
1.1 Zielsetzung	
	<p><i>Auf dem Gelände zwischen Pestalozzistraße, Kfz-Zulassungsstelle, Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Hierdurch wird das im Stadtzentrum gelegene, ehemalige Gelände der Konrad-Lorenz-Schule einer neuen Nutzung zugeführt. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 110 bis 120 Wohneinheiten vor. Diese entstehen in Form von vier Wohnhöfen, um die sich insgesamt 13 Baukörper gruppieren. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Da sich die Zulässigkeit des Vorhabens auch nach den Darstellungen der Teilpläne des Vorhaben- und Erschließungsplans bestimmt, wird so die Qualität und Gestaltung der Freiräume zusätzlich zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert.</i></p> <p><i>Weitere Angaben zu Anlass und Zielen der Planung sind dem Teil 1 der Begründung „Städtebauliche Planung“ zu entnehmen.</i></p>
1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans (Siehe Teil 1 Punkt 4 „Festsetzungen des Bebauungsplans“.)	
Größe des Geltungsbereichs	1,84 ha
Art der baulichen Nutzung	WA
Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) <i>Anmerkung: Das Allgemeine Wohngebiet (WA) unterteilt sich in die Teilgebiete WA1 bis WA6.</i>	WA1: 0,44 / 0,68 WA2: 0,31 / 0,78 WA3: 0,54 / 0,84 WA4: 0,34 / 0,77 WA5: 0,47 / 0,73 WA6: 0,37 / 0,71
Zahl der Vollgeschosse	II bis III
Höhe der baulichen Anlagen (über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss OK RF)	9,90m bis 12,90 m

2 Methodische Vorgehensweise	
2.1 Aufbau der Umweltplanung	
	<p><i>Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Umweltauswirkungen. Die Darstellung der umweltrelevanten Aspekte erfolgt in der vorliegenden Tabelle schutzgutweise. Hierbei liegt jedem Schutzgut der folgende, einheitliche Aufbau zu Grunde:</i></p> <p><i>Bestandsaufnahme:</i> <i>Betrachtung der Umweltmerkmale, ihrer Betroffenheit und des derzeitigen Umweltzustands.</i></p> <p><i>Auswirkungen:</i> <i>Prognose und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung</i></p> <p><i>Maßnahmen:</i> <i>Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich und Einschätzung der Auswirkungen bei Umsetzung der Maßnahmen sowie Einschätzung der verbleibenden Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung.</i></p> <p><i>Alle Ergebnisse der Umweltplanung sind unter Punkt 4 „Zusammenfassung der Ergebnisse“ zusammengestellt. Allgemeine Grundlagen sind der schutzgutbezogenen Betrachtung vorangestellt. Siehe hierzu Punkt 3 „Grundlagen der Umweltplanung“.</i></p>
2.2 Untersuchungsraum	
	<p><i>Der Großteil der Untersuchung bezieht sich auf die direkte Eingriffsfläche, die der Fläche des abgegrenzten Plangebiets entspricht. Für einige Untersuchungskriterien - wie z.B. Verkehrsbelastung, Geräuschemissionen und Ortsbild - ist ein größerer Untersuchungsraum erforderlich. Der größere Untersuchungsbereich bezieht sich weniger auf die Eingriffs- oder Baustellenfläche, sondern vielmehr auf die Wirkungen für die Umgebung.</i></p>
2.3 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung	
	<p><i>Der Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Vorliegend beträgt die Fläche des Geltungsbereichs 18.434 m², so dass die oben erwähnte Grenze,</i></p>

	<i>ab der die Eingriffsregelung anzuwenden wäre, nicht erreicht wird. Weitere Ausführungen zum Verfahren können Teil 3 der Begründung „Allgemeines, Verfahren“ # entnommen werden.</i>	
2.4	Der Umweltplanung zugrunde gelegte Fachgesetze und Fachpläne	
	<i>Zur Bestandsaufnahme wurden die als Quellenangaben genannten Planungsgrundlagen verwendet. Die weiteren maßgeblichen fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielvorgaben werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen im Kontext mit der Darstellung der Umweltauswirkungen erläutert. Eine Übersicht aller Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien ist Teil 3 „Allgemeines, Verfahren“ der Begründung zu entnehmen.</i>	
3	Grundlagen der Umweltplanung	
3.1	Naturraum und Topografie	
	<p><i>Die Gemeinde Usingen wird gemäß Umweltatlas „Naturräume Hessens nach Otto Klausling 1988“ (http://atlas.umwelt.hessen.de) dem Naturraum „Taunus“ (30, Haupteinheitengruppe) und in der weiteren Untergliederung dem „Östlichen Hintertaunus“ (302, Haupteinheit) sowie dem „Usinger Becken“ (302.5, Teileinheit) zugeordnet.</i></p> <p><i>Topografisch liegt der Geltungsbereich auf einer Höhe zwischen 298 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Südosten an der Pestalozzistraße bis zu 305 m ü. NHN im Nordwesten gegenüber der Kfz-Zulassungsstelle und fällt damit insgesamt in südöstliche Richtung ab.</i></p> <p><i>Der Geltungsbereich wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche in zwei Bereiche geteilt. Während die Teilfläche westlich steil von 305 m ü. NHN auf 299 m ü. NHN abfällt, weist das östliche Gelände eine geringere Neigung von nur 2 Höhenmetern auf.</i></p>	
3.2	Bedarf an Grund und Boden	
	Bestand: Versiegelung im Geltungsbereich	Ca. 11.930 m ² / 65 %
	Planung WA: Oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (WA1 bis WA6: 17.631 m ²) <i>Anmerkung: Der Bebauungsplan setzt eine GRZ2 oberirdisch zwischen 0,49 (WA4) und 0,77 (WA3) fest.</i>	Ca. 9.460 m ² / 54 %

	<p>Planung Geltungsbereich: oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet + öffentliche Verkehrsfläche (291 m²) + Spielplatz (510 m²)</p> <p><i>Anmerkung: Für die öffentliche Verkehrsfläche wird ein Versiegelungsgrad von 100 %, für den Spielplatz von 20 % angenommen.</i></p>	<p>Ca. 9.850 m² / 53 %</p>
	<p>Veränderung des Anteils intensiv begrünter Flächen im Geltungsbereich gegenüber dem Bestand</p>	<p>- 2.080 m² / - 12 %</p>
	<p>Anteil extensiv oder intensiv begrünter Flachdächer im WA</p> <p><i>Anmerkung: Es wird angenommen, dass 90 % der Dachflächen begrünt werden.</i></p>	<p>Ca. 4.590 m² / 25 % (entspricht 49 % der oberirdischen Versiegelung)</p>
3.3 Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltplanung)		
	<p><i>Anlage 1</i> Stadt.Quartier: Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen, Wiesbaden, 09.04.2020.#</p>	
	<p><i>Anlage 2</i> Stadt.Quartier: Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen, Wiesbaden, 09.04.2020. #</p>	
3.4 Gutachten zum Vorhaben		
	<p>Artenschutz / Planungsbüro PlanÖ:</p> <p>.</p>	

4 Zusammenfassung der Ergebnisse				
	<i>Durch die Planung verbleiben nach Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen. Für die Schutzgüter Fläche und Boden, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima, Ortsbild, Freiraum und Erholung sowie den Menschen und seine Gesundheit ergeben sich sogar positive Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens.</i>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
		ja	nein	
5.1 Fläche und Boden		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5.2 Wasser		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.3 Pflanzen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5.4 Tiere		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5.5 Biologische Vielfalt		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	+
5.6 Luft und Klima		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5.7 Ortsbild, Freiraum und Erholung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5.8 Landschaft		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.9 Schutzgebiete		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.12 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.13 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes				
Farbcodierung zur Einschätzung der Auswirkungen:				
+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- negative Auswirkungen	-- erhebliche negative Auswirkungen	

5 Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen			
5.1 Fläche und Boden			
<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Bodenaufbau und Funktion</p> <p><i>Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen (www.bodenvierwer.hessen.de) liegt das Plangebiet großmaßstäblich im Bereich aus Ton-schiefer, Grauwackenschiefer und Phyllit entstandener Pseudogley-Parabraunerden. Die wenig speicherfähigen Schieferböden besitzen eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit und sind als Grundwasser-Geringleiter charakterisiert. Die Bodenfunktionen sind durch ein mittleres Ertragspotenzial, Nitratrückhalte- und Filtervermögen gekennzeichnet. Die Stadt Usingen befindet sich allgemein in einer ländlich geprägten Region. Durch die zentrale Lage des Plangebiets handelt es sich allerdings um eine bereits anthropogen stark überprägte Fläche. Aus diesem Grund können die Bodenfunktionen in allen Bereichen als erheblich eingeschränkt angesehen werden.</i></p>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
Altlasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p><i>Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Verdachtsfälle bekannt. Sobald weiterführende Informationen vorliegen wird die Umweltplanung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt. #</i></p>			
Neuversiegelung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Es ist zu erwarten, dass der Baugrund für eine Bebauung ausreichend bzw. gut tragfähig ist.</i> ▪ <i>Der Zustand des Bodens wird sich mit Verwirklichung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ verändern, da es zu einer Reduzierung der oberirdischen Versiegelung um 11 % im Geltungsbereich kommt. Die oberirdische Versiegelung im Geltungsbereich besteht außerdem zu 49 % aus begrünten Flachdächern.</i> 	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+

	<ul style="list-style-type: none"> Während der Bauphase sind grundsätzliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens zu befolgen. 			
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG und durch Beachtung der Vorschriften der DIN 18915 bezüglich Bodenabtrag und Oberbodenlagerung. Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs hinsichtlich Risiken durch möglicherweise auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge und Schadstoff belasteter Regenwassereintrag in den Boden. Vermeidung von Bodenverdichtung und Schutz natürlicher bzw. naturnaher Böden. Schutz von (Boden-)Fauna und Grundwasser durch grundsätzlichen Pestizid- und Düngemittelverzicht. <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">+</p>

5.2 Wasser

	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Grundwasser</p> <p>Nach WRRL-Bewirtschaftungsplan 2015 befindet sich der Grundwasserkörper im Plangebiet mengenmäßig, hinsichtlich der Trinkwasserrichtlinie und des chemischen Gesamtzustands in einem guten Zustand. Die Grundwasservorkommen im Geltungsbereich sind allerdings von geringer Bedeutung und auch in der Tiefe unergiebig (http://gruschu.hessen.de). Seine Verschmutzungsempfindlichkeit ist als gering einzustufen (Landschaftsplan UVF 2000). Die Grundwasserneubildung liegt bei 80 mm / Jahr (https://geoviewer.bgr.de).</p> <p>Versickerungsfähigkeit</p> <p>Gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte von Hessen (http://gruschu.hessen.de) ist die Durchlässigkeit des Bodens für Wasser gering bis äußerst gering. Das Bodengutachten befindet sich zum Stand des</p>
--	--

<i>Bebauungsplanvorentwurfs in Bearbeitung. Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens werden ergänzt.</i>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
Oberflächengewässer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Wasserschutzgebiet gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Heilquellenschutzgebiet gemäß Landeswasserrecht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Überschwemmungsgebiete und potenzielle Überflutungsgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Der Zustand des Grundwasserhaushalts wird sich mit Verwirklichung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ nicht wesentlich verändern.</i> ▪ <i>Während der Bauphase sind grundsätzliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu befolgen.</i> 	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	○
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Sachgerechter Umgang mit Niederschlagswasser: Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden zum Bebauungsplangentwurf ergänzt.</i> ▪ <i>Sachgerechter Umgang mit Abwässern: Einleitung über Entwässerungsrohre und Kontrollschächte in den örtlichen Mischwasserkanal. Dichtigkeitsprüfung der Entwässerungsrohre gemäß DIN EN 1610 durch einen zertifizierten Sachverständigen.</i> ▪ <i>Behandlung von anfallendem Schicht- bzw. Oberflächenwasser.</i> ▪ <i>Die Dachbegrünung und der Grönaufbau der Tiefgaragen geben die Niederschlagsmengen gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz ab, wodurch die Vorfluter bei Starkregenereignissen entlastet und die Verdunstungsrate des angefallenen Regenwassers erhöht werden.</i> 			Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung

	<p>Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			
<p>5.3 Pflanzen</p>				
<p>Bestandsaufnahme</p>				
<p><i>Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen können den Anlagen 1 und 2 entnommen werden. Die Bestandsaufnahme fand Ende Juni 2019 statt.</i></p>				
<p>Gebüsch, Hecke, Gehölzsaum (ca. 1.801 m²)</p> <p><i>Es befinden sich zahlreiche, einheimische Gebüsche insbesondere in den Randbereichen des Geltungsbereichs, die von höherer ökologischer Bedeutung sind.</i></p>				
<p>Einzelbäume</p> <p><i>Im westlichen Teilbereich des Plangebiets existieren zahlreiche und größtenteils einheimische Bäume, wovon vier (B2, B3, B6 und B12) erhaltenswert und von höherem ökologischem Wert mit einem Stammdurchmesser von bis zu 100 cm sind.</i></p>				
<p>Baumreihe</p> <p><i>Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baumreihen aus Feld-Ahorn, Buche und Hainbuche, die aufgrund ihrer besonderen Schutzfunktion zur Abgrenzung des neuen Baugebiets erhaltenswert sind. Die übrigen Baumreihen und -gruppen im Gebiet sind aufgrund ihrer Häufigkeit und geringer Stammdurchmesser von untergeordneter ökologischer Bedeutung.</i></p>				
<p>Ruderalflur und krautiger Saum (ca. 71 m²)</p> <p><i>Es handelt sich um randlich vorkommende artenarme Ruderalflächen aus häufig vorkommenden Arten. Die Ruderalvegetation ist deshalb von geringer ökologischer Wertigkeit.</i></p>				
<p>Vegetationsarme und kahle Flächen (ca. 12.044 m²)</p> <p><i>Der Geltungsbereich ist zu ca. 65 % durch Bestandsgebäude und Hofflächen nahezu oder völlig versiegelt.</i></p>				
<p>Garten (ca. 4.035 m²)</p> <p><i>Es handelt sich dabei um die nicht mehr oder nur sehr extensiv gepflegte Außenanlage der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule mit ungemähten Rasenflächen, die sich über das gesamte Plangebiet verteilen.</i></p>				

<p>Auswirkungen</p> <p><i>Der größte Teil (ca. 65 %) des Geltungsbereichs ist im Bestand sehr stark oder völlig versiegelt bzw. bebaut. Durch die Vergrößerung der intensiv begrünter Flächen im Geltungsbereich um 11 % sind die Auswirkungen des Vorhabens als positiv zu bewerten.</i></p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	+
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Es wird je angefangenen 200 m² Baugrundstück im WA 2, WA4 und WA6 ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm gepflanzt. Darüber hinaus werden in den Teilgebieten WA1, WA3 und WA5 12 Bäume gepflanzt. Dies entspricht einer Gesamtzahl von 87 Bäumen im allgemeinen Wohngebiet. Der Anteil heimischer Gehölze beträgt mindestens 75 %.</i> ▪ <i>Aussagen zum Umgang mit den Bestandsbäumen werden im weiteren Verfahren ergänzt#.</i> ▪ <i>Die Dachflächen der Wohnbebauung werden in einem Umfang von mindestens 90 % extensiv oder intensiv begrünt. Dies entspricht einer Fläche von ca. 4.590 m² im allgemeinen Wohngebiet. Die Substratstärke beträgt mindestens 10 cm. Gegenüber den nicht-begrünter Dächern der bestehenden Schulgebäude mit einer Fläche von ca. 4.677 m² tritt durch die etwas kleineren Dachflächen sowie deren Begrünung eine Verbesserung ein.</i> ▪ <i>Die Tiefgaragendächer, die nicht überbaut oder befestigt sind, werden mit einer Vegetationsschicht von im Mittel mindestens 0,5 m überdeckt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Dies entspricht einer Fläche von ca. 5.040 m² im allgemeinen Wohngebiet.</i> ▪ <i>Durch den 11 % geringeren oberirdischen Versiegelungsgrad sowie die umzusetzenden Pflanzmaßnahmen verbessert sich die</i> 			Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung

	<p><i>Situation der Vegetation im Geltungsbe- reich.</i></p> <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebau- ungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			
5.4 Tiere				
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein artenschutzrechtli- ches Gutachten erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Gut- achten liegt vor. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren integriert.</i></p>			
	Wirkfaktoren	Betroffenheit		
		ja	nein	
	Amphibien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Vögel</p> <p><i>Hinweise auf Vorkommen von nach BNatSchG geschützten Arten innerhalb einer Wirkzone von 300m: Gartenrotschwanz, Gartenrötel.</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Säugetiere</p> <p><i>Hinweise auf Vorkommen von nach BNatSchG geschützten Arten innerhalb einer Wirkzone von 300m: Wildkatze.</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Auswirkungen	Auswirkungen durch das Vor- haben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	
	Maßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Einschätzung nach Maßnah- men- umsetzung

5.5 Biologische Vielfalt			
<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Das Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe biologische Vielfalt aus. Diese kennzeichnet sich durch den hohen Versiegelungsgrad (65 %), wenige wertvolle Bäume und einheimische Gebüsch. Aussagen zu vorkommenden Tierarten werden im weiteren Verfahren ergänzt.</i></p>			
<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Mit der Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein Wohngebiet ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Gebiet zu rechnen.</i> ▪ <i>Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades ist eine geringfügige Verbesserung der Situation zu erwarten.</i> 	<p>Auswirkungen durch das Vorhaben</p>		<p>Einschätzung der Auswirkungen</p>
	<p>ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>o</p>
<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Siehe Punkt 5.3 Pflanzen und 5.4 Tiere.</i> <p><i>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</i></p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="background-color: #d9ead3; padding: 5px;">+</p>
5.6 Luft und Klima			
<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Großräumiger Betrachtungsraum</p> <p><i>Großräumig gehört das Usinger Becken zur Klimazone Taunus, die im Vergleich zu anderen Mittelgebirgen wärmer und trockener ist. Im nördlich des Taunushauptkamms gelegenen östlichen Hintertaunus zeigt sich dies besonders deutlich. Hier herrscht auf großen Flächen Ackernutzung vor, während in gleicher Höhenlage in anderen Gebieten fast nur Grünland zu finden ist.</i></p>			
<p>Kleinräumiger Betrachtungsraum</p> <p><i>Die Stadt Usingen bildet mit weiteren Stadtteilen den Mittelpunkt des fruchtbaren Usinger Beckens, das durch die Usa und ihre Nebenbäche in mehrere flache Muldentäler gegliedert wird. Das Usinger Becken weist verhältnismäßig niedrige Temperaturen von <13°C in den Siedlungsgebieten auf. Zwar ist die Gemeinde von einer negativen klimatischen Wasserbilanz im Sommerhalbjahr (-150 mm bis -50 mm) betroffen, weist aber einen jährlichen Niederschlagsdurchschnitt von 700 mm auf. Das Usinger Becken ist sowohl in klimatischer,</i></p>			

<i>wie auch lufthygienischer Hinsicht ein ausgesprochener Gunstraum. (Landschaftsplan UVF 2000)</i>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
Hohe Relevanz für den Kaltluftaustausch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hohe Wärmebelastung (Bioklima)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hohe Luftschadstoffbelastung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Lokalklimatisch betrachtet ist die Fläche des Plangebiets von untergeordneter Bedeutung.</i> ▪ <i>Mit der Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet kommt es zu einer Reduzierung des oberirdischen Versiegelungsgrads (-12 %), sodass es zu einer mikroklimatischen Verbesserung durch eine erhöhte Verdunstung kommt.</i> 	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	+
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Zu einer mikroklimatischen Verbesserung tragen neben der Reduzierung der Versiegelung, die Begrünung der Flachdächer und des Tiefgaragendachs sowie der Freiflächen und Neupflanzungen von Bäumen bei (CO₂-Abbau durch Photosynthese, Kühlung der Umgebungstemperatur durch Evapotranspiration).</i> ▪ <i>Durch die Möglichkeit des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und den Einbau eines Blockheizkraftwerks wird ein umwelt- und klimafreundliches Energiekonzept unter Einsatz modernster Technik gefördert.</i> <p><i>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutgut Luft und Klima. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</i></p>			Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung
			+

5.7 Ortsbild, Freiraum und Erholung			
<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Der ehemalige Standort der Konrad-Lorenz-Schule in Usingen liegt im nördlichen Teil der Kernstadt in fußläufiger Entfernung zum südöstlich gelegenen Stadtzentrum. Das Plangebiet wird im Norden durch eine einreihige Bebauung entlang der Hattsteiner Allee begrenzt und spannt sich nach Süden hin bis an die Pestalozzistraße auf. Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude und Freiflächen der ehemaligen Schule. Die direkte Nachbarschaft ist städtebaulich vorwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung mit ein bis drei Geschossen zuzüglich des Dachgeschosses geprägt. Im Westen wird der Geltungsbereich durch einen öffentlichen Gehweg begrenzt, an den sich die Kfz-Zulassungsstelle Usingen anschließt. Südlich grenzen Einfamilienhäuser an das Plangebiet an und in südöstlicher Richtung verdichtete Bebauung mit Ladeneinheiten für Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie.</i></p>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
<p>Gestaltung / Strukturierung</p> <p><i>Das leerstehende Gelände der Konrad-Lorenz-Schule ist durch einen Fußweg in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich unterteilt. Die Bebauung entspricht typologisch der ehemaligen Nutzung als Schule und unterscheidet sich somit deutlich von der Umgebung. Es ist keine einheitliche Gestaltung und stadträumliche Gliederung zu erkennen.</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Besondere Freiraumgestaltung</p> <p><i>Die Freiräume sind zu großen Teilen versiegelt und nur in den Randbereichen begrünt.</i></p> <p><i>Es existieren Baumreihen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und vier Bäume im westlichen Plangebiet, die besonders erhaltenswert sind.</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Besondere Erholungsfunktion</p> <p><i>Der Fernradweg R6 folgt dem Straßenverlauf der Hattsteiner Allee und ist stellt eine gute Anbindung für Freizeit und Erholung an die Umgebung dar.</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die brachliegende Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. ▪ Die einheitliche und konsequente Gestaltung des Plangebiets trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei. Die angrenzenden Bauungsstrukturen werden weiterentwickelt. ▪ Der geplante öffentliche Spielplatz ergänzt die bestehenden Freiraumangebote. ▪ Aussagen zum Umgang mit den Bestandsbäumen werden im weiteren Verfahren ergänzt. 	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Pestalozzistraße gliedern den Straßenraum und werten diesen auf. ▪ Zusätzlich zu den beschriebenen Maßnahmen führen auch die Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen zu einer Verbesserung des Ortsbildes. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan kommt es zu einer zusätzlichen Qualitätssicherung. <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Ortsbild, den Freiraum und die Erholungsangebote. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung
5.8 Landschaft			
<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Das Usinger Becken liegt nördlich des Taunushauptkamms auf einer Höhe von 270m ü. NHN bis 300 m ü. NHN. Die Hochfläche ist im Vergleich zu den umgrenzenden Flächen stark eingesunken und weniger bergig. Der zentrale Teil des Usinger Beckens ist überwiegend von Wäldern mit hohem Laubholzanteil bestanden. Die Offenlandflächen werden in den Tallagen als Grünland, im Übrigen als intensives Ackerland genutzt. Die Gemeinde Usingen liegt vollständig innerhalb des Naturparks Hochtaunus. (Landschaftsplan UVF 2000)</i></p>			

	Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
		ja	nein	
	Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen <i>Das Schutzgut Landschaft bleibt aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet von der Verwirklichung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ unberührt. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</i>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	o
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.9 Schutzgebiete				
Bestandsaufnahme				
	Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: FFH-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: Europäische Vogelschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Nationalparke gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Biosphärenreservate gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG <i>Innerhalb einer Wirkzone von 300 m befindet sich südlich des Plangebiets ein nach BNatSchG und HAGBNatSchG potenziell geschütztes Biotop (Grünland feuchter bis nasser Standorte, Gehölze feuchter bis nasser Standorte, Fettwiese, Fettweide). Durch das Vorhaben sind keinerlei Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Wasserschutzgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Heilquellenschutzgebiete gemäß HWG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Überschwemmungsgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

1.1.1.	Auswirkungen <i>Es sind keine Schutzgebiete direkt durch die Verwirklichung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</i>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen o
		ja	nein	
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung				
Bestandsaufnahme <i>Das Plangebiet ist vornehmlich von Wohnbebauung umgeben. In direkter Nachbarschaft befinden sich westlich die Kfz-Zulassungsstelle und das ehemalige Kreiskrankenhaus östlich des Plangebiets. Für Letzteres wird parallel ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ auf Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG aufgestellt (Beschluss XI/58-2019 zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019). 150 m südlich des Plangebiets liegt die Neutorstraße (B 275).</i>				
Wirkfaktoren:		Betroffenheit		
		ja	nein	
Nutzungen im Wohnumfeld <i>In direktem Anschluss westlich zum Plangebiet befindet sich die örtliche Kfz-Zulassungsstelle.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Geräuscheinwirkung Straße		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Schadstoff- und bioklimatische Belastung		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche einer Schule mit entsprechender Freqüentierung und Nutzungsintensität in ein allgemeines Wohngebiet wirkt sich positiv auf die gesamte Nachbarschaft aus.</i> ▪ <i>Wohnen als Nachnutzung ist hinsichtlich der Verkehrsmengen und -arten als verträglich einzustufen.</i> ▪ <i>Der öffentliche Spielplatz im Geltungsbereich erweitert das Freiraumangebot als Freizeit- und Erholungseinrichtung.</i> 	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen +
		ja	nein	
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<p>1.1.2.</p>	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die neue Bebauung hält ausreichend Abstand zum Bestand und gewährleistet auch im Plangebiet gute Belichtungsverhältnisse.</i> ▪ <i>Während der Bauphase kann es zu zeitlich befristeten Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Staub kommen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Auflagen sowie technischer Standards lässt sich die Belastung minimieren.</i> <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">+</p>
<p>5.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>				
<p>Bestandsaufnahme</p>				
<p>Wirkfaktoren:</p>		<p>Betroffenheit</p>		
		<p>ja</p>	<p>nein</p>	
<p>Kulturdenkmale gemäß HDSchG</p>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Bodendenkmale gemäß HDSchG</p>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Es sind weder besonders geschützte Kulturdenkmale betroffen noch bestehen zum derzeitigen Verfahrensstand Hinweise auf besonders geschützte Bodendenkmale nach Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG).</i> <p>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>		<p>Auswirkungen durch das Vorhaben</p>		<p>Einschätzung der Auswirkungen</p> <p style="text-align: center;">o</p>
		<p>ja</p>	<p>nein</p>	
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

5.12 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen			
Bestandsaufnahme			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
Potenzielle Seveso II-Störfallbetriebe <i>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandsbereichs von Störfallbetrieben gemäß Angaben der Umweltausträge des RP Darmstadt.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Baubedingte Auswirkungen können durch eine geordnete Bauabwicklung vermieden werden.</i> ▪ <i>Anlagebedingte Auswirkungen sind mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, da keine gefährlichen Stoffe gelagert oder genutzt werden.</i> <p><i>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</i></p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	o
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.13 Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen			
Bestandsaufnahme			
<p><i>Klimaanalysen für Hessen weisen einen Temperaturanstieg in den letzten 20 Jahren des 20. Jahrhunderts um 2,3 Grad im Winter und einen Anstieg der Jahresdurchschnittstemperatur um 1,1 Grad nach (Integriertes Klimaschutzprogramm Hessen InKlim 2012). Insgesamt wurde es dabei feuchter, wobei sich die Hauptregenzeit vom Sommer in den Winter verschob. Diese Klimaveränderung wird sich weiter fortsetzen und verstärken. Es werden Trends zu größerer Trockenheit im Sommer und einer Zunahme der Winterniederschläge erwartet. Für die Region FrankfurtRheinMain bestätigt der Umweltbericht des RegFNP 2010 die für Hessen prognostizierten Temperaturanstiege und zunehmende Sommertrockenheit sowie Starkregenereignisse.</i></p>			
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die geplante kompakte Bauweise zeichnet sich durch ein günstiges A/V-Verhältnis aus, wodurch Wärmeimmissionen reduziert werden.</i> ▪ <i>Die Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern fördert erneuerbare Energien.</i> 			

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die Nutzung eines Blockheizkraftwerks reduziert den benötigten Brennstoffverbrauch.</i> 				
	<p>Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die geplante durchschnittliche GRZ2 oberirdisch des Bauvorhabens auf 0,54 reduziert die versiegelte Fläche und wirkt damit der Überwärmung entgegen.</i> ▪ <i>Die Dachbegrünung von Gebäuden und die Überdeckung sowie Begrünung der Tiefgarage dienen als Retentionsspeicher von Regenwasser und sorgt für einen gleichmäßigen und verzögerten Wasserabfluss bzw. eine erhöhte Verdunstung. So werden das Kanalnetz entlastet und das Mikroklima durch Verdunstungskühle verbessert.</i> ▪ <i>Das Anpflanzen von Bäumen trägt zur CO2-Bindung bei und bietet im Freiraum Schutz vor Sonneneinstrahlung.</i> 				
	<p>Farbcodierung zur Einschätzung der Auswirkungen:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="background-color: #c6e0b4; padding: 5px;">+ Positive Auswirkungen</td> <td style="background-color: #a6c9ec; padding: 5px;">o Keine Auswirkungen</td> <td style="background-color: #fff2cc; padding: 5px;">- negative Auswirkungen</td> <td style="background-color: #e67e22; padding: 5px;">-- erhebliche negative Auswirkungen</td> </tr> </table>	+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- negative Auswirkungen	-- erhebliche negative Auswirkungen
+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- negative Auswirkungen	-- erhebliche negative Auswirkungen		

Teil 3: Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

Die städtebauliche Planung auf dem Grundstück der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule wird über zwei Planwerke und einen Durchführungsvertrag umgesetzt, die eng miteinander verknüpft sind. Den planungsrechtlichen Rahmen stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) dar. Der Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung. Zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Dieser trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind, wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrags und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan "Pestalozzistraße" wird im Regelverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Größenklassen, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m² Grundfläche (GR), wie in diesem Fall, steht der Verfahrenswahl in der Regel nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden: FFH- und Vogelschutzgebiete der EU dürfen nicht beeinträchtigt werden („Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“); weiterhin dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant werden, was ebenso nicht der Fall ist; und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind – auch solche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten gegenüber dem Regelverfahren aus:

- **Keine Umweltprüfung:**
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- **Besondere Verfahrensvorschriften:**
Von diesen soll bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Pestalozzistraße" kein Gebrauch gemacht werden. Vielmehr ist vorgesehen, das normale dreistufige Verfahren durchzuführen (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; formelle Öffentlichkeits- und

Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs- und Satzungsbeschluss).

- Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 17.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis
Öffentliche Informationsveranstaltung mit Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung	am
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung im [Bezeichnung Presseorgan] gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

Die Tabelle wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Stadt.Quartier ■ Mosbacher Straße 20 ■ D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M. Eng. Mareike Borkeloh

Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels

M. Eng. Lisa Koch

M. Eng. Andrea Vogel

09. April 2020

US01_Pestalozzistrasse_Begruendung_2020-04-09_bor