



Stadt Usingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“
Stadtteil Usingen**

Information über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

16. Oktober 2020

**Stadt.
Quartier**

Inhalt	Seite
1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange..... 3
T1	Regierungspräsidium Darmstadt..... 4
T2	Kreisausschuss des HTK..... 7
T3	Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L. 13
T4	RM Netzdienste Rhein-Main GmbH 13
T5	Syna GmbH..... 14
T6	Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst..... 15
T7	Regionalverband FrankfurtRheinMain 16
T8	Landesamt für Denkmalpflege Hessen 16
T9	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen..... 16
T10	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis..... 17
T11	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main 17
T12	Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main..... 17
T13	Abwasserverband Oberes Usatal..... 17
2	Beteiligung der Nachbarkommunen..... 19
3	Beteiligung der Öffentlichkeit..... 20
Ö1	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON)..... 20

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 20.05.2020 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingeholt. Insgesamt wurden 42 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 29 Stellen nicht geantwortet haben:

- Arbeitsagentur Bad Homburg
- Ausländerbeirat Usingen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- DB-Services Immobilien GmbH Niederlassung Frankfurt
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutsche Telekom AG
- Eisenbahnbundesamt, Außenstelle FFM
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
- Finanzamt – Bewertungsstelle Bad Homburg
- Fraport AG
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- Hess. Forstamt Weilrod
- Hess. Immobilienmanagement
- Hess. Immobilienmanagement Niederlassung Frankfurt/Main
- Hess. Landesbahn GmbH
- Hessen Mobil
- Katholische Kirchengemeinde Usingen
- Kreisbauernverband
- Kreisbrandinspektor Bad Homburg
- Kreishandwerkerschaft Hochtaunuskreis
- Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Zentrale
- Naturpark Hochtaunus
- Staatl. Veterinäramt
- TÜV Hessen
- Unitymedia GmbH / Vodafone Abt. Network Service Management
- Verkehrsverband Hochtaunuskreis
- Wasserbeschaffungsverband Usingen
- Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf

Somit sind die folgenden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

Nr.	Behörde / Stelle	Bereich / Abteilung	Datum	Anregungen / Hinweise Ja / Nein
T1	Regierungspräsidium Darmstadt		02.07.2020	Ja
T2	Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (HTK)		08.07.2020	Ja
T3	Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.		03.06.2020	Ja
T4	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH		09.07.2020	Ja
T5	Syna GmbH		22.06.2020	Ja
T6	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst		06.07.2020	Nein
T7	Regionalverband Frankfurt RheinMain		29.05.2020	Nein
T8	Landesamt für Denkmalpflege	hessenArchäologie	25.05.2020	Nein
T9	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	Niederlassung Rhein-Main	26.05.2020 04.06.2020	Nein
T10	Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis		15.06.2020	Nein
T11	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main		01.07.2020	Nein
T12	Industrie- und Handelskammer Frankfurt		22.06.2020	Nein
T13	Abwasserverband Oberes Usatal		27.07.2020	Nein

Im Anschluss werden die Stellungnahmen behandelt.

T1 **Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme vom 02.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Regionalplanung:

Mit Ihrer Planung verfolgen Sie das Ziel, Wohnraum auf dem ehemaligen Gelände des Kreiskrankenhauses zu schaffen. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Naturschutz:

Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Hinweise zur Berücksichtigung

Die Zustimmung wird begrüßt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

Grundwasser:

Wasserversorgung

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Bodenschutz:

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem oben genannten Vorhaben.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link

Bei dem Standort Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses. Bezogen auf den Tagesbedarf liegt der Wasserbedarf des ehemaligen Krankenhauses mit $15,8 \text{ m}^3$ (Stand im letzten Betriebsjahr 2010) deutlich unterhalb dem der zukünftigen Wohnnutzung ($28,1 \text{ m}^3$ pro Tag).

Gleichzeitig nimmt auch der Wasserbedarf, bei der Realisierung der Vorhaben, des sich parallel in der Aufstellung befindenden Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ signifikant zu.

Bei einer kumulativen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung beider vorhabenbezogenen Bebauungspläne übersteigt der zukünftige Bedarf an Trinkwasser den ursprünglichen Bedarf um den Faktor 3 (rund 62 m^3 pro Tag zukünftig im Vergleich zu etwa 19 m^3 im Bestand).

Im Gegensatz dazu fällt der Löschwasserbedarf aufgrund der Nutzungsänderung von einem Krankenhaus zu einem Wohngebiet geringer aus. Da sich nach diesem auch die Kapazität der Wasserleitungen im Bestand bemisst, ist eine verlässliche Versorgung technisch sichergestellt.

Die langfristige Sicherstellung des gesamten kommunalen Trinkwasserbedarfs kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht vollständig gelöst werden. Für die Bedarfplanung sind Lösungen auf Ebene der Gesamtstadt bzw. des Wasserverbandes zu treffen.

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Abfallwirtschaft:

Ich weise darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Besonders bei der Lagerung von Erdaushub möchte ich darauf hinweisen, dass Boden (Aushub) unter das Abfallrecht fallen kann (siehe § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG) und bei einer Lagerung eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden kann.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis – Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

Bergaufsicht:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe:

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:

Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezer-nat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde direkt beteiligt (siehe Stellungnahme T6 vom 06.07.2020 weiter hinten im Dokument). Zusammenfassend hat eine Luftbildauswertung 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.

T2 Kreisausschuss des HTK

Stellungnahme vom 08.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Vom Fachbereich Ländlicher Raum werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gemäß § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“ möchte die Stadt Usingen eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im Geltungsbereich, an der Kreuzung Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße, plant die Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG die Errichtung eines Wohngebiets. Das nordwestlich der historischen Altstadt gelegene ehemalige Kreiskrankenhaus soll dabei einer neuen Nutzung zugeführt werden, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Usingen entspricht.

Im rund 1,24 ha großen Geltungsbereich sollen mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept ca. 80 bis 90 Wohneinheiten entstehen. Dabei erstreckt sich der

Hinweise zur Berücksichtigung

Die allgemeinen Ausführungen zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Geltungsbereich über die Hattsteiner Allee hinweg und umfasst die Flurstücke 7670/6, 55/1 der Flur 7 sowie Flurstück 35 der Flur 62, Gemarkung Usingen. Die Wohneinheiten entstehen in Form von zwei Wohnhöfen, um die sich sieben Baukörper mit Geschosswohnungen gruppieren. Zusätzlich entstehen vier Reihenhäuser, die südlich der Wohnhöfe entstehen sollen. Die übergeordneten Ziele der Planung sind unter anderem die Umnutzung der brachgefallenen Flächen für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) zu einem allgemeinen Wohngebiet sowie die Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf die in den vergangenen Jahren erheblich gestiegene Nachfrage im Rhein-Main-Gebiet.

In der Plankarte des Regionalen Flächennutzungsplans des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist das Areal als Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) im Bestand ausgewiesen, die von bestehenden Wohnbauflächen umgeben ist.

Forst und Landwirtschaft:

Öffentliche Belange des Forstes sowie der Landwirtschaft werden durch das Vorhaben zum jetzigen Stand der Planung nicht berührt. Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung im Verfahren.

Umwelt- und Naturschutz:

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt den eingereichten Vorentwurf zum Bebauungsplan „Hattsteiner Allee/Fritz-Born-Straße“. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. berücksichtigt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass der vorliegende Bebauungsplan zeitgleich mit dem Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ aufgestellt wird und sich die Plangebiete in unmittelbarer Nähe befinden und hinsichtlich ihrer Zielsetzung ähnlich sind, liegt hier eine „kumulative Wirkung“ vor (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Daher wird um Prüfung einer ggf. erforderlichen Eingriffsregelung (vgl. §§ 1a und 35 BauGB) gebeten.

Planung:

Unter Berücksichtigung, dass das Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der Taunusbahn bereits eingeleitet ist und die Stadt Usingen in naher Zukunft durch die S-Bahn der Linie S 5 erreicht wird, sollten die Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttobauland, nochmals geprüft werden. Der Regionale Flächennutzungsplan sieht für Siedlungstypen mit S-Bahnanschluss eine Dichte von 45 bis 60 WE je ha vor. Es sollte bedacht werden, dass das Vorhaben der Elektrifizierung der Taunusbahn ggf.

Die Zustimmung wird begrüßt. Der Kreisausschuss des HTK wird selbstverständlich im Verfahren weiterhin beteiligt.

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Die für beide Plangebiete zusammengefasste sogenannte „GRZ1“ (§ 19 Abs. 2 BauNVO) bzw. die daraus resultierende Grundfläche beträgt nur knapp mehr als 10.000 m², und bleibt damit deutlich unter der relevanten Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Somit ist in beiden Plangebieten die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Unbeschadet dieser formelle Sichtweise würde die Eingriffsregelung auch deshalb nicht zum Tragen kommen, weil nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund der Vornutzung als Kreiskrankenhaus mit einer größeren versiegelten Fläche als das geplante Wohngebiet treffen hier beide Voraussetzungen gleichzeitig zu.

Der Vorschlag zur Änderung der Einstufung in den Siedlungstyp „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ mit einer Siedlungsdichte von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha wird berücksichtigt.

Durch die Anhebung der Geschossigkeit bei zwei Mehrfamilienhäusern im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ erhöht sich die geplante Dichte auf 46 WE/ha. Der in Ziel Z3.4.1-9 des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebene Dichtewert wird nun

vor dem Bebauungsplan Rechtskraft erlangen könnte. Generell wäre im Sinne der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine höhere Dichte von Wohneinheiten pro ha im vorliegenden Plangebiet anzustreben.

Das Plangebiet ist derzeit im Regionalen Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf (Krankenhaus)“ dargestellt, es sollte über ein ggf. erforderliches Änderungsverfahren zusammen mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beraten werden.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist entlang der Hattsteiner Allee eine „überörtliche Radroute“ dargestellt. Es wird um die entsprechende Berücksichtigung z. B. mittels einer Radspur gebeten.

Aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Umlandverband Frankfurt. 200) ist zu entnehmen, dass sich eine rechtskräftige Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) im Süden des Plangebietes befindet. Es wäre darzulegen, wie und wo ein entsprechender Ausgleich erfolgen soll.

Plankarte und Festsetzungen:

Die Festsetzung hinsichtlich der Dachbegrünung von Gebäuden wird aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt. Wie in der Umweltplanung dargelegt, wird die Dachbegrünung sich in vielen Punkten positiv auf die Belange der Umwelt und auch des Menschen auswirken. Weil mit der Festsetzung allerdings lediglich geregelt wurde, dass die Dachbegrünung nur für Dächer mit einem Dachneigungswinkel bis zu 10 Grad zu erfolgen hat, sollten Überlegungen angestellt werden, entsprechend auch nur Flachdächer im Plangebiet zuzulassen, um die im Umweltbericht genannten positiven Effekte der Dachbegrünung erzielen zu können.

Darüber hinaus ist aus ökonomischen und ökologischen Gründen die extensive Dachbegrünung einer intensiven Dachbegrünung vorzuziehen.

erfüllt. Die Herleitung wird in der Begründung entsprechend aktualisiert.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Infolge der Durchführung des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung des Flächennutzungsplans verfahrensfrei im Wege der Berichtigung erfolgen. Diesem Vorgehen hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain in seiner Stellungnahme vom 29.05.2020 (Nr. T6 weiter unten im Text) zugestimmt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan sieht keine Änderungen an dem Straßenprofil der Hattsteiner Allee vor. Sofern die Einrichtung einer Radspur sinnvoll ist, müsste diese innerhalb des bestehenden Querschnitts realisiert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zeitpunkt der Verhandlungen des Kaufvertrags über das Gelände des Planungsstandortes war dieser Sachverhalt nicht bekannt. Mit dem Hochtaunuskreis wird als Verkäufer der Grundstücke wird zurzeit die weitere Vorgehensweise im Detail abgestimmt. Die öffentliche-rechtliche Sicherung wird später in den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan oder in einen anderen städtebaulichen Vertrag integriert.

Durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffen sind etwa 1.300 m² der Ausgleichsfläche. Aufgrund des in weiten Teilen fehlenden Baumbestandes erfüllt die Ausgleichsfläche ihre ursprüngliche Funktion nur noch teilweise.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes konnte knapp die Hälfte (rund 600 m²) der Streuobstwiese als Pflanz- und Erhaltungsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Berücksichtigt man die unmittelbar an die Ausgleichsfläche angrenzende, ebenfalls im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte, artenreiche Mähwiese, stehen insgesamt 850 m² als Ausgleichfläche zur Verfügung.

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen bildet die Gesamtheit aus Rechtsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) das verbindliche Rahmenwerk. Vorliegend stellt der VEP ausschließlich Flachdächer dar, so dass dem vorgebrachten Anliegen entsprochen wird. Die ergänzende Festsetzung der Dachform ist nicht erforderlich.

Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger ist dieser bereit, auf die Möglichkeit einer intensiven

Die Angabe zum prozentualen Anteil der zu verwendenen, heimischen Gehölze sollte bei den textlichen Festsetzungen und der Begründung vereinheitlicht werden. Neben der Regelung zum Anpflanzen von Laubbäumen, wäre auch eine Regelung zur Anpflanzung von Sträuchern auf den Grundstücken wünschenswert.

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2001) sieht für das Plangebiet eine Regelung zur Erhaltung der Durchgrünung der Siedlungsfläche vor, auch die Grünfläche (Parkanlage) sowie die teilweise beidseitig der Hattsteiner Allee verlaufenden Baumreihen sollten als Biotopvernetzungselement, aber auch zur Durchgrünung des Gebietes beitragen.

Es stellt sich die Frage, weshalb die Regelung zum „Anpflanzen von Bäumen“ nicht für das WA3 gelten soll. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass alle Pflanzgruben, insbesondere die auf der Tiefgaragenfläche, ausreichend groß dimensioniert werden müssen, um sicherzustellen, dass die angepflanzten Bäume die zunehmende klimatische Trockenheit und Hitze im Sommer (vgl. Begründung S. 42) bewältigen können.

Die textliche Festsetzung „Ersatzpflanzungen“ kann als einzelne Festsetzung entnommen werden, inhaltlich ist

Dachbegrünung zu verzichten, so dass auch in diesem Punkt der Anregung nachgekommen wird.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Aufgrund der notwendigen Anpassung an den Klimawandel werden in Zukunft deutlich mehr nicht-heimische Gehölze (insbesondere Baumarten) als in der Vergangenheit gepflanzt werden müssen. Deshalb wird die Festlegung eines Anteils für heimische Gehölze aufgegeben. Wichtig ist vielmehr, dass es sich um standortgerechte Gehölze handelt.

Die Planungen zur Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken sind noch nicht so weit fortgeschritten, dass daraus Anforderungen an das Pflanzen von Sträuchern abgeleitet werden könnten. Jedoch wird die Planung von Landschaftsarchitekten mit dem Ziel begleitet, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Bei den 7 Bestandsbäumen nördlich der Hattsteiner Allee handelt es sich um vitale Platanen mit einem Stammdurchmesser von rund 20 cm und einer Höhe von bis zu 12 m. Diese werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, auch da sie den Straßenraum und die parallel verlaufende Parkplatzfläche räumlich gliedern.

Die südliche Baumreihe, auf der Seite des ehemaligen Krankenhauses, besteht größtenteils aus Spitzahornen mit reduzierter Vitalität. Die Stammdurchmesser liegen bei 15 cm und die Bäume sind etwa 8 m hoch. Einige Bäume mit Stammdurchmesser von 10 cm sind auch neu gepflanzt worden. Beide Baumreihen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Die als Parkanlage bezeichnete Grünfläche wird im Bebauungsplan teilweise als Fläche zum Erhalt und zur Förderung einer artenreichen Mähwiese festgesetzt.

Im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, kann dadurch der Biotopvernetzung und einer angemessenen Durchgrünung Rechnung getragen werden.

Hier geht es nur um die abstrakte Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen je 300 m² Fläche des Baugrundstücks. Aus der Zeichnung geht hervor, dass im WA3-Gebiet bereits 7 Bestandsbäume zum Erhalten festgesetzt worden sind. Zusammen mit den 6 neu anzupflanzenden Bäumen sind das immerhin 13 Bäume auf einem vergleichsweise kleinen Grundstück. Da vorhandene Bäume auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden dürfen, würde sich die o. g. abstrakte Festsetzung faktisch auch dann nicht auswirken, wenn sie sich (auch) auf WA3 beziehen würde.

Der Hinweis zur Größe der Pflanzgruben wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei dieser Dopplung handelt es sich um einen redaktionellen Fehler.

diese Regelung bereits mit der Festsetzung „Erhalt von Einzelbäumen“ aufgegriffen.

Der vorgesehene Erhalt sowie die Pflege der artenreichen Extensivwiese wird aus ökologischer Sicht begrüßt. Es sollte dargelegt werden, wer mit Rechtskraft für die Pflege die Verantwortung übernimmt.

Artenschutz:

Der Artenschutz kann unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen noch nicht abschließend beurteilt werden. Aus dem Fachbericht geht hervor, dass noch nicht alle Ergebnisse der Erfassungen bei der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt wurden. Aussagen über die Anzahl sowie die Qualität potentiell nutzbarer Quartiere an den Gebäuden und Bäumen sollten zur besseren Nachvollziehbarkeit der angesetzten Ausgleichsmaßnahmen dem artenschutzfachlichen Gutachten beigelegt werden. Darüber hinaus sollte angegeben werden, für welche Gebäude/Bäume die Ersatzkästen für die Fledermäuse angegeben wurden.

Um zu einem sicheren Ausschluss des Vorhandenseins der Mauereidechse zu gelangen, hätten gem. dem Kartiermethodenleitfaden (Hessen Mobil, 2017) im Zeitraum April bis September mindestens vier Begehungen stattfinden müssen, es wird um eine Begründung des sicheren Ausschlusses von Vorkommen dieser Spezies gebeten.

Alle artenschutzfachlichen Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen/Hinweise einzuarbeiten. Es sollte auch angegeben werden, dass die Untere Naturschutzbehörde einen Bericht über die Ökologische Baubegleitung sowie einen Nachweis über die Installation der Ersatzkästen erhält.

Weitere Anregungen, Empfehlungen, Hinweise und artenschutzfachliche Maßnahmen:

Erhalt von Gehölzen/Gehölzschutz:

Gesunder Laubbaumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird darum gebeten, insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes der festgesetzten Gehölze zu achten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verantwortlich für den Unterhalt ist wie bei den übrigen Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt jeweils der Grundstückseigentümer, sofern im Durchführungsvertrag keine anderslautenden Regelungen getroffen werden. Aufgrund der Nähe und des unmittelbaren funktionalen Zusammenhangs zur angrenzenden Streuobstwiese erscheint eine Pflege und Unterhaltung aus einer Hand als zielführend. Dies wird klarstellend in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplans datiert auf August 2020, und lag somit zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren noch nicht vor. Die Endfassung des Gutachtens entspricht den Anforderungen des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (2. Fassung, Mai 2011).

Eine genaue Verortung der Artenschutzmaßnahmen ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich und auch nicht erforderlich. Über den Durchführungsvertrag wird mit Regelungen zur ökologischen Baubegleitung gewährleistet, dass die Artenschutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Fachgutachter sachgerecht umgesetzt werden.

- siehe oben -

Den Anregungen wird entsprochen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ im Anhang zu den textlichen Festsetzungen weisen bereits auf die DIN 18920 hin.

Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten:

Im Hinblick auf die potenziell im Plangebiet wildlebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen.

Grünflächen:

Bei der Anlage von Grünflächen/Pflanzbeeten sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Plastikfolie verzichtet werden. Diese Stoffe verhindern den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und sind daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Anpflanzungen:

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Abschließende Aussagen des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung sind hinsichtlich der vorliegenden Planung derzeit nicht möglich. Es wird um die Einreichung einer aktualisierten artenschutzrechtlichen Prüfung unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse aus dem Jahr 2020 im Zuge der Offenlage gebeten.

Wasser- Bodenschutz:

Seitens des Fachbereich Wasser- und Bodenschutz bestehen keine Einwände gegen die vorgestellten Planungen, Festsetzungen und Erläuterungen des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Usingen.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten beiden Jahre und der zu erwartenden Veränderung der klimatischen Bedingungen für die Zukunft, rät der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, sich im Rahmen des Verfahrens mit der Sicherstellung der Deckung des kommunalen Trinkwasserbedarfs auseinanderzusetzen. Dabei soll es um die verlässliche Deckung des täglichen Bedarfs durch entsprechende Gewinnung bzw. Bereitstellung von Trinkwasser unter Berücksichtigung steigender Verbrauchswerte gehen.

Der Hinweis erfolgt auch mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 8a des BauGB, wodurch im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die Berücksichtigung der Belange der Versorgung mit Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, eingefordert wird.

Die Hinweise werden beachtet.

Das Erfordernis der ökologischen Baubegleitung wird in die „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ im Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Eine Umsiedlung von Tieren ist nicht erforderlich.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Entsprechende Regelungen enthält bereits Abschnitt 6.3 der textlichen Festsetzungen („Allgemeine Pflanz- und Pflegebestimmungen“).

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die aktualisierte artenschutzrechtliche Prüfung ist als umweltrelevantes Gutachten Gegenstand der Offenlage.

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Bei dem Standort Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses. Bezogen auf den Tagesbedarf liegt der Wasserbedarf des ehemaligen Krankenhauses mit 15,8 m³ (Stand im letzten Betriebsjahr 2010) deutlich unterhalb dem der zukünftigen Wohnnutzung (28,1 m³ pro Tag).

Gleichzeitig nimmt auch der Wasserbedarf, bei der Realisierung der Vorhaben, des sich parallel in der Aufstellung befindenden Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ signifikant zu.

Bei einer kumulativen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung beider vorhabenbezogenen Bebauungspläne übersteigt der zukünftige Bedarf an Trinkwasser den ursprünglichen Bedarf um den Faktor 3 (rund 62 m³ pro Tag zukünftig im Vergleich zu etwa 19 m³ im Bestand).

Im Gegensatz dazu fällt der Löschwasserbedarf aufgrund der Nutzungsänderung geringer aus. Da sich nach diesem auch die Kapazität der Wasserleitungen im Bestand bemisst, ist eine verlässliche Versorgung technisch sichergestellt.

Die langfristige Sicherstellung des gesamten kommunalen Trinkwasserbedarfs kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht vollständig gelöst werden. Für die Bedarfplanung sind Lösungen auf Ebene der Gesamtstadt bzw. des Wasserverbandes zu treffen.

T3 Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.

Stellungnahme vom 03.06.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Ländliche Bodenordnung:

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.

Städtische Bodenordnung:

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.

Liegenschaftskataster:

Die Flurstücksauflistung unter 2.1 ist fehlerhaft bzw. unvollständig. Der Geltungsbereich umfasst Flurstück 7670/6 in der Flur 7, sowie die Flurstücke 55/1 und 35 in der Flur 62.

Hinweise zur Berücksichtigung

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Die Flurstücke waren korrekt wiedergegeben, nicht jedoch deren Zuordnung zu den Flurnummern. Die Begründung wird entsprechend geändert.

T4 RM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Stellungnahme vom 09.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Auf ihre Anfrage vom 20.05.2020 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ der Stadt Usingen grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches in der Hattsteiner Allee bereits eine Versorgungsleitung befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, wird die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig.

Beziehen Sie uns bitte in die weiteren Planungen ein und wenden sich an:

Hinweise zur Berücksichtigung

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Erschließungsträgern in Verbindung setzen und die näheren Umstände der Versorgung mit Leitungsinfrastruktur klären. Das für die Erschließungsplanung zuständige Ingenieurbüro Scheuermann und Martin hat bereits mit der ingenieurtechnischen Planung begonnen und wird dies berücksichtigen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Frau Susanne Litz
069 213-26259
s.litz@nrm-netzdienste.de

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netz-auskunft im Bereich Downloads an.

Die RM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird selbstverständlich im Verfahren weiterhin beteiligt.

Der Hinweis wird bereits berücksichtigt.

Die „Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung“ im Anhang zu den textlichen Festsetzungen weisen bereits auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 hin.

T5 Syna GmbH

Stellungnahme vom 22.06.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Gegen den oben genannten Ausbau haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Im Zuge des Ausbaus wird es erforderlich Kabelarbeiten am bestehenden Netz vorzunehmen. Hier weisen wir auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere derzeitig vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen.

Sollte zur Verwirklichung des Ausbaubereichs eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind uns alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Beteiligung an der Kostenübernahme richtet sich nach gesetzlichen Bestimmungen sowie bestehenden Verträgen.

Sollte von Ihrer Seite der Wunsch bestehen die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, wenden Sie sich bitte an unseren zuständigen Sachbearbeiter Herrn Michel, Tel. 06172-962-135.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hin.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Hinweise zur Berücksichtigung

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Erschließungsträgern in Verbindung setzen und die näheren Umstände der Versorgung mit Leitungsinfrastruktur klären. Das Ingenieurbüro Scheuermann und Martin hat bereits in mit der ingenieurtechnischen Planung begonnen.

Die Hinweise werden beachtet.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlege tiefe 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 unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von ihnen beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder per Telefon unter der 06913107-2188/2189.

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Planz, Tel.06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Vorhabenträger wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit allen Erschließungsträgern in Verbindung setzen.

T6 Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst

Stellungnahme vom 06.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Hinweise zur Berücksichtigung

Die Stellungnahme wird begrüßt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

T7 Regionalverband FrankfurtRheinMain

Stellungnahme vom 29.05.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Gebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf, Krankenhaus, Bestand“ dargestellt.

Die Entwicklung eines Wohngebietes am ehemaligen Krankenhausstandort wird seitens des Regionalverbandes begrüßt und ist mit den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld vereinbar.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Hinweise zur Berücksichtigung

Die Zustimmung wird begrüßt.

Die Zustimmung wird begrüßt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

T8 Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Stellungnahme vom 25.05.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächenutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Hinweise zur Berücksichtigung

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

T9 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen

Stellungnahme vom 26.05.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Auf ihre Anfrage vom 20.05.2020 an den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen in Wiesbaden zum o.g. Bauleitplanverfahren teile ich ihnen mit, dass keine Belange

Hinweise zur Berücksichtigung

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

hinsichtlich öffentlicher Bauten des Landes Hessen be-
rührt sind.

Stellungnahme vom 04.06.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Auf ihre Anfrage vom 20.05.2020 an das Hessische Im-
mobiliemanagement in Wiesbaden zum o.g. Bauleit-
planverfahren teile ich ihnen mit, dass wir auf Ihre An-
frage an den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
unsere Stellungnahme an den Magistrat der Stadt Usin-
gen gesendet haben. Für zukünftige Verfahren beachten
Sie bitte den beigefügten Hinweis.

Hinweise zur Berücksichtigung

Der redaktionelle Hinweis wird berücksichtigt.
Die Adressierung wird im weiteren Verfahren angepasst.

T10 Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis

Stellungnahme vom 15.06.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Bezugnehmend auf Ihre o.g. Nachricht teile ich Ihnen mit,
dass keine Einwände gegen die digitale Durchführung
der Beteiligung gemäß § 4 BauGB bestehen.

Hinweise zur Berücksichtigung

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

T11 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Stellungnahme vom 01.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur
Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Ein-
spruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Hinweise zur Berücksichtigung

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

T12 Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main

Stellungnahme vom 22.06.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Zu dem o.a. Bebauungsplan haben wir keine Anregungen
oder Bedenken vorzubringen.

Hinweise zur Berücksichtigung

T14 Abwasserverband Oberes Usatal

Stellungnahme vom 27.07.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen,
das ehemalige Gelände des Kreiskrankenhauses an der

Hinweise zur Berücksichtigung

Die allgemeinen Erläuterungen werden zur Kenntnis ge-
nommen.

Kreuzung Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße durch ein neues Wohngebiet zu ersetzen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Usingen die Flurstücke 7670/6 (südlich Hattsteiner Allee) und 55/1 (teilweise, öffentliche Verkehrsfläche der Hattsteiner Allee) der Flur 7, sowie das Flurstück 35 (Parkplatz nördlich der Hattsteiner Allee) der Flur 62 (siehe Abbildung 1).

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1,24 ha. Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird die Errichtung von ca. 80 bis 90 Wohneinheiten vorgesehen. Hierzu werden zwei Wohnhöfe mit insgesamt 7 Baukörpern entstehen. Außerdem werden südlich der Wohnhöfe vier Reihenhäuser entstehen.

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose als Bestand bereits berücksichtigt wurde. Das Planungsgebiet wird der kanalisiert Fläche F35 „Usingen Mitte Nord“ und F361 „Usingen Nordwest“ zugeordnet.

Die kanalisierte Fläche F35 ist an das Regenrückhaltebecken B11 „Stockheimer Grund“ angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von 208 kg/(ha*a) und damit noch unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a).

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwidmung der Fläche von einem Kreiskrankenhaus zu einem Wohngebiet keine wesentliche Erhöhung der Schmutzfracht und des Schmutzwasseranfalls verursacht wird.

Laut der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 09. April 2020 ist aufgrund der vorherigen Nutzung als Kreiskrankenhaus und der zentralen Lage das Plangebiet vollständig erschlossen. Die Entwässerung soll über den in der „Fritz-Born-Straße“ liegenden Mischwasserkanal erfolgen.

Um das Kanalsystem zu entlasten wird für die weitere Planung eine Untersuchung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser vorgesehen. Zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers sollen zudem eine Begrünung der Flachdächer und die Überdeckung des Tiefgaragendaches beitragen.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch das o.g. Entwässerungskonzept keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes zu erwarten sind.

Eine Gegenüberstellung des Regenwasser-Abflusses bzw. der abflusswirksamen Fläche der Bestandssituation zur Planung zeigt eine deutliche Entlastung der vorhandenen Kanäle durch die Neubaumaßnahme.

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Beteiligung der Nachbarkommunen

Mit dem Schreiben vom 20.05.2020 wurden die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf eingeholt. Insgesamt sind 8 Nachbargemeinden beteiligt worden, die allesamt keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Gemeinde Grävenwiesbach
- Gemeinde Ober-Mörlen
- Gemeinde Schmitten
- Gemeinde Waldsolms
- Gemeinde Wehrheim
- Gemeinde Weilrod
- Stadt Butzbach
- Stadt Neu-Anspach

Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 2. Juni bis 10. Juli 2020 wurde der Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist ging eine Stellungnahme mit Äußerungen ein.

Ö1 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON)

Stellungnahme vom 23.06.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Anregungen / Hinweise

Regionaler Flächennutzungsplan:

Der Regionalplan Südhessen 2010 sieht für die „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ eine Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttobauland vor, diese kann aus Sicht des Stellungnehmers für das hier geplante Baugebiet jedoch nicht herangezogen werden. Der Verkehrsverband Hochtaunus hat sich zum Ziel gesetzt, die Mobilität im Hochtaunuskreis zu entwickeln. Eines der Ziele ist die Elektrifizierung der Bahnstrecke zwischen Friedrichsdorf und Usingen bis Ende 2022. Die Vorbereitungen zum Umbau des Usinger Bahnhofs laufen bereits, die elektrifizierte S-Bahn soll bis Dezember 2022 ihren Betrieb aufnehmen. Das Plangebiet liegt damit nicht in einer „verstädterten Besiedlung“, sondern im „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“. Somit sind Siedlungsdichten von 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Der aktuelle Bebauungsplan sieht eine Dichte von 44 WE/ha Bruttobauland vor. Damit wird der in Ziel Z3.4.1-9 des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebene Dichtewert verfehlt. Gründe, die eine Ausnahme von dieser Regel rechtfertigen, gibt es im Bebauungsplan nicht. Der Stellungnehmer stimmt grundsätzlich einer Innenverdichtung zu. In aktuellen Bebauungsplänen sollte jedoch auch bei Innenverdichtungen stets sichtbar sein, dass Städte und Gemeinden die Probleme, die mit einer übermäßigen Versiegelung von Flächen und/oder dem großräumigen Verlust des Produktionsfaktors Boden einher gehen, erkannt haben. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Der Stellungnehmer schlägt vor, den Bebauungsplan so anzupassen, dass die Zahl der Wohneinheiten je ha Bruttobauland einen Wert von 55 nicht unterschreitet.

Städtebauliches Konzept:

Der Stellungnehmer begrüßt, dass für die Wohnnutzung im Plangebiet ein umwelt- und klimafreundliches Energiekonzept entwickelt wurde. Offensichtlich ist bislang nur das gasbetriebene Blockheizkraftwerk fest eingeplant, die erwähnten Photovoltaik-Anlagen sind lediglich eine Option. Es wäre aus Sicht des Stellungnehmers sehr zu begrüßen, dass die Solar-Anlagen von Beginn an auf den Wohngebäuden installiert werden. Nur so bleibt das „umwelt- und klimafreundliche Energiekonzept“ kein reines Marketing-Schlagwort.

Hinweise zur Berücksichtigung

Der Vorschlag zur Änderung der Einstufung in den Siedlungstyp „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ mit einer Siedlungsdichte von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha wird berücksichtigt. Durch die Anhebung der Geschossigkeit bei zwei Mehrfamilienhäusern im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ erhöht sich die geplante Dichte auf 46 WE/ha. Der in Ziel Z3.4.1-9 des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebene Dichtewert wird nun erfüllt. Die Herleitung wird in der Begründung entsprechend aktualisiert.

Das Energieversorgungskonzept der Süwag Grüne Energien und Wasser GmbH sieht den Einsatz von PV-Anlagen von Beginn an vor, und zwar in einer Höhe von 8 % des durchschnittlichen Stromverbrauchs. Insofern wird der Anregung grundsätzlich entsprochen.

Der Stellungnehmer schlägt darüber hinaus vor, das überschüssige Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und vor Ort zu verbrauchen.

Grünordnerische Festsetzungen:

Vor dem Hintergrund des weiterhin zu beobachtenden Rückgangs der Artenvielfalt sind Dächer von Gebäuden ausschließlich extensiv zu begrünen. Intensive Begrünungen bieten kaum Lebensräume für Tiere und Pflanzen und sind demnach als nicht mehr zeitgemäß abzulehnen.

Es ist zu begrüßen, dass die Außenbeleuchtung insektenfreundlich gestaltet werden soll. Die im vorliegenden Entwurf geplanten Maßnahmen sind jedoch wenig konkret. Der Stellungnehmer schlägt vor, dem Beispiel anderer Städte im Hochtaunuskreis zu folgen und in den Bebauungsplan eine im Sinne von Mensch und Natur rücksichtsvolle Beleuchtungsplanung aufzunehmen. Hierzu zählen u.a.:

- 1) Begrenzte und angepasste Beleuchtungszeiten der Außenbeleuchtung (Haus- und Straßenbeleuchtung).
- 2) Verwendung warmweißer Lichtfarben mit einem geringen Blauanteil (LED basiert; 3000 Kelvin).
- 3) Verbot von Lichtquellen, die den Nachthimmel oder den angrenzenden Wald mit Licht verschmutzen.

Generell sollte darauf geachtet werden, dass Lichtquellen ausreichend abgeschirmt und gezielt ausgerichtet werden. Siehe hierzu ergänzend auch die Veröffentlichung von Held u.a.: „Schutz der Nacht - Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft“ sowie die Veröffentlichung der French Agency for Food, Environmental and Occupational Health & Safety „Effects on human health and the environment (fauna and flora) of systems using light-emitting diodes (LEDs)“.

Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf:

Es ist ein positives Signal, dass der Anteil heimischer Gehölze mindestens 75% betragen muss. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass im Bebauungsplan festgehalten wird, wie die Einhaltung dieser Grenze auch mittel- und langfristig sichergestellt werden soll.

Die intensive Begrünung von Gebäuden ist abzulehnen (siehe Kommentierung oben zum Begründungsentwurf).

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Die zur Erfassung der Reviervögel und Nahrungsgäste erforderlichen Begehungen fanden von Mai bis Juli 2018 (im Abschnitt darunter wird 2019 angegeben!) statt. Wenngleich für den Februar/März 2020 weitere

Über diese Frage ist im Zuge der Erschließungsplanung außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens zu entscheiden. Eine Gegenüberstellung des Regenwasser-Abflusses bzw. der abflusswirksamen Fläche der Bestandssituation zur Planung zeigt eine deutliche Entlastung der vorhandenen Kanäle durch die Neubaumaßnahme.

Der Anregung wird aus den dargelegten Gründen entsprochen.

Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Den Anregungen teilweise gefolgt.

Die Vorschläge zu 1) entsprechen nicht dem Bestimmtheitsgebot einer Satzung und sind deshalb nicht festsetzungsfähig. Betriebszeiten können generell nicht festgesetzt werden.

Die Festsetzung zu 2) und 3) sind in abgewandelter Form bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festlegung des Anteils heimischer Gehölze wird aufgegeben, weil inzwischen erhebliche Zweifel daran bestehen, ob man dieser Anforderung in Zukunft noch gerecht werden kann. Vielen Baumarten, die vor einigen Jahrzehnten noch als geeignete Stadtbäume galten, ist es heute im urbanen Raum zu heiß. Das wärmere Klima und Starkregenereignisse begünstigten daneben den Befall durch neue Schädlinge und Pilze. Insofern muss perspektivisch in weit höherem Umfang als bisher auf nicht-heimische Arten zurückgegriffen werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplans datiert auf August 2020, und lag somit zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsverfahren noch nicht vor. Die Endfassung des Gutachtens

Begehungen erfolgen sollten oder mittlerweile erfolgten, scheint im Hochtaunuskreis die Nichteinhaltung der Methodenstandards seitens der Städte zunehmend akzeptiert zu werden. Die bislang gewonnene Datenbasis erlaubt keinesfalls fundierte Aussagen über alle im Plangebiet vorkommenden Brutvögel und Nahrungsgäste. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird demzufolge abgelehnt. Es ist eine neue, einen ausreichend großen Zeitraum (mehrere Begehungen zwischen Anfang Februar und Mitte Juni) umfassende Kartierung der Avifauna zu erstellen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist entsprechend zu vervollständigen und neu zu verfassen.

Auf dem (nicht betretbaren) Gelände konnten am 20. Juni 2020 u.a. die nachfolgenden und wahrscheinlich brütenden Vogelarten (alle Beobachtungen von Gerrit Rohleder; Quelle: ornitho.de) festgestellt werden:

- Mauersegler (*Apus apus*); mind. 8 Ex. über lange Zeit tief über dem Gelände fliegend
- Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*)
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*); wohl ein Paar
- Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und
- Haussperling (*Carduelis carduelis*); mind. 8 Ex.

Die Beobachtungsdaten sollten im Bebauungsplan entsprechend (zusätzlich) berücksichtigt werden.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden Maßnahmen empfohlen, die helfen sollen, die Biodiversität zu erhalten und Alternativstandorte für Vögel und Fledermäuse zu fördern (Hinweis: Bitte unbedingt auf die zum Teil sehr langen Lieferzeiten der Nisthilfen achten!). Die Maßnahmen basieren jedoch auf einer unzureichenden Datenbasis. Art und Umfang der erforderlichen Kompensationen sind demnach nicht sicher zu bestimmen und möglicherweise nicht ausreichend. Der vollständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist umgehend nachzureichen.

entspricht den Anforderungen des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (2. Fassung, Mai 2011).. Die Hinweise zu den vorkommenden Vogelarten und die sich daraus ergebenden Prüferfordernisse wurden im Artenschutzgutachten ergänzt.