

# Stadt Usingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 - 22“

---

### Begründung (§ 9 Abs. 8 BauBG)

Vorhabenträger  
K&B Hattsteiner Allee 22 GmbH & Co. KG

Mai 2019

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Planungsanlass und Planungsziele</b>	
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Planungsziele	3
<b>2. Bestand</b>	5
2.1 Bauliche Einbindung in die Ortslage, Bebauung und Bepflanzung	6
2.2 Verkehrliche und technische Erschließung	7
2.3 Immissionen	7
2.4 Bebauung und Bepflanzung	8
2.5 Naturschutzfachliche Ausweisungen	8
2.6 Wasserwirtschaftliche Belange	9
2.7 Altlasten / Kampfmittel	9
<b>3. Planungsrechtliche Vorgaben und Auswahl des Planverfahrens</b>	
3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Flächennutzungsplan	9
3.2 Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens	10
<b>4. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise	12
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.5 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen	12
4.6 Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft	13
<b>5. Baugestalterische Festsetzungen</b>	
5.1 Dachgestaltung	13
5.2 Grundstücksfreiflächen	13
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzungen</b>	13
<b>7. Auswirkungen</b>	14

### Anlagen:

A) Schalltechnische Stellungnahme der Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, Technische Akustik GSA Ziegelmeyer GmbH vom 26.04.2019

B) Artenschutzgutachten der BFL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung vom 17.04.2019

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

### 1.1 Planungsanlass

Die Hattsteiner Allee in der nördlichen Kernstadt Usingens verläuft zwischen den überörtlichen Verbindungen - der Bundesstraße B 456 im Norden und der Bundesstraße B 275 im Süden – als wesentliche innerörtliche Erschließungsstraße in Nordwest-Südost-Richtung.

Die Liegenschaften Hattsteiner Allee 20 und 22 grenzen nordwestlich der Einmündung der als Fußweg verlängerten Taunusstraße an die Hattsteiner Allee.

Die Liegenschaft Hattsteiner Allee 20 ist lediglich mit einem Wohnhaus bebaut, dessen Grundfläche weniger als 100 m<sup>2</sup> beträgt.

Das östlich gelegene Grundstück mit der zugeordneten Hausnummer 22 ist unbebaut. Planungsanlass ist der Verkauf der Liegenschaft Hattsteiner Allee 22 und der Verkauf eines Teils der Liegenschaft Hattsteiner Allee 20. Der Vorhabenträger hat die Flurstücke Flur 99 Nr. 87 (Hattsteiner Allee 22 = 1.602 m<sup>2</sup>), und Nr. 89 (Hattsteiner Allee 20 = 261 m<sup>2</sup>) sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 88 (Hattsteiner Allee 20 = 1.484 m<sup>2</sup>) mit der Gesamtfläche von 3.347 m<sup>2</sup> erworben. Sie haben eine Tiefe von ca. 80 m. Entwicklungsziel ist eine angemessene Nutzungsdichte zur Deckung des vorhandenen Wohnungsbedarfs in der Region.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Altenwohn- und Pflegeheim weist zwischen Taunusstraße und Herzbergerstraße parallel zur Straßenparzelle der Hattsteiner Allee im Abstand von 3 bis 5 m von der Straßenparzelle entfernt eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 25 m aus. Die Festsetzungen sind auf den Nachbarliegenschaften Hattsteiner Allee 24 und 26 vollständig ausgenutzt.

Während auf den Liegenschaften Hattsteiner Allee 28 – 32 zusätzlich rückwärtige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind – die durch die Straße Zu den Bornkauten erschlossen werden - sieht die derzeit gültige Planung keine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich der Liegenschaften Hattsteiner Straße 20 – 26 vor.

Die Ausweisung des derzeit geltenden Bebauungsplans Altenwohn- und Pflegeheim aus dem Jahr 1976 steht damit den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aus heutiger Sicht, die laut § 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, an dieser Stelle entgegen.

Im öffentlichen Interesse der Schaffung von Wohnraum in städtebaulich erschlossener Lage erscheint eine Änderung des Bebauungsplans deshalb erforderlich und angemessen. Er dient in besonderem Maß der Nachverdichtung gemäß § 13a BauGB und kann deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auf der Grundlage eines mit der Stadt Usingen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurstücke des Vorhabenträgers sowie eine Teilfläche der Taunusstraße (Flurstück Nr. 90), die der verkehrlichen und technischen Erschließung des Vorhabens dient.

Obwohl sich auch eine rückwärtige Erschließung für die Liegenschaften Hattsteiner Allee 24 und 26 anbieten würde, wird deren Fläche nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Es gibt hierzu weder ein Vorhaben noch einen Vorhabenträger.

Gleichwohl berücksichtigt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine mögliche spätere Anbindung dieser Flurstücke an die Taunusstraße über eine auf den Liegenschaften des Vorhabenträgers ausgewiesene Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Liegenschaften Hattsteiner Allee 24 und 26.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in Ihrer Sitzung am 04.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

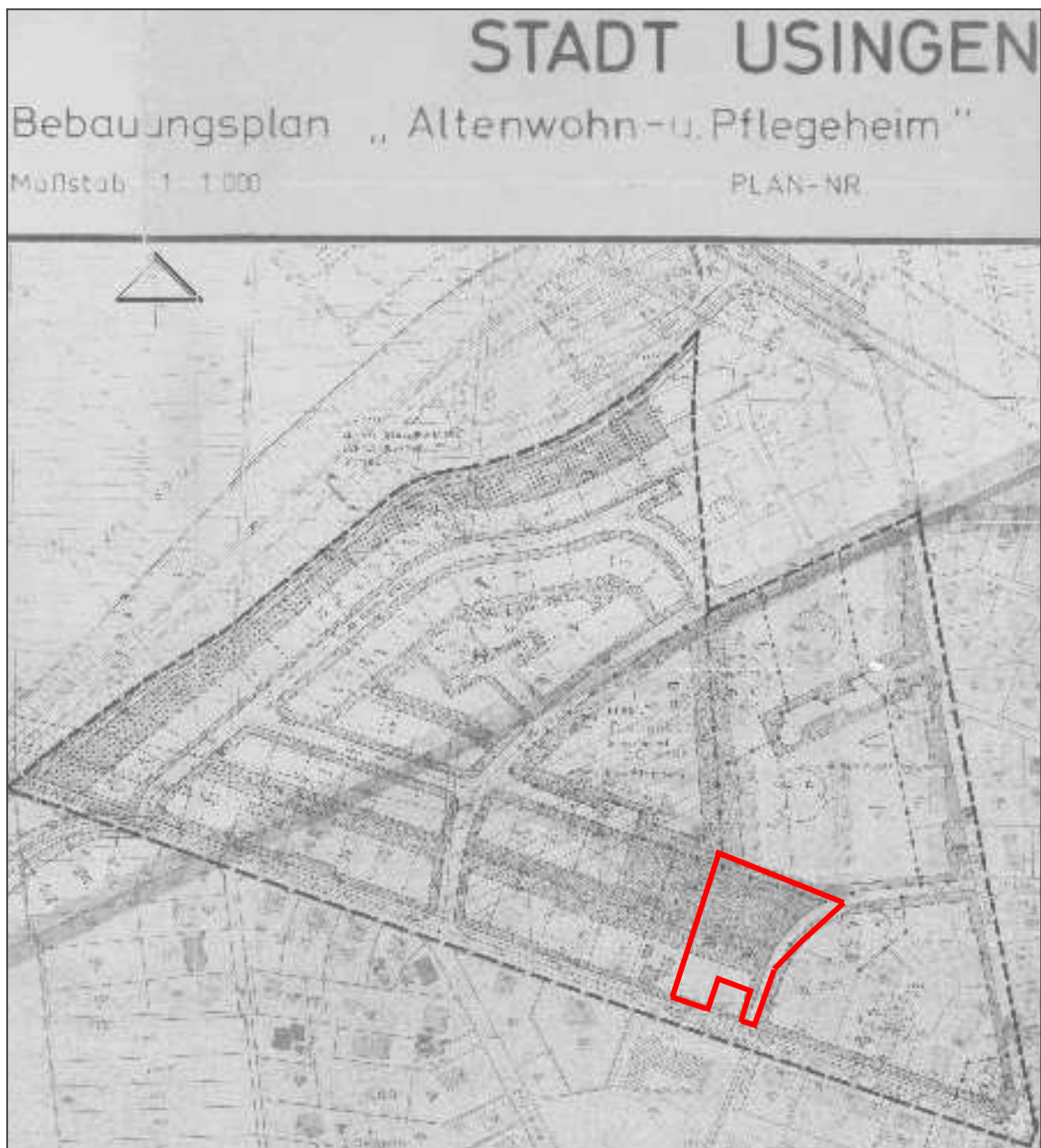


Abbildung 1.: Lage des Plangeltungsbereichs der Änderung innerhalb des geltenden Bebauungsplans o. M.

## 1.2 Planungsziele

Im Interesse des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB soll an städtebaulich erschlossener Stelle innerörtliche Baulandreserve durch Änderung der Planausweisung aktiviert werden, um dem Bedarf an Baugrundstücken in guter Lage und angemessener Größe gerecht zu werden.

Das verkehrlich und technisch erschlossene Gelände soll einer Wohnnutzung in vertretbarer Dichte und einer städtebaulich ansprechender Gliederung zugeführt werden.

Dies erfolgt u.a., um die vorhandene Erschließungsqualität zu nutzen und um die Versiegelung ökologisch höherwertiger Außenbereichsflächen im Stadtgebiet zu reduzieren. Aufgrund des aktuellen Wohnungsbedarfs soll auf dem sowohl im geltenden Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als auch im Bebauungsplan Altenwohn- und Pflegeheim als Wohnbaufläche dargestellten Gelände eine Nachverdichtung durch die vorgesehenen Wohngebäude ermöglicht werden.

Es ist die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30-35 Wohneinheiten und den notwendigen Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, die überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, geplant.

Neben der Schließung der Baulücke Hattsteiner Allee 22 erfolgt die Wohnbebauung in zweiter bzw. dritter Reihe auf den insgesamt ca. 80 m tiefen Grundstücken.

Unter den Gebäuden der zweiten und dritten Reihe ist eine gemeinsame Unterkellerung mit zwei Tiefgaragen mit ca. 45 Tiefgaragenplätzen, Technikräumen sowie Abstellräumen für die Wohnungen vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage im nördlichen Teil des Tiefgeschosses erfolgt von Norden über die Altkönigsstraße/Taunusstraße; die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage im südlichen Teil des Tiefgeschosses erfolgt von Süden über die Hattsteiner Allee.

Zusätzlich sollen ca. 15 Stellplätze für Pkw – davon 2 behindertengerecht - oberirdisch errichtet werden. Stellplätze für Fahrräder sowie ein abschließbarer Raum für Fahrräder werden ebenfalls vorgesehen.

Das Gebäude an der Hattsteiner Allee ist mit einem Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss vorgesehen. Es fügt sich damit gestalterisch in die beidseitige straßenrandbegleitende Bebauung ein. Die Gebäude in zweiter Reihe sind oberhalb des gemeinsamen Kellergeschosses (Tiefgarage) mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss, die in dritter Reihe mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss vorgesehen.

## 2. Bestand

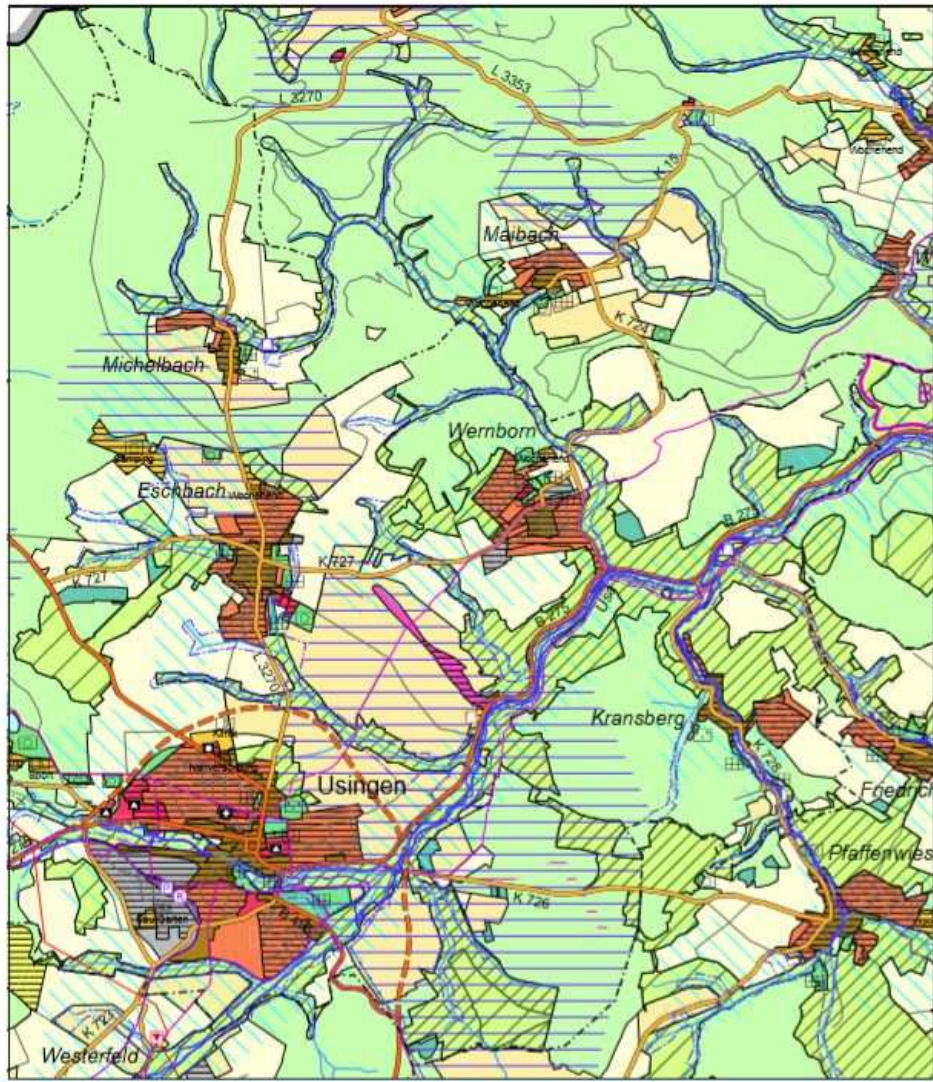


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan





Abbildung 3: Luftbild der nahen Umgebung o. M.

## 2.1 Bauliche Einbindung in die Umgebung

Der Plangeltungsbereich und seine nahe Umgebung befinden sich in zentraler Lage der nördlichen Kernstadt Usingens.

Der geltende Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regierungspräsidiums Darmstadt / des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain weist die Flächen beidseits der Hattsteiner Allee als Wohnbauflächen aus.

Der Straßenzug ist neben der Wohnbebauung geprägt durch Einrichtungen der privaten und öffentlichen Infrastruktur (z.B. Schulen, Kfz-Zulassung, Ärzte).

Die südlich der Hattsteiner Allee gegenüber dem Planbereich gelegenen Grundstücke haben - insbesondere stadteinwärts - eine augenscheinlich vergleichsweise dichtere Bebauung. Im Nordosten herrscht eine eher aufgelockerte Bebauung auf großen Grundstücken vor. Die dem Plangeltungsbereich nächstgelegene Liegenschaft Hattsteiner Allee 24 ist entsprechend der Planausweisung mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut (siehe auch 1.1 Planungsanlass).

Nördlich des Plangeltungsbereichs an der Taunusstraße sind die teilweise der Altkönigstraße zugeordneten Wohnbauten in Zeilenbauweise mit bis zu 5 Vollgeschossen errichtet. Vergleichbare Zeilenbauten befinden sich östlich des Plangebietes. Der bestehende Bebauungsplan sieht östlich und nördlich eine 3-, 4- und 5-geschossige Bebauung vor.

Der Plangeltungsbereich ist somit im unmittelbaren Nahbereich von verdichteter innerstädtischer Wohnbebauung umgeben.

## 2.2 Verkehrliche und technische Erschließung

Der Plangeltungsbereich schließt im Nordosten vollständig an die Hattsteiner Allee an. Zu- und Abfahrten können – wie bei den Nachbargrundstücken - von dort erfolgen. In dieser Straße bzw. den Gehwegen ist ebenfalls die technische Erschließung vorhanden.

Im Südosten des Grundstücks verläuft die Taunusstraße (Flurstück Nr. 90). Ihre Planausweisung als öffentliche Verkehrsfläche Straße endet im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen der Liegenschaften Taunusstraße 7 – 19. Zur Erschließung des Vorhabens wird eine Verlängerung des Ausbaus um wenige Meter erforderlich werden, um die geplante Tiefgarage anzufahren. Zu diesem Zweck wird die Parzelle teilweise in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die Taunusstraße mündet als ca.70 m langer Fußweg, dem insbesondere Bedeutung als Schulweg zukommt, in die Hattsteiner Allee. Diese Wegeparzelle ist zur Aufnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen für die technische Infrastruktur geeignet. Von dort können die Hausanschlüsse zu den rückwärtigen Wohngebäuden hergestellt werden.

Die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung der Erschließung werden in dem Durchführungsvertrag geregelt.

## 2.3 Immissionen

### 2.3.1. Verkehr

Überörtlicher Verkehr aus dem Ballungsraum Frankfurt–Rhein-Main wird über die Bundesstraßen B 456 im Norden und die Bundesstraße B 275 im Süden der nördlichen Kernstadt von Usingen abgewickelt.

Durch die Realisierung der derzeit geplanten Ortsumgehung Usingen B275 / B456 ist keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Plangeltungsbereich zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Belastung der Hattsteiner Allee reduzieren wird.

Die Hattsteiner Allee im Plangeltungsbereich dient überwiegend dem innerörtlichen Verkehr zur Erschließung der nördlichen Kernstadt. Beeinträchtigungen der Lagequalität durch verkehrsbedingte Immissionen sind ortsüblich und angemessen. Durch die Planung wird keine maßgebliche Veränderung eintreten.

Bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h gehen von der Hattsteiner Allee in dem Bereich keine Beeinträchtigungen aus, die gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen.

### 2.3.2 Weitere Immissionen

Beeinträchtigungen durch umgebende gewerbliche Nutzungen und Sportanlagen liegen nicht vor.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafen Frankfurt/Rhein-Main.

Die Lärmkartierung 2017 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie weist für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Nachtpegelwerte (22 – 06 Uhr) aus, d.h. die Werte sind kleiner als 40 dB(A).

Der 24-Stundenpegel (L DEN = level day/evening/night) liegt zwischen 40 und 50 dB(A). Die städtebaulichen Orientierungswerte für den Schallschutz gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden somit unterschritten.



### 2.3.3 Geräuschbelastung der bestehenden Wohnbebauung aus der Frequentierung der Tiefgarage / Stellplätze der geplanten Bebauung

Die Auswirkungen der oberirdischen Stellplätze und der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage entlang der Grundstücksgrenze auf die bestehende Wohnbebauung Hattsteiner Allee 20 wurde gutachterlich betrachtet (Schalltechnische Stellungnahme vom 26.04.2019, siehe Anlage A).

Die in der schalltechnischen Stellungnahme zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete mit tags 55 db(A) und nachts 40 db(A) empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden vom Vorhabenträger im Rahmen der Projektplanung / Bauantragsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

### 2.4 Bebauung und Bepflanzung

Im Plangeltungsbereich befindet sich ausschließlich ein zum Wohngebäude Hattsteiner Allee 20 gehörender Schuppen. Ansonsten ist die restliche Liegenschaft, genauso wie die beidseitig angrenzenden Grundstücke des Vorhabenträgers, unbebaut. Neben dem Gebäude und wenigen notwendigen Gehwegen ist die Fläche unversiegelt.

Im Rahmen der durch die Planänderung vorbereiteten Baumaßnahme wird die Bepflanzung entfernt und die Fläche notwendigerweise überwiegend versiegelt werden müssen. Sie geht als Habitat für Tierarten verloren. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass in der nahen Umgebung ausreichend Ausweichflächen vorhanden sind.

Der aufstehende Bewuchs wurde teilweise bereits entfernt; weitere Rodungen sind zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens unvermeidbar. Sie werden im Rahmen der natur- und artenschutzrechtlichen Regelungen durchzuführen sein.

### 2.5 Naturschutzfachliche Ausweisungen

Die gesamte Gemarkung Usingen liegt im Naturpark Hochtaunus. Dort sind auch die beiden Naturschutzgebiete „Detzelbachtal“ und „Röllbachtal“ sowie das FFH-Gebiet „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“ im Auenbereich der Usa ausgewiesen. Sie befinden sich jedoch weit außerhalb des Einflussbereichs des Plangeltungsbereichs.

Die wohnbaulich genutzten Liegenschaften und ihre nahe Umgebung unterliegen nicht einer Schutzkategorie nach dem Naturschutzrecht. Dies trifft sowohl auf die Natura 2000-Gebiete nach dem europäischen Recht (EU-Vogelschutz, Flora-Fauna-Habitat) als auch auf die regionalen Schutzkategorien zu. Insofern gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, die eine Anwendung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13 BauGB ausschließen würden.

Zur Untersuchung ob artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von der geplanten Baumaßnahme betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können wurde vom Vorhabenträger ein Artenschutzgutachten (Artenschutzgutachten vom 17.04.2019, Anlage B) in Auftrag gegeben. Aus der Untersuchung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die die Realisierung des Vorhabens aufgrund artenschutzrechtlicher Regelungen unmöglich machen würden.

Die Hinweise und Empfehlungen des Artenschutzgutachtens werden vom Vorhabenträger berücksichtigt und umgesetzt. Sie sind als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden.

Notwendige Eingriffe in den Gehölzbestand erfolgen nach den fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere außerhalb der Brut- und Setzzeit. Möglicherweise werden Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese greifen ungeachtet der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Sie sind allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung in dem Verfahren nach § 13 BauGB. Insofern besteht kein Erfordernis zur Festlegung vorgezogener Maßnahmen gemäß § 44 Abs.5 Satz3 BNatSchG im Rahmen dieser Planaufstellung.

## 2.6 Wasserwirtschaftliche Belange

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehende Hauptwasserleitung DN 150 in der Straße Hattsteiner Allee. Der nächstliegende vorhandene Hydrant befindet sich unmittelbar in der östlich direkt angrenzenden gelegenen Wegeparzelle im direkten Übergang zur Hattsteiner Allee.

### **Abwasserentsorgung**

Als Entwässerungssystem wird ein Mischsystem vorgesehen. Der Entwässerungsentwurf sieht vor, die Abwasserleitung an den Mischwasserkanal DN 300/400 im Bereich der Straße Hattsteiner Allee anzuschließen.

Der Plangeltungsbereich liegt weder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten noch in ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten. Eine Vernässungsgefahr durch hohe Grundwasserstände ist nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete und Heilquellengebiete sind von der Planaufstellung nicht betroffen. Oberirdische Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder seiner nahen Umgebung.

## 2.7 Altlasten / Kampfmittel

Der Standort ist nach vorliegenden Informationen in der Altflächendatei (ALTIS) nicht registriert. Erkenntnisse über etwaige Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Kampfmittelräumdienste eingeholte Auskunft über mögliche Bodenbelastungen durch Kampfmittel hat ergeben, dass es keinen begründeten Verdacht gibt der eine systematische Flächenabsuche erfordert.

## **3. Planungsrechtliche Vorgaben und Auswahl des Planverfahrens**

### 3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 ist das Plangebiet wie seine weitere Umgebung als Wohnbaufläche, Bestand dargestellt. Insofern kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gelten.

### 3.2 Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens

Das Planverfahren wird erforderlich, um die Realisierung der in Kapitel 1.2 beschriebenen Planungsziele zu ermöglichen.

Da die vorgesehene Maßnahme zur Nachverdichtung einer Fläche als eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB anzusehen ist und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgen in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Allerdings wurden die unmittelbaren Nachbarn (Hattsteiner Allee Haus Nr. 20, 24 und 26) zu einer Informationsveranstaltung am 16.04.2018 eingeladen.

Von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird nach den Regelungen dieses Verfahrens abgesehen.

Eingriffe, hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich.

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB. In einem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet der Vorhabenträger sich, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben zu realisieren. Darüber hinaus übernimmt er die Kosten der Planaufstellung sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

## **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist - wie seine Umgebung – im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Daraus ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im geltenden Bebauungsplan Altenwohn- und Pflegeheim entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll jedoch, entsprechend dem ihm zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, Gebäude mit ausschließlich Wohnungen ermöglichen. Abweichend von den Gebietskategorien der BauNVO wird das ausdrücklich festgesetzt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung kann nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch unterschiedliche Kennzahlen bestimmt werden. Stets ist in Bebauungsplänen nach § 16 Abs. 3 BauNVO jedoch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen anzugeben.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Aufgrund der maßgeblichen Grundstücksfläche von 3.347 m<sup>2</sup> ergibt sich bei Übernahme der bisher im Plangebiet und seiner nahen Umgebung geltenden Festsetzung der GRZ von 0,4 eine zulässige Grundfläche von ca. 1.339 m<sup>2</sup> für das Vorhaben, welche durch die Flächen der fünf neu geplanten

Wohngebäude nicht überschritten wird. Der Wert von 0,4 ist auch unter Berücksichtigung der nahen bebauten Umgebung als verträglich und angemessen anzusehen. Er ist ausreichend, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die obengenannte Grundfläche darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erscheint - insbesondere wegen der für die innenstadtnahe Lage vergleichsweise geringen GRZ von 0,4 - nicht ausreichend. Statt der allgemein zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,6 wird deshalb die „erweiterte“ GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die Überschreitung ist insbesondere begründet durch die Errichtung der Tiefgaragen zur satzungsgemäßen Unterbringung der Kraftfahrzeuge. Für Besucher und gehbehinderte Menschen sind oberirdische Stellplätze untergebracht; des Weiteren werden für die Unterstellung von Fahrrädern Flächen zur Verfügung gestellt.

Auf Grund des in Richtung Hattsteiner Allee abfallenden Geländes ragt das unter der zweiten und dritten Gebäudereihe geplante gemeinsame Tiefgeschoss für die Tiefgaragen talseitig über die ursprüngliche Geländeoberfläche hinaus. Unter Berücksichtigung dieser Grundstückssituation wird festgesetzt, dass auch diese Bereiche der oberseitig begrünter Tiefgarage die teilweise über die ursprüngliche Geländeoberfläche hinausragen bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 BauNVO den „baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden“ zugeordnet werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht zwangsläufig eine Flächenversiegelung einher, die die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Durch das Aufbringen einer 40 cm starken Vegetationsschicht auf den unterirdischen Bauwerken, die dauerhaft intensiv zu begrünen sind kann jedoch eine Minderung erreicht werden.

#### 4.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) / Höhe baulicher Anlagen

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht. Aufgrund der ansteigenden Topographie und dem Erfordernis der Einbindung der Neubauten in die umgebende Bebauung wird die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen für zweckdienlicher gehalten als die Festsetzung einer – abstrakten und visuell schwerer in ein Gebäudevolumen umsetzbaren - Geschossflächenzahl.

An der Hattsteiner Straße (Teilgebiet 1) werden die bisher festgesetzten zwei Vollgeschosse beibehalten. Die Höhe der baulichen Anlage wird bei Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf 322 m über Normalnull bei der vorhandenen Höhe der Gehwegkante von 309,3 m ü.NN auf ca. 12,7 m begrenzt. In Anpassung an die bis zu 5-geschossige Bebauung nördlich des Plangeltungsbereichs sind im Teilgebiet 2 zwei Vollgeschosse und im Teilgebiet 3 drei Vollgeschosse festgesetzt. Unter Berücksichtigung sowohl der ansteigenden Geländehöhe als auch der umgebenden Bebauung werden die maximalen Gebäudehöhen in zweiter Reihe auf 324,5 bzw. in dritter Reihe auf 327,5 m ü.NN festgesetzt.

#### 4.3 Bauweise

Im Plangeltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 23 BauNVO festgesetzt, d.h. die Abstandsflächen zu jeweiligen Nachbargrenzen sind einzuhalten.

Insbesondere im Hinblick auf eine geordnete, städtebaulich verträgliche Unterbringung der notwendigen Stellplätze sollen diese überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Hierfür werden mit der Planaufstellung die planerischen Voraussetzungen geschaffen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, soll eine Unterbringung in einem gemeinsamen Tiefgeschoss mit jeweiligen Zu- und Ausfahrten von der Taunusstraße und von der Hattsteiner Allee erfolgen. Das ist auch im Interesse des fließenden Verkehrs.

Abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise, in der die Länge der in § 23 Abs. 2 Satz 2 genannten Hausformen maximal 50 m betragen darf, wird im Plan jedoch für unterirdische Geschosse eine Länge von bis zu 60 m ermöglicht, um eine zusammenhängende Stellplatzfläche mit den notwendigen Zu- und Abfahrten zu gewährleisten.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Der Bebauungsplan unterscheidet allerdings zwischen den Baugrenzen für die Geschosse unterhalb und oberhalb der Geländeoberfläche.

Damit soll zum einen die zusammenhängende Tiefgarage ermöglicht werden; zum anderen sollen als Einzelhäuser in Erscheinung tretende Gebäude sich der umgebenden Bebauung anpassen und nicht als überdimensionierte Fremdkörper die umgebende Bebauung mit ihren Freiflächen dominieren.

Es werden oberhalb der Geländeoberfläche insgesamt sechs überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Walmdächer mit Dachüberständen vorsieht, können die Baugrenzen für Geschosse oberhalb der Geländeoberfläche für Dachüberstände allseitig um bis zu 70 cm überschritten werden. Ferner sind Überschreitungen für Bauteile wie z.B. Balkone, Terrassen und Vordächer zulässig, sofern diese nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen. Die Regelungen setzt der Bebauungsplan abweichend von der Ausnahmeregelung nach § 23 Abs. 3 BauNVO verbindlich als allgemein gültig fest. Die Möglichkeit ergibt sich aus 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

#### 4.5 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

Zusätzlich zur Tiefgarage sind oberirdische Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Fahrradstellplätze, Fahrradabstellräume, Mülltonnenstellplätze, sonstige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze für Pkw und Fahrräder richten sich nach den zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung / Freistellung gültigen gesetzlichen Regelungen.



#### 4.6 Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der unterirdischen Tiefgarage in Verbindung mit der „erweiterten“ GRZ von 0,8 findet eine erhebliche Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich statt. Sie ist zwar dadurch gerechtfertigt, dass auf diese Weise keine zusätzlichen Versiegelungen für Stellplätze stattfinden; trotzdem soll der Eingriff in die Funktionsfähigkeit des Bodens und hier insbesondere in die Speicherfähigkeit zwecks Rückhaltung und zeitnaher Verdunstung gering gehalten werden. Deshalb wird für die nicht notwendigerweise zu versiegelnden Dachflächen der Tiefgarage eine 40 cm starke Überdeckung mit Vegetationsboden festgesetzt. Die Flächen sind zu begrünen. Die Substrathöhe eignet sich zum Anpflanzen von Sträuchern bis zu einer Höhe von ca. 3 m. Durch Aufkantung können auch höhere Teilflächen angelegt werden, die stärkere Pflanzen aufnehmen können. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in den Belägen oder in den angrenzenden Vegetationsflächen gespeichert werden. Dadurch kann es der Vegetation zugutekommen. Aus gleichem Grund wird auch die Begrünung von Flachdächern der Wohngebäude festgesetzt.

### 5. **Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 91 Hessische Bauordnung**

#### 5.1 Dachgestaltung

Die Vorschrift zur Errichtung geneigter Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 25 Grad erfolgt, um eine Neubebauung dem örtlichen Umfeld anzupassen. Darüber hinaus sind auch Flachdächer für Nebengebäude, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten zulässig die zu begrünen sind.

Die Festsetzungen insgesamt sind angemessen und geeignet, um ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenraum zu gewährleisten. Die Begrünungspflicht von Flachdächern der Tiefgarage und den Flachdächer trägt zudem dem Gebot zur Minimierung des Eingriffs Rechnung.

#### 5.2 Grundstücksfreiflächen

Die vollständige Begrünung nicht bebauter bzw. befestigter Teile des Baugrundstücks mit einem Mindestanteil an heimischen Gehölzen dient der Einbindung der Neubebauung in die begrünte Umgebung.

Auf die räumliche Festsetzung von zu begrünenden Freiflächen sowie von Baumstandorten wird aufgrund der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie der großräumigen Unterbauung verzichtet. Sie lassen ohnehin nur einen begrenzten Gestaltungsfreiraum zu. Der insgesamt begrünte Charakter der Umgebung weist außerdem keine besonderen grünordnerischen Strukturen auf, die im Plangeltungsbereich aufzugreifen wären.

### 6. **Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz**

Obwohl die Entsorgung des Abwassers über die vorhandenen kommunalen Anlagen in der Hattsteiner Allee erfolgen kann, wird zur Entlastung dieser und im Interesse einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine wasserrechtliche Festsetzung in den Plan aufgenommen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Retentionszisternen gesammelt werden wobei die Entnahme von Brauchwasser zulässig ist soweit keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Durch die Rückhaltesysteme soll eine Regulierung der Einleitung in das Kanalnetz erfolgen.

Der Drosselabfluss der Zisternen in das örtliche Entwässerungssystem ist auf max. 0,01 l/s je m<sup>2</sup> Dachfläche zu begrenzen, um zu gewährleisten, dass Abflussspitzen z. B. bei Starkregen nicht direkt dem Kanalnetz zugeführt werden. Das notwendige Retentionsvolumen der Zisternen ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu ermitteln. Die bei den Berechnungen anzusetzenden Größen der Dachflächen sind die Grundflächen der Gebäude mit Dachüberstand. Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

## 7. Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen, die über die Ziele und Zwecke dieser Planung hinausgehen und auf die in den vorstehenden Darlegungen bereits eingegangen worden ist, sind nicht erkennbar; dies gilt insbesondere für die kommunale Infrastruktur.

Der kommunale Haushalt wird durch die Planänderung nicht originär belastet, da die Erschließung der Liegenschaften als gesichert anzusehen ist. Lediglich die infolge der Planaufstellung zusätzlichen Baumöglichkeiten erfordern die Veränderung bzw. Ergänzung von Erschließungsanlagen (Hausanschlüsse und Zufahrten, Änderungen am Ausbau der Straßen). Allerdings gehen sowohl die Kosten für die Planaufstellung als auch die Erschließungsmaßnahmen zu Lasten der Vorhabenträger.

Notwendige Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Die Kosten der Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung, insbesondere Vermessung und notwendige grundbuchliche Eintragungen, gehen ebenfalls zu Lasten der Vorhabenträger.

Wegen der geringen bis vernachlässigbaren Auswirkungen dieser Planänderung wird auch bezüglich des Klimaschutzes kein Erfordernis für weiter gehende Maßnahmen gesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Vielmehr trägt der Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im besiedelten Gebiet dazu bei, die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Außenbereich zu vermeiden und deren klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten.