

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pestalozzistraße, 1. Änderung“

Abwägung der Anregungen

aus der formellen Beteiligung

- der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB
- der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB
- der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 4. Juli bis 4. August 2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Beteiligungsfrist ging eine Stellungnahme mit Äußerungen ein.

- Stellungnahme Nr. 1 des BUND OV Usingen-Neu-Anspach durch Frau Schulze vom 02.08.2022

Beteiligung der Nachbarkommunen

Mit dem Schreiben vom 27.06.2022 wurden die Stellungnahmen der Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB zur Änderung eingeholt. Insgesamt sind 6 Nachbargemeinden beteiligt worden, die allesamt keine Stellungnahme abgegeben haben.

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Mit Schreiben vom 27.06.2022 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB, zur Änderung eingeholt. Somit sind folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

1. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt durch Hr. Sebastian Martin vom 05.08.2022
2. Stellungnahme des Kreisausschusses Hochtaunuskreis (HTK) durch den ersten Kreisbeigeordneten Herrn Thorsten Schorr vom 30.08.2022
3. Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH durch Herrn Holger Lange vom 18.07.2022
4. Stellungnahme der Syna GmbH durch Herrn Jürgen Fischer vom 26.07.2022
5. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst durch Herrn Norbert Schuppe vom 26.07.2022
6. Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain durch Gebietsreferentin Frau Gisela Honsberg vom 05.07.2022
7. Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege, hessenArchäologie durch Bezirksarchäologe Dr. Kai Mückenberger vom 13.07.2022
8. Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Limburg an der Lahn durch Herrn Dominik Orelly vom 15.07.2022
9. Stellungnahme des staatlichen Schulamts für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis durch Frau Katharina Müller vom 25.07.2022
10. Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main durch Geschäftsführer Dr. Matthias Wiemers und Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik Herr Armin Bayer vom 29.07.2022
11. Stellungnahme des Abwasserverbands Oberes Usatal durch Herrn Andreas Otto vom 26.07.2022
12. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH durch Herrn Joachim Bauer und Herrn Heiko Schopf vom 05.07.2022
13. Stellungnahme des Hessen Mobil durch Herrn Thomas Klepper vom 02.08.2022

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von:

- Ausländerbeirat Usingen
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
- Finanzamt – Bewertungsstelle Bad Homburg
- Industrie- und Handelskammer Frankfurt
- Katholische Kirchengemeinde Usingen
- Kreisbrandinspektor Bad Homburg
- Kreishandwerkerschaft Hochtaunuskreis
- Landesamt für Denkmalpflege – Baudenkmalpflege
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Niederlassung Rhein-Main
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Zentrale
- Ortsbeirat Usingen
- TÜV Hessen
- Unitymedia GmbH / Vodafone Abt. Network Service Management
- Verkehrsverband Hochtaunuskreis
- Wasserbeschaffungsverband Usingen



BUND OV Usingen-Neu-Anspach • Friederike Schulze • Eschbacher Str.18d • 61267 Neu-Anspach

Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Frau Jenny Hofmann
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Per Mail: bauamt@usingen.de

BUND für Umwelt und
Naturschutz Deutschland e.V.
Friends of the Earth Germany
BUND Landesverband Hessen e.V.,
Absender dieses Schreibens:
OV Usingen-Neu-Anspach
bund.hochtaunus@bund.net
www.bund-hochtaunus.net
Friederike Schulze
Vorsitzende
[bund.usingen-neu-an-
spach@bund.net](mailto:bund.usingen-neu-an-
spach@bund.net)
Eschbacher Str.18d
61267 Neu-Anspach
Fon 06081 – 16475
Fax 06081 – 16038
Mobil 0173 – 3252092

Neu-Anspach, 2. August 2022

Stellungnahme zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pestalozzistraße 1. Änderung“, Stadtteil Usingen

Sehr geehrte Frau Hofmann,

im Auftrag und Namen des BUND Hessen e.V. erheben wir gegenüber der vorgelegten Planung nachfolgende Einwendungen:

Der BUND begrüßt generell, dass zur Schaffung von Wohnraum bereits versiegelte Flächen genutzt werden.

Leider sind in den Planungen keine Vorgaben zur Außenbeleuchtung (wir verweisen auf https://www.la-immissionsschutz.de/documents/lichthinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_03_2018_1520588339.pdf) zu erkennen und ebenfalls ist nicht zu erkennen, welche Zisternengröße es geben wird. Hier gibt es keinerlei Angaben, wie Brauchwasser gespeichert und genutzt werden soll. Aufgrund der angespannten Wassersituation im gesamten Taunus ist es zwingend notwendig, hier ein Konzept zu erstellen.

1. In der Textlichen Festsetzung vom 2022-04-06 „Pestalozzistraße 1. Änderung“ werden bei der Planung der Stellplätze keine Fahrradstellplätze aufgeführt.
- 2.
- 3.

Bei den oben genannten Punkten muss nachgebessert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Friederike Schulze
(Vorsitzende)

Stellungnahme Nr. 1 durch den BUND OV Usingen-Neu-Anspach vom 02.08.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Außenbeleuchtung liegt ein Missverständnis vor. Vorliegend geht es nur um die 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des „Ur-Bebauungsplan“, die nicht geändert wurden, gelten unverändert fort. Dort werden in Abschnitt 6.1 der textlichen Festsetzungen Anforderungen an eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung gestellt.

Zu 2. Beschlussempfehlung:
Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den Teilgebieten WA1, WA 3 und WA 5 des allgemeinen Wohngebiets für jedes Reihenhaus eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m³ zu errichten ist. Ansonsten regelt die die Zisternensatzung der Stadt Usingen vom 01.07.2022 diesen Sachverhalt. Danach gilt eine allgemeine Pflicht zur Herstellung von Niederschlagswassersammelanlagen.

Über die Nutzung des Brauchwassers kann und wird im Rahmen der Bauausführung entschieden werden. Inzwischen liegt es im Eigeninteresse jedes Projektträgers, auch im Hinblick auf Gebühren für die Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser bestmöglich zu nutzen, und nur unvermeidbare Abflüsse zuzulassen.

Zu 3. Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstellplätze für Fahrräder sind nach § 14 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich überall im Gebiet zulässig. Der baurechtliche Nachweis ist nach den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Daher besteht keine Notwendigkeit für Festsetzungen im Bebauungsplan.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail
Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/13-2022/1
Dokument-Nr.: 2022/1071748
Ihr Ansprechpartner: Sebastian Martin
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 5038/ 06151 12 8949
E-Mail: sebastian.martin@rpda.hessen.de
Datum: 5. August 2022

**Bauleitplanung der Stadt Usingen, Hochtaunuskreis
Bebauungsplanentwurf "Pestalozzistraße, 1. Änderung"
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB
Schreiben des Planungsbüros Stadt.Quartier vom 28. Juni 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.
2. Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

3. **Grundwasser**
Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken.
4. **Bodenschutz**
Aufgrund der Änderungen in dem o.g. Bauleitplanverfahren ergeben sich geringfügige Verbesserungen der Belange des Bodenschutzes. Insofern bestehen gegen die Änderungen keine Bedenken und meine Stellungnahme vom 25. Januar 2021 zum Ursprungsbebauungsplan hat weiterhin Gültigkeit.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

1. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.08.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:
Die Zustimmung wird begrüßt.

Zu 2. Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Beschlussempfehlung:
Die Zustimmung wird begrüßt.

Zu 4. Beschlussempfehlung:
Die Zustimmung wird begrüßt.

5. Oberflächengewässer

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

6. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung bestehen gegen die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Schulgelände auch weiterhin keine Bedenken.

7. Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, 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 Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

8. Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Es bestehen keine Bedenken.

9. Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage 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.

Zu 5. Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung wird begrüßt.

Zu 6. Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung wird begrüßt.

Zu 7. Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 8. Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung wird begrüßt.

Zu 9. Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung wird begrüßt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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: 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.

10. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Sebastian Martin

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Zu 10. Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Quartier
Mosbacher Straße 20
65187 Wiesbaden

*am 01.09.2022
eingegangen*



Herr Annusek
Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

Tel.: 06172 999-6002
Fax: 06172 999-76-6002

christian.annusek@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.02-424

30. August 2022

2. Stellungnahme des Kreisausschusses Hochtaunuskreis (HTK) vom 30.08.2022

[weiter siehe nächste Seite]

Bauleitplanung der Stadt Usingen Vorbezogener Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1. Änderung“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 10.08.2022 (eingegangen am 10.08.2020)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Am 30. Mai 2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das o. g. Gebiet beschlossen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Der Planungsanlass, die Ziele sowie die Erforderlichkeit der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans entsprechen nach wie vor denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzistraße“. Mit dem oben genannten Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts geschaffen werden sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Das Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplans resultiert vorwiegend aus notwendigen Anpassungen, die sich im Zuge der Konkretisierung der Architekturplanung ergeben haben.

Im rund 1,84 ha großen Geltungsbereich plant die Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG die Errichtung eines Wohngebiets. Das ehemalige Gelände der Konrad-Lorenz-Schule soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Usingen entspricht.

In der Plankarte des Regionalen Flächennutzungsplans des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist das Areal als „Wohnbaufläche im Bestand“ ausgewiesen, die von ebenfalls bestehenden Wohnbauflächen umgeben ist. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

Öffentliche Belange des Forstes sowie der Landwirtschaft werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sodass aus dieser Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.

1. Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“. Aufgrund einer Konkretisierung der Architekturplanung ergeben sich notwendige Anpassungen an dem im März 2021 in Kraft getretenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hierbei handelt es sich primär um die Realisierung von 8 Reihenhäusern anstatt eines Mehrfamilienhauses, Änderungen bzgl. der Aufteilung und Zufahrten der Tiefgaragen sowie die Verschiebung von Baufenstern und infolge dessen die Anpassung von Gebäudehöhen. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
2. Es stellt sich die Frage, ob durch die Realisierung von 8 Reihenhäusern anstelle des Mehrfamilienhauses weiterhin die Errichtung von Wohnraum für ca. 124 Wohneinheiten (rechtskräftiger B-Plan) umgesetzt und die vorgegebene Siedlungsdichte des Regionalen Flächennutzungsplans von 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar durch die Änderung eingehalten werden kann.

Um die Übermittlung der Ergebnisse der Abwägung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird gebeten.

3. seitens des **Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz** bestehen keine Hindernisgründe gegen die vorgestellte 1. Änderung des Baubauungsplans Pestalozzistraße.

Aufgrund der aktuellen wasserwirtschaftlichen Situation und ihrer Wahrnehmung in der Gesellschaft verweisen wir aber noch einmal auf unsere Anmerkung in der Stellungnahme zum originären B-Plan Pestalozzistraße.

„Mit Blick auf die allgemeine Versorgungssituation mit Trinkwasser im Stadtgebiet regen wir aber eine tiefergehende Auseinandersetzung mit der Thematik Brauchwassernutzung auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes an.

Mit der Bebauung des Gebietes sollen rund 124 Wohneinheiten mit entsprechender Anzahl an Einwohnern bzw. mit Trinkwasser zu versorgenden (Neu-)Bürgern geschaffen werden. Die aktuelle Versorgungssituation (Bestand) im Stadt- und auch Verbandsgebiet ist schon jetzt von der Notwendigkeit des Zukaufs von Trinkwasser geprägt. Ein auf die Bevölkerung bezogenes Wachstum wird die defizitäre Eigenversorgungssituation zusätzlich negativ beeinflussen bzw. das regelmäßige Auftreten von sommerlichen Versorgungspässen wahrscheinlicher machen.

4. Eine Möglichkeit der Reduzierung des Trinkwasserbedarfs ist die Substitution durch Brauchwasser (aus der Niederschlagswasserbewirtschaftung). In der vorliegenden Planung wird zwar über die textlichen Festsetzungen (teilweise) die Errichtung von Zisternen eingefordert (Teil 2: Örtliche Bauvorschriften), auf eine Nutzung des gespeicherten Regenwassers wird aber nicht eingegangen. Aus unserer Sicht könnte hier die Möglichkeit genutzt werden, eine in der Größe definierte „Fassung und Speicherung“ von Regenwasser in Verbindung mit einer verbindlichen Brauchwassernutzung mittels eines zu errichtenden Brauchwassernetzes – z.B. für die Toilettennutzung – planungsrechtlich vorzuschreiben.

Gerade bei der Entwicklung von Quartieren, die wie im vorliegenden Fall von vielen Wohneinheiten in wenigen Gebäuden geprägt (und durch einen Erschließungsträger umgesetzt) werden, bietet sich eine satzungsrechtliche Vorgabe zur Brauchwassernutzung an. Zentrale Anlagen mit entsprechenden Größen finden dort, auch in Bezug auf eine wirtschaftliche Umsetzung, günstige Randbedingungen vor.“

Zu 1. Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht wird begrüßt.

Zu 2. Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Kapitel 3 der Begründung „Städtebauliches Konzept“ werden der ursprüngliche Vorhabenplan und der neue Vorhabenplan grafisch einander gegenübergestellt. Daraus geht hervor, dass die Änderung der Planung keine relevante Auswirkung auf die Wohnungsdichte haben wird. Das Mehrfamilienhaus mit geschätzt 6 bis 10 Wohneinheiten wird gegen 8 Reihenhäuser ausgetauscht.

Die Anforderungen an die Siedlungsdichte nach dem RegFNP werden beachtet.

Zu 3. Beschlussempfehlung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Die Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Abwägungsentscheidung der Stadt Usingen zum originären Bebauungsplan verwiesen.

Zu 4. Beschlussempfehlung:

Der Anregung auf Festsetzung der Brauchwassernutzung wird nicht gefolgt.

Ob die Festsetzung der Brauchwassernutzung in einem Bebauungsplan überhaupt möglich ist, muss zurzeit offenbleiben. Während sich manche Fachkreise dafür aussprechen (z. B. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Rundschreiben vom 27.07.2021 „Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung“), widersprechen dem verwaltungsgerichtliche Entscheidungen (z. B. VGH München, Beschluss vom 13.04.2018, 9 NE 17.1222, mit dem Verweis auf einen fehlenden bodenrechtlichen Bezug).

[weiter nächste Seite]

Unabhängig von planungsrechtlichen Gesichtspunkten haben Entwässerungskonzepte für aktuelle Planungs- und Bauvorhaben ergeben, dass in der Regel nicht genug Niederschlagswasser zur Verfügung steht, um die Gartenbewässerung und zugleich ein Brauchwassernetz innerhalb von Gebäuden zu speisen. Daher sind im Hinblick auf Kosten, Wartungsaufwand und hygienische Bedingungen begründete Zweifel angebracht, ob es sinnvoll ist, die Brauchwassernutzung in Gebäuden zu fördern. Vielmehr sollte sich die Brauchwassernutzung auf die Bewässerung der Grünanlagen konzentrieren.

Aus den vorgenannten Gründen verzichtet der Bebauungsplan auf Festsetzungen.

5. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen in den Teilgebieten WA1, WA3 und WA5 für jedes Reihenhaus eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 3m³ zur Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vor. Zur Einsparung von Trinkwasser empfehlen wir für alle Teilgebiete die Sammlung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen vorzuschreiben.

Im Freiflächengestaltungsplan werden Versickerungsmulden dargestellt. Hier ist nicht ersichtlich, ob in den Versickerungsmulden Dach-/Hofflächenwasser versickert werden soll. Grundsätzlich bedarf die Versickerung von Regenwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die bei dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist.

Seitens des **Fachbereichs Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz** wird zu der Planung auf folgende Punkte hingewiesen:

6. Planzeichnung
Das WA7 ist doppelt enthalten. Innerhalb des WA6 ist eines der beiden WA7 (das kleinere WA7) jedoch lediglich mit der Nutzung als Stellplätze festgesetzt. Ein Baufenster ist bei diesem WA7 nicht enthalten. Insofern geht die dortige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets jedoch vollständig ins Leere und ist bauplanungsrechtlich mithin unzutreffend: die Fläche des WA7 kann daher gar nicht im Sinne eines bauplanungsrechtlichen WA für die in einem WA zulässige Art der Nutzung genutzt bzw. bebaut werden; die Flächenausweisung ist damit falsch und so nicht anwendbar/umsetzbar. Die Flächen sind daher entsprechend rechtlich und inhaltlich zutreffend zu beplanen und zu bezeichnen.

Textliche Festsetzungen; hier: Ziffer 3.1 GRZ

7. Gemäß § 17 BauNVO gilt für WA eine Obergrenze von 0,4 als Orientierungswert. Vorliegend wird die GRZ jedoch teils mit 0,7 bis 1,0 angegeben. Die Entscheidung, ob auch ein regelhaft höheres Maß der baulichen Nutzung mit Blick auf die planerische Konzeption der Stadt oder die vorhandene Bestandssituation hinnehmbar ist, liegt in der Abwägungsverantwortung der planenden Kommune. Die Rechtsänderung erhöht den Ermittlungs-, Bewertungs-, Begründungs- und Dokumentationsaufwand in nicht unerheblichem Maße (vgl. König/Roeser/Stock/Petz, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 17 Rn. 39). Die Begründung des Bebauungsplans (Ziffer 4.2.1 in Verbindung mit Ziffer 1) bzgl. einer teilweisen mehr als doppelt so hohen GRZ-Festsetzung als von der BauNVO vorgesehen, ist vorliegend jedoch nicht plausibel und nicht nachvollziehbar (siehe hierzu auch die Querverbindung zu dem Punkt Planzeichnung kleines WA7) und sollte insofern konkretisiert werden.

8. Textliche Festsetzungen; hier: Teil 2 Einfriedungen
Sichtschutzzäune bzw. Terrassentrennwände mit einer Höhe von 2,30 m sind bauordnungsrechtlich in den Abstandsflächen grundsätzlich nicht zulässig. Mit der aktuellen Formulierung wären diese zwar grundsätzlich bauplanungsrechtlich, nicht jedoch auch bauordnungsrechtlich zulässig.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Zu 5. Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Fachlich wird die Auffassung geteilt. Allerdings gilt zwischenzeitlich die Zisternensatzung der Stadt Usingen vom 01.07.2022. Danach besteht eine allgemeine Pflicht zur Herstellung von Niederschlagswassersammelanlagen. Da es sinnvoll ist, die Errichtung von Zisternen gemeindeübergreifend nach einheitlichen Maßstäben zu regeln, verzichtet der Bebauungsplan auf weitere Festsetzungen.

Die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt parallel zum Baugenehmigungsverfahren.

Zu 6. Beschlussempfehlung:

Den Einschätzungen und Anregungen werden nicht gefolgt.

Das Teilbaugebiet WA7 ist nicht doppelt enthalten, sondern besteht aus zwei räumlich voneinander getrennten, aber sachlich und rechtlich miteinander verbundenen Teilflächen. Dieser Zusammenhang geht u. a. aus der „Arbeitskarte WA-Aufteilung“ auf Seite 9 der Begründung hervor. Danach ist das seinerzeitige WA6 in drei Teilbaugebiete – und nicht vier - gegliedert worden: WA6, WA7 und WA8. Planungsrechtlich bestehen dahingehend keine Bedenken. Selbst der Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann in räumlich voneinander getrennte Teile gegliedert sein, beispielsweise zur Festsetzung externer Kompensationsmaßnahmen.

Aus den vorgenannten Gründen sind auch die weiteren Schlussfolgerungen, die sich auf die Annahme zweier WA7-Gebiete gründen, nicht zutreffend. Somit ist kein Änderungsbedarf ersichtlich.

Zu 7. Beschlussempfehlung:

Die Einschätzung mangelnder Plausibilität in der Begründung wird nicht geteilt.

Bereits der originäre Bebauungsplan ist davon ausgegangen, dass die Baugrundstücke mit einer Trennung in Gebäude-Grundstück einerseits und Stellplatz / Carport-Grundstück andererseits Nutzungseinheiten bilden, die aus einem Hauptbaugrundstück (in der Nebenzeichnung 3 mit Großbuchstaben bezeichnet) und einem Nebenbaugrundstück (mit Kleinbuchstaben bezeichnet) bestehen. Nach Auffassung der Stadt Usingen ist das Maß der baulichen Nutzung auf die Einheit von Haupt- und Nebenbaugrundstück zu beziehen, sofern die baurechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind (Eintragung im Grundbuch unter einer laufenden Nummer).

Die Anhebung der GRZ auf 1,0 für die Nebenbaugrundstücke trifft ausschließlich Vorsorge für den Fall, dass unabhängig von den vorgenannten Voraussetzungen die Untere Bauaufsichtsbehörde eine getrennte Ermittlung der städtebaulichen Kennzahlen nach Haupt- und Nebengrundstück vornimmt, was städtebaulich zu einem nicht erwünschten Ergebnis führen würde. In diesem Fall wären die Nebengrundstücke für Carports bzw. Stellplätze zu 100 % überbaut, was der Bebauungsplan nunmehr ermöglicht.

In Abschnitt 4.2.1 geht die Begründung zum Bebauungsplan ausführlich auf den Sachverhalt ein. Insbesondere wird herausgestellt, dass die geänderten Festsetzungen keine höhere Flächenversiegelung auslösen.

Zu 8. Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Hofmann,

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pestalozzistraße 1. Änderung“, Stadtteil Usingen
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. über das Planungsbüro Stadt.Quartier vom 27.06.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße 1. Änderung“ der Stadt Usingen grundsätzlich keine Einwände bestehen.
2. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.
Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Derzeit ist die Liegenschaft Pestalozzistr. 10 mit einem Hausanschluss an das Gasversorgungsnetz angeschlossen ist. Wird dieser Anschluss nicht mehr benötigt, ist dieser kostenpflichtig zu trennen.
Trennungen oder Umliegungen sind bei unserem Vertrieb anzufordern.
3. Sollte eine Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an:

Susanne Litz
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
069 213-26259
s.litz@nrm-netzdienste.de
4. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

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 <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069/213-23413
Mobil: 0171/3382225
E-Mail: h.lange@nrm-netzdienste.de
Internet: <http://www.nrm-netzdienste.de>

3. Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH vom 18.07.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Zu 2. Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4. Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Frankenbach,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 28.06.2022, mit dem Sie uns über die oben genannte Bauleitplanung informiert und nehmen als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung:

1. Gegen die oben genannte Bauleitplanung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.
2. Wir bitten Sie uns frühzeitig vor Baubeginn eine Leistungsbilanz für das Bauprojekt zukommen zu lassen.
3. 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.
4. 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.

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.

5. 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 069/3107-2188/2189.

6. Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dänner, Tel.06172-962-170 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH

4. Stellungnahme der Syna GmbH vom 26.07.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Zu 2. Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Mitteilung der Leistungsbilanz erfolgt über direkten Kontakt des Projektträgers mit der Syna GmbH oder im Wege der Trassenkoordination der Ver- und Entsorgungsträger als Bestandteil der ausführenden Bauplanung.

Zu 3. Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4. Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5. und 6. Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Information der an der Bauausführung Beteiligten obliegt dem Projektträger und nicht der Stadt Usingen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Stadt.Quartier
Mosbacher Straße 20
65187 Wiesbaden

Usingen,
Stadtteil Usingen
"Pestalozzistraße 1. Änderung"
Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

1. 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.
2. 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
U 242-2022
Ihr Zeichen: Frau Patricia Frankenbach
Ihre Nachricht vom: 28.06.2022
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 26.07.2022

5. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst vom 26.07.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:
Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Zu 2. Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im originären Bebauungsplan ist im Anhang zu den textlichen Festsetzungen ein Hinweis enthalten, dass keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vorliegen. Dieser Hinweis wird in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans um die Aufforderung ergänzt, kampfmittelverdächtige Gegenstände unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst zu melden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 10 41, 60054 Frankfurt am Main

Stadt.Quartier.
Mosbacher Straße 20
65187 Wiesbaden

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Olaf Bäumer
Ihre Nachricht: 27.06.2022
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1547
Honsberg@region-frankfurt.de

5. Juli 2022

Usingen 6/22/Bp
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pestalozzistraße 1. Änderung" in Usingen
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Bebauungsplan-Änderung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

1. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Wohngebiets-Festsetzung ist aus dieser Darstellung entwickelt. Die aktuellen Änderungen betreffen Details innerhalb dieses Gebietes und somit nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gisela Honsberg
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

6. Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 05.07.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 6005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822



Stadtverwaltung Usingen						
10	EB	Wife	102	103	21	
22	32	33	40	60	77	
15. Juli 2022						
bR	bl	U.Bgm.	U.AL	Aktenzeichen		

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt
z. Hd. Frau Jenny Hofmann
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl (0611) 6906-169
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Kai.Mueckenberger@ifd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 13.07.2022

**Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pestalozzistraße 1. Änderung“, Stadtteil Usingen**

**hier: Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.12.2020, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe

7. Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege, hessenArchäologie, vom 13.07.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:

Es wird auf die Abwägung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen zum originären vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ verwiesen.



Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Magistrat der Stadt Usingen
z. Hd. Frau Jenny Hofmann
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

per E-Mail an
bauamt@usingen.de

TÖB – Hochtaunuskreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0002#065

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter/in Orelly Dominik (HVBG)
Telefon (06431) 9105 – 6415
E-Mail dominik.orelly@hvbg.hessen.de

Datum 15.07.2022

Bebauungsplan: **"Pestalozzistraße" – 1. Änderung**

Stadt: Usingen
Stadtteil: Usingen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: **27.06.2022**
Ihre Aktenzeichen: **Dipl.-Ing. Olaf Bäumer Stadt. Quartier**

Sehr geehrte Damen und Herren,
entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

- 1. Bereich: Ländliche Bodenordnung**
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbe-
reinigungsverfahren betroffen.
- 2. Bereich: Städtische Bodenordnung**
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem von uns
durchgeführten Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch betroffen.
- 3. Bereich: Liegenschaftskataster**
Wir möchten darauf hinweisen, dass der Flurstücksbestand nicht mehr dem aktuellen Liegenschafts-
kataster entspricht.
Mittlerweile hat eine Neuaufteilung der Flurstücke stattgefunden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Dominik Orelly)

65552 Limburg a. d. Lahn, Berner Straße 11
Telefon: (06431) 9105-0
Telefax: (0611) 327 605-600
E-Mail: info.afb-limburg@hvbg.hessen.de



8. Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Limburg an der Lahn vom 15.07.2022

Zu 1. und 2. Beschlussempfehlung:
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Kenntnis der Stadt Usingen ist der Prozess der Neuordnung der Grundstücksverhält-
nisse noch nicht abgeschlossen. Da der Bebauungsplan die Angaben zum Liegenschaftska-
taster nur nachrichtlich mitführt, sind Abweichungen zwischen dem jeweils aktuellen Be-
stand im Kataster und den Eintragungen in der Planzeichnung unbedenklich.

Sehr geehrte Frau Frankenbach,

1. bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 28.06.2022 teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Katharina Müller


Staatliches Schulamt
für den Hochtaunuskreis
und den Wetteraukreis
Konrad-Adenauer-Allee 1-11
61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 5191648

Fax: +49 6101 5191699

E-Mail: Katharina.Mueller@kultus.hessen.de

Internet: <http://www.schulamt-badvilbel.hessen.de>

 [@lehrerwerdeninhessen](#)

 [Lehrer werden in Hessen](#)

 [Lehrer werden in Hessen](#)



1. Hinweise zum Datenschutz nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erhalten Sie auf der o.g. Internetseite der Dienststelle. Auf Wunsch werden diese Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt.

9. Stellungnahme des staatlichen Schulamts für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis vom 25.07.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Zu 1. Beschlussempfehlung:
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt
z. H. Frau Jenny Hofmann
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Ansprechpartner/in:
Projekt:
Ihre Nachricht vom: 27.06.2022
Unser Zeichen: baya/sers

Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pestalozzistraße 1. Änderung“, Stadtteil Usingen
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Matthias Wiemers Geschäftsführer Recht und Beratung	Armin Bayer Grundsatzfragen Recht, Wirtschafts-, Europapolitik Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik
---	--



Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hindenburgstraße 1
D-64295 Darmstadt

Telefon +49 69 971 72-214
Telefax +49 69 971 72-5214
Mobil +49 172 189 77 36

bayer@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

+++ Jetzt Weiterbildungsangebote kennenlernen www.rhein-main-campus.de +++ Newsletter abonnieren +++
+++ Ausbildungsplätze suchen oder eintragen +++ Lehrvertrag online eintragen +++

Körperschaft des öffentlichen Rechts.
Präsidentin: Susanne Haus, Hauptgeschäftsführer: Dr. Christof Ries

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter ist, wird hiermit davon in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf. Wir verarbeiten personenbezogene Daten im Rahmen der Datenschutzgrundverordnung. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten unserer Datenschutzerklärung: www.hwk-rhein-main.de/de/datenschutz



Abwasserverband Oberes Usatal

Andreas Otto
AWV Oberes Usatal, An der Kläranlage Usatal, 61250 Usingen

Adressfeld



An der Kläranlage Usatal

Telefon 06081/9184318
Telefax 06081/9184325
E-Mail: andreas.otto@awv-
usingen.de

Kläranlage:
Usingen-Kransberg
Tel. 06081/66079

Datum:
26.07.22

Aktenzeichen:

Abwasserverband Oberes Usatal
Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplanentwurf, 1. Änderung „Pestalozzistraße“/
Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 27.06.2022 bzgl. des Bebauungsplans „Pestalozzistraße, 1. Änderung“ und teilen Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs enthält drei Anpassungen, die sich im Zuge der Konkretisierung der Architekturplanung ergeben haben:

Erstens ist im Bereich des westlichen Baufensters die Realisierung von acht Reihenhäusern statt eines Mehrfamilienhauses mit Maisonette-Aufteilung vorgesehen.

Zweitens ist die Teilung von ursprünglich einer großen Tiefgarage (TG) in zwei separate TGs geplant. Dadurch wird die verkehrliche Erschließung auf die Pestalozzistraße und Hattsteiner Allee aufgeteilt, ein Großteil des Bewohnerparkens entfällt somit in der Pestalozzistraße.

Drittens ist im Bereich der Reihenhäuser eine Änderung des Nutzungsmaßes in geringfügigem Umfang vorgesehen.

1. Diese drei Änderungen haben keine relevanten Auswirkungen auf die Ergebnisse der Schmutzfrachtberechnung, so dass die Stellungnahmen vom 22.1.2021 sowie vom 21.7.2020 weiterhin gültig sind.

Konten:

SEB Bank AG
Kto. 1 536 361 900
BLZ 500 101 11

Nassauische Sparkasse
Kto. 304 014 792
BLZ 510 500 15

11. Stellungnahme des Abwasserverbands Oberes Usatal vom 26.07.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:

Es wird auf die Abwägung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen zum originären vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ verwiesen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1. Änderung“

Es kann also nach wie vor, davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ keine wesentlichen negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbands zu erwarten sind.

Wir hoffen, Sie ausreichend informiert zu haben und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Otto
Techn. Betriebsleiter

Quellen

[1] Stadt, Quartier, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pestalozzistraße, 1.“ – Begründung zum Entwurf, 06.04.2022.

[2] DAR – Ingenieurbüro für Umweltfragen, „Schmutzfrachtberechnung für das Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage Usingen, 2010 (Anlage 10 – Prognose, Ausbauzustand)



Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn
Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt
Pfarrgasse 1
61250 Usingen
DE

Joachim Bauer, T NI SW, PTI 34 | Betrieb 1
+49 6181 891030 | joachim.bauer@telekom.de
5. Juli 2022 |
Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pestalozzistraße 1. Änderung“ Stadtteil Usingen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 28.06.2022 haben wir am erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

1. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Das NBG wurde von meinen Kollegen beplant, ich denke, dass hier die nötigen Abstimmungen für die Versorgung laufen.

2. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes gibt es keine Einwände.

12. Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 05.07.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung zur Planung wird begrüßt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Joachim
Bauer



Digital unterschrieben
von Joachim Bauer
Datum: 2022.07.06
14:58:20 +02'00'

i.A. Joachim Bauer

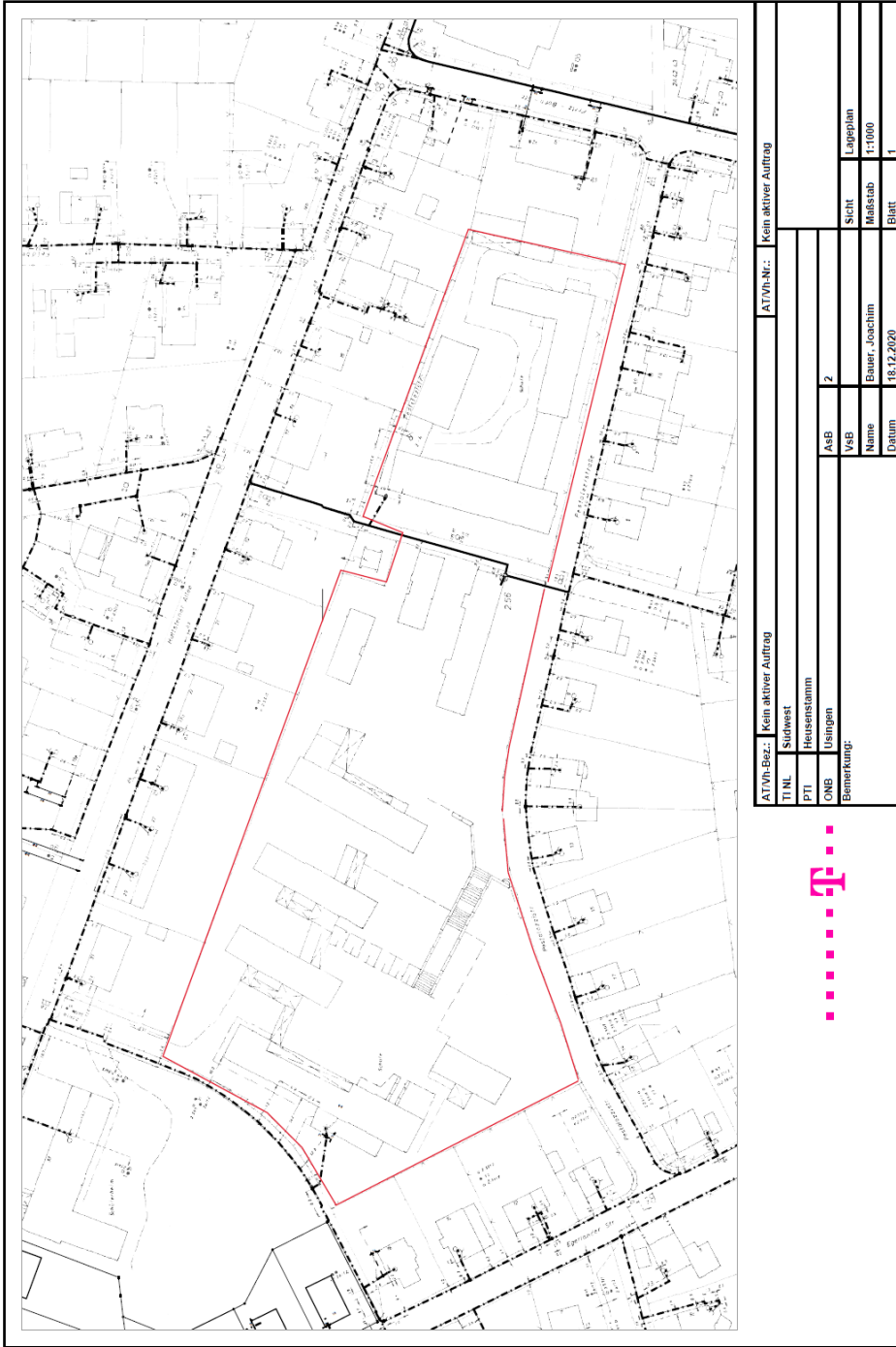
Mit freundlichen Grüßen

Heiko Schopf



Digital unterschrieben
von Heiko Schopf
Datum: 2022.07.06
15:04:12 +02'00'

i.A. Heiko Schopf



ATV/Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATV/Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI/NL	Südwest	ASB	2
PTI	Heusenstamm	VSB	
ONS	Usingen	Name	Bauer, Joachim
Bemerkung:		Datum	18.12.2020
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1



Stadtverwaltung Usingen					
19	EB	Wifö	102	103	21
22	32	33	40	60	77
04. Aug. 2022					
bR	bl	U.Bgm.	U.AL		



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2022-029120

Magistrat der Stadt Usingen
- Bauamt -
z. Hd. Frau Jenny Hofmann
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Bearbeiter/in Roland Schaab
Telefon (0611) 765 3926
Fax (0611) 765 3802
E-Mail roland.schaab@mobil.hessen.de
Datum 2. August 2022

**Bauleitplanverfahren der Stadt Usingen -
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pestalozzistraße 1. Änderung" - Stadtteil Usingen
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13 BauGB
Anschreiben des Ingenieurbüros Stadt.Quartier vom 22. Juni 2022, Herr Bäumer**

Sehr geehrte Frau Hofmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf das Schreiben des Ingenieurbüros Stadt Quartier vom 22. Juni 2022 im Auftrag der Stadt Usingen nimmt Hessen Mobil im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung zu oben genannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

1. Gegen die erste Änderung des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Usingen bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Bedenken. Hessen Mobil weist im Zuge der Beteiligung jedoch auf folgendes hin.
2. Vor dem Hintergrund städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen, der Umstrukturierung baulich bereits erschlossener, innerstädtischer Areale oder der Umnutzung vorhandener Brachflächen innerhalb eines Stadt- oder Gemeindegebietes, erfolgt die Durchführung entsprechender Bauleitplanverfahren in der Regel mit den Schwerpunkten geeignete planungsrechtliche Grundlagen für die Umsetzung baulicher Konzepte zu schaffen und auf Grund steigender Nachfrage nach Wohnraum eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Aus Sicht von Hessen Mobil sind im Rahmen einer qualifizierten Bauleitplanung nicht nur planungs- und baurechtlicher Belange, sondern auch die verkehrlichen Belange der jeweiligen Entwicklungsgebiete zu betrachten.
Zwingend ist dies im Fall von Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen oder neuen Straßenanschlüssen erforderlich, die im Rahmen der jeweiligen Bauleitplanungsverfahren vorgesehen sind.

13. Stellungnahme des Hessen Mobil vom 02.08.2022

Zu 1. Beschlussempfehlung:

Die grundsätzliche Zustimmung wird begrüßt.

Zu 2. Beschlussempfehlung:

Es wird auf die Abwägung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen zum originären vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ verwiesen.

Im früheren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ sind die Anregungen von Hessen Mobil ordnungsgemäß und nach den Maßstäben des Baugesetzbuchs abgewogen worden; das Ergebnis wurde mitgeteilt. Insofern wurden die Anregungen von Hessen Mobil sehr wohl berücksichtigt, nur kam die Stadt Usingen zu einer anderen Einschätzung der Situation.

Aus der aktuellen Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine neuen Aspekte. Hervorzuheben ist, dass die vorliegende Änderung keine Belange von Hessen Mobil berührt, weil sich das Verkehrsaufkommen an den relevanten Knotenpunkten des äußeren Straßennetzes nicht ändern wird.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Hierbei sind entsprechend den örtlichen Begebenheiten und Rahmenbedingungen die Anschlüsse zum direkt angrenzenden Straßennetz bzw. die Knotenpunkte des übergeordneten Straßennetzes mit in die Betrachtung einzubeziehen.

Gemäß den im Januar 2021, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pestalozzistraße“ in Usingen vorgelegten Verfahrensunterlagen, waren Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen oder neue Verkehrsflächen im Zuge des Bebauungsplanes nicht Gegenstand der Planung. Auf Grund der räumlichen Quartiersnähe zu der zeitlich parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Hattsteiner Allee/ Fritz-Born-Straße“ der Stadt Usingen sowie auf Grund fehlender aussagekräftiger Angaben zu den durch die geplante Umnutzung zu erwartenden Verkehrsmengen in den Verfahrensunterlagen der beiden Entwicklungsgebiete, hatte Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, mit Schreiben 34c_2_BV14.3Sh_Usingen_20-020906 und 20-020909 vom 28. Januar 2021, um Vorlage einer entsprechenden kumulierten Verkehrsuntersuchung zur Prüfung und Stellungnahme gebeten.

Die weitere Verfahrensdurchführung bis zur Beschlussfassung der beiden Bauleitplanungsverfahren im März 2021 durch die Stadt Usingen, erfolgte ohne Berücksichtigung der Einwände von Hessen Mobil aus oben genannter Stellungnahme. Die Durchführung einer entsprechenden Verkehrsuntersuchung und Vorlage bei Hessen Mobil zur Prüfung der verkehrlichen Belange wurde von der Stadt Usingen als nicht erforderlich abgelehnt und Hessen Mobil mit Abwägungsergebnis vom 12. März 2021 mitgeteilt.

In den aktuell vorliegenden Verfahrensunterlagen fehlen weiterhin Angaben zu verkehrlichen Belangen im Verfahrensgebiet. Belastbare Angaben, ob die vorgesehene bauliche Nutzung des Verfahrens zu einer Veränderung des Verkehrsaufkommens führt, fehlen ebenfalls.

Hessen Mobil empfiehlt auf Grund der örtlichen Lage und Größe des Areals sowie im Hinblick auf künftige, weitere städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Nachverdichtungskonzepten der Stadt Usingen im Innenstadtbereich eine entsprechende Betrachtung durchzuführen, die die bestehende Verkehrssituation und die Einflüsse der möglichen Nachverdichtung auf vorhandene Straßen im Stadtgebiet Usingen einbezieht.

Des Weiteren sollte darüber hinaus eine Aussage zu ggf. daraus resultierenden Auswirkungen auf die vorhandenen Anschlüsse des übergeordneten Straßennetzes getroffen werden.

Aus Sicht von Hessen Mobil sind hierbei auch die vorhandenen Kapazitäten des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Rahmenbedingungen eines sicheren Fußgänger- und Radverkehrs zu überprüfen.

Hinweise:

Gegen den Straßenbaulastträger von Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Thomas Klepper