



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

Begründung zum Vorentwurf
■ 09. April 2020

Stadt.
Quartier

Teil 1: Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	5
2.1 Räumliche Lage des Plangebiets	5
2.2 Planerische Vorgaben	7
3 Städtebauliches Konzept.....	12
4 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	17
4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	18
4.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKRF und OK)	19
4.2.4 Nicht-Vollgeschoss	20
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	20
4.4 Nebenanlagen	21
4.5 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen	21
4.6 Maßnahmen des Artenschutzes	22
4.7 Grünordnerische Festsetzungen	22
4.8 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften	25

Teil 2: Umweltplanung	26
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	26
1.1 Zielsetzung.....	26
1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans	26
2 Methodische Vorgehensweise.....	26
2.1 Aufbau der Umweltplanung	26
2.2 Untersuchungsraum	27
2.3 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung	27
2.4 Der Umweltplanung zugrunde gelegte Fachgesetze und Fachpläne	28
3 Grundlagen der Umweltplanung.....	28
3.1 Naturraum und Topografie.....	28
3.2 Bedarf an Grund und Boden.....	28
3.3 Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltplanung).....	29
3.4 Gutachten zum Vorhaben.....	29
4 Zusammenfassung der Ergebnisse	30
5 Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen.....	31
5.1 Fläche und Boden.....	31
5.2 Wasser.....	32
5.3 Pflanzen	34
5.4 Tiere.....	36
5.5 Biologische Vielfalt.....	40
5.6 Luft und Klima.....	40
5.7 Ortsbild, Freiraum und Erholung	42
5.8 Landschaft	44
5.9 Schutzgebiete	44
5.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	45
5.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	46
5.12 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	47
5.13 Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen	47
Teil 3: Allgemeines, Verfahren	49
1 Verfahren	49
2 Verfahrensschritte	50

Teil 1: Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich, an der Kreuzung Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße, plant die Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG die Errichtung eines Wohngebiets. Dabei wird das nordwestlich der historischen Altstadt gelegene, an das Stadtzentrum angrenzende, ehemalige Gelände des Kreiskrankenhauses einer neuen Nutzung zugeführt, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Usingen entspricht.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 80 bis 90 Wohneinheiten vor. Diese entstehen in Form von zwei Wohnhöfen, um die sich sieben Baukörper mit Geschosswohnungen gruppieren. Es entstehen außerdem vier Reihenhäuser südlich der Wohnhöfe.

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

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Die Umnutzung der brachgefallenen Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Ein Krankenhausneubau wurde 2014 an anderer Stelle in Betrieb genommen.
- Die Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf die in den vergangenen Jahren erheblich gestiegene Nachfrage im Rhein-Main-Gebiet. Diese soll die Wohnraumversorgung für unterschiedliche Personengruppen ermöglichen.
- Die Schaffung einer hochwertigen, sozial ausgewogenen und verbindenden Wohnbebauung auf Grundlage einer stabilen und zukunftsweisenden städtebaulichen Figur, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die umgebenden Strukturen.
- Differenzierend gestaltete Freiräume mit einer Abfolge von privaten und öffentlichen Räumen sowie einer schlüssigen internen Erschließung.
- Die effiziente Bodennutzung als Ergebnis einer flächensparenden städtebaulichen Struktur und der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen im Innenbereich.
- Eine wirtschaftliche Erschließung und Versorgung unter Berücksichtigung energetischer, umwelt- und klimafreundlicher Aspekte.

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

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Räumliche Lage des Plangebiets

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

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

Der ca. 1,24 ha große Geltungsbereich befindet sich im innerstädtischen Teil der Stadt Usingen im Stadtteil Usingen. Das Plangebiet verfügt über eine gute fußläufige Verbindung mit weniger als 10 Minuten zum Stadtzentrum, wo alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen des Alltags anzutreffen sind. Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses. Westlich des Plangebiets befindet sich an der Pestalozzistraße das Gelände der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule. Hierfür wird parallel ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Pestalozzistraße“ auf Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG aufgestellt (Beschluss XI/58-2019 zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019). Die direkte Umgebung ist städtebaulich von Wohnbebauung mit vornehmlich zwei bis drei Geschossen geprägt. Das östlich an das Plangebiet grenzende siebengeschossige Wohngebäude stellt eine Ausnahme in der Höhenentwicklung der Umgebung dar. Südlich, in Richtung Neutorstraße, sind vermehrt gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Ladengeschäfte und Gastronomie anzutreffen.

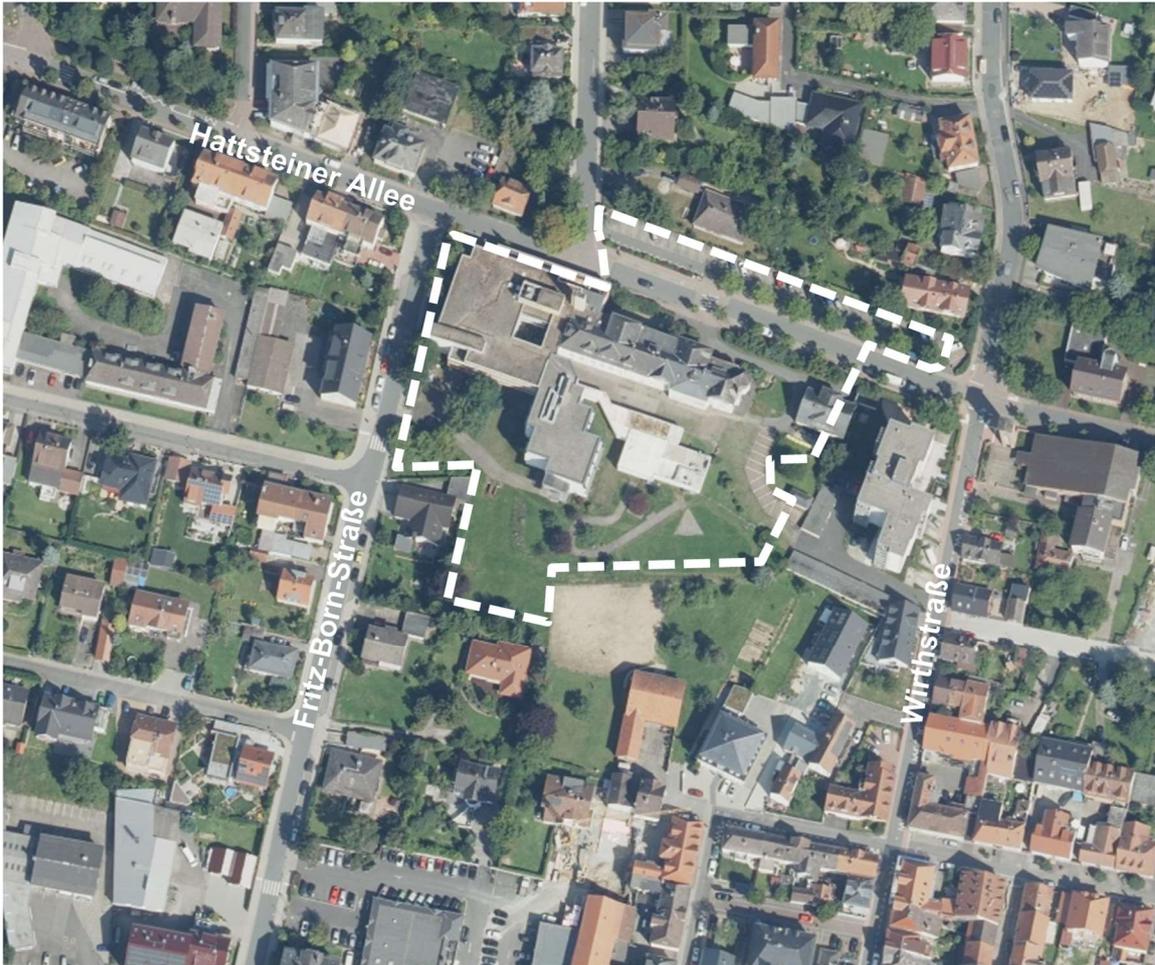


Abbildung: Luftbild / Lage des Plangebiets in der Umgebung, nicht maßstäblich.
© Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden teilweise durch die Hattsteiner Allee, daran anschließend durch kleinteilige Wohnbebauung an der Albert-Franke-Straße und Schillerstraße,
- im Osten durch ein siebengeschossiges Wohngebäude an der Wirthstraße,
- im Süden und Südwesten durch kleinteilige Bestandsbebauung (Ein-, Mehrfamilienhäuser) sowie
- im Westen durch die Fritz-Born-Straße

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Hattsteiner Allee hinweg und umfasst die Flurstücke 7670/6 (südlich Hattsteiner Allee), 55/1 (teilweise, öffentliche Verkehrsfläche der Hattsteiner Allee) der Flur 7, sowie 35 (Parkplatz nördlich der Hattsteiner Allee) der Flur 62, Gemarkung „Usingen“ und ist in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

Regionaler Flächennutzungsplan

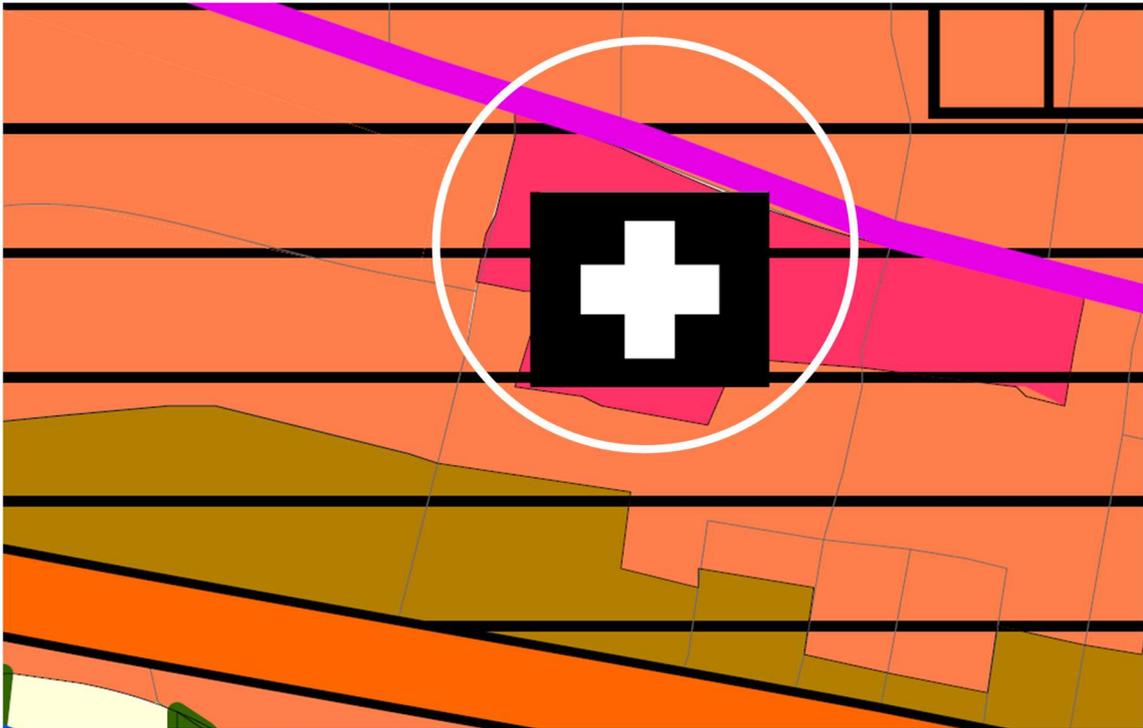


Abbildung: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan 2010, nicht maßstäblich. (Planstand: 31.12.2018), Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Stadt Usingen liegt im Ballungsraum FrankfurtRheinMain und somit im Planungsraum des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS / RegFNP). Die Stadt wird als Mittelzentrum im Ordnungsraum an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Bad Homburg – Friedrichsdorf – Usingen – Waldsolms ausgewiesen. Sie befindet sich im Naturraum „Östlicher Hintertaunus“. In der Plankarte des RPS / RegFNP ist das Areal als Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) im Bestand ausgewiesen, die von bestehenden Wohnbauflächen umgeben ist. Südlich befinden sich gemischte Bauflächen im Bestand. Der Geltungsbereich liegt an einer bestehenden überörtlichen Fahrradroute, die das Stadtgebiet über die Hattsteiner Allee in Richtung Wilhelmsdorf verlässt. Gemäß Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ (Planstand: 31.12.2018) ist das Plangebiet Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Usingen. Die geplante Wohnnutzung hat als Ersatz für die ehemalige Gemeinbedarfsfläche (Krankenhaus) keine Auswirkungen auf den Versorgungsbereich.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan bezüglich der Darstellung als Wohnbaufläche statt der aktuell dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf im Wege der Berichtigung angepasst.

Der RPS / RegFNP enthält des Weiteren Vorgaben zur Dichte der Wohneinheiten in einem bestimmten Siedlungsbereich, die als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund

und Boden, sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch hohe Verdichtung oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastruktur dienen. Es wurden deshalb Vorgaben für die einzuhaltenden Dichtewerte in unterschiedlichen Siedlungstypen als Ziel formuliert. Das genannte regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 sieht vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

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

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

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

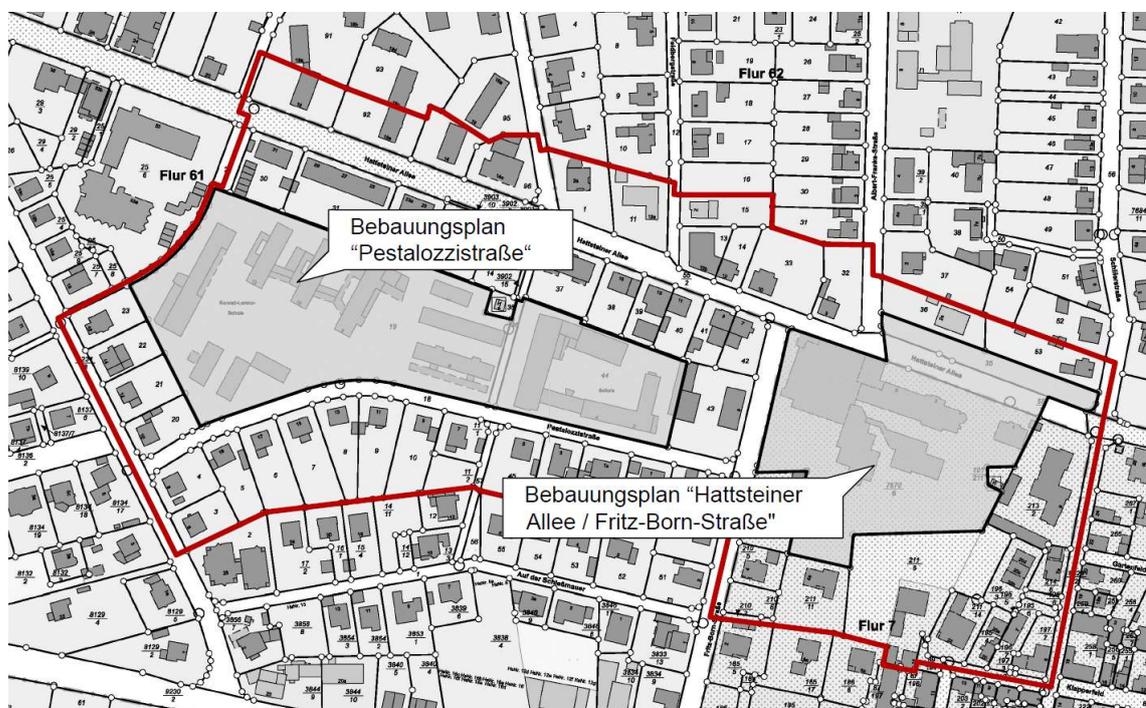


Abbildung: Betrachtungsraum zur Ermittlung der Dichtewerte, nicht maßstäblich.
Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

Bebauungspläne



Abbildung: Angrenzende Bebauungspläne
Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sanierungsgebiet S1“ (bekanntgemacht am 11. / 12. Januar 1992). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ setzt

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

der bestehende Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie südlich davon Grünflächen als Parkanlagen fest. Der bestehende Bebauungsplan wird in Teilen überplant und durch den Bebauungsplan „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ ersetzt. Der Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ befindet sich aktuell ebenfalls im Verfahren zur Aufstellung.

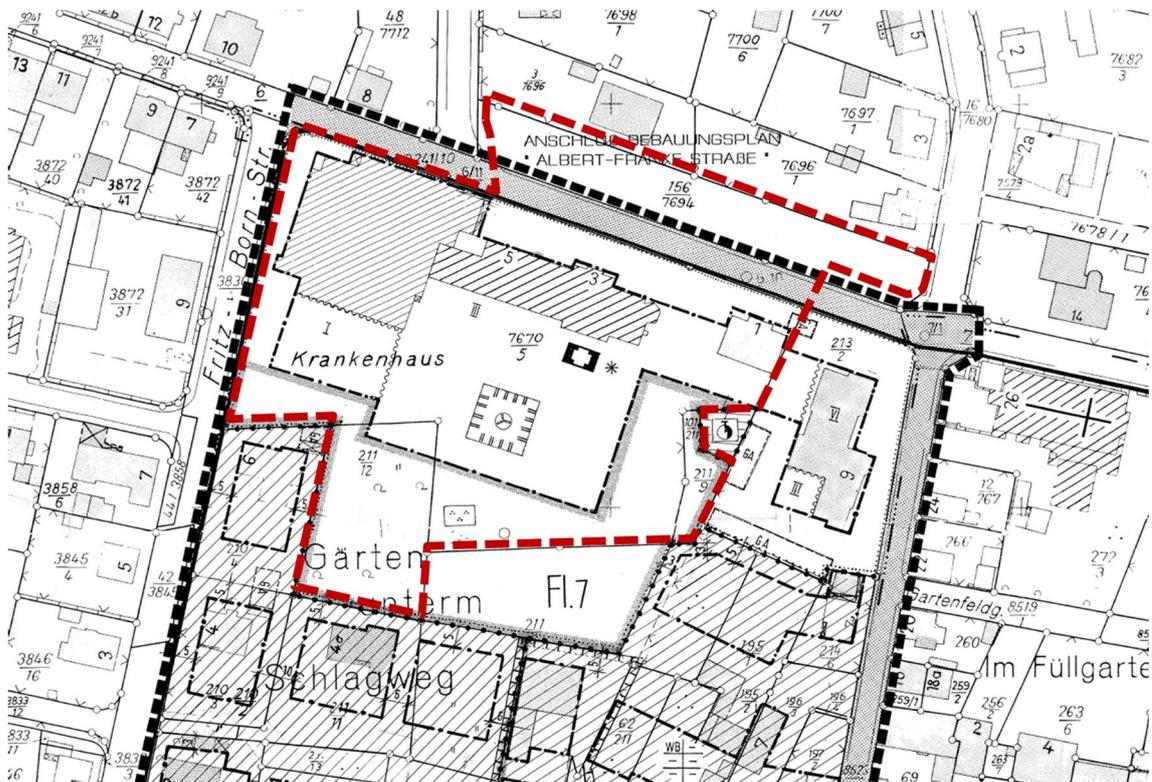


Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S1“ mit Eintragung des Geltungsbereichs „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“, nicht maßstäblich.

In der näheren Umgebung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne

- „Altenwohn- und Pflegeheim“ (Satzungsbeschluss 13.12.1976),
- „Sanierungsgebiet S2“ (1. Änderung rechtskräftig seit dem 02.12.2012, 2. Änderung seit dem 06.11.2014),
- „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ (rechtskräftig seit dem 20.03.2016),
- „Adolf-Möller-Straße / Schillerstraße - Teilfläche A“ (rechtskräftig seit dem 12.01.2018) und
- „Pestalozzistraße“ (im Verfahren)

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Seit November 2017 ist die Kernstadt Usingen als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Teil des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Das hierzu erarbeitete „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) wurde im

April 2019 vorgestellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung, wie dem demografischen und ökonomischen Strukturwandel und den damit verbundenen Folgen, der steigenden Bedeutung des Klimawandels und des Ressourcenschutzes möchte die Stadt Usingen mit Hilfe des ISEKs die bestehenden Aufgaben im gesamtkommunalen Kontext lösen.

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

Gebäudebestand im Plangebiet

Derzeit ist das Plangebiet mit dem bis zu vier-geschossigen Gebäudebestand des ehemaligen Kreiskrankenhauses bebaut. Dieser setzt sich aus drei, teilweise aneinander gebauten Teilgebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiten zusammen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich Zufahrten, Anlieferungen, Parkplätze und Wiesen. Nach der Schließung des Klinikbetriebs wurden die Gebäude als Unterkunft für Geflüchtete genutzt, aktuell stehen sie leer. Die Bestandsbebauung unterliegt nicht dem Denkmalschutz und soll abgebrochen werden.

3 Städtebauliches Konzept

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

Hierbei orientiert sich der Städtebau an den bestehenden Strukturen in der direkten Umgebung und entwickelt diese behutsam weiter. Die Bebauung setzt sich aus zwei Wohnhöfen zusammen, die von vier bzw. drei zeilenförmigen Geschosswohnungsbauten gebildet werden. Die durch die Anordnung entstehenden Wohnhöfe, dienen als Treffpunkte für die Nachbarschaft sowie der Erschließung der ca. 80 Wohnungen. Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich außerdem vier Reihenhäuser, die zur Vielfalt des Wohnraumangebots beitragen.



Abbildung: Vorhabenplan, nicht maßstäblich.
Quelle: monogruen GbR

Bebauungsstruktur

Die klar strukturierte, zeilenförmige Bebauung bildet zwei Wohnhöfe. Dabei nehmen die Gebäude an der Hattsteiner Allee bestehende Fluchten auf. Die Abmessungen der Zeilen orientieren sich an den - die Hattsteiner Allee westlich vom Plangebiet begleitenden - Wohngebäuden. Im Übergang zur kleinteiligeren Wohnbebauung im Süden sind vier Reihenhäuser geplant. Die Geschossigkeit der Gebäude liegt bei zwei bzw. drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Dachgeschoss, welches als zurückspringendes Staffelgeschoss mit Dachterrassen ausgebildet wird. Im Übergang zum östlich angrenzenden sieben-geschossigen Wohngebäude vermittelt die Planung mit drei und vier Vollgeschossen. Die Bebauung am östlichen Hof wird gemäß der Richtlinie des Hochtaunuskreis für geförderten Wohnraum errichtet und zeichnet sich durch eine effiziente vertikale Erschließung, wirtschaftliche Wohnungsgrößen und den Verzicht auf eine Tiefgarage aus. Durch die erzielte Baukostenreduktion entsteht so „bezahlbarer“ Wohnraum. Alle Dächer werden als Flachdächer ausgebildet, mit Begrünung und der Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen. Die Anordnung und Ausbildung der geplanten Kubaturen lassen im gesamten Plangebiet die Realisierung qualitätvoller Wohnungsgrundrisse in unterschiedlichen Größen zu.

Freiräume

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

Innere Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße aus, sowie über die Innenhöfe, an denen ebenfalls die Eingänge in die Gebäude liegen. Von den angrenzenden Straßenräumen geht ein verkehrsberuhigter Bereich ins Plangebiet ab, über die die Reihenhäuser erschlossen werden und die Durchfahrbarkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt ist.

Der ruhende Verkehr des westlichen Wohnhofs wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt sich an der Fritz-Born-Straße befindet. Besucherstellplätze befinden sich oberirdisch im rückwärtigen Grundstücksbereich. Im Untergeschoss ist außerdem die Unterbringung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwägen geplant. Die Tiefgarage verfügt über direkte Zugänge in die Treppenhäuser zur Erschließung der Wohnungen. Das Parken des östlichen Wohnhofs wird oberirdisch organisiert. Die Stellplätze der Wohnungen befinden sich entlang der Hattsteiner Allee, auf dem bereits bestehenden Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite und am verkehrsberuhigten Bereich. Der Parkplatz steht zu einem Teil weiterhin als öffentlicher Parkplatz der Allgemeinheit zu Verfügung. Die Wohnhöfe der Mehrfamiliengebäude sind somit autofrei. Die Reihenhäuser verfügen über seitliche Carports und offene, oberirdische Stellplätze vor dem Haus.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hattsteiner Allee und die Fritz-Born-Straße an das Straßennetz der Stadt Usingen angebunden. Sie stellen den Anschluss an das Stadtzentrum, andere Stadtteile sowie das regionale Straßennetz in Richtung Frankfurt am Main und den benachbarten Gemeinden des Hochtaunuskreises her. Die innere Erschließung erfolgt über einen verkehrsberuhigten Bereich zwischen den Teilgebieten. Weitergehende Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung sind im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Das angrenzende Straßennetz zeichnet sich durch wohngebietstypische Straßen aus. Der durch das Vorhaben entstehende Neuverkehr wird in seiner Auswirkung als nicht erheblich eingeschätzt. Aufgrund von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten sind keine Leistungsfähigkeitsprobleme oder Straßenraumunverträglichkeiten im umliegenden Straßennetz zu erwarten. In der Gesamtbewertung ist außerdem zu berücksichtigen, dass das Gelände bisher durch das Kreiskrankenhaus

genutzt wurde und hierdurch Verkehre durch Patienten, Mitarbeiter und Rettungsfahrzeug erzeugt wurden, die durch die Schließung entfallen sind. Wohnen als Nachnutzung wird hinsichtlich der Verkehrsmengen und Verkehrsarten als verträglich angesehen. Zusätzlich zeichnet sich das Plangebiet durch seine zentrale Lage und deswegen gute Möglichkeiten zur Nutzung anderer Verkehrsmittel als Alternativen zum privaten Pkw aus. In fußläufiger Entfernung können in rund 5 Gehminuten die Bushaltestellen „Fritz-Born-Straße“, „Altes Amtsgericht“ und „Alter Marktplatz“ erreicht werden. Die Haltestellen werden von einer Reihe an Buslinien angefahren, sodass eine gute Anbindung des Plangebiets an den lokalen ÖPNV vorhanden ist. Der Bahnhof Usingen ist mit dem Bus in 5 Minuten erreichbar. Durch die zentrale Lage des Plangebiets profitieren die zukünftigen Bewohner von den kurzen Wegen im Stadtzentrum Usingens. Viele Wege des Alltags, wie beispielsweise zum Einkauf, zur medizinischen Versorgung oder zu Bildungseinrichtungen können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.

Technische Erschließung / Entwässerung

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die in der Hattsteiner Allee und Fritz-Born Straße liegende Hauptversorgungsleitung, deren Kapazität für die Deckung der Bedarfe zum derzeitigen Stand der Planung als ausreichend eingestuft wird.

Zur Entwässerung wird das Vorhaben an den in der Fritz-Born-Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Es wird zum vorliegenden Planstand davon ausgegangen, dass die zu erwartende Abflussmenge aufgenommen werden kann. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im weiteren Planungsprozess. Zur Reduktion der Einleitung und damit zur Entlastung des Kanalsystems ist für die weitere Planung eine Untersuchung zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen. Die Begrünung der Flachdächer und die Überdeckung des Tiefgaragendachs tragen zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung von Regenwasser bei. So lassen sich insbesondere bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Durch Verdunstungseffekte sind außerdem positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Für die Wohnnutzung im Plangebiet wurde ein umwelt- und klimafreundliches Energiekonzept entwickelt. Das Konzept zur Versorgung des Plangebiets mit Wärme und Strom basiert auf der Verwendung sich ergänzender Erzeugungsanlagen in Kombination mit lokalen Speichern und einer intelligenten Steuerung. Im Kern steht eine Wärmeerzeugungsanlage mit Blockheizkraftwerk (BHKW) in Verbindung mit einer Wärmeversorgung mittels Nahwärmenetz. Der eingesetzte Brennstoff wird Erdgas sein. Der im BHKW erzeugte Strom soll direkt im Wohngebiet verbraucht werden. Dazu wird ein Kundenstromnetz zur Eigenstromversorgung der Wohneinheiten (Mieterstrommodell)

errichtet, dass über einen zentralen Stromanschluss auch an das öffentliche Verteilnetz angeschlossen wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf den Gebäuden Photovoltaik-Anlagen zu installieren, um Strom aus erneuerbaren Energien in das Versorgungskonzept zu integrieren. So können insgesamt bis zu 70 % des Strombedarfs des Wohngebiets mittels des BHKWs und der PV-Anlagen vor Ort erzeugt und lokal verbraucht werden.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

des § 19 Abs. 4 BauNVO. Allerdings werden die Höchstgrenzen des Nutzungsmaßes zur Orientierung herangezogen.

Die Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) stellt die Grundstückgröße dar. Unter Grundstücksfläche ist die Fläche des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Bauantragstellung zu verstehen. Vorliegend ist beabsichtigt, einen Bauantrag für das Gesamtgelände zu stellen, und nach Realisierung der Bebauung Aufteilungen in einzelne Baugrundstücke vorzunehmen. Aus diesem Grund erfolgt die Ermittlung der Kennzahlen getrennt nach Teilgebieten. Mit der Abstimmung der Festsetzungen auf diese künftig zu erwartende Gliederung ist sichergestellt, dass auch mit dem Herausparzellieren von Teilflächen im Nachhinein keine baurechtswidrigen Umstände – z.B. durch Überschreiten von Maßgrenzen – auftreten können.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ1

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

Im WA1 und WA3 entspricht die festgesetzte GRZ1 mit 0,37 (WA1) und 0,4 (WA3) der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Im Teilgebiet WA2 liegt die festgesetzte GRZ1 mit 0,44 etwas über der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Nach dem Bauprojekt, d.h. der Projektionsfläche der Gebäude ohne Berücksichtigung der Baugrenzen, beläuft sich die GRZ1 auf 0,39, was der vorgenannten Obergrenze entspricht. Somit räumt der Vorentwurf des Bebauungsplans einen Spielraum von rund 10 % ein, weil es in der frühen Planungsphase erfahrungsgemäß noch Änderungen geben kann. Sollte sich der Bebauungsgrad bei 0,39 stabilisieren, könnte die GRZ1 später zurückgenommen werden.

GRZ2, Gesamt-Versiegelungsgrad

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

Die zeichnerisch festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in zwei Stufen überschritten werden, und zwar abhängig davon, ob die Überschreitung an der

Geländeoberfläche oder ausschließlich unterhalb selbiger stattfindet. Insofern erfolgt eine Splitting der GRZ2 in eine GRZ2 oberirdisch und eine GRZ2 insgesamt.

Nach der Textfestsetzung 3.1 darf die zulässige Grundflächenzahl in den Teilgebieten durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,59 (WA1), 0,74 (WA2) und 0,65 (WA3) überschritten werden. Ebenerdige Garagen sind städtebaulich weder erforderlich noch erwünscht und werden über andere Festsetzungen ausgeschlossen, Carports sind ausschließlich im WA3 zugelassen. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans weist das Bauprojekt im Planungsstand vom August 2019 intern eine GRZ von 0,54 (WA1), 0,69 (WA2) und 0,60 (WA3) aus, sodass in den Teilgebieten im Schnitt rund 40 % der Wohnbaufläche aus begrünten Freiflächen bestehen wird. Die Differenz zwischen festgesetzter und tatsächlicher GRZ2 oberirdisch ist im Sinne eines „Sicherheitsspielraums“ zu verstehen, weil zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Gestaltung der Außenanlagen noch nicht abgeschlossen sein kann.

Die vorgenannte Bestimmung bezieht sich ausschließlich auf oberirdische Anlagen. Für die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen, insbesondere der Tiefgarage und deren Zufahrt, setzt der Bebauungsplan in einer zweiten Stufe für das Teilgebiet WA2 eine GRZ2 von 0,95 fest. Das vergleichsweise hohe Maß von 0,95, oberhalb der hier nicht relevanten sogenannten „Kappungsgrenze“ der BauNVO von 0,8, ist einerseits erforderlich, um bis auf wenige Besucherstellplätze alle Kfz-Stellplätze direkt vor Ort und unterhalb des Geländes errichten zu können. Andererseits ist die großflächige Ausdehnung der Tiefgaragen gerechtfertigt, weil Tiefgaragen mit einem Bodensubstrat von im Mittel mindestens 50 Zentimetern (teilweise mindestens 100 Zentimetern) überdeckt werden müssen. Die intensive Dachbegrünung der Tiefgarage trägt zur Verminderung des mit ihrer Errichtung verbundenen Eingriffs bei.

Unter Berücksichtigung dessen und des Umstandes, dass der ruhende Verkehr anteilig unter der Geländeoberfläche und damit störungsarm organisiert wird, ist trotz intensiver baulicher Nutzung eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erwarten.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Es wird für das WA1 eine GFZ von 1,16, für das WA2 von 1,20 und für das WA3 eine GFZ von 0,65 festgesetzt. Damit bleibt der Bebauungsplan unter der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ 1,20).

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

Mit einer GFZ zwischen 1,16 (WA1) und 1,20 (WA2) für den Geschosswohnungsbau bewegt sich die Baudichte in einer für neue Wohnbauflächen im Rhein-Main-Gebiet üblichen Größenordnung. Aufgrund der Verzahnung intensiv nutzbarer öffentlicher sowie privater Freiflächen, der in Teilen flächendeckenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und weiterer Konzeptmerkmale trägt das neue Wohngebiet zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

4.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKRF und OK)

Auf Grund der bewegten topografischen Situation im Geltungsbereich (nach Süden abfallendes Gelände mit einem Höhenunterschied von bis zu 8 m) und der im Rahmen der Baumaßnahme zu erwartenden Modellierung des bestehenden Geländes verzichtet der Bebauungsplan zur Vermeidung von uneindeutigen Situationen im Rahmen der Bauantragsstellung auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Höhe der baulichen Anlagen wird stattdessen über entsprechende Höhenangaben festgesetzt. Dabei wird die in den Schnitten und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellte Geschossigkeit in die Festsetzung der Gebäudehöhen übersetzt und orientiert sich damit eng an den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet und deren konzeptioneller Umsetzung. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen in dem Abschnitt 3 „Städtebauliches Konzept“ verwiesen.

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

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

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

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

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

4.2.4 Nicht-Vollgeschoss

In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind die obersten Geschosse aller Gebäude als Staffelgeschosse auszubilden. Nach den textlichen Festsetzungen muss es sich dabei um Nicht-Vollgeschosse handeln, d.h. um solche, die höchstens drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht dieser Vorgabe, was u.a. anhand des Teil II-2 „Ansichten / Schnitte“ nachzuvollziehen ist.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

4.4 Nebenanlagen

Die Anforderungen an Nebenanlagen unterscheiden sich je nach Wohnform, weshalb die Festsetzungen der Teilgebiete (Geschosswohnen) WA1, WA2 und dem Teilgebiet WA3 mit Reihenhäusern unterscheidet.

Im Außenraum befindliche Nebenanlagen können optisch sehr störend wirken, vor allem vor dem Hintergrund, dass im Geschosswohnungsbau Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter ein erhebliches Volumen aufweisen können. Deshalb setzt der Bebauungsplan für die Teilgebiete WA1 und WA2 fest, dass solche Einrichtungen und Anlagen primär innerhalb der Wohngebäude bzw. von deren Kellern und innerhalb der Tiefgarage oder in eigenständigen, geschlossenen baulichen Umhausungen unterzubringen sind.

Dem hohen Qualitätsanspruch an den Außenraum folgend werden im WA1 und WA2 Gartenhäuser und -schuppen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung generell ausgeschlossen. Die Freiflächen sollen sich uneingeschränkt als Spiel-, Aufenthalts- und Ruheflächen nutzen lassen.

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

4.5 Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

Im Teilgebiet WA1 wird eine kostenreduzierte Bauweise angestrebt. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch, nördlich der Hattsteiner Allee auf einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des bestehenden Parkplatzes sowie im Baugebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ hergestellt.

Im Teilgebiet WA2 ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage ist nur unterhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Belichtungs- und Belüftungsschächte sowie Fluchttreppen die gekennzeichneten Flächen für die Tiefgarage bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten. Darüber hinaus sind nur wenige oberirdische Stellplätze vorrangig für Besucher im Teilgebiet WA2 vorgesehen, die begrünt in die Außenanlagen integriert werden.

Wie zuvor erwähnt werden Garagen generell und Carports in den Teilgebieten WA1 und WA2 ausgeschlossen. Deren Zulassung würde die Nutzbarkeit des Freiraums in der hier geplanten Hofstruktur einschränken und Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosswohnungen verursachen.

Die Reihenhäuser im Teilgebiet WA3 verfügen über begrünte, oberirdische Stellplätze vor dem Haus sowie Carports an den seitlichen Gebäudeaußenwänden der Reihenhäuser, die über größere Grundstücke verfügen.

Größere Stellplatzanlagen können eine erhebliche Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese befinden sich entlang der inneren Erschließung zwischen den Teilgebieten.

4.6 Maßnahmen des Artenschutzes

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Baumfällungen und Abbruchmaßnahmen entfallen potenzielle Lebensstätten und Nahrungsräume für Fledermäuse und europäische Vogelarten. Der Bebauungsplan setzt verschiedene Maßnahmen wie Nistkästen fest werden, die auf den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten gerichtet sind. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil II der Begründung (Umweltplanung) verwiesen. Dort werden in Abschnitt 5.4 „Tiere“ die den Artenschutz betreffende Maßnahmen und Festsetzungen im Detail erläutert.

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

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind zur Gliederung und Aufwertung der Freiräume im Geltungsbereich entlang der Verkehrsflächen standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Der Anteil heimischer Gehölze muss mindestens 50 % betragen.

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

Anpflanzen von Bäumen in den Teilgebieten WA1 und WA2

Ergänzend zu den festgesetzten Standorten für Einzelbäume ist auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Geschosswohnungsbau je angefangene 200 m² des Baugrundstücks mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Anzupflanzende Einzelbäume an den gekennzeichneten Standorten können auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume auf den Baugrundstücken angerechnet werden. Es werden so im Allgemeinen Wohngebiet insgesamt 44 Bäume gepflanzt.

Erhalten von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume nördlich der Hattsteiner Allee sind von hohem städtebaulichem Wert für die Gebietsqualität und dienen der Eingrünung der privaten Verkehrsfläche.

Am südlichen Rand des Teilgebiets WA3 kennzeichnet die Planzeichnung weitere bestehende Bäume von besonderem städtebaulichem Wert, die der Eingrünung des Vorhabens im Übergang zur Nachbarbebauung dienen.

Können festgesetzte Bäume im Einzelfall nicht erhalten werden, stellt der Bebauungsplan definierte Anforderungen an die Qualität der Ersatzpflanzungen. Der Ausgleich der Ersatzpflanzungen ist wertgleich vorzunehmen. Die Bestandsbäume können nicht auf die Festsetzungen zum Neupflanzen von Bäumen in den Teilgebieten WA1 und WA2 angerechnet werden.

Fläche zum Erhalt und der Förderung einer artenreichen Mähwiese

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene artenreiche Wiese zu erhalten und durch eine entsprechende Pflege zu fördern. Es wird deshalb eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die bestehende Wiese hat sich im Bereich der ehemaligen Außenanlagen des Krankenhauses entwickelt, die seit längerer Zeit nicht mehr gemäht wurden. Die Wiese ist blütenreich und soll in ihrer Artenvielfalt gefördert werden. Die entstehende „Wildblumenwiese“ dient auch einer Vielzahl an Insekten als Lebensraum.

Die Wiese ist zur weiteren Ausmagerung und Förderung der Arten- und Blütenvielfalt zweimal im Jahr mit Abtransport des Mähgutes zu schneiden. Die 1. Mahd sollte dabei zum Schutz für in den Wiesen brütenden Vögel nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Die 2. Mahd kann dann ab dem 15. September durchgeführt werden. Ausnahmen sind Jahre mit extrem trockenen und heißen Sommern. In diesen Jahren fällt nicht genügend Phytomasse an, so dass eine 2. Mahd unterbleiben kann. Für die Überwinterung von Insekten können schmale Randbereiche im Herbst nicht gemäht werden.

Begrünen von Stellplätzen

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

Dachbegrünung

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind die Dächer von Gebäuden extensiv oder wahlweise auch intensiv zu begrünen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Nicht zuletzt bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Überdeckung von Tiefgaragendächern

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

Sonstige Pflanz- und Pflegebestimmungen

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

Befestigte Flächen, Terrassen

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

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

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

4.8 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

Vorrangig gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Standortgerechte Hecken erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisen; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für die Kleintierwelt. Holz- und Stahlgitterzäune als bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

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

Teil 2: Umweltplanung

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	
1.1 Zielsetzung	
	<p><i>Auf dem Gelände an der Kreuzung Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Hierdurch wird das im Ortskern gelegene, ehemalige Gelände des Kreiskrankenhauses einer neuen Nutzung zugeführt. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 80 bis 90 Wohneinheiten vor. Diese entstehen in Form von zwei Wohnhöfen, um die sich insgesamt 7 Baukörper mit Geschosswohnungen gruppieren. Es entstehen außerdem vier Reihenhäuser südlich der Wohnhöfe. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Da sich die Zulässigkeit des Vorhabens auch nach den Darstellungen der Teilpläne des Vorhaben- und Erschließungsplans bestimmt, wird so die Qualität und Gestaltung der Freiräume zusätzlich zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert.</i></p> <p><i>Weitere Angaben zu Anlass und Zielen der Planung sind dem Teil 1 der Begründung „Städtebauliche Planung“ zu entnehmen.</i></p>
1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans (Siehe Teil 1 Punkt 4 „Festsetzungen des Bebauungsplans“)	
Größe des Geltungsbereichs	1,24 ha
Art der baulichen Nutzung	WA
Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ)	WA1: 0,37 / 1,16 WA2: 0,44 / 1,20 WA3: 0,40 / 0,65
Zahl der Vollgeschosse	III bis IV
Höhe der baulichen Anlagen (über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss OK RF)	9,90 m bis 12,90 m
2 Methodische Vorgehensweise	
2.1 Aufbau der Umweltplanung	
	<p><i>Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Umweltauswirkungen. Die Darstellung der</i></p>

	<p><i>umweltrelevanten Aspekte erfolgt in der vorliegenden Tabelle schutzgutweise. Hierbei liegt jedem Schutzgut der folgende, einheitliche Aufbau zu Grunde:</i></p> <p><i>Bestandsaufnahme:</i> <i>Betrachtung der Umweltmerkmale, ihrer Betroffenheit und des derzeitigen Umweltzustands.</i></p> <p><i>Auswirkungen:</i> <i>Prognose und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung</i></p> <p><i>Maßnahmen:</i> <i>Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich und Einschätzung der Auswirkungen bei Umsetzung der Maßnahmen sowie Einschätzung der verbleibenden Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung.</i></p> <p><i>Alle Ergebnisse der Umweltplanung sind unter Punkt 4 „Zusammenfassung der Ergebnisse“ zusammengestellt. Allgemeine Grundlagen sind der schutzgutbezogenen Betrachtung vorangestellt. Siehe hierzu Punkt 3 „Grundlagen der Umweltplanung“.</i></p>
<p>2.2 Untersuchungsraum</p>	
	<p><i>Der Großteil der Untersuchung bezieht sich auf die direkte Eingriffsfläche, die der Fläche des abgegrenzten Plangebiets entspricht. Für einige Untersuchungskriterien - wie z.B. Verkehrsbelastung, Geräuschemissionen und Ortsbild - ist ein größerer Untersuchungsraum erforderlich. Der größere Untersuchungsbereich bezieht sich weniger auf die Eingriffs- oder Baustellenfläche, sondern vielmehr auf die Wirkungen für die Umgebung.</i></p>
<p>2.3 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung</p>	
	<p><i>Der Bebauungsplan „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Vorliegend beträgt die Fläche des Geltungsbereichs lediglich 12.408 m², so dass die oben erwähnte Grenze, ab der die Eingriffsregelung anzuwenden wäre, nicht erreicht wird. Weitere Ausführungen zum Verfahren können Teil 3 der Begründung „Allgemeines, Verfahren“ # entnommen werden.</i></p>

2.4 Der Umweltplanung zugrunde gelegte Fachgesetze und Fachpläne							
	<i>Zur Bestandsaufnahme wurden die als Quellenangaben im Text genannten Planungsgrundlagen verwendet. Die weiteren maßgeblichen fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielvorgaben werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen im Kontext mit der Darstellung der Umweltauswirkungen erläutert. Eine Übersicht aller Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien ist Teil 3 „Allgemeines, Verfahren“ der Begründung zu entnehmen.</i>						
3 Grundlagen der Umweltplanung							
3.1 Naturraum und Topografie							
	<p><i>Die Gemeinde Usingen wird gemäß Umweltatlas „Naturräume Hessens nach Otto Klausung 1988“ (http://atlas.umwelt.hessen.de) dem Naturraum „Taunus“ (30, Haupteinheitengruppe) und in der weiteren Untergliederung dem „Östlichen Hintertaunus“ (302, Haupteinheit) sowie dem „Usinger Becken“ (302.5, Teileinheit) zugeordnet.</i></p> <p><i>Das Plangebiet ist durch die Hattsteiner Allee in zwei Grundstücke geteilt. Topografisch liegt der Teilbereich südlich der Hattsteiner Allee auf einer Höhe zwischen 304 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Nordosten bis zu 296 m ü. NHN im Südwesten und weist damit ein steiles Gefälle nach Südwesten auf. Der nördliche Teilbereich wird als Parkplatz genutzt. Er fällt ebenfalls in südwestliche Richtung ab und liegt auf einer Höhe zwischen 304 m ü. NHN und 305 m ü. NHN.</i></p>						
3.2 Bedarf an Grund und Boden							
	<table border="1"> <tr> <td>Bestand: Versiegelung im Geltungsbereich</td> <td>Ca. 7.902 m² / 64 %</td> </tr> <tr> <td>Planung WA: Oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3: 9.620 m²) <i>Anmerkung: Der Bebauungsplan setzt eine GRZ2 oberirdisch von 0,595 (WA1), 0,74 (WA2) und 0,65 (WA3) fest.</i></td> <td>ca. 5.650 m² / 59 %</td> </tr> <tr> <td>Planung Geltungsbereich: oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet + private Verkehrsfläche (1.193 m²) + öffentliche Verkehrsflächen (1.012 m² + 583 m²) <i>Anmerkung: Für die private Verkehrsfläche wird ein Versiegelungsgrad von 80 %, für die öffentliche Verkehrsfläche 100 % angenommen.</i></td> <td>ca. 8.140 m² / 66 %</td> </tr> </table>	Bestand: Versiegelung im Geltungsbereich	Ca. 7.902 m ² / 64 %	Planung WA: Oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3: 9.620 m ²) <i>Anmerkung: Der Bebauungsplan setzt eine GRZ2 oberirdisch von 0,595 (WA1), 0,74 (WA2) und 0,65 (WA3) fest.</i>	ca. 5.650 m ² / 59 %	Planung Geltungsbereich: oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet + private Verkehrsfläche (1.193 m ²) + öffentliche Verkehrsflächen (1.012 m ² + 583 m ²) <i>Anmerkung: Für die private Verkehrsfläche wird ein Versiegelungsgrad von 80 %, für die öffentliche Verkehrsfläche 100 % angenommen.</i>	ca. 8.140 m ² / 66 %
Bestand: Versiegelung im Geltungsbereich	Ca. 7.902 m ² / 64 %						
Planung WA: Oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2, WA3: 9.620 m ²) <i>Anmerkung: Der Bebauungsplan setzt eine GRZ2 oberirdisch von 0,595 (WA1), 0,74 (WA2) und 0,65 (WA3) fest.</i>	ca. 5.650 m ² / 59 %						
Planung Geltungsbereich: oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet + private Verkehrsfläche (1.193 m ²) + öffentliche Verkehrsflächen (1.012 m ² + 583 m ²) <i>Anmerkung: Für die private Verkehrsfläche wird ein Versiegelungsgrad von 80 %, für die öffentliche Verkehrsfläche 100 % angenommen.</i>	ca. 8.140 m ² / 66 %						

	Veränderung des Anteils intensiv begrünter Flächen im Geltungsbereich gegenüber dem Bestand	+ 238 m ² + 2 %
	Anteil extensiv oder intensiv begrünter Flachdächer im WA <i>Anmerkung: Es wird angenommen, dass 90 % der Dachflächen begrünt werden.</i>	ca. 2.810 m ² / 29 % <i>(entspricht 50 % der oberirdischen Versiegelung)</i>
3.3 Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltplanung)		
	<i>Anlage 1</i> <i>Stadt.Quartier: Lageplan der Bestandsaufnahme, Wiesbaden, 09.04.2020.</i>	
	<i>Anlage 2</i> <i>Stadt.Quartier: Biotoptypen und Nutzungen, Wiesbaden, 09.04.2020.</i>	
3.4 Gutachten zum Vorhaben		
	<i>Artenschutz / PlanÖ:</i> <i>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“, Stadt Usingen, Biebertal, 28. August 2019.</i>	

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

5 Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen			
5.1 Fläche und Boden			
<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen (www.bodenvierer.hesen.de) liegt das Plangebiet großmaßstäblich im Bereich aus Tonschiefer, Grauwackenschiefer und Phyllit entstandener Pseudogley-Parabraunerden. Die wenig speicherfähigen Schieferböden besitzen eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit und sind als Grundwasser-Geringleiter charakterisiert. Die Bodenfunktionen sind durch ein mittleres Ertragspotenzial, Nitratrückhalte- und Filtervermögen gekennzeichnet. Die Stadt Usingen befindet sich allgemein in einer ländlich geprägten Region. Durch die Ortskernlage des Plangebiets handelt es sich allerdings um eine bereits anthropogen stark überprägte Fläche. Aus diesem Grund können die Bodenfunktionen in allen Bereichen als erheblich eingeschränkt angesehen werden.</i></p>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
<p>Altlasten</p> <p><i>Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Verdachtsfälle bekannt. Sobald weiterführende Informationen vorliegen wird die Umweltplanung zum Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt.</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Neuversiegelung</p> <p><i>Es wird insgesamt eine Fläche von 2 % des Geltungsbereichs neu versiegelt.</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Es ist zu erwarten, dass der Baugrund für eine Bebauung ausreichend bzw. gut tragfähig ist.</i> ▪ <i>Der Zustand des Bodens wird sich mit Verwirklichung des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ nicht wesentlich verändern, da der Grad der Versiegelung gegenüber dem Bestand nahezu unverändert bleibt (+2 %). Auch gegenüber der zulässigen Versiegelung gemäß dem gültigen Bebauungsplan „Sanierungsgebiet</i> 	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o

	<p><i>S1“ ergibt sich keine wesentliche Veränderung. Die oberirdische Versiegelung im Geltungsbereich „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ besteht außerdem zu 50 % aus begrünten Flachdächern.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Während der Bauphase sind grundsätzliche Maßnahmen zum Schutz des Bodens zu befolgen.</i> 			
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG und durch Beachtung der Vorschriften der DIN 18915 bezüglich Bodenabtrag und Oberbodenlagerung.</i> ▪ <i>Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs hinsichtlich Risiken durch möglicherweise auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge und Schadstoff belasteter Regenwassereintrag in den Boden.</i> ▪ <i>Vermeidung von Bodenverdichtung und Schutz natürlicher bzw. naturnaher Böden.</i> ▪ <i>Schutz von (Boden-)Fauna und Grundwasser durch grundsätzlichen Pestizid- und Düngemittelverzicht.</i> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">o</p>
5.2 Wasser				
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Nach WRRL-Bewirtschaftungsplan 2015 befindet sich der Grundwasserkörper im Plangebiet mengenmäßig, hinsichtlich der Trinkwasserrichtlinie und des chemischen Gesamtzustands in einem guten Zustand. Die Grundwasservorkommen im Geltungsbereich sind allerdings von geringer Bedeutung und auch in der Tiefe unergiebig (http://gruschu.hessen.de). Seine Verschmutzungsempfindlichkeit ist als gering einzustufen (Landschaftsplan UVF 2000). Die Grundwasserneubildung liegt bei 80 mm / Jahr (https://geoviewer.bgr.de).</i></p> <p>Versickerungsfähigkeit</p> <p><i>Gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte von Hessen (http://gruschu.hessen.de) ist die Durchlässigkeit des Bodens für Wasser gering bis äußerst</i></p>			

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

	<p>Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			
<p>5.3 Pflanzen</p>				
<p>Bestandsaufnahme</p>				
<p><i>Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen können den Anlagen 1 und 2 entnommen werden. Die Bestandsaufnahme fand Ende Juni 2019 statt.</i></p>				
<p>Gebüsch, Hecke, Gehölzsaum (ca. 346 m²)</p> <p><i>Es befinden sich einige wenige Gebüsche im Süden und Westen des Geltungsbereichs. Alle Gebüsche sind standortfremd und von untergeordneter ökologischer Bedeutung.</i></p>				
<p>Einzelbäume</p> <p><i>In den Randbereichen des Plangebiets existieren zahlreiche Bäume, von denen nur die einheimischen Laubbäume einen etwas höheren ökologischen Wert aufweisen. Als besonders erhaltenswert ist jedoch kein Baum zu bewerten, da keine alten bzw. markanten Bäume im Plangebiet vorhanden sind.</i></p>				
<p>Baumreihe</p> <p><i>Im Plangebiet stehen entlang der Hattsteiner Allee Platanen und Spitz-Ahorne, wobei die Platanen vital sind, die Spitz-Ahorne jedoch häufig eine reduzierte Vitalität aufweisen. Als hochwertiger ist die Baumreihe aus Vogel-Kirschen an der südlichen Plangebietsgrenze einzustufen. Sie übernimmt zudem eine Schutzfunktion als Abgrenzung des neuen Baugebiets.</i></p>				
<p>Grünland (3.587 m²)</p> <p><i>Die größeren artenreichen Mähwiesen im Süden des Plangebiets sind aus einem nicht mehr gepflegten Rasen hervorgegangen. Sie sind als erhaltenswert einzustufen, da sich mittlerweile zahlreiche Blütenpflanzen eingestellt haben. Zudem existieren kleinere Rasenflächen von geringerem ökologischem Wert.</i></p>				
<p>Ruderalflur und krautiger Saum (ca. 390 m²)</p> <p><i>Es handelt sich um im Süden und zentral von Gebäuden umgebene Ruderalflächen von geringer ökologischer Wertigkeit.</i></p>				
<p>Vegetationsarme und kahle Flächen (ca. 7.902 m²)</p> <p><i>Der Geltungsbereich ist zu ca. 64 % durch Bestandsgebäude und Hofflächen nahezu oder völlig versiegelt.</i></p>				

<p>Garten (ca. 275 m²)</p> <p><i>Es handelt sich dabei um die Gehölzpflanzungen nördlich und südlich entlang der Hattsteiner Allee. Sie sind von untergeordneter ökologischer Bedeutung.</i></p>			
<p>Auswirkungen</p> <p><i>Der größte Teil (ca. 64 %) des Geltungsbereichs ist im Bestand sehr stark oder völlig versiegelt bzw. bebaut. Es werden nur im geringen Umfang weitere Flächen versiegelt (+2 %). Wobei es sich bei 50 % der oberirdischen Versiegelung des Vorhabens um begrünte Flachdächer handelt. Der Anteil begrünter Flächen ändert sich demnach nicht – unter Berücksichtigung der begrünten Dachflächen kommt es zu einer Verbesserung.</i></p>	<p>Auswirkungen durch das Vorhaben</p>		<p>Einschätzung der Auswirkungen</p> <p style="text-align: center;">+</p>
	<p>ja</p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	
<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die bestehenden Platanen entlang der Hattsteiner Allee im Übergang zur privaten Verkehrsfläche werden aufgrund ihres städtebaulichen Wertes erhalten. Die Baumreihe entlang der südlichen Grenze von WA3 wird ebenfalls erhalten.</i> ▪ <i>Es werden an festgesetzten Standorten sowie je angefangenen 200 m² Baugrundstück im WA 1 und WA2 insgesamt 41 standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm gepflanzt. Darüber hinaus werden im Teilgebiet WA3 weitere 3 Bäume gepflanzt. Dies entspricht einer Gesamtzahl von 44 Bäumen im allgemeinen Wohngebiet. Der Anteil heimischer Gehölze beträgt mindestens 75 %.</i> ▪ <i>Die vorhandene artenreiche Mähwiese im Süden von Teilgebiet WA1 wird erhalten. Die Wiese ist zur weiteren Ausmagerung und Förderung der Arten- und Blütenvielfalt zweimal im Jahr mit Abtransport des Mähgutes zu schneiden.</i> ▪ <i>Die Dachflächen der Wohnbebauung werden in einem Umfang von mindestens 90 % extensiv oder intensiv begrünt. Dies entspricht einer Fläche von ca. 2.810 m² (29 %) im allgemeinen Wohngebiet. Die</i> 			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">+</p>

	<p><i>Substratstärke beträgt mindestens 10 cm. Gegenüber den nicht-begrüntem Dächern der bestehenden Krankenhausgebäude mit einer Fläche von ca. 3.283 m² tritt durch die kleineren Dachflächen sowie deren Begrünung eine Verbesserung ein.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die Tiefgaragendächer, die nicht überbaut oder befestigt sind, werden mit einer Vegetationsschicht von im Mittel mindestens 0,5 m überdeckt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1.345 m² im allgemeinen Wohngebiet.</i> ▪ <i>Durch den nahezu gleichbleibenden Versiegelungsgrad (+ 2 %), die Begrünung der Dachflächen sowie die umzusetzenden Pflanzmaßnahmen verbessert sich die Situation der Vegetation im Geltungsbereich.</i> <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			
5.4 Tiere				
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ, August 0219) entnommen werden.</i></p> <p><i>Die faunistische Erhebung konnte zum Stand des Bebauungsplanvorentwurfs nur für Reptilien abgeschlossen und in Teilen für Vögel und Fledermäuse durchgeführt werden. Die Bestandsaufnahme fand im Zeitraum von Mai bis August 2019 durch. Die gewonnenen Daten wurden durch eine Potenzialabschätzung des „Worst-Case“ auf Grundlage der angetroffenen Habitatstrukturen sowie den Erkenntnissen eigener Erfassungen im Rahmen der Aufstellung benachbarter Bebauungspläne ergänzt. Obwohl bereits eine gute Datengrundlage besteht, die insbesondere artenschutzrechtlich besonders relevante Arten umfasst, sind im zeitigen Frühjahr 2020 weitere Begehungen geplant. Eine erhebliche Erweiterung des Artenspektrums und somit der Bewertungsgrundlage werden aufgrund der ungünstigen Habitatvoraussetzungen am Standort jedoch nicht erwartet.</i></p>			

Wirkfaktoren	Betroffenheit						
	ja	nein					
Reptilien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					
<p>Vögel</p> <p><i>Im Planungsraum sowie im Umfeld konnten acht Arten mit 15 Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Daneben wurden noch fünf weitere Arten als potenzielle Reviervögel ergänzt. Mit dem Turmfalke konnte eine streng geschützte Art (BArtSchuV) festgestellt werden. Haussperling, Mauersegler und Stieglitz kommen als Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand vor. Bei den weiteren Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotenzial.</i></p> <p><i>Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit dem Grünspecht eine streng geschützte Vogelart den Planungsraum und dessen Umfeld als Nahrungsraum nutzt.</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
<p>Fledermäuse</p> <p><i>Im Planungsraum wurden zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Kleiner Abendsegler) nachgewiesen. Der Geltungsbereich wird von der Zwergfledermaus unregelmäßig und meist in geringer Individuendichte frequentiert. Nur am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wurden mehrfach jagende Zwergfledermäuse nachgewiesen. Der Kleine Abendsegler wurde lediglich in einem flüchtigen Einzelkontakt erfasst.</i></p> <p><i>Im Planungsraum wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen.</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
<p>Auswirkungen</p> <p>Vögel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Haussperling und Mauersegler: Abriss- und Baumaßnahmen können zum Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen.</i> 	<p>Auswirkungen durch das Vorhaben</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ja</th> <th>nein</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		ja	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Einschätzung der Auswirkungen</p> <p style="text-align: center;">-</p>
ja	nein						
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Turmfalke: Der Gebäudeabriss wird zu einem Verlust einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte führen. Da die Art jedoch einen günstigen Erhaltungszustand aufweist und aufgrund ihrer sehr hohen Anpassungsfähigkeit, ist ein zeitweiliger Verlust eines Horstes als unerheblich für den Erhaltungszustand der lokalen Population zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Beschneidung des Lebensraums sind nicht zu erwarten.</i> ▪ <i>Stieglitz: Im Baumbestand ist das Vorkommen des Stieglitzes möglich. Baumfällungen können zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch eine Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Diese können durch das kurzfristige Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.</i> ▪ <i>Allgemein häufige Arten: Die bauzeitliche Verdrängung der Avifauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.</i> ▪ <i>Artenschutzrechtlich relevante Nahrungsgäste: Es kann ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum haben und auf Alternativflächen ausweichen.</i> <p>Fledermäuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleineren Änderungen im Umfeld wird von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Jagdraum, die zu einer Beeinträchtigung des Erhaltungszustands führen würden, können ausgeschlossen werden.</i> ▪ <i>Es sind Gebäude- und Vegetationsstrukturen anzutreffen, die eine Eignung als Quartier aufweisen, sodass der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie</i> 			
--	--	--	--	--

	<p><i>Individuenverlust nicht ausgeschlossen werden kann.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Durch Abrissarbeiten und Baumfällungen besteht ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.</i> 			
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen für den Mauersegler.</i> ▪ <i>Anbringen von mindestens neun geeigneten Nistkästen für den Haussperling.</i> ▪ <i>Anbringen von drei geeigneten Nistkästen für den Turmfalke.</i> ▪ <i>Anbringen von sechs geeigneten Nistkästen für Fledermäuse.</i> ▪ <i>Die genaue Anzahl aller anzubringenden Nistkästen (mit Ausnahme der drei Nistkästen für den Turmfalke) ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und abzustimmen.</i> ▪ <i>Gebäude, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 01. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen.</i> ▪ <i>Im Zeitraum vom 01. März bis 30. Oktober sind Gebäude vor der Durchführung der Abbruchmaßnahmen auf Neststandorte von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen.</i> ▪ <i>Ökologische Baubegleitung.</i> ▪ <i>Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.</i> <p>Strukturverbessernde Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Extensiv oder intensiv begrünte Dachflächen auf 29 % der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets.</i> ▪ <i>Anpflanzung von Bäumen, davon mindestens 75 % heimische Gehölze.</i> ▪ <i>Erhaltung und Förderung einer artenreichen Mähwiese.</i> 			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">○</p>

	<p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>							
<p>5.5 Biologische Vielfalt</p>								
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Das Plangebiet zeichnet sich in weiten Teilen durch eine geringe bis mittlere biologische Vielfalt aus. Dies ist einerseits die Folge des hohen Versiegelungsgrads (64 %), weniger wertvoller Strukturen sowie Bäumen und Gebüsch von untergeordneter ökologischer Bedeutung. Hervorzuheben sind andererseits die artenreiche Mähwiese im Südosten des Geltungsbereichs sowie das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten sowie Fledermäusen.</i></p>							
	<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Mit der Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein Wohngebiet ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Gebiet zu rechnen. 	<p>Auswirkungen durch das Vorhaben</p> <table border="1"> <tr> <td>ja</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>		ja	nein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Einschätzung der Auswirkungen</p> <p style="text-align: center;">o</p>
ja	nein							
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>							
	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Siehe Punkt 5.3 Pflanzen und 5.4 Tiere. <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>		<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">+</p>					
<p>5.6 Luft und Klima</p>								
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Großräumiger Betrachtungsraum</p> <p><i>Großräumig gehört das Usinger Becken zur Klimazone Taunus, die im Vergleich zu anderen Mittelgebirgen wärmer und trockener ist. Im nördlich des Taunushauptkamms gelegenen östlichen Hintertaunus zeigt sich dies besonders deutlich. Hier herrscht auf großen Flächen Ackernutzung vor, während in gleicher Höhenlage in anderen Gebieten fast nur Grünland zu finden ist.</i></p>							

<p>Kleinräumiger Betrachtungsraum</p> <p><i>Die Stadt Usingen bildet mit weiteren Stadtteilen den Mittelpunkt des fruchtbaren Usinger Beckens, das durch die Usa und ihre Nebenbäche in mehrere flache Muldentäler gegliedert wird. Das Usinger Becken weist verhältnismäßig niedrige Temperaturen von <math><13^{\circ}\text{C}</math> in den Siedlungsgebieten auf. Zwar ist die Gemeinde von einer negativen klimatischen Wasserbilanz im Sommerhalbjahr (-150 mm bis -50 mm) betroffen, weist aber einen jährlichen Niederschlagsdurchschnitt von 700 mm auf. Das Usinger Becken ist sowohl in klimatischer, wie auch lufthygienischer Hinsicht ein ausgesprochener Gunstraum. (Landschaftsplan UVF 2000)</i></p>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
Hohe Relevanz für den Kaltluftaustausch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hohe Wärmebelastung (Bioklima)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Hohe Luftschadstoffbelastung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lokalklimatisch betrachtet ist die Fläche des Plangebiets von untergeordneter Bedeutung. ▪ Mit der Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet bleibt die oberirdische Versiegelung nahezu konstant (+2 %). 	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	○
<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu einer mikroklimatischen Verbesserung tragen die Begrünung der Flachdächer und des Tiefgaragendachs sowie der Freiflächen und Neupflanzungen von Bäumen bei (CO₂-Abbau durch Photosynthese, Kühlung der Umgebungstemperatur durch Evapotranspiration). ▪ Durch die Möglichkeit des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und den Einbau eines Blockheizkraftwerks wird ein umwelt- und klimafreundliches Energiekonzept unter Einsatz modernster Technik gefördert. 			Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung
			+

	<p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>									
<p>5.7 Ortsbild, Freiraum und Erholung</p>										
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Der ehemalige Standort des Kreiskrankenhauses Usingen liegt im nördlichen Teil der Kernstadt in fußläufiger Entfernung zum südöstlich gelegenen Ortskern. In westlicher Richtung stellt die Hattsteiner Allee eine Verbindung zum Badesee Hattsteinweiher und dem Wochenendplatz Katharinenhof her. Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude und die nördlich der Hattsteiner Allee gelegene Parkierung sowie die südlich anschließenden Freiflächen des ehemaligen Krankenhauses. Die direkte Nachbarschaft ist städtebaulich vorwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung mit zwei bis drei Geschossen geprägt. Das östlich an den Geltungsbereich grenzende siebengeschossige Schwesternwohnheim stellt hinsichtlich der Gebäudehöhe eine Ausnahme dar. Daran anschließend liegt die Katholische Laurentius-Kirche, ein Backsteinbau aus den späten fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts mit freistehendem Kirchturm. Südlich an das Plangebiet stößt innerhalb des Straßenblocks eine ca. 2.800 m² große unbebaute Freifläche. Daran schließen sich nach Süden hin zweireihig Einfamilienhäuser und anschließend verdichtete Ortskernbebauung mit Ladeneinheiten für Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie an.</i></p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Betroffenheit</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">Wirkfaktoren:</td> <td style="text-align: center;">ja</td> <td style="text-align: center;">nein</td> </tr> </table>				Betroffenheit		Wirkfaktoren:	ja	nein
	Betroffenheit									
Wirkfaktoren:	ja	nein								
	<p>Gestaltung / Strukturierung</p> <p><i>Das leerstehende Gelände des Krankenhauses weist keine besondere städtebauliche Strukturierung oder Gestaltung auf. Die Bebauung entspricht typologisch der ehemaligen Nutzung als Krankenhaus und unterscheidet sich somit deutlich von der Umgebung.</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							
	<p>Besondere Freiraumgestaltung</p> <p><i>Die Freiräume sind weitestgehend versiegelt und nicht begrünt. Zwei größere Flächen (artenreiche Mähwiese) im südlichen Geltungsbereich sind gemäß Biotopkartierung als erhaltenswert eingestuft. Entlang der Hattsteiner Allee befindet</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							

<p><i>sich beidseitig Baumbestand, der die Straße städtebaulich einfasst. Hochwertiger ist ebenfalls eine Baumreihe von Vogel-Kirschen an der südlichen Grenze des Plangebiets.</i></p>			
<p>Besondere Erholungs- / Freizeitfunktion</p> <p><i>Der Fernradweg R6 folgt dem Straßenverlauf der Hattsteiner Allee und ist stellt eine gute Anbindung für Freizeit und Erholung an die Umgebung dar.</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die brachliegende Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt.</i> ▪ <i>Die einheitliche und konsequente Gestaltung des Plangebiets trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei. Die angrenzenden Bebauungsstrukturen werden weiterentwickelt.</i> ▪ <i>Alle Wohnungen verfügen über einen direkten Zugang zu privaten Freiräumen sowie gemeinschaftlichen Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsflächen.</i> ▪ <i>Die Planung berücksichtigt ausreichend große Abstände zu den erhaltenswerten, ortsbildprägenden Baumreihe nördlich der Hattsteiner Allee und an der Südgrenze des Geltungsbereichs.</i> 	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	+
<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die erhaltenswerten, ortsbildprägenden Baumreihen sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.</i> ▪ <i>Die beschriebenen Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen führen zu einer Verbesserung des Ortsbildes. Die festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung führen zu einer Gliederung des Quartiers und zu einer Aufwertung des Straßenraums.</i> ▪ <i>Über den Vorhaben- und Erschließungsplan kommt es zu einer zusätzlichen Qualitätssicherung.</i> 			Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung
			+

	<p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Ortsbild, den Freiraum und die Erholungsangebote. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			
<p>5.8 Landschaft</p>				
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p><i>Das Usinger Becken liegt nördlich des Taunushauptkamms auf einer Höhe von 270m ü. NHN bis 300 m ü. NHN. Die Hochfläche ist im Vergleich zu den umgrenzenden Flächen stark eingesunken und weniger bergig. Der zentrale Teil des Usinger Beckens ist überwiegend von Wäldern mit hohem Laubholzanteil bestanden. Die Offenlandflächen werden in den Tallagen als Grünland, im Übrigen als intensives Ackerland genutzt. Die Gemeinde Usingen liegt vollständig innerhalb des Naturparks Hochtaunus. (Landschaftsplan UVF 2000)</i></p>			
<p>Wirkfaktoren:</p>	<p>Betroffenheit</p>			
	<p>ja</p>	<p>nein</p>		
<p>Landschaftsbild</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>Auswirkungen</p> <p><i>Das Schutzgut Landschaft bleibt aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskernbereich von der Verwirklichung des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ unberührt. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</i></p>	<p>Auswirkungen durch das Vorhaben</p>		<p>Einschätzung der Auswirkungen</p>	
	<p>ja</p>	<p>nein</p>	<p>o</p>	
	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>5.9 Schutzgebiete</p>				
	<p>Bestandsaufnahme</p>			
<p>Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: FFH-Gebiete</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: Europäische Vogelschutzgebiete</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>Nationalparke gemäß BNatSchG</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>Biosphärenreservate gemäß BNatSchG</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG</p>	<p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>		

	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Wasserschutzgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Heilquellenschutzgebiete gemäß HWG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Überschwemmungsgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen <i>Es sind keine Schutzgebiete durch die Verwirklichung des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</i>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	o
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung				
	Bestandsaufnahme <i>Das Plangebiet ist vornehmlich von Wohnbebauung umgeben. In direkter Nachbarschaft befinden sich Gemeinbedarfsflächen der Katholischen Laurentius-Kirche östlich und der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule westlich des Plangebiets. Für Letzteres wird parallel ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Pestalozzistraße“ auf Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn 4 mbH & Co. KG aufgestellt (Beschluss XI/58-2019 zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019).</i>			
	Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
		ja	nein	
	Wohnumfeld Bestand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Geräuscheinwirkung Straße	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Schadstoff- und bioklimatische Belastung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche eines Krankenhauses mit entsprechender Frequentierung und Nutzungsintensität in ein allgemeines Wohngebiet wirkt sich positiv auf die gesamte Nachbarschaft aus. ▪ Wohnen als Nachnutzung ist hinsichtlich der Verkehrsmengen und -arten als verträglich einzustufen. 	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	+
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<p>Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die neue Bebauung hält ausreichend Abstand zum Bestand und gewährleistet auch im Plangebiet gute Belichtungsverhältnisse. ▪ Während der Bauphase kann es zu zeitlich befristeten Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Staub kommen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Auflagen sowie technischer Standards lässt sich die Belastung minimieren. <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center; background-color: #d4edda;">+</p>
<p>5.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>				
<p>Bestandsaufnahme</p>				
<p>Wirkfaktoren:</p>		Betroffenheit		
		ja	nein	
<p>Kulturdenkmale gemäß HDSchG</p> <p><i>Innerhalb einer Wirkzone von 150 m befinden sich südöstlich des Plangebiets Kulturdenkmale. Es ist keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten.</i></p>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Bodendenkmale gemäß HDSchG</p> <p><i>Innerhalb einer Wirkzone von 300 m befinden sich östlich des Plangebiets Bodendenkmale. Es ist keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten.</i></p>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Auswirkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind weder besonders geschützte Kulturdenkmale betroffen noch bestehen zum derzeitigen Verfahrensstand Hinweise auf besonders geschützte Bodendenkmale nach Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG). 		Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	o
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Die geplante kompakte Bauweise zeichnet sich durch ein günstiges A/V-Verhältnis aus, wodurch Wärmimmissionen reduziert werden.</i> ▪ <i>Die Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern fördert erneuerbare Energien.</i> ▪ <i>Die Nutzung eines Blockheizkraftwerks reduziert den benötigten Brennstoffverbrauch.</i> 				
	<p>Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Durch die Beschränkung der GRZ2 oberirdisch auf 0,59 (WA1), 0,74 (WA2) und 0,65 (WA3) bleibt die Versiegelung nahezu gleich (+2 %) und wirkt damit einer weiteren der Überwärmung entgegen.</i> ▪ <i>Die Dachbegrünung von Gebäuden und die Überdeckung sowie Begrünung der Tiefgarage dienen als Retentionsspeicher von Regenwasser und sorgt für einen gleichmäßigen und verzögerten Wasserabfluss bzw. eine erhöhte Verdunstung. So werden das Kanalnetz entlastet und das Mikroklima durch Verdunstungskühle verbessert.</i> ▪ <i>Das Anpflanzen von Bäumen trägt zur CO₂-Bindung bei und bietet im Freiraum Schutz vor Sonneneinstrahlung.</i> 				
	<p>Farbcodierung zur Einschätzung der Auswirkungen:</p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9; padding: 5px;">+ Positive Auswirkungen</td> <td style="background-color: #bbdefb; padding: 5px;">o Keine Auswirkungen</td> <td style="background-color: #fff9c4; padding: 5px;">- negative Auswirkungen</td> <td style="background-color: #e57373; padding: 5px;">-- erhebliche negative Auswirkungen</td> </tr> </table>	+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- negative Auswirkungen	-- erhebliche negative Auswirkungen
+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- negative Auswirkungen	-- erhebliche negative Auswirkungen		

Teil 3: Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

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

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

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

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

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

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

2 Verfahrensschritte

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

Die Tabelle wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M. Eng. Mareike Borkeloh

Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels

M. Eng. Lisa Koch

M. Eng. Andrea Vogel

09. April 2020

US01_Hattsteiner-Allee_Fritz-Born_Begruendung_2020-04-09_bor