



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

**Begründung**  
**■ 30. September 2022**

**Stadt.**  
**Quartier**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Teil 1: Städtebauliche Planung .....</b>	<b>3</b>
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung .....	3
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	5
2.1 Räumliche Lage des Plangebiets .....	5
2.2 Planerische Vorgaben .....	7
3 Städtebauliches Konzept.....	8
4 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	11
4.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKRF, OK).....	11
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.4 Nebenanlagen .....	13
4.5 Verkehrsflächen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen .....	14
4.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	15
4.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	15
4.8 Örtliche Bauvorschriften .....	16
4.9 Hinweise .....	16
<b>Teil 2: Umweltplanung .....</b>	<b>17</b>
<b>Teil 3: Allgemeines, Verfahren .....</b>	<b>18</b>
1 Verfahren .....	18
2 Verfahrensschritte .....	19
3 Rechtsgrundlagen .....	20

## Teil 1: Städtebauliche Planung

### 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Der Planungsanlass, die Ziele und die Erforderlichkeit der „1. Änderung“ entsprechen nach wie vor denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ und werden nachfolgend nochmals dargelegt. Daran anschließend wird das Erfordernis der „1. Änderung“ erläutert.

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

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 124 Wohneinheiten vor. Diese entstehen in Form von vier Wohnhöfen, um die sich insgesamt 13 Baukörper gruppieren. Es entsteht dabei ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen in Form von Geschosswohnungen sowie Reihenhäusern.

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

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Die Umnutzung der brachgefallenen Fläche der Gesamtschule zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Der Schulersatzneubau der kooperativen Helmut-Schmidt-Gesamtschule wurde 2017 am westlichen Ortsrand errichtet und in Betrieb genommen.
- Die Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf die in den vergangenen Jahren erheblich gestiegene Nachfrage im Rhein-Main-Gebiet. Diese soll die Wohnraumversorgung für unterschiedliche Personengruppen ermöglichen.
- Die Schaffung einer qualitativ hochwertigen und sozial ausgewogenen Wohnbebauung auf Grundlage einer verbindenden und zukunftsweisenden städtebaulichen Figur, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die umgebenden Strukturen.
- Differenziert 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 der Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur unter Berücksichtigung energetischer, umwelt- und klimafreundlicher Aspekte.

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

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

Zum einen ist im Bereich des westlichen Baufensters des derzeitigen WA 6 (Baufeld 4) die Realisierung von 8 Reihenhäusern statt eines Mehrfamilienhauses mit Maisonette Aufteilung geplant. Dadurch entfällt in diesem Bereich auch der dort ursprünglich geplante Teil der Tiefgarage.

Zum anderen erfolgt eine Aufteilung der ursprünglich einer großen Tiefgarage (TG) in zwei separate TGs. Dadurch, dass nun lediglich 16 Stellplätze des zukünftigen WA 7 über die Pestalozzistraße angebunden werden und der Rest über die Hattsteiner Allee zufahren wird, reduziert sich das Verkehrsaufkommen in der Pestalozzistraße signifikant.

Eine Änderung des Nutzungsmaßes ist in geringfügigem Umfang im Bereich der Reihenhäuser (WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7) vorgesehen. Die Änderung wird ausschließlich vorgenommen, um den Bebauungsplan planungsrechtlich eindeutiger zu definieren.<sup>1</sup>

Aus den dargestellten Anpassungen resultieren eine Reihe von kleineren Änderungen der Festsetzungen. Diese werden erforderlich, um eine in sich konsistente Festsetzungsstruktur sicherzustellen.

## **WA 6**

Die drei Gebäude des zukünftigen WA 6 verschieben sich um ca. 3,0 m nach Süden. Weiterhin wird der Gebäudesockel um 1,30 m und damit auch die Gesamtgebäudehöhe von zwei der drei zukünftigen Mehrfamilienhäuser um 1,20 m angehoben. Die Anpassungen sind einerseits der neuen Tiefgaragengeometrie und Zufahrtssituation von der topografisch höher gelegenen Hattsteiner Allee geschuldet, andererseits können in diesem Zuge auch die Rettungswege und Aufstellflächen insbesondere für die Feuerwehr im nördlichen Teil des WA 6 optimiert werden. Zusätzlich vergrößert sich der Abstand der Gebäude zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Wie bereits eingangs erläutert erfolgt die Erschließung und Zufahrt in die TG für rund 60 Stellplätze ausschließlich von der Hattsteiner Allee. Des Weiteren wurden zusätzlich 6 oberirdische Stellplätze im Norden des WA 6 geschaffen.

## **WA 7**

Das Maß der baulichen Nutzung für die Reihenhäuser entspricht den Festlegungen der übrigen Reihenhauses-Plangebiete WA 1, WA 3 und WA 5 (Baufelder 2 und 3).

---

<sup>1</sup> Vgl. Kapitel 4.2 „Maß der baulichen Nutzung“ weiter unten in der Begründung.

Die erforderlichen Stellplätze für die Reihenhäuser des WA 7 werden oberirdisch mit einem Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück und einem Stellplatz auf einer den Reihenhäusern gegenüberliegenden Fläche in Carports untergebracht. Bisher waren auf dieser Fläche lediglich oberirdische Besucherstellplätze festgesetzt.

Im Zuge der Umplanung des WA 7 in eine Reihenhausbauung wird auch die gesonderte Festsetzung von oberirdischen Abstellflächen für Abfallbehälter erforderlich. Diese werden wie in den übrigen Reihenhausbauungen des bestehenden Bebauungsplans ausschließlich innerhalb geschlossener baulicher Umhausungen zulässig sein.

Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume innerhalb des Änderungsbereichs erhöht sich nach dem derzeitigen Planungsstand von 43 auf 62 Stück. Dies ist vor allem möglich da sich der Anteil der unterbauten Fläche (Aufteilung und Verkleinerung der TG) insgesamt deutlich reduziert und so für Baum- und Strauchpflanzungen mehr Fläche mit Bodenanschluss zur Verfügung steht. Insbesondere in den Vorgärten der Reihenhäuser können viele zusätzliche Baumstandorte ausgewiesen werden.

## **WA 8**

Im WA 8 ergibt sich insgesamt ebenfalls eine neue Tiefgaragengeometrie. Die TG ist lediglich für 16 Stellplätze ausgelegt. Der Einfahrtsbereich verlagert sich in die Mitte des WA 8 und liegt nun nicht mehr unmittelbar gegenüber eines bestehenden Wohngebäudes, sondern ist versetzt gegenüber einer Häuserlücke angeordnet.

Das bisher festgesetzte Fahrrecht für die nördlichen Geschosswohnungsbauten kann entfallen, da die Verkehrserschließung der Tiefgarage des WA 6, wie bereits erwähnt, von der Hattsteiner Alle aus erfolgt.

Aufgrund der geplanten Parzellierung ergeben sich im südlichen Teil des WA 8 insgesamt geringfügige Anpassungen bei den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

## **2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **2.1 Räumliche Lage des Plangebiets**

Die Rahmenbedingungen und die räumliche Lage des Plangebiets entsprechen weiterhin denen des ursprünglichen Bebauungsplans und werden nachfolgend nochmals nachrichtlich wiedergegeben.

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

Die verkehrsgeografische Lage zeichnet sich durch eine gute Vernetzung mit den umgebenden Städten über die B 456 und B 275 aus, die Autobahn A 5 ist in 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof Usingen bietet einen Regionalbahnanschluss,

der von der Taunusbahn angefahren wird. So ist Frankfurt am Main in knapp einer Stunde Bahnfahrt erreichbar.

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



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pestalozzistraße 1. Änderung“ wird wie folgt begrenzt:

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

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

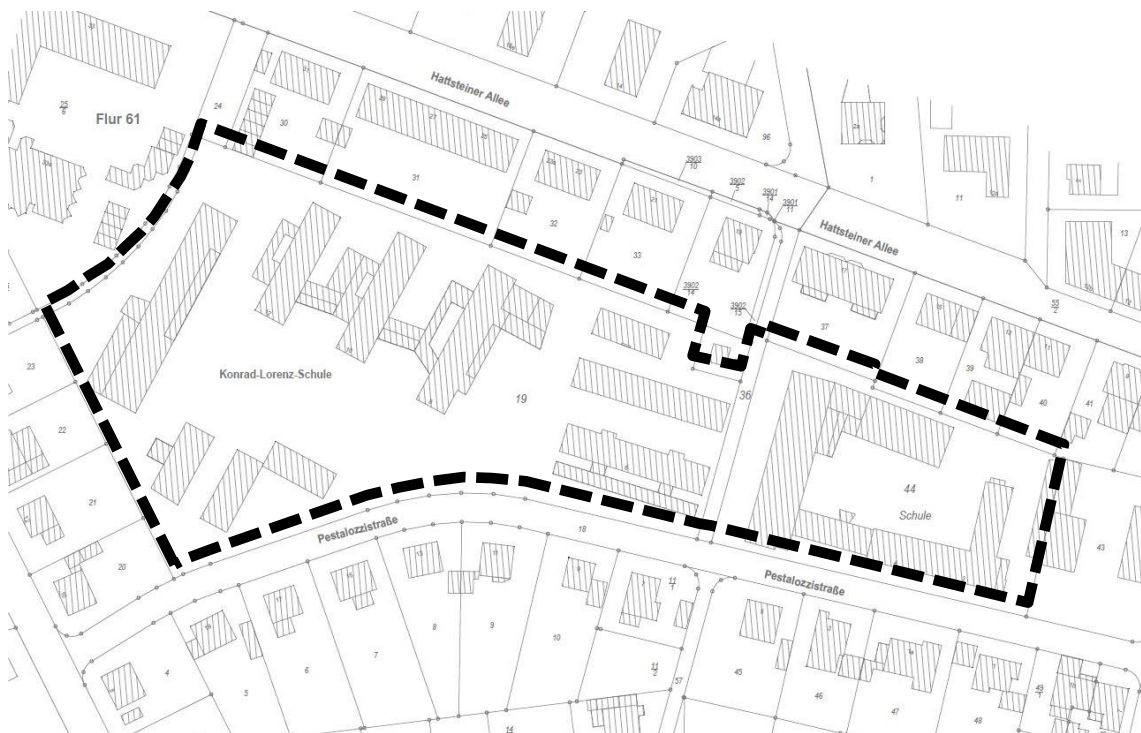


Abbildung: Geltungsbereich im Kataster, nicht maßstäblich.

Um die Lesbarkeit des Bebauungsplans zu erleichtern wird der Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung gesondert dargestellt. Auch die wenigen Anpassungen der textlichen Festsetzungen sind durch Unterstreichung gesondert und leicht erkennbar hervorgehoben.

## 2.2 Planerische Vorgaben

Bei den planerischen Vorgaben ergeben sich keinerlei Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan „Pestalozzistraße“.



### 3 Städtebauliches Konzept

Bis auf die bereits in Kapitel 1 „Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung“ erläuterten Anpassungen, ergeben sich beim städtebaulichen Konzept keine weiteren Veränderungen, so dass die Formulierungen aus der Begründung des bisherigen Bebauungsplans weiterhin Bestand haben.

Die grafische Gegenüberstellung des bisherigen und des zukünftigen Vorhabenplans verdeutlicht nochmals den geringen Umfang der vorliegenden Änderungen.

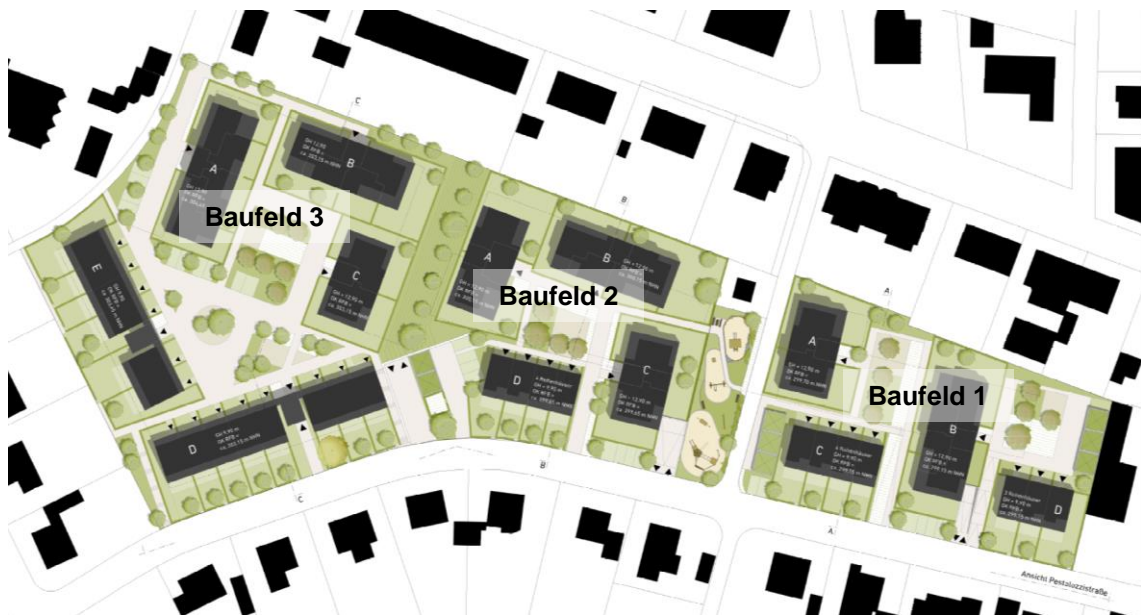


Abbildung: bisheriger Vorhabenplan, nicht maßstäblich. Quelle: monogruen GbR



Abbildung: neuer Vorhabenplan, nicht maßstäblich. Quelle: monogruen GbR



## 4 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan gleich. Aufgrund der Aufteilung und Verkleinerung der Tiefgarage und der Umstellung auf Reihenhäuser statt eines Mehrfamilienhauses war jedoch eine feingliedrigere Unterteilung des bisherigen Teilgebiets WA 6 in drei Teile erforderlich. Die nachfolgende Arbeitskarte zeigt eine Gegenüberstellung der Situation.



Abbildung: Arbeitskarte WA-Aufteilung, nicht maßstäblich.

### 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 Orientierungswerte 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 Grundstücksgröße dar. Unter Grundstücksgröße ist die Fläche des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Bauantragstellung zu verstehen.

#### **4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzungen zur GRZ ändern sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ausschließlich im Bereich der Reihenhäuser (WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7) nur geringfügig.

Um bei den Reihenhausmittelgrundstücken angemessene und den Reihenhausendgrundstücken gleichwertige Freisitzmöglichkeiten sicherzustellen, wird ausschließlich für Terrassen die zulässige Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche (GR) bis zu einer GRZ von 0,5 bei Reihenhausmittelgrundstücken und 0,6 bei den Reihenhausendgrundstücken geringfügig angehoben. Im Gegenzug dazu wird die Überschreitungszulässigkeit enger definiert als im bisherigen Bebauungsplan und erstreckt sich nicht mehr auf bauliche Hauptanlagen, sondern explizit auf Terrassenflächen.

Um weiterhin dem Vorhabenplan entsprechende, ausreichend dimensionierte Erschließungs- und Stellplatzflächen zur Verfügung stellen zu können, trifft der Bebauungsplan eine ergänzende textliche Festsetzung, die bei den Reihenhausendgrundstücken eine ebenfalls geringfügig höhere Flächeninanspruchnahme ermöglicht.

Die insgesamt aus den angepassten Festsetzungen zur GRZ resultierende, mögliche Zunahme der versiegelten Flächen von 5 % (rund 225 m<sup>2</sup>), bezogen auf alle Reihenhausgrundstücke und Stellplatzgrundstücke, kann aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme als verträglich eingestuft werden.

Es wird weiterhin die Benennung der Baufelder in den textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst.

Das städtebauliche Ziel der gebündelten Anordnung der Stellplätze und Carports besteht darin, das direkte Wohnumfeld möglichst autoarm zu gestalten. Außerdem verringert das direkte Befahren den Flächenverbrauch. Dabei ist die Zuordnung der Stellplätze zu den Reihenhäusern des jeweiligen Teilbaugebiets aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eindeutig ableitbar. Die Grundstücke grenzen nicht in allen Fällen unmittelbar aneinander an, stehen jedoch in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Sie bilden Nutzungseinheiten, bestehend aus Reihenhausgrundstück und Stellplatz- bzw. Carportgrundstück.

Die eindeutige Zuordnung der Stellplatzgrundstücke für die Reihenhäuser innerhalb der Teilgebiete WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7 des allgemeinen Wohngebiets erfolgt auf der Planzeichnung über die Nebenzeichnung Nr. 3. Dabei steht der Großbuchstabe für das jeweilige Hauptbaugrundstück, der korrespondierende Kleinbuchstabe kennzeichnet das zugeordnete Nebenbaugrundstück.

Um auch im Fall einer getrennten Betrachtung der städtebaulichen Kennzahlen für Haupt- und Nebenbaugrundstück eindeutige und in sich konsistente Festsetzungen sicherzustellen, erfolgte eine Anhebung der Überschreitungsmöglichkeiten für die Stellplatzgrundstücke bis zu einer GRZ von 1,0. Die Anpassung dient ausschließlich dazu

den Bebauungsplan planungsrechtlich präziser zu definieren und potenzielle Unklarheiten auszuräumen. Eine höhere Flächenversiegelung wird dadurch nicht ausgelöst. Dies wird auch aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich. Dort hat sich die Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr auf separaten Stellplatzgrundstücken bei den Reihenhäusern (WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7) gegenüber dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ nicht verändert.

Aufgrund der topografischen Situation vor Ort mit Höhenunterschieden von bis zu sieben Metern innerhalb des Geltungsbereichs ist es nahezu unvermeidbar, dass Tiefgaragen teilweise eine Ansichtsfläche haben, d. h. teilweise über die Geländeoberfläche hinausragen. Deshalb stellen die textlichen Festsetzungen klar, dass solche Garagen ausdrücklich wie Anlagen zu behandeln sind, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, und damit wie Tiefgaragen im engeren Sinne. Bei baulichen Anlagen dieser Ausprägung muss es sich um Kellergeschosse handeln, d. h. sie dürfen im Mittel maximal 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Die Begünstigung ist jedoch auf Garagen bzw. Tiefgaragen beschränkt; andere bauliche Anlagen fallen nicht darunter.

#### **4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Festsetzungen zur GFZ ändern sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan geringfügig. Aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen besteht bei den Reihemittelhäusern in WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7 das Erfordernis die zulässige Grundflächenzahl auf 1,0 anzuheben. Dieser Wert liegt immer noch deutlich unterhalb den in der BauNVO unter § 16 angegebenen Orientierungswerten für Obergrenzen in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Anpassung unterstützt das städtebauliche Ziel einer flächensparenden und kompakten Bebauung und ist insbesondere aufgrund der qualitativen und quantitativen Festsetzungen zur Freiraumgestaltung als verträglich einzustufen.

Darüber hinaus wurde die Benennung der Baufelder in den textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst, da es sich bei dem WA 7 um eine Reihenhausbauung handelt.

#### **4.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OK<sub>RF</sub>, OK)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Angabe der Oberkante Rohfußboden (OK<sub>RF</sub>) im Erdgeschoss sowie der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgelegt.

Anhand der nachfolgenden Arbeitskarte wird deutlich in welchen Teilbereichen sich Veränderungen bei der Festsetzung der Höhenlage und der Höhe der baulichen Anlagen ergeben.



Abbildung: Veränderungen der Gebäudehöhen, nicht maßstäblich.

Insgesamt wird im Teilgebiet WA 6 die zulässige Gebäudehöhe bei 2 Gebäuden um 1,2 m angehoben. Bei dem nordwestlichen Gebäude wird die zulässige Höhe minimal um 0,1 m abgesenkt, so dass die drei Gebäude, die sich eine gemeinsame TG teilen, nun auf einem Höhenniveau sind. Analog zu den Anpassungen der Gebäudehöhe erfolgt auch eine Anpassung der Oberkante des Rohfußbodens, wodurch sichergestellt wird, dass die Ausnutzbarkeit der Baufelder gegenüber dem Ausgangszustand unverändert bleibt.

Insgesamt können die Veränderungen als geringfügig und verträglich eingestuft werden, insbesondere, da die beiden zukünftig etwas höheren Gebäude jeweils ca. 3,0 m von der Bestandsbebauung im Norden abrücken. Gleichzeitig wird eine effizientere Gestaltung und platzsparende Anordnung der TG für das WA 6 ermöglicht.

Alle übrigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe bleiben unverändert.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich Baugrenzen verwendet (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Verwendung von Baulinien ist weiterhin nicht erforderlich. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt nach wie vor nahezu konturscharf an den geplanten Gebäuden.

Anhand der nachfolgenden Übersichtskarte wird erkennbar, wo sich innerhalb des Geltungsbereichs Veränderungen bei den Baugrenzen ergeben und wie stark diese ausfallen.



Abbildung: Veränderung Baugrenzen, nicht maßstäblich.

Die signifikantesten Verschiebungen der Baugrenzen finden innerhalb des Teilgebiets WA 6 statt. Um eine leichtere Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge, insbesondere die Feuerwehr, zu ermöglichen, werden die drei Baukörper des Teilgebiets WA 6 um 2,4 m bis 3,2 m nach Süden verschoben.

Bei dem WA 7 ist vorgesehen statt des bisher geplanten Mehrfamilienhauses mit Maissonette Einheiten 8 Reihenhäuser zu realisieren. Um den südlichen Abstand zu dem Gebäuderiegel im WA 7 zu erhöhen, wird das Baufenster um 2,4 m nach Norden verschoben.

Im WA 8 ergeben sich keine Veränderungen bei den überbaubaren Grundstücksflächen.

Alle weiteren Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

#### 4.4 Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen ändern sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht. Es werden lediglich die Zuweisungen der Baufelder in den textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst.



#### 4.5 Verkehrsflächen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

Die Verkehrsflächen sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Veränderungen in den Festsetzungen ergeben sich bei den Carports, den Stellplätzen und vor allem den Tiefgaragenflächen und können der nachfolgenden Arbeitskarte entnommen werden.



Abbildung: Veränderungen der Tiefgaragen und Stellplätze, nicht maßstäblich, die grauen Flächen zeigen die ursprüngliche Tiefgaragendimensionierung, die roten Flächen stellen die neue Aufteilung dar.

Die notwendigen Anpassungen der Festsetzungen sind einerseits der neuen Tiefgaragegeometrie und Zufahrtssituation geschuldet, andererseits können in diesem Zuge auch die Rettungswege und Aufstellflächen, insbesondere für die Feuerwehr, im nördlichen Teil dies WA 6 optimiert werden.

Durch die Aufteilung und Verkleinerung der Tiefgaragenflächen auf zwei separate Tiefgaragen vergrößert sich der Anteil unversiegelter Fläche mit Bodenanschluss. Die TG im WA 8 ist lediglich für 16 Stellplätze ausgelegt. Der Einfahrtsbereich verlagert sich in die Mitte des WA 8 und liegt nun nicht mehr unmittelbar gegenüber eines bestehenden Wohngebäudes, sondern ist versetzt gegenüber einer Häuserlücke angeordnet.

Die übrigen rund 60 TG-Stellplätze im WA 6 werden über die Hattsteiner Allee erschlossen, wodurch sich das vorhabeninduzierte Verkehrsaufkommen in der

Pestalozzistraße signifikant reduziert und auf die Hattsteiner Allee verlagert, die zur Abwicklung des durch das Vorhaben entstehenden Verkehrs gut geeignet ist.

Im Zuge der Umwandlung des Baufeldes im WA 7 in Reihenhausbebauung, ergibt sich das Erfordernis einer oberirdischen Anordnung der Stellplätze. Diese erfolgt in gleicher Form und über die gleichen Festsetzungen wie bei den bereits bestehenden (Reihenhaus-)Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 5.

Klarstellend wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass Zu- und Einfahrten zu Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen auch außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten (St / Car / TGa) Flächen zulässig sind. Die Klarstellung ist insbesondere aufgrund der Neuaufteilung der Teilgebiete erforderlich. Die Reihenhäuser im Teilgebiet WA 7 stehen zukünftig auf separaten Grundstücken, weshalb die ergänzende Formulierung notwendig ist, um die Erschließung planungsrechtlich eindeutig und bestimmt sicherzustellen (vgl. Begründung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten weiter hinten in diesem Dokument).

Die übrigen Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen bleiben von der Änderung des Bebauungsplans unberührt.

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Bei den grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich lediglich redaktionelle Anpassungen aufgrund der Untergliederung des bisherigen Teilgebiets WA 6 in insgesamt drei Teilgebiete (WA 6, WA 7 und WA 8).

#### **4.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sind erforderlich, um eine flächensparende Erschließung der Reihenhausgrundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig die Eingänge der Reihenhäuser in den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 5 zur Nordseite hin orientieren zu können. Um eine gesicherte Erschließung, insbesondere für die Reihenhäuser des WA 7 sicherzustellen, werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pestalozzistraße, 1. Änderung“ zusätzliche Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des WA 6 und des WA 8 festgesetzt. Aufgrund der verlegten und neu aufgeteilten Tiefgargenzufahrten kann das Fahrrecht im südlichen Bereich des Geltungsbereichs entfallen. Um eine gute fußläufige Durchquerbarkeit des Gebiets weiterhin zu gewährleisten, bleibt die Fläche für das Gehrecht in schmalere Form weiterhin erhalten. Die Ergänzung um ein Leitungsrecht ist aufgrund der Aufteilung der Teilgebiete notwendig. Es wird dadurch sichergestellt, dass das Vorhaben, wie bereits im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen, an den in der Pestalozzistraße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen werden kann. Die nachfolgende Arbeitskarte zeigt die Veränderungen nochmal in grafischer Form.



Abbildung: Veränderungen der Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, nicht maßstäblich.

## 4.8 Örtliche Bauvorschriften

### Einfriedungen

Ergänzend zu den bestehenden Regelungen für Einfriedungen trifft der Bebauungsplan nun eindeutige Regelungen für Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände für die Reihenhäuser in WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7. Diese werden entlang der gemeinsamen Grenzen gestattet, um die privaten Außenbereiche gegeneinander abschirmen zu können. Dabei sind die formulierten maximalen Abmessungen einzuhalten.

Bei den örtlichen Bauvorschriften ergeben sich keine weiteren Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan „Pestalozzistraße“.

### 4.9 Hinweise

Bei den Hinweisen ergeben sich keinerlei Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan „Pestalozzistraße“.

## Teil 2: Umweltplanung

Die Betroffenheit der Umweltbelange hat sich aufgrund des geringfügigen Umfangs der inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verschlechtert. Insgesamt sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Verbesserungen zu erwarten.

Die Aufteilung und Verkleinerung der Tiefgaragenflächen führen zu einer Abnahme der unterbauten Flächen. Der Anteil der Flächen mit Bodenanschluss nimmt zu. Dadurch verbessern sich die Wachstumsbedingungen für die festgesetzten Baumpflanzungen. Gleichzeitig kann das anfallende Niederschlagswasser besser breitflächig versickert werden.

Mit der Umwandlung steigen auch die Gestaltungsmöglichkeiten für eine stärkere Durchgrünung des allgemeinen Wohngebiets. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume innerhalb des Änderungsbereichs erhöht sich nach dem derzeitigen Planungsstand von 43 auf 62 Stück. Dies ist vor allem möglich da sich der Anteil der unterbauten Fläche (Aufteilung und Verkleinerung der TG) insgesamt deutlich reduziert und so für Baum- und Strauchpflanzungen mehr Fläche mit Bodenanschluss zur Verfügung steht.

## Teil 3: Allgemeines, Verfahren

### 1 Verfahren

Die originäre städtebauliche Planung auf dem Grundstück der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule ist über zwei Planwerke und einen Durchführungsvertrag umgesetzt worden, welche eng miteinander verknüpft sind. Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag vereinbart.

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 Nachtrags zum Durchführungsvertrag und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Da die inhaltlichen Anpassungen des Bebauungsplans "Pestalozzistraße, 1. Änderung" die Grundzüge der Planung nicht berühren, kommt das vereinfachte Verfahren i. S. v. § 13 BauGB zur Anwendung.

Ein Bebauungsplan im vereinfachten 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 ( § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- **Besondere Verfahrensvorschriften:**  
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen, da kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten ist und dieser Schritt nach § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB formal nicht erforderlich ist.
- **Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt konventionell nach § 3 Abs. 2 respektive § 4 Abs. 2 BauGB analog zum Regelverfahren.**



## 2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung im [Bezeichnung Presseorgan] gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

### 3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 602).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - **GaV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

---

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

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer  
Dipl.-Ing. Stefan Wernersbach  
Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels

30. September 2022