

Ortsbeirat Usingen

EINLADUNG

Gemäß § 82 (6) HGO lade ich hiermit
zur **15. Sitzung des Ortsbeirats Usingen**
am **Donnerstag, den 12.10.2023, um 19:00 Uhr**
im **Restaurant Uwe & Uli – Zuhause bei uns, Marktplatz 21, Usingen**, ein.

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Beschlussfassung über die Tagesordnung
4. Genehmigung der Niederschrift vom 06.07.2023
5. Prüfbericht aus dem Rathaus
6. Elektromobilität entlang der Taunusbahn;
Kooperations- und Finanzierungsvereinbarung zum Aufbau und Betrieb eines Car- und Bikesharing-Angebots in Usingen
7. Abbruch und Neubau eines Feuerwehrhauses Mitte mit Atemschutzübungsanlage sowie
Neubau eines Technikzentrums für den Zweckverband „Feuerwehrtechnische Dienste
Hochtaunus Nord“ am Standort Weilburger Str. 44
8. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Aufhebung des Bebauungsplans "Altenwohn- und Pflegeheim" in Usingen
Hier: Beschluss über die Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen
nach § 3 (2) Satz 4 BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10
Abs. 1 BauGB
9. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Aufhebung des Bebauungsplans "Am Diedenborn" in Usingen
Hier: Beschluss über die Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen
nach § 3 (2) Satz 4 BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 (1)
BauGB
10. Verschiedenes

Die Sitzung ist öffentlich.

Im Anschluss: Bürger fragen den Ortsbeirat

Usingen, den 04.10.2023

Mit freundlichen Grüßen

Joachim Brötz
Ortsvorsteher

Ortsbeirat Usingen

Niederschrift

der 15. Sitzung des Ortsbeirats Usingen
am Donnerstag, den 12.10.2023.

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 19:22 Uhr

A. Vom Ortsbeirat

Brötz, Joachim
Müller, Bernhard
Kiesow, Stefan
Weinreich, Susanne

B. vom Magistrat

Fritz, Reiner
Seidenstücker, Gerd

C. Stadtverordnete

Keine

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung

Herr Brötz begrüßt als Ortsvorsteher die Anwesenden, die Vertreter des Ortsbeirates, des Magistrats und der Presse. Er eröffnet die Versammlung um 19.00 Uhr in der Gaststätte Uwe und Uli.

2. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit

Herr Brötz stellte die ordnungsgemäße und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

3. Beschlussfassung über die Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde ohne Änderungen/Ergänzungen beschlossen.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 06.07.2023

Die Niederschrift der Sitzung vom 07.07.2023 wurde angenommen.

5. Prüfbericht aus dem Rathaus

Im Prüfbericht gab es Rückmeldungen zu den Sitzungen des Ortsbeirates vom 01.06.2023 und 06.07.2023.

- Thema Einhaltung der Stellplatzordnung: Mit der Rückmeldung der Verwaltung wurde das Thema abgeschlossen.
- Thema öffentliche Sitzmöglichkeiten: Begrüßt wurde, dass weitere Maßnahmen und

zusätzliches Aufstellen von Sitzmöglichkeiten überprüft wird. Von Seiten des Ortsbeirates wurde zum einen speziell auf den Bereich Neuer Marktplatz verwiesen. Zum anderen sollte auch das Aufstellen weiterer Sitzmöglichkeiten auf den Wegen von den Geschäften der Kernstadt zu den Wohngebieten untersucht werden. Herr Brötz spricht zu dem Thema den Seniorenbeirat an, ob nicht aus dem Kreis Vorschläge für geeignete Standorte gemacht werden können.

- In dem Zusammenhang wurde bedauert, dass die Mittelanmeldung des Ortsbeirates von 5000 € für das Aufstellen von Bänken nicht in den Haushaltsentwurf aufgenommen wurde.
- Thema öffentliche Wege im Bereich der Gartenkolonie: Die Kartenskizze mit den eingezeichneten öffentlichen Wegen wurde zur Kenntnis genommen. Es wird darum gebeten, dass auf diesen Wegen für die Sicherheit (Beleuchtung, Zustand des Belages) und den Freischnitt (Hecken etc.) gesorgt wird.

6. Elektromobilität entlang der Taunusbahn; Kooperations- und Finanzierungsvereinbarung zum Aufbau und Betrieb eines Car- und Bikeshaaring-Angebots in Usingen

Beschluss-Nr. XI/82-2023

Der Vorlage wurde einstimmig zugestimmt

7. Abbruch und Neubau eines Feuerwehrhauses Mitte mit Atemschutzübungsanlage sowie Neubau eines Technikzentrums für den Zweckverband „Feuerwehrtechnische Dienste Hochtaunus Nord“ am Standort Weilburger Str. 44

Beschluss-Nr. XI/85-2023

Der Vorlage wurde einstimmig zugestimmt

8. Bauleitplanung der Stadt Usingen Aufhebung des Bebauungsplans "Altenwohn- und Pflegeheim" in Usingen Hier: Beschluss über die Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 (2) Satz 4 BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschluss-Nr. XI/101-2023

Der Vorlage wurde einstimmig zugestimmt

9. Bauleitplanung der Stadt Usingen Aufhebung des Bebauungsplans "Am Diedenborn" in Usingen Hier: Beschluss über die Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 (2) Satz 4 BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

Beschluss-Nr. XI/102-2023

Der Vorlage wurde einstimmig zugestimmt

10. Verschiedenes

- Herr Brötz gab einen kurzen Bericht zum Thema Erste-Hilfe-Kurse.
- Es wird vorgeschlagen, bei den Behindertenparkplätzen am Neuen Marktplatz (vor Deichmann) auch eine behindertengerechte Auffahrt auf den Bürgersteig herzustellen.

- Bei den Behindertenparkplätzen am Alten Marktplatz soll im Rahmen eines Ortstermins die Möglichkeit einer Rückverlegung der Parkplätze (nach vorne) oder als Alternative eine deutliche Beschilderung des aktuellen Standortes geklärt werden.
- Es soll geklärt werden, wie mit dem auf die Obergasse auslaufenden Regenwasserrohr zu verfahren ist. Durch Nachfrage wurde geklärt, dass dieser offene Auslauf zwischenzeitlich beseitigt worden ist

Die Ortsbeiratssitzung wurde um 19.35 Uhr geschlossen

Bürger fragen den Ortbeirat

Von einer Bürgerin wurde das Thema Verkehr/Verkehrsaufkommen im Bereich der drei Schulen an der Wilhelm-Martin-Dienstbachstraße angesprochen verbunden mit der Frage, was zur Einhaltung der geltenden Verkehrsregelungen getan wird bzw. ob es Möglichkeiten zur allgemeinen Verbesserung der Verkehrssituation in der Straße gibt. Allgemein wurde festgestellt, dass die Situation dort derzeit sehr schwierig ist, stark beeinflusst durch die Baustellen an den Schulen. Es wird leider keine andere Möglichkeit gesehen, als weiterhin durch permanente Kontrollen zu versuchen ein dem Verkehrsaufkommen und gegenüber allen Verkehrsteilnehmern gerechtes Verhalten zu erzielen.

Usingen, den 17.10.2023

Joachim Brötz
Ortsvorsteher

Bernhard Müller
Schriftführer

Ortsbeirat Usingen

Niederschrift

der 14. Sitzung des Ortsbeirats Usingen
am Donnerstag, den 06.07.2023 in der
Gaststätte "Uwe & Uli – Zuhause bei uns"

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr Sitzungsende: 19:22 Uhr

Anwesend waren:

A. vom Ortsbeirat

Brötz, Joachim
Haase, Andreas
Kiesow, Stefan
Müller, Bernhard

B. vom Magistrat

Fritz, Reiner
Seidenstücker, Gerd

C. Stadtverordnete

Keine

1. Begrüßung und Eröffnung der Sitzung

Herr Brötz begrüßt als Ortsvorsteher die Anwesenden, die Vertreter des Ortsbeirates, des Magistrats und der Presse. Er eröffnet die Versammlung um 19.00 Uhr in der Gaststätte Uwe und Uli.

2. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit

Herr Brötz stellte die ordnungsgemäße und fristgerechte Einladung und Beschlussfähigkeit fest.

3. Beschlussfassung über die Tagesordnung

Die Tagesordnung wurde ohne Änderungen/Ergänzungen beschlossen.

4. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Die Niederschrift der Sitzung vom 01.06.2023 wurde angenommen.

5. Prüfbericht aus dem Rathaus

Es lag kein Prüfbericht zur vorhergehenden Sitzung vor.

6. Stellplatzsatzung der Stadt Usingen - Neufassung - Drucksache Nr. XI/62-2023

Der Vorlage wurde einstimmig zugestimmt

7. Verschiedenes

Folgende Punkte wurden angesprochen:

Mittelanmeldung zum Haushalt 2024.

Beschluss:

Es wird beantragt, 5.000,- € für Sitzbänke in den Haushalt 2024 einzustellen.

Herr Brötz berichtete über Punkte von der Ortsbefahrung mit dem Bürgermeister:

Die Mauer oberhalb des Innenstadtparkplatzes bedarf einer Sanierung. Hier erfolgt bereits eine Angebotseinholung.

Auf die Sanierung der 2 Parkplätze an der Seniorenresidenz wird hingewiesen.

Auf die zum Teil verrosteten Schilderpfosten in den Weingärten wurden hingewiesen. Die Pfosten ohne Schilder dienen zur Beschilderung notwendiger Umleitungen. Die verrosteten Pfosten sollen erneuert werden.

Das defekte Mauerteil an der Grünecke wird repariert.

Die ausgespülten Wege im Schlossgarten wurden besichtigt. Hier ist kaum Abhilfe möglich.

Der durch Baumwurzeln hochgewölbte Bürgersteig im Achtzehnmorgenweg wurde bereits eingeebnet.

Besichtigt wurden auch die sich immer wieder lösende Pflasterung in der Joh.-Seb.-Bach Str. sowie der Straßenbelag im Schlappmühlerpfad und in der Bart.-Arnoldi-Str.

Im Gewerbegebiet wurde das Thema Freischnitt der Gehwege angesprochen. Hier sollen die Eigentümer angeschrieben werden.

Am Hattsteinweiher wurde der Sandstrand besichtigt. Hier gibt es die Problematik, dass der Sand beim Laufen ins Wasser getreten wird.

Der Spielplatz in Schleichbach I wurde angefahren, um auf notwendige Verbesserungen aufmerksam zu machen. Es wurde festgestellt, dass hier bereits entsprechende Arbeiten im Gange sind.

Beschluss:

Es wird um Auskunft gebeten, welche öffentlichen Wege es im Bereich der Gartenkolonie, die zwischen dem Fußweg unterhalb der Laurentiuskirche und der Blücherstr. liegt, gibt.

Die Ortsbeiratssitzung wurde um 19.22 Uhr geschlossen

Bürger fragen den Ortbeirat

Es hatten neben den oben aufgeführten Teilnehmern keine weiteren Bürger teilgenommen. Von den Anwesenden gab es keine Fragen.

Usingen, den 09.07.2023

gez. Joachim Brötz
Ortsvorsteher

gez. Bernhard Müller
Schriftführer

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
Ortsbeirat Usingen	10	Ortsbeirat Usingen	01.06.2023		Prüfbericht aus dem Rathaus	

Beschluss

Beschluss: Beim Thema Einhaltung der Stellplatzordnung gibt es noch einen dritten Fall, der weiterhin offen ist. Es geht um die Emminghausstraße 2 – hier wird ebenfalls um Auskunft gebeten.

Rückmeldung Amt 60, Frau Pöhlmann am 28.06.2023: Nach Rücksprache und Rückmeldung durch die Bauaufsicht des Hochtaunuskreises wurde die Angelegenheit schon im letzten Jahr überprüft. Anhand der Bauaufsicht sind die notwendigen Stellplätze vorhanden.

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
Ortsbeirat Usingen	10	Ortsbeirat Usingen	01.06.2023		Verschiedenes	

Beschluss

Öffentliche Sitzmöglichkeiten - es wurde vorgetragen, dass es zu wenig öffentliche Sitzmöglichkeiten gibt.

Beschluss: Es wird darum gebeten, eine Bestandsaufnahme der öffentlichen Sitzmöglichkeiten vorzunehmen und Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen. Für eine Neu- oder Ersatzbeschaffung sollten aufgrund ständiger Beschädigungen durch böswillige Zerstörung möglichst kostengünstige Angebote mit besonders stabilen Materialien (nicht Holz) vorgesehen werden.

Rückmeldung Amt 60/77 Frau Pöhlmann am 12.07.2023: Mit der Umgestaltung des Alten Marktplatzes wurde politisch beschlossen, für den Innenstadtbereich einheitliche Stadtmöblierung vorzusehen. In Abstimmung mit der Oberen Denkmalbehörde und den politischen Vertretern, wurde die vorhandene Variante der Fa. Runge gewählt. Leider lassen die vorhandenen Bürgersteigsbreiten und historisch bedingten Zugänge/Treppenstufen von Gebäuden im öffentlichen Raum das Aufstellen von Sitzmöglichkeiten in der Innenstadt in vielen Bereichen nicht zu, da somit der Bewegungsraum für Fußgänger mit Kinderwagen nicht mehr vorhanden wäre.

Grundsätzlich werden im Zusammenhang mit Straßensanierungen und weiteren Maßnahmen ein zusätzliches Aufstellen von Sitzmöglichkeiten überprüft und ergänzt sowie vorhandene Bänke ersetzt, um das einheitliche Stadtbild zu erzielen.

Derzeit sind Sitzmöglichkeiten vorhanden:

Alter Marktplatz

**Vorplatz vor dem „Gänseblümchen“ (ehemals Forum)
Wilhelmjstraße
Wilhelmjplatz
Scheunengasse
Schloßplatz
Bahnhofsvorplatz
Schloßgarten
Hattsteiner Allee**

Im Zuge der „Umgestaltung Bahnhofstraße“ werden zusätzliche Bänke montiert. Ebenfalls sind für die Umgestaltung Schloßplatz einheitliche Bänke vorgesehen.

Antragsteller	Amt	Bezeichnung	Termin	Herkunft	Betreff	Erledigung
Ortsbeirat Usingen	10	Ortsbeirat Usingen	06.07.2023		Verschiedenes	

Beschluss**Beschluss:**

Es wird um Auskunft gebeten, welche öffentlichen Wege es im Bereich der Gartenkolonie, die zwischen dem Fußweg unterhalb der Laurentiuskirche und der Blücherstr. liegt, gibt.

Rückmeldung Amt 77, Herr Schimmelfennig am: 01.08.2023

Siehe Anhang

Hauptamt

Datum	Drucksache Nr.:
06.07.2023	XI/82-2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	17.07.2023	
Ausschuss für Wirtschaft, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten	25.09.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2023	
Ortsbeirat Usingen	12.10.2023	
Stadtverordnetenversammlung	16.10.2023	

Elektromobilität entlang der Taunusbahn; Kooperations- und Finanzierungsvereinbarung zum Aufbau und Betrieb eines Car- und Bikesharing-Angebots in Usingen

Beschlussvorschlag:

Der beigefügten Kooperations- und Finanzierungsvereinbarung mit dem Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) zum Aufbau und Betrieb eines Bikesharing-Angebots in Usingen wird zugestimmt.

Sachdarstellung:

Der Rhein-Main Verkehrsverbund (RMV) wird im Rahmen eines Projektes zur Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) mit Fördermitteln des Bundes unterstützt.

Das Modellprojekt nennt sich RMVall-in, ist auf 36 Monate angelegt und hat ein Projektvolumen von 20,3 Millionen €. Ein Baustein des Gesamtprojektes ist der Aufbau einer elektrifizierten Nahmobilität entlang der Taunusbahn.

Mit der Umsetzung des Projektes sollen Mobilitätsstationen an den Bahnhöfen aufgebaut und ein Sharing-Angebot entwickelt werden. Dieses soll in die RMV-Mobilitätsplattform integriert, vermarktet und nachhaltig betrieben werden.

Mit diesem Ansatz will man versuchen sich auch im ländlichen Raum zu etablieren, auch wenn die Angebote nicht kostendeckend sein werden. Im Hinblick auf eine Kofinanzierung und die Eigentumsverhältnisse entlang der Bahntrasse hat der RMV den VHT eingebunden und versucht nun auch die Kommunen entlang der Bahnstrecke für eine Kooperation zu gewinnen.

Konkret ist angedacht bzw. geplant, im Vordertaunus wie im Usinger Land ein „Shared Mobility Angebot“ aufzubauen, wo man insbesondere Elektroautos und Pedelecs mieten kann. Darüber hinaus soll es online buchbare, abschließbare Abstellanlagen für private Fahrräder (Sammelschließanlagen) an den Bahnhöfen geben.

Bei den Elektroautos soll in Verbindung mit sogenannten Ankermietern eine Grundausrüstung des Angebotes erreicht werden, um darauf aufbauend nach und nach eine gute Akzeptanz und Auslastung zu erreichen.

Das Konzept sieht ebenfalls vor, neben dem Angebot am Bahnhof im Stadtgebiet und/oder seinen Stadtteilen weitere Mietstationen aufzubauen, um auch dort die elektrifizierte Nahmobilität aufzubauen. Diese kann dann auch genutzt werden, um sich ggf. den Zweitwagen zu sparen und auf einen Carsharingwagen zuzugreifen.

Durch die relativ kurze Laufzeit des Projektes ist der RMV gefordert verhältnismäßig schnell zu klären, ob und ggf. in welchem Umfang die Kommunen bereit sind, ein solches Projekt zu unterstützen (ggf. auch als Ankermieter und auch finanziell im späteren Betrieb).

Bis Ende 2024 wird das Projekt durchfinanziert sein, sprich der Aufbau der Mietstationen ist gewährleistet. Der spätere Betrieb hingegen müsste dann je nach Ausprägung auch von den Kommunen im weitesten Rahmen einer Daseinsfürsorge für die Bürger mitfinanziert werden.

Vom Grundsatz her unterstützt die Verwaltung einen solchen Ansatz, zumal er unter einer „Dachmarke“ entlang der Taunusbahn etabliert werden könnte, ohne dass die Kommunen administrativ tätig sein müssten. Gleichzeitig oder in Ergänzung könnte man die Nah/Elektromobilität im eigenen Stadtgebiet ausweiten und würde dann über Sharing Angebote verfügen, was wiederum auch dem Nahmobilitätskonzept entsprechen würde.

Möglich wäre dabei auch eine sehr defensive Herangehensweise, die zunächst einmal keine weiteren Stationen vorsieht, sondern lediglich die im Programm vorgesehenen Standorte an den Bahnhöfen, die dann wiederum ggf. im späteren Betrieb über den VHT kofinanziert werden.

Egal zu welchem Ergebnis man kommt, es wird in letzter Konsequenz eine finanzielle und damit auch politische Entscheidung sein, wie man mit dem Thema umgehen möchte.

Das Projekt selbst wurde durch den RMV in einer gemeinsamen Veranstaltung der Städte Neu-Anspach und Usingen am 19.06.2023 um 19 Uhr im Bürgerhaus Neu-Anspach vorgestellt. An dieser Veranstaltung nahmen Vertreter aller Fraktionen teil. Die Präsentation des RMV fügen wir dieser Vorlage bei.

Der Vertragsentwurf für Usingen sieht aktuell den Aufbau von bis zu 4 Mobilitätsstationen vor. Hier sollen bis zu fünf Elektroautos, 13 Pedelecs und vier Lastenpedelecs zur Verfügung stehen.

Zur Festlegung der genauen Anzahl wie auch der Standorte der Mobilitätsstationen würde die Wirtschaftsförderung eingebunden, die hierzu bereits erste Nachfragen aus dem Gewerbegebiet hat.

Zusätzlich könnte man nach einer grundsätzlichen Entscheidung die Bürgerinnen und Bürger einbinden, um Bedarfe zu ermitteln. Hierzu wird es aber notwendig sein, dass auch Kosten für eine Ausleihe etc. genannt werden können. Diese liegen uns bislang noch nicht vor, werden im Verlaufe der parlamentarischen Diskussion aber nachgereicht werden können, da der RMV bis dahin das Ausschreibungsverfahren abgeschlossen hat.

In der beigefügten Vereinbarung ist zudem festgehalten, dass bis zum 31.12.2024 alle Kosten durch den RMV getragen werden, von der Stadt Usingen bis Ende 2029 maximal eine Deckungsbeitrag von 30.000 €/Jahr zu leisten wäre und die reguläre Laufzeit des Vertrages ohne Folgekosten für die Kommune zum 31.12.2027 bzw. zum 31.12.2028 beendet werden kann.

Für die Jahre 2025, 2026 und 2027 wären somit insgesamt maximal 90.000 € an Kofinanzierung aufzubringen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Vertrag abzuschließen und die Kooperation mit dem RMV einzugehen.

Sharingangebote wie auch die Elektromobilität sind zwischenzeitlich integraler Bestandteil von Nahmobilitätskonzepten und sind auch als klimarelevant einzustufen. Die Verwaltung wird administrativ nicht in der Lage sein, ein solches Angebot selbst zu schaffen. Wir werden immer auf einen Betreiber angewiesen sein, um ein solches Angebot zu schaffen. Von daher macht es unter den gegebenen Umständen Sinn auf das Angebot des RMV einzugehen, zumal es mit öffentlichen Mitteln gefördert wird.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Ab dem Haushaltsjahr 2025 sind maximal 30.000 € bis zum Ende der Laufzeit am 31.12.2029 in den jeweiligen Haushalten einzustellen.

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Michael Guth
Amtsleitung Hauptamt

Kooperations- und Finanzierungsvereinbarung zum Aufbau und Betrieb eines Car- und Bikesharing-Angebots in Usingen

Die

Stadt Usingen

Wilhelmjstr. 1,

61250 Usingen

(nachfolgend „Kommune“ genannt)

und

die

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Alte Bleiche 5

65719 Hofheim

(nachfolgend „RMV“ genannt)

(Gemeinsam nachfolgend „Partner“ genannt.)

schließen folgende Vereinbarung zur Umsetzung und zum Betrieb eines
Car- und Bikesharing-Angebotes

Präambel

Im Rahmen des vom Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) geförderten Modellprojektes RMVall-in – die generelle Mobilitätsplattform (Förderrichtlinie: „Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV“; Förderkennzeichen: - ÖPNV-2021-001/046#006 – 2021) – realisiert der RMV als Auftraggeber Mobilitätsstationen und ein vollelektrisches Bike- und Carsharing-Angebot mit Pedelecs, Lastenpedelecs und Elektroautos im Hochtaunuskreis. Zudem werden online buchbare Sammelschließanlagen für private Fahrräder an ausgewählten Bahnhöfen und Haltepunkten der Modellregion errichtet.

Dieses Mobilitätsangebot wird im RMVall-in Teilprojekt 6 „Elektrifizierte Nahmobilität entlang der Taunusbahn“ realisiert. Damit werden folgende Förderziele adressiert:

- Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV
- Steigerung der Nutzung des ÖPNV
- Verlagerung von Verkehren des MIV auf den ÖPNV
- Verringerung der CO₂-Emissionen des ÖPNV und des Verkehrssektors

Durch das Angebot sollen die Nutzer zum Umstieg auf den Umweltverbund bewegt und für die Vorzüge der Inter- und Multimodalität sensibilisiert werden. Das vom RMV geschaffene hochmoderne Mobilitätsangebot soll den ÖPNV insbesondere als zusätzliche Mobilitätsoption auf der ersten und letzten Meile ergänzen und stärken. Des Weiteren soll auch innerhalb der Kommunen eine Möglichkeit zur Fortbewegung ohne eigenen Pkw geschaffen werden.

Im Rahmen des Projektes kooperiert der RMV auch mit dem Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) und weiteren Kommunen im Hochtaunuskreis.

Gegenstand der Vereinbarung

Die vorliegende Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit der Partner während des Aufbaus (bis Ende 2024) und des Betriebs eines stationsbasierten Car- und Bikesharing-Angebotes mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.12.2029 in Usingen.

In den Jahren 2023 und 2024 sollen in Usingen bis zu vier Mobilitätsstationen entstehen. An den Mobilitätsstationen soll ein öffentliches Car- und Bikesharing-Angebot mit insgesamt bis zu fünf Elektroautos, bis zu 13 Pedelecs und bis zu vier Lastenpedelecs zur Verfügung stehen.

Die effektive Anzahl an bereitstehenden Fahrzeugen, der real umgesetzten Mobilitätsstationen und damit die Größe des Mobilitätsangebots hängt von der Verfügbarkeit der Flächen und vom Projektfortschritt ab.

Darüber hinaus soll am Bahnhof Usingen eine Sammelschließanlage mit zehn bis zwölf Stellplätzen für private Fahrräder errichtet werden, welche das Mobilitätsangebot ergänzt. Für die Errichtung und den Betrieb dieser Anlagen ist der RMV alleinig zuständig. Sie sind daher nicht Bestandteil dieser Vereinbarung.

Die Zuständigkeiten und Rollen, die Aufgabenverteilung sowie die Finanzierung beim Aufbau und beim Betrieb des Mobilitätsangebotes werden in der vorliegenden Vereinbarung verbindlich geregelt und beschrieben.

§ 1 – Leistungen des RMV

Der RMV ist im Rahmen dieses Vertrages für folgende Aufgaben verantwortlich:

- (1) Leitung und Koordination der Umsetzung des Projekts „Elektrifizierte Nahmobilität entlang der Taunusbahn“
- (2) Planung und Realisierung der Mobilitätsstationen und des Car- und Bikesharing-Angebotes
- (3) Ausschreibung, Beauftragung und Bezahlung eines Dienstleisters für das Bikesharing-Angebot und eines Dienstleisters für das Carsharing-Angebot
- (4) Durchführung der Spitzabrechnung und Verteilung der Erlöse auf die Kommune und die anderen Projektpartner
- (5) Koordination der Dienstleister beim Aufbau und beim Betrieb des Mobilitätsangebotes
- (6) Technische Integration des Car- und Bikesharing-Angebotes und, soweit möglich, der in Usingen vorhandenen Carsharing-Angebote in die RMV-Mobilitätsplattform
- (7) Entwicklung einer Dachmarke für die Mobilitätsstationen und die Sharing-Angebote
- (8) Durchführung der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit und der Vermarktung des Mobilitätsangebotes
- (9) Abbau aller oberirdischen Infrastrukturelemente an den Mobilitätsstationen nach Ende des Betriebes des Car- und Bikesharing-Angebotes, insofern keine anderen Absprachen getroffen werden.

§ 2 – Leistungen der Kommune

Die Kommune ist im Rahmen des Projektes für folgende Aufgaben verantwortlich:

- (1) Bereitstellung frei zugänglicher, geeigneter kommunaler Flächen für die Errichtung von Mobilitätsstationen
- (2) Unterstützung bei der Akquise von Flächen, die sich in privaten Besitz befinden
- (3) Unterstützung des RMV bei der Planung der Mobilitätsstationen im Stadtgebiet der Kommune durch Bereitstellung von verfügbaren Informationen über Eigentums- und sonstige Verhältnisse, über den Verlauf von Stromkabeln.
- (4) Unterstützung des RMV bei der Öffentlichkeitsarbeit und der lokalen Vermarktung des Mobilitätsangebots
- (5) Reinigung der Mobilitätsstationen, sofern sich diese auf städtischen Grundstücken befinden: Zu reinigen sind die Zugänge zu den Mobilitätsstationen und die Fläche der Mobilitätsstation rund um die Fahrradabstellvorrichtungen und die Ladesäulen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Station ganzjährig nutzbar ist. Nicht gereinigt werden müssen die Abstellvorrichtungen des Bikesharing-Anbieters und die Ladesäulen für die Carsharing-Fahrzeuge.

§ 3 – Gemeinsame Leistungen

Die Partner erbringen folgende Leistungen gemeinsam:

- (1) Abstimmung von Ort und Zeitplan der Errichtung der Mobilitätsstationen in der Kommune
- (2) Abstimmung von Marketingmaßnahmen, die speziell das Angebot in der Kommune betreffen
- (3) Identifikation von Ankermietern und Abstimmung von deren Ansprache

§ 4 – Eigentumsverhältnisse

Alle an den Mobilitätsstationen durch den RMV und seinem Auftragnehmer errichteten Infrastrukturelemente verbleiben im Besitz und Eigentum des RMV bzw. des Betreibers der Mobilitätsangebote.

§ 5 – Finanzierung

- (1) Beide Partner übernehmen die auf ihrer Seite anfallenden Kosten für interne Aufwände bspw. für das Projektmanagement oder die Erarbeitung sonstiger Bereitstellungen für das Projekt.
- (2) Die Kommune stellt während der Vertragslaufzeit die Flächen für die Mobilitätsstationen, die sich im städtischen Eigentum befinden, kostenfrei zur Verfügung.
- (3) Der RMV trägt die kompletten Kosten für die Planung, den Aufbau und die Umsetzung des Car- und Bikesharing-Angebotes und der Mobilitätsstationen bis zum 31.12.2024.
- (4) Konnten bis zu diesem Zeitpunkt nicht alle geplanten Stationen realisiert werden, prüfen die Partner gemeinsam, ob die Umsetzung der noch fehlenden Stationen ermöglicht werden kann.
- (5) Der RMV trägt die gesamten Kosten für den Betrieb des Car- und Bikesharing-Angebotes und der Mobilitätsstationen bis zum 31.12.2024.
- (6) Ab dem 01.01.2025 übernimmt die Kommune 50% der Kosten für den Betrieb des Car- und Bikesharing-Angebotes und der Mobilitätsstationen in der Kommune. Der RMV finanziert die anderen 50% ggf. mit Unterstützung Dritter.
- (7) Der Kostenbeitrag der Kommune für den Betrieb des Car- und Bikesharing-Angebotes beträgt unter Berücksichtigung der Erlösverteilung maximal 30.000 € pro Jahr. Darüber hinaus gehende Kosten trägt der RMV.
- (8) Sind weniger als vier Mobilitätsstationen in Usingen in Betrieb, reduziert sich der Kostendeckel der Kommune anteilig.
- (9) Die Kommune erhält 50% der erwirtschafteten Erlöse aus den Vermietungen des Car- und Bikesharing-Angebotes, sofern die Fahrzeuge in Usingen angemietet wurden. Die Berechnung der Erlöse und Überweisung erfolgt quartalsweise für das zurückliegende Quartal.
- (10) Ist der Kostenbetrag der Kommune für den Betrieb des Car- und Bikesharing-Angebotes entsprechend §5 Absatz 6 gedeckelt, verringert sich der Anteil der an die Kommune auszuschüttenden Erlöse entsprechend ihrer prozentualen Beteiligung an den Gesamtkosten des Car- und Bikesharing-Angebots in der Kommune.

- (11) Der RMV stellt der Kommune die Kosten für den Betrieb des Car- und Bikesharing-Angebotes abzüglich der Erlöse jeweils im ersten und dritten Quartal eines Jahres, beginnend im Jahr 2025, für das vorherige Halbjahr in Rechnung.

§ 6 – Datenschutz

Für beide Parteien gelten in der Datenverarbeitung die Regelungen der DSGVO.

§ 7 – Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung

- (1) Der RMV übernimmt und finanziert die Öffentlichkeitsarbeit und das Marketing für das gesamte, im Rahmen des Modellprojektes umgesetzte, Mobilitätsangebot bis zum 31.12.2024. Bei der Vermarktung werden auch bereits in der Kommune existierende Mobilitätsangebote mitberücksichtigt. Sind Belange der Kommune betroffen, bedürfen die entsprechenden Maßnahmen deren Zustimmung.
- (2) Die Kommune unterstützt den RMV soweit möglich bei der Vermarktung des Angebotes.
- (3) Ab dem 01.01.2025 stimmen sich die Partner über die Öffentlichkeitsarbeit und Marketingaktivitäten zum Mobilitätsangebot in der Kommune sowie deren Finanzierung ab.

§ 8 – Zusammenarbeit

- (1) Die Partner arbeiten vertrauensvoll, offen und partnerschaftlich zusammen.
- (2) Ansprechpartner auf Seiten des RMV ist Herr Dirk Reddmann.
- (3) Ansprechpartner auf Seiten der Kommune ist Herr Michael Guth.

§ 9 – Vertraulichkeit

Die Partner werden alle Informationen technischer oder geschäftlicher Art des Projektes während und nach Beendigung des Projektes vertraulich behandeln und Dritten nicht ohne schriftliche Zustimmung des Partners zur Verfügung stellen. Diese Verpflichtung entfällt für Informationen, die der Öffentlichkeit vor der Mitteilung bekannt oder allgemein zugänglich waren oder der Öffentlichkeit nach der Mitteilung ohne Mitwirken oder Verschulden desselben bekannt oder allgemein zugänglich werden.

§ 10 – Haftung

Ansprüche der Partner untereinander, gegen ihre Mitarbeiter und gesetzlichen Vertreter, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen auf Schadensersatz wegen Pflichtverletzungen oder unerlaubter Handlung sind ausgeschlossen, soweit deren Vertragsverletzungen nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen. Im Übrigen gelten die hier einschlägigen Rechtsvorschriften.

§ 11 – Laufzeit und Kündigung der Vereinbarung

- (1) Diese Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet am 31.12.2029.

- (2) Der Betrieb des Car- und Bikesharing-Angebotes im Hochtaunuskreis kann vor Ende der regulären Laufzeit des Vertrages zum 31.12.2027 bzw. zum 31.12.2028 gekündigt werden. Die Kündigung des Dienstleisters muss bis zum 30.06. des jeweiligen Jahres durch den RMV erfolgen. Die Partner und alle weiteren an der Finanzierung des Car- und Bikesharing-Angebotes im Hochtaunuskreis beteiligten Akteure (z.B. VHT oder andere Kommunen) stimmen sich rechtzeitig darüber ab, ob die jeweilige Kündigungsoption wahrgenommen werden soll. Das Recht der Letztentscheidung obliegt dem RMV.
- (3) Die Kommune kann ihren Anteil an der Finanzierung des Mobilitätsangebotes gemäß § 5 zum 31.12.2027 bzw. zum 31.12.2028 ohne finanzielle Folgen einstellen. Dies muss dem RMV bis zum 30.03. des jeweiligen Jahres durch die Kommune schriftlich mitgeteilt werden.
- (4) Ist ein Akteur (z.B. eine Kommune, der VHT oder der RMV) nicht bereit, die Finanzierung des Betriebs über die in § 11 Absatz 2 genannten Zeitpunkte hinaus zu übernehmen, haben die anderen Partner die Möglichkeit, den Betrieb trotzdem weiterlaufen zu lassen. Voraussetzung dafür ist, dass die verbleibenden Akteure die notwendige Finanzierung weiter sicherstellen können. In diesem Fall stellt die Kommune die Flächen für die Mobilitätsstationen weiter kostenfrei zur Verfügung.
- (5) Die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund bleibt den Partnern unbenommen. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

§ 12 – Sonstige Regelungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen zu dieser Vereinbarung müssen als solche gekennzeichnet sein und bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Sollte eine einzelne Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit dieser Vereinbarung im Übrigen nicht. Die Partner sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Regelung entspricht. Entsprechendes gilt im Fall einer Regelungslücke.
- (3) Gerichtsstand ist Frankfurt am Main.

Stadt Usingen

Usingen, den

.....
Steffen Wernard
 Bürgermeister

.....
Dieter Fritz
 Erster Stadtrat

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Hofheim am Taunus, den

.....
 Prof. Knut Ringat
 Geschäftsführer und Sprecher der
 Geschäftsführung

.....
 Dr. André Kawai
 Geschäftsführer



Aufbau eines Car- und Bikesharing-Angebotes in Neu-Anspach und Usingen

Kooperation des RMV mit Usingen und Neu-Anspach

Dirk Reddmann, Alexander Adamek
19. Juni 2023

Modellprojekt RMVall-in stärkt die Innovationskraft des Verbundes

BMDV-FÖRDERRICHTLINIE: MODELLPROJEKTE ZUR STÄRKUNG DES ÖPNV

- Laufzeit: 31.12.21 bis 31.12.2024 (36 Monate)
- Ziele der Förderinitiative:
 - Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV
 - Steigerung der Nutzung des ÖPNV durch Verlagerung von Verkehren
 - Verringerung der CO2-Emissionen des ÖPNV und des Verkehrssektors
- Umsetzung neuer Angebote im Fokus
- Eine Komponente des Modellvorhabens ist das **Teilprojekt 6: „Elektrifizierte Nahmobilität entlang der Taunusbahn“**



Räumliche Verteilung Modellprojekte
(Quelle: BMDV; angepasst)

Mobilitätsalternativen ergänzen den ÖPNV

OPTIONEN FÜR DIE ERSTE UND LETZTE MEILE SOWIE FÜR DIE INNERÖRTLICHE MOBILITÄT



erste Meile

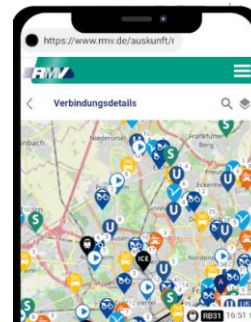
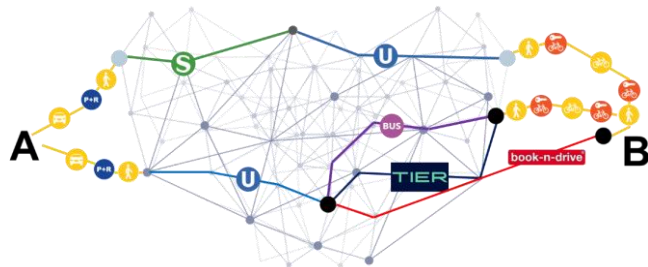
ÖPNV Fahrt

letzte Meile

Reise

→ Potenzielle neuer Mobilitätsangebote

...liegen in der Verknüpfung mit anderen Verkehrsträgern



Zielstellung: Schaffung vielfältiger Mobilitätsoptionen für jeden Anlass

GEPLANTE MOBILITÄTSANGEBOTE ENTLANG DER TAUNUSBAHN

Etablierung von attraktiven Angeboten

- Aufbau eines elektrischen Sharing-Angebotes zwischen Oberursel und Grävenwiesbach mit den Schwerpunkten Friedrichsdorf, Neu-Anspach und Usingen
- Umsetzung von Sammelschließanlagen für private Fahrräder an den Bahnhöfen Friedrichsdorf, Köppern, Wehrheim, Neu-Anspach, Usingen und Grävenwiesbach
- Information, Buchung und Nutzung über die RMV-Mobilitätsplattform
- Sicherstellung des nachhaltigen Betriebs des Mobilitätsangebotes

Keine Kannibalisierung bestehender Angebote

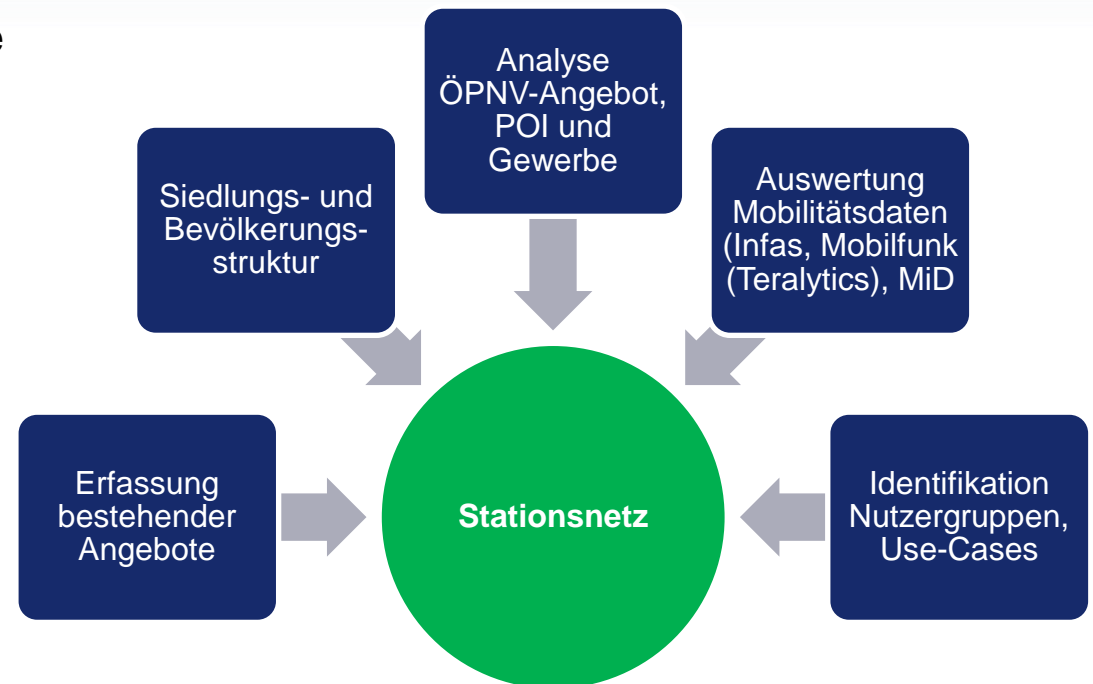
- Da in Friedrichsdorf bereits Carsharing-Angebote bestehen, wird dort nur ein Bikesharing-Angebot aufgebaut. Bestehende Carsharing-Systeme werden nach Möglichkeiten in die Mobilitätsstationen integriert.



Entwicklung eines sinnvollen Angebotes für Neu-Anspach und Usingen

VORGEHEN BEI DER AUSWAHL DER MOBILITÄTSANGEBOTE UND DER FESTLEGUNG DER STANDORTE

- Vor der Festlegung des Stationsnetzes und der Auswahl der Mobilitätsangebote erfolgten umfassende Analysen.
- Die Ergebnisse der Analysen waren die Basis für die Entwicklung des Stationsnetzes und der Konfiguration der Angebote
- Das Stationsnetz bildet einen Kompromiss aus dem Idealnetz sowie dem realisierbaren und finanzierbaren Angebot.



Passende Mobilitätsoptionen für Neu-Anspach und Usingen

SCHAFFUNG EINES BEDARFSGERECHTEN ANGEBOTES



	Mobilitätsstation L (Bahnhöfe Usingen und Neu-Anspach)	Mobilitätsstation M (Je 3 pro Kommune)	Mobilitätsstation S (in Kommunen)
Pedelecs*	4	3	3-4
Lastenpedelecs*	-	0 oder 1	Max. 1
Elektroautos*	Max. 2	1 oder 2	-
Sammelschließanlagen	1 mit 10-12 Stellplätzen	-	-

*inklusive Ladeinfrastruktur

Geplante Mobilitätsangebote in Usingen und Neu-Anspach

FÜR JEDEN ANWENDUNGSFALL DAS PASSENDE MOBILITÄTSANGEBOT

Kleinwagen (stationsbasiert)

- Kurze Wege oder Fahrten alleine oder zu zweit
- Preisgünstige Nutzungen



Kompaktklasse (stationsbasiert)

- Längere Fahrten mit bis zu fünf Personen
- Touristische Nutzung



Hochdachkombi (stationsbasiert)

- Transport von Gütern
- Normale Anwendung als Pkw



Pedelecs (stationsflexibel)

- Leichte Erreichbarkeit von Zielen in bis zu 10 km Entfernung
- Verknüpfung mit dem ÖPNV (erste und letzte Meile)
- Touristische Nutzung



Lastenpedelecs (stationsbasiert)

- Transport von Gütern oder Kindern



Sammelschließanlagen

- Sicheres Abstellen von privaten Fahrrädern am Bahnhof
- 10-12 online buchbare Stellplätze



Hinweis: Fahrzeugtypen und Systemkomponenten sind noch gegenwärtiger Stand der Ausschreibungen

RMV beauftragt die Mobilitätsanbieter

AUSSCHREIBUNGEN LAUFEN GEGENWÄRTIG

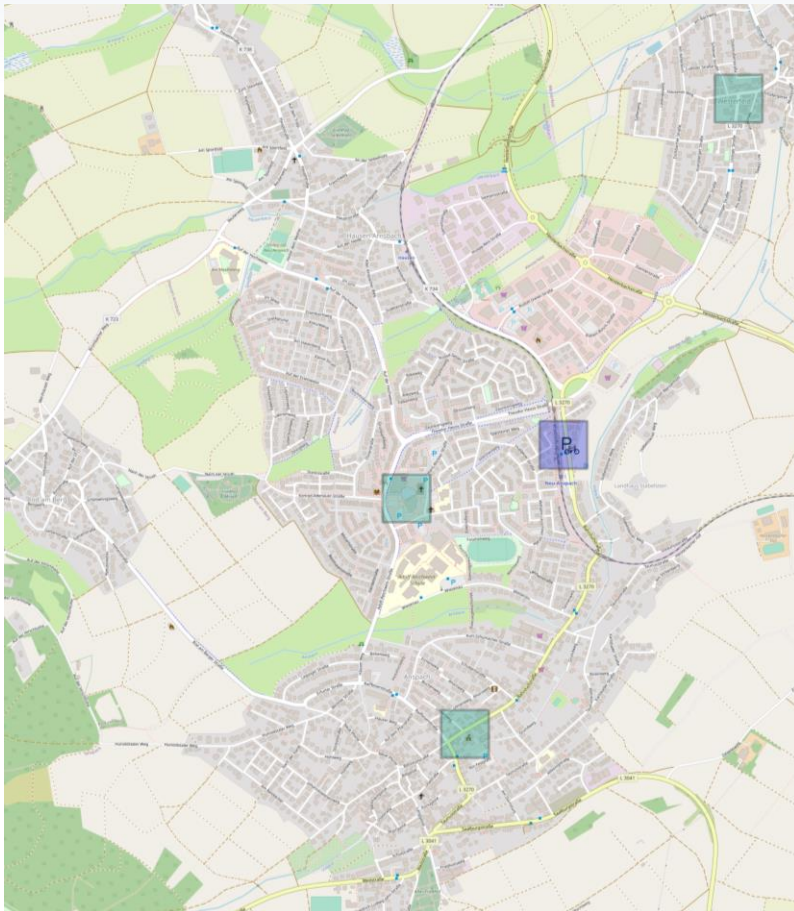
- **RMV beauftragt das Bikesharing- und das Carsharing-Angebot**
- **Laufzeit: 10/2023 bis Ende 2029; Kündigungsoption Ende 2027 und Ende 2028**
- Vergabe als **Brutto-Vertrag**:
 - Anbieter stellen dem RMV die Vollkosten in Rechnung und überweisen die Nutzungsentgelte, aufgeschlüsselt nach Kommune, an den RMV.

Aufgaben der Sharing-Anbieter:

- Bereitstellung der Fahrzeuge und notwendiger Komponenten
- Pflege und Wartung
- Relokation der Pedelecs
- Kundenkommunikation und Abrechnung mit den Kunden und mit dem RMV

In Neu-Anspach geplantes Stationsnetz

AN ALLEN MOBILITÄTSSTATIONEN SOLLEN BIKE- UND CARSHARING VERFÜGBAR SEIN

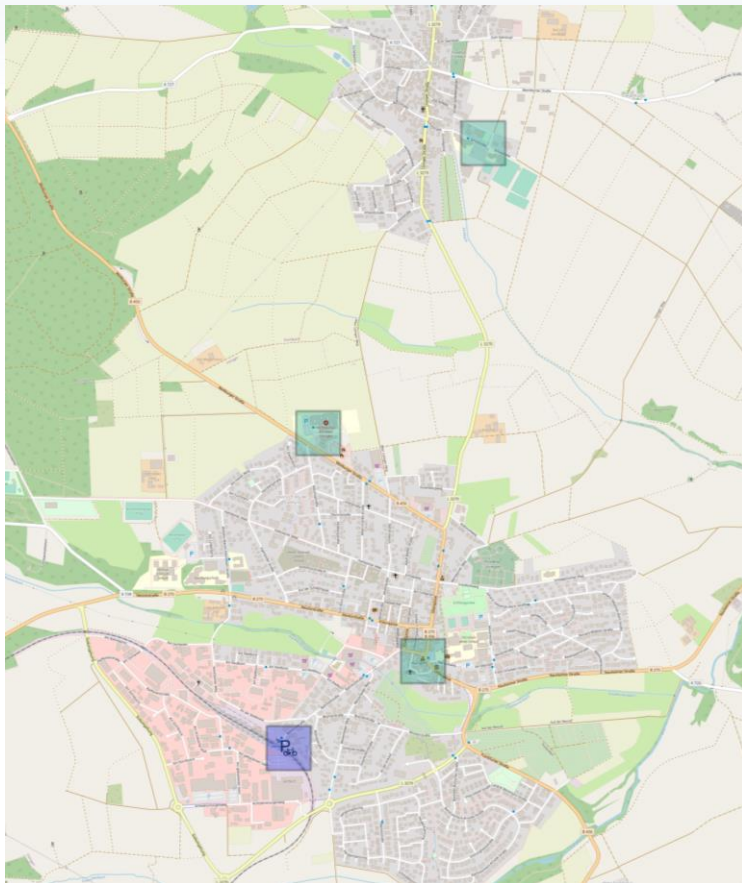


Standort	eAutos	Pedelecs	Lastenpedelecs	Sammelschließanlagen*
Bahnhof	1	4	-	1
Rathaus	2	3	1	-
Neue Mitte, Bürgerhaus	1	3	-	-
Westerfeld	1	3	-	-
Summe	5	13	1	1

*inkl. DIY-Fahrradwerkstatt

In Usingen geplantes Stationsnetz

AN ALLEN MOBILITÄTSSTATIONEN SOLLEN BIKE- UND CARSHARING VERFÜGBAR SEIN

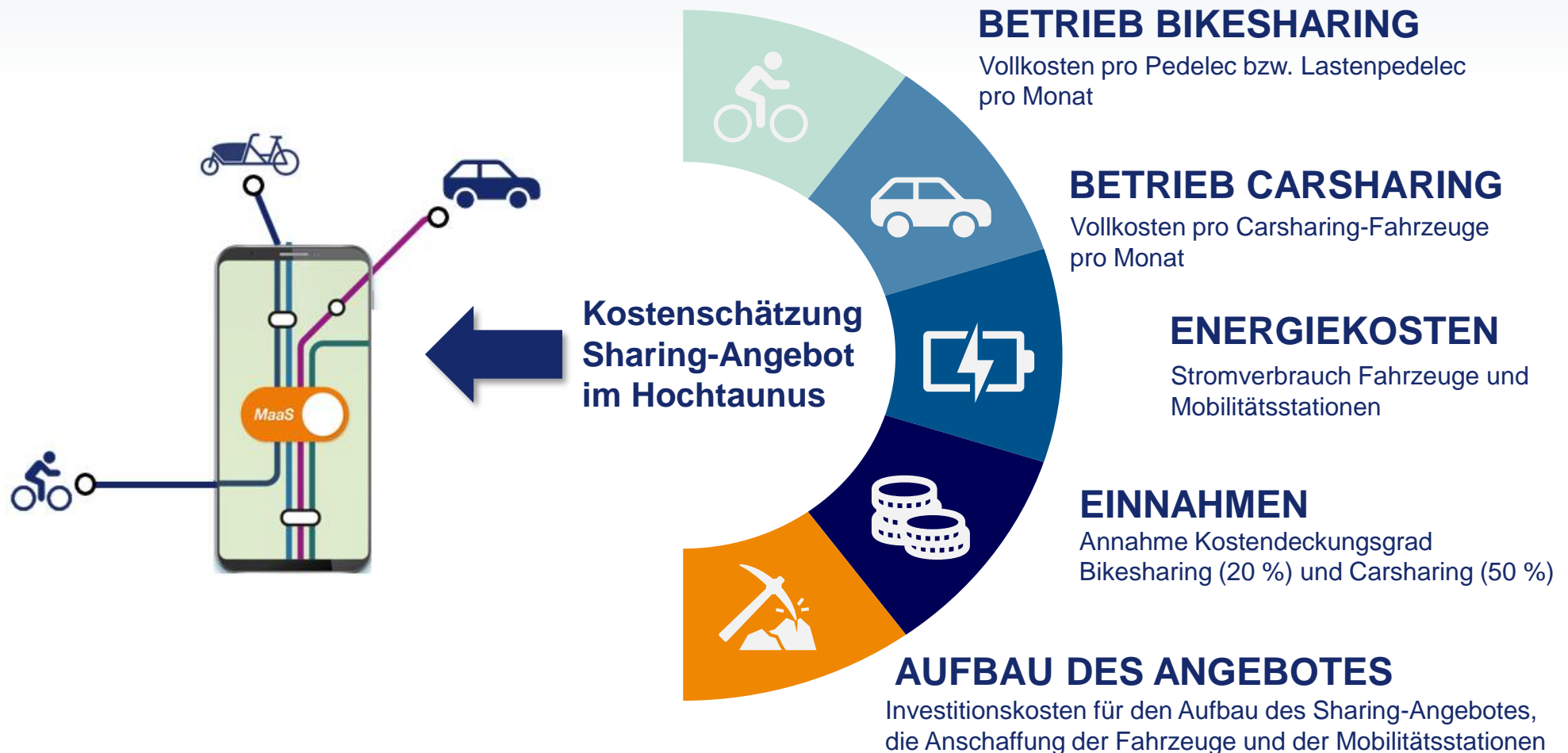


Standort	eAutos	Pedelecs	Lastenpedelecs	Sammelschließanlagen*
Bahnhof	1	4	-	1
Rathaus	2	3	1	-
Hochtaunuskliniken	1	3	-	-
Eschbach	1	3	-	-
Summe	5	13	1	1

*inkl. DIY-Fahrradwerkstatt

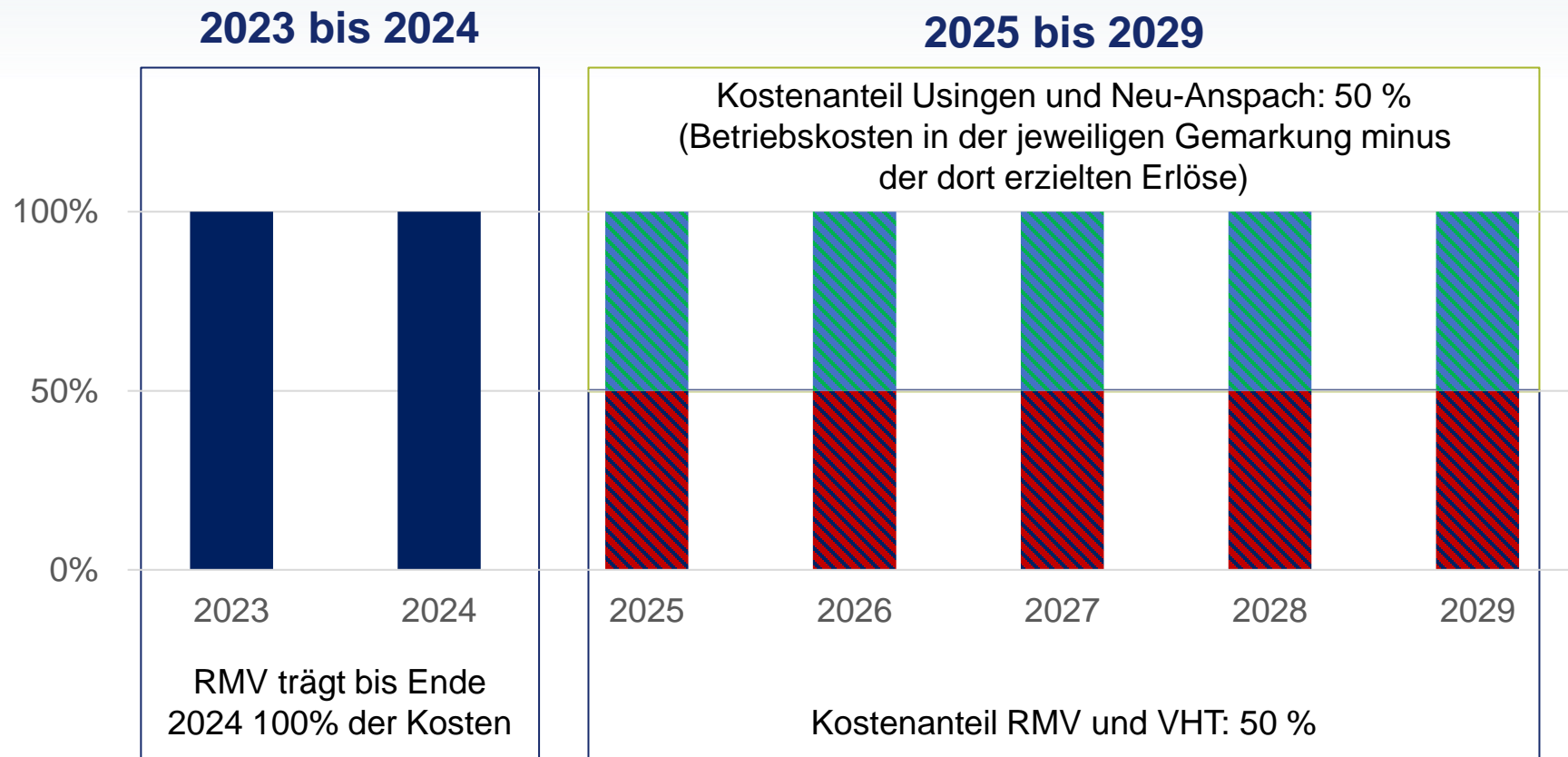
Preisschätzung Betrieb des Bikesharing und Carsharing Angebotes

FÜR FOLGENDE VARIABLEN WURDEN ANNAHMEN GETROFFEN



Kostenteilung zwischen den Partnern beim vorgeschlagenen Stationsnetz

GEMEINSAME FINANZIERUNG ERMÖGLICHT ATTRAKTIVES ANGEBOT

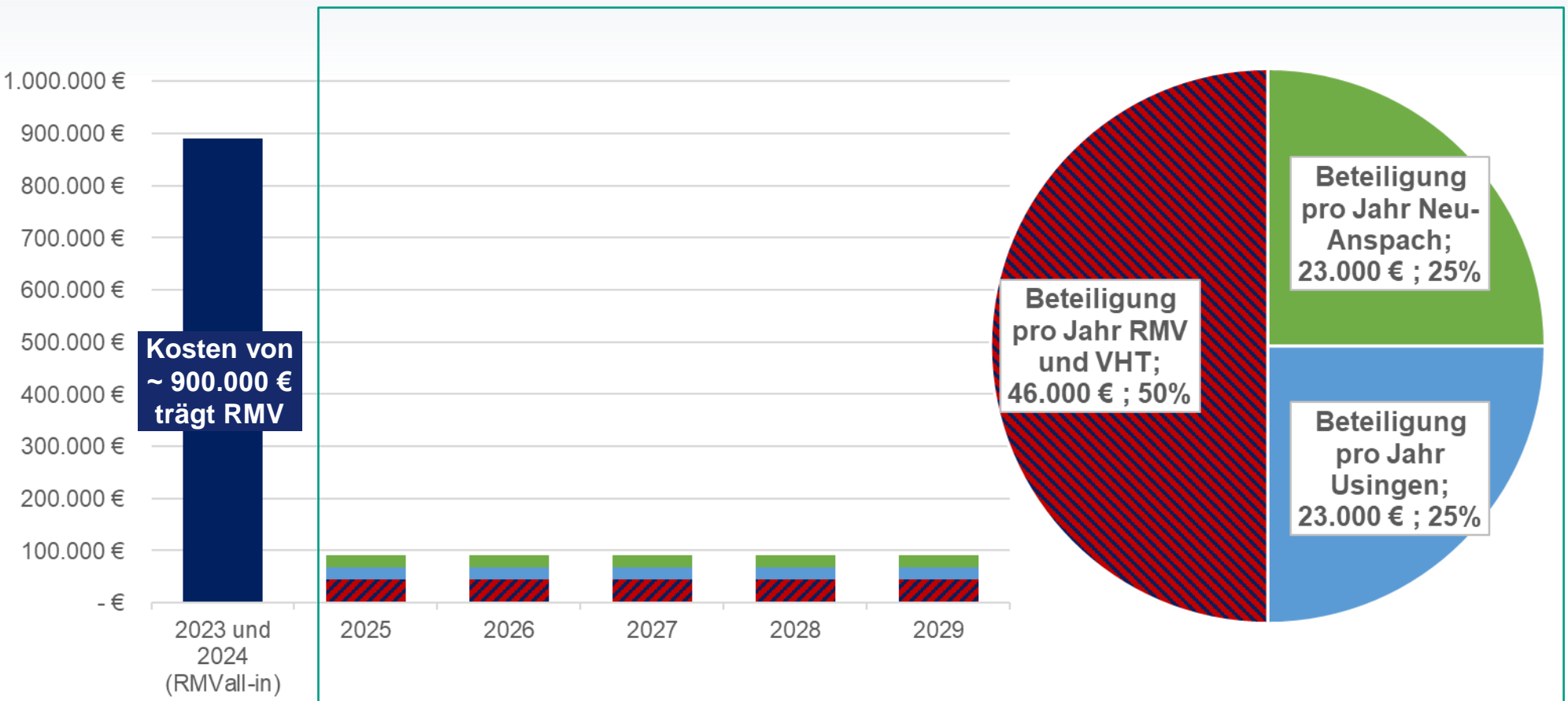


Die Kosten für die Sammelschließanlagen tragen der RMV und der VHT zu 100 %

Verteilung der Kosten auf die Partner für die geplante Konfiguration

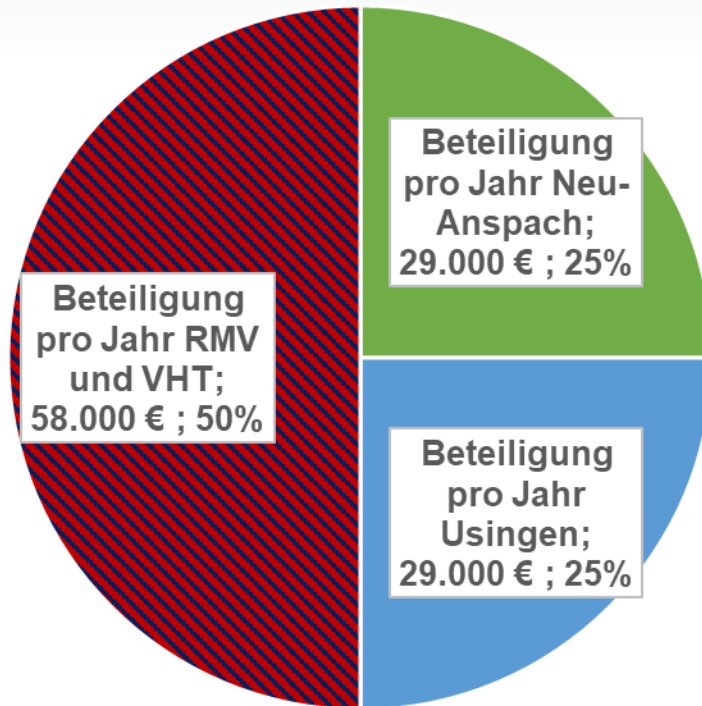
RMV ÜBERNIMMT ALLE KOSTEN BIS ENDE 2024

FINANZIERUNGSBETEILIGUNG KOMMUNEN AB 2025



Folgen geringerer bzw. höherer Erlöse bei der der geplanten Konfiguration

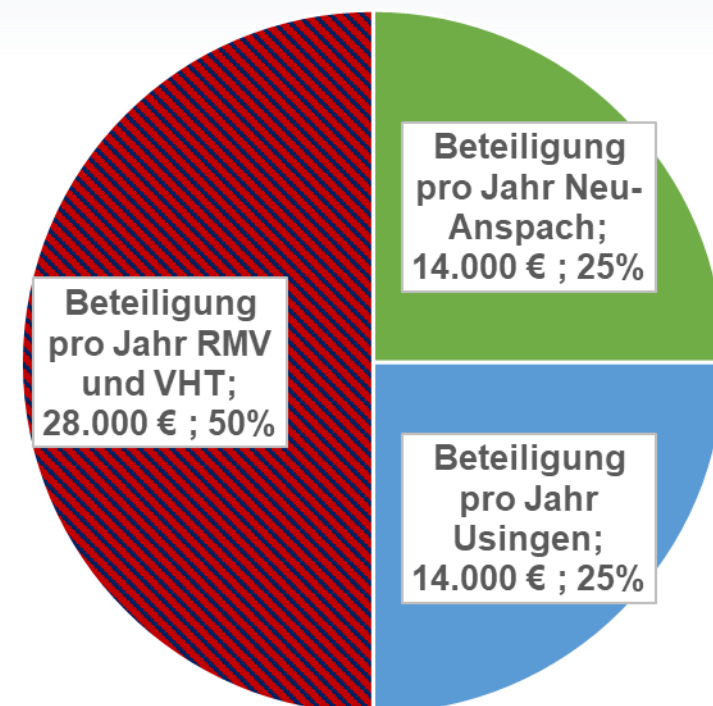
FINANZIERUNGSBETEILIGUNG AB 2025
BEI KOSTENDECKUNGSGRAD
BIKES **10%** STATT **20%**; AUTOS **30%** STATT **50%**



+ 12.000 € pro Jahr

+ 6.000 € pro Jahr

FINANZIERUNGSBETEILIGUNG AB 2025
BEI KOSTENDECKUNGSGRAD
BIKES **50%** STATT **20%**; AUTOS **70%** STATT **50%**



- 18.000 € pro Jahr

- 9.000 € pro Jahr

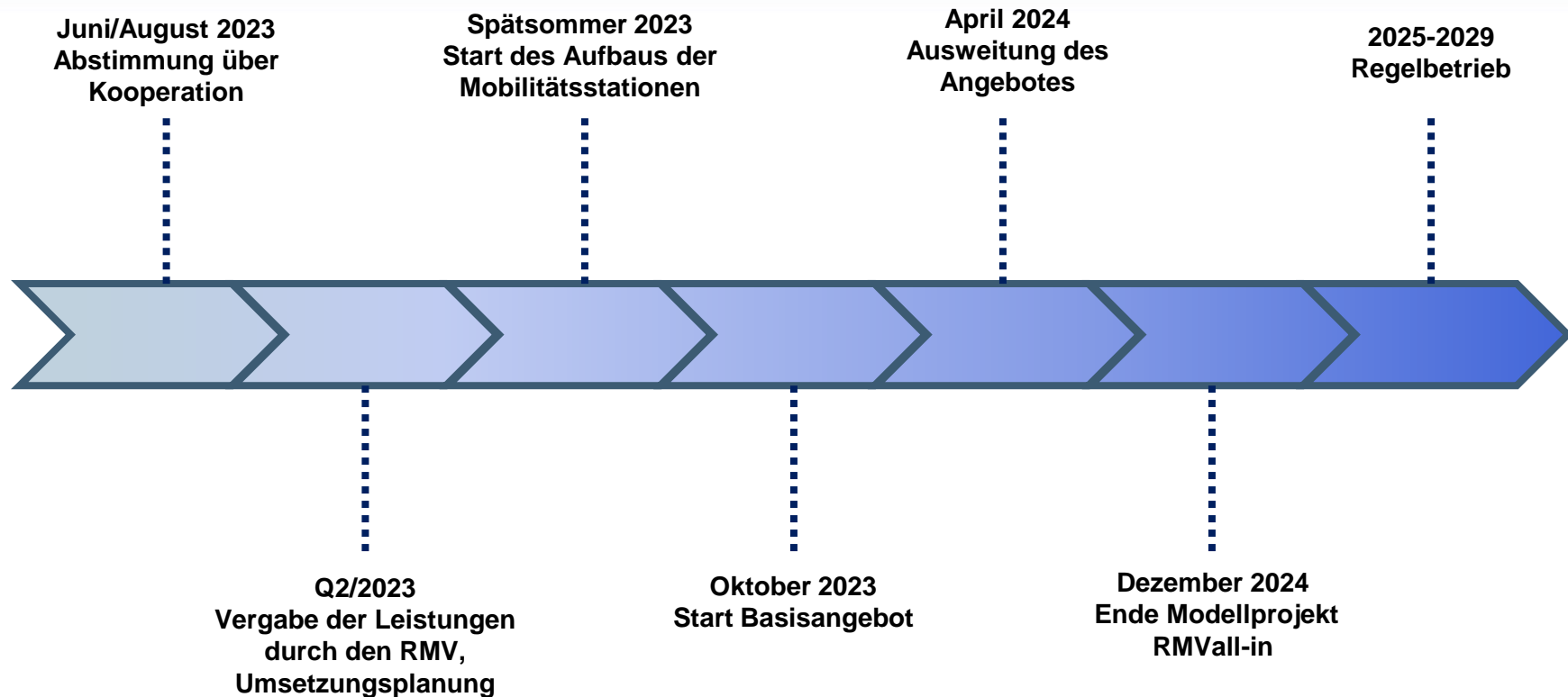
Der Kostenbeitrag jeder Kommune soll auf **30.000 € pro Jahr gedeckelt werden**. Sind weniger als die vier geplanten Mobilitätsstationen in Betrieb, reduziert sich der Kostendeckel pro Kommune entsprechend.

Inhalt der Kooperations- und Finanzierungsvereinbarung

VERTEILUNG DER AUFGABEN

Aufgaben RMV	Aufgaben Kommune	Gemeinsame Aufgaben
<ul style="list-style-type: none"> • Leitung und Koordination des Projektes • Entwicklung des Sharing-Angebotes und des Stationsnetzes • Beauftragung der DL • Betrieb des Angebotes durch DL • Koordination der DL und beteiligten Akteure (VHT, Kommunen) während der gesamten Laufzeit • Integration in die RMV-Mobilitätsplattform • Handling der Erlöse (Spitzabrechnung) • Finanzierung bis 2024 • Co-Finanzierung des Angebotes 2025-2027/28/29 • Vermarktung und Gestaltung des Angebotes 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung freizugänglicher geeigneter kommunaler Flächen • Unterstützung bei der Akquise von Flächen, die sich in privaten Besitz befinden • Unterstützung des RMV bei der Planung der Mobilitätsstationen durch Bereitstellung von verfügbaren Informationen • Unterstützung des RMV bei der Öffentlichkeitsarbeit und der lokalen Vermarktung des Mobilitätsangebotes • Reinigung der Mobilitätsstationen (Zugänge und Fläche) • Co-Finanzierung des Angebotes in der Kommune 2025-2027/28/29 	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung und Entwicklung eines Zeitplanes für den Bau der Stationen • Abstimmung von Marketingmaßnahmen, die speziell das Angebot in der Kommune betreffen • Identifikation von Ankermietern und Abstimmung von deren Ansprache

Meilensteine für die Realisierung und den Betrieb des Angebotes



RMVall-in – TP6

TP6-Team

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Alte Bleiche 5

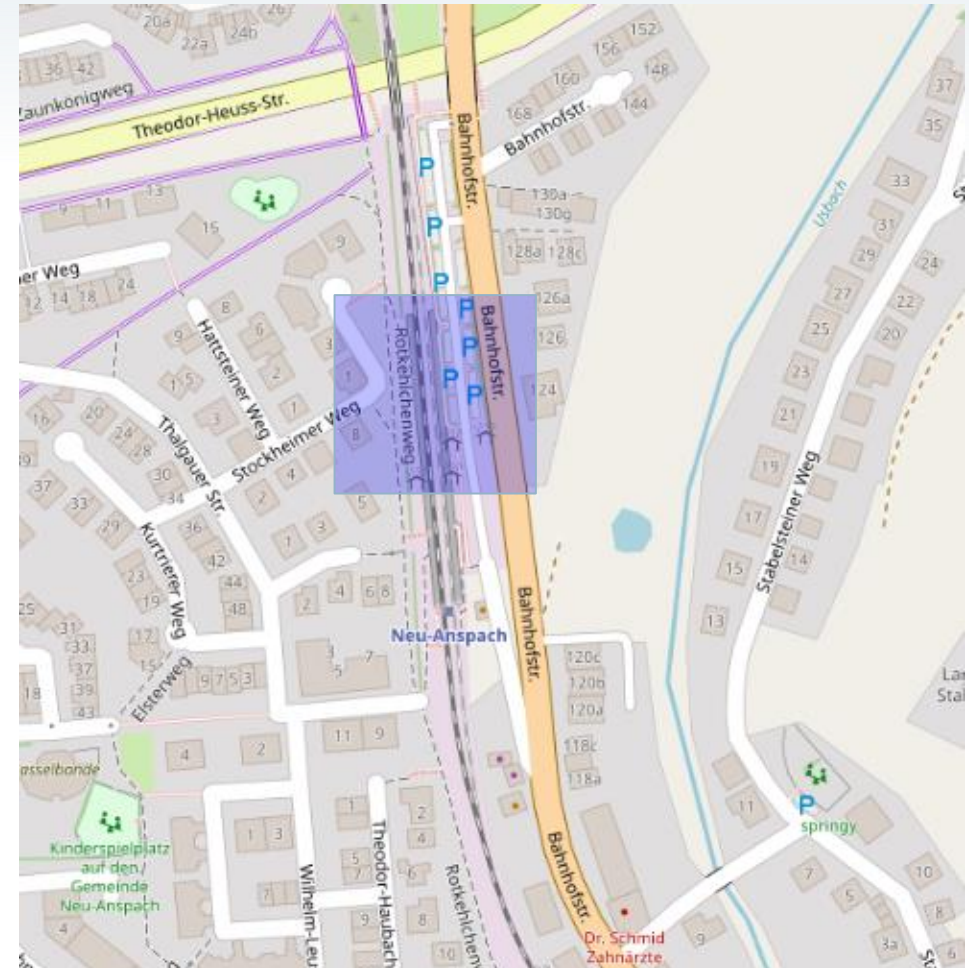
65719 Hofheim a.Ts.

Telefon: (0 61 92) 294-423

E-Mail: D_Reddmann@rmv.de

Neu-Anspach – Bahnhof Neu-Anspach

Standort	Bahnhof (VHT)
Bestehende Ausstattung	Sammelschließanlagen
ÖPNV-Angebot	Taunusbahn, Bus, Taxi
Verkehrliche Funktion	zentraler Standort überwiegend intermodaler Verknüpfungspunkt
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelecs Sammelschließanlagen



Neu-Anspach – Bahnhof Neu-Anspach

Standort	Bahnhof (VHT)
Bestehende Ausstattung	Sammelschließanlagen
ÖPNV-Angebot	Taunusbahn, Bus, Taxi
Verkehrliche Funktion	zentraler Standort überwiegend intermodaler Verknüpfungspunkt
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelecs Sammelschließanlagen



Neu-Anspach – Bahnhof Neu-Anspach

FOTOS



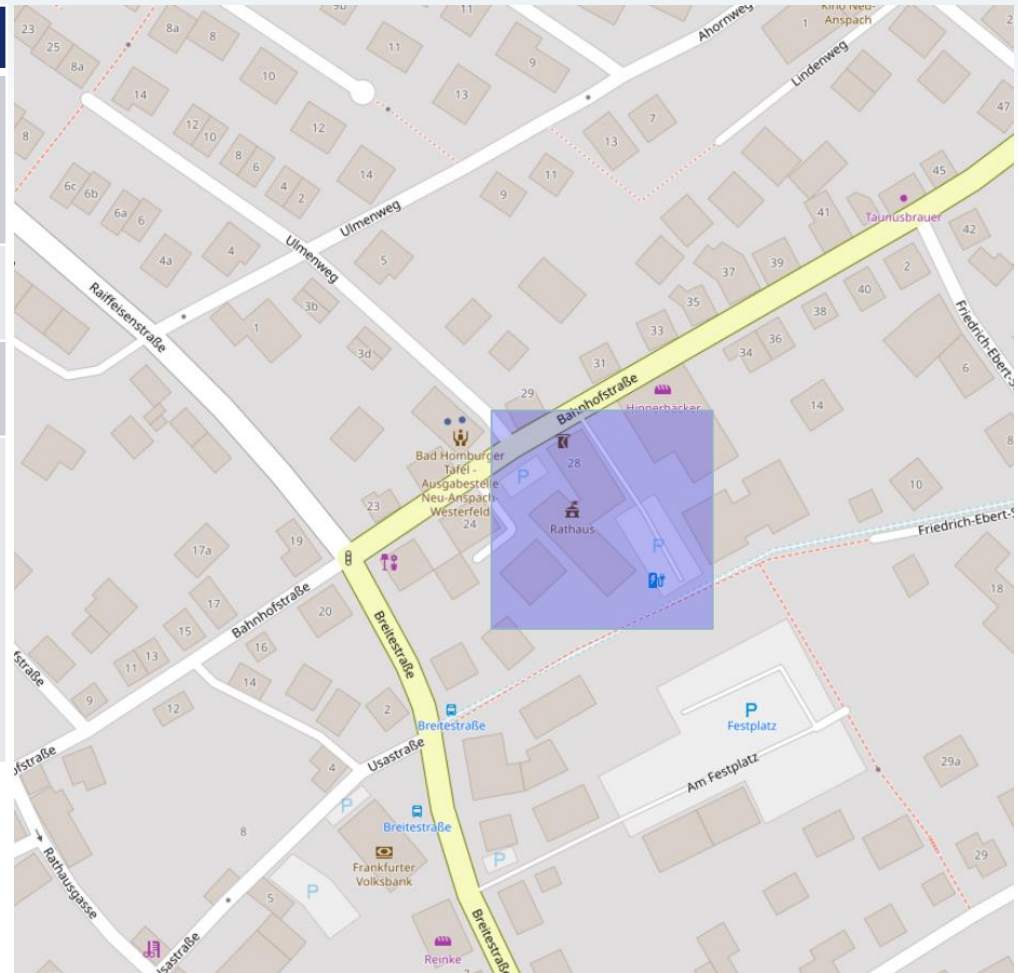
Fahrradabstellanlagen und Parkplätze



Taxi-Parkplätze auf dem Bahnhofsvorplatz

Neu-Anspach – Rathaus / Stadtverwaltung

Standort	Rathaus
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion (Quelle/Ziel) Alte Ortsmitte Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung
Vorrangige Nutzergruppe	Anwohner, Stadtverwaltung
Potenzielles Angebot	E-Auto Pedelecs + Lastenpedelecs
Bemerkungen	Platz vor dem Rathaus würde sich perfekt eignen und wäre gut sichtbar. Hinter dem Rathaus befindet sich ein Parkplatz mit Ladesäulen Stadtverwaltung als mgl. Ankermieter



Neu-Anspach – Rathaus / Stadtverwaltung

Standort	Rathaus
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion (Quelle/Ziel) Alte Ortsmitte Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung
Vorrangige Nutzergruppe	Anwohner, Stadtverwaltung
Potenzielles Angebot	E-Auto Pedelecs + Lastenpedelecs
Bemerkungen	Platz vor dem Rathaus würde sich perfekt eignen und wäre gut sichtbar. Hinter dem Rathaus befindet sich ein Parkplatz mit Ladesäulen Stadtverwaltung als mgl. Ankermieter



Neu-Anspach – Rathaus / Stadtverwaltung

FOTOS



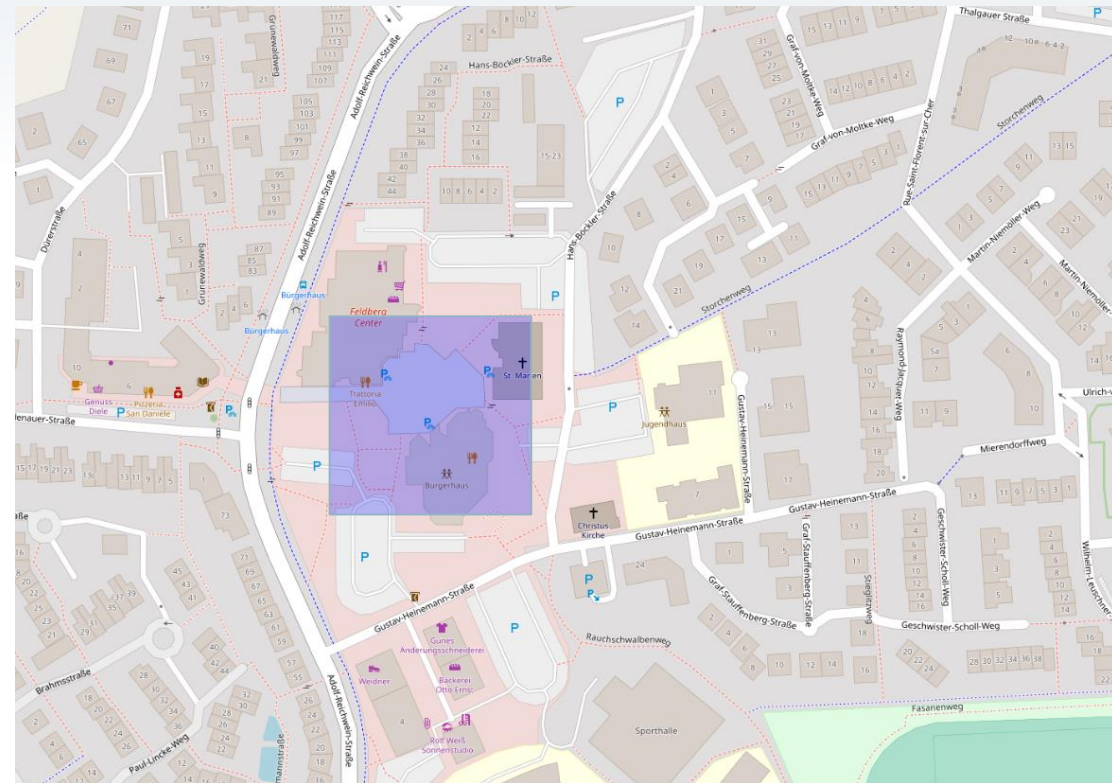
Haupteingang des Rathauses



Parkplatz auf der Rückseite des Rathauses

Neu-Anspach – Neue Mitte / Bürgerhaus

Standort	Neue Mitte/Bürgerhaus
Verkehrliche Funktion	Quell- und Zielort
Vorrangige Nutzergruppe	Nutzer des Einzelhandels
Potenzielles Angebot	E-Auto Pedelecs
Bemerkungen	Standort im Zentrum Neu-Anspachs, welcher potenziell den Raum aufwertet.



Neu-Anspach – Neue Mitte / Bürgerhaus

Standort	Neue Mitte/Bürgerhaus
Verkehrliche Funktion	Quell- und Zielort
Vorrangige Nutzergruppe	Nutzer des Einzelhandels
Potenzielles Angebot	E-Auto Pedelecs
Bemerkungen	Standort im Zentrum Neu-Anspachs, welcher potenziell den Raum aufwertet.



Neu-Anspach – Neue Mitte / Bürgerhaus

FOTOS



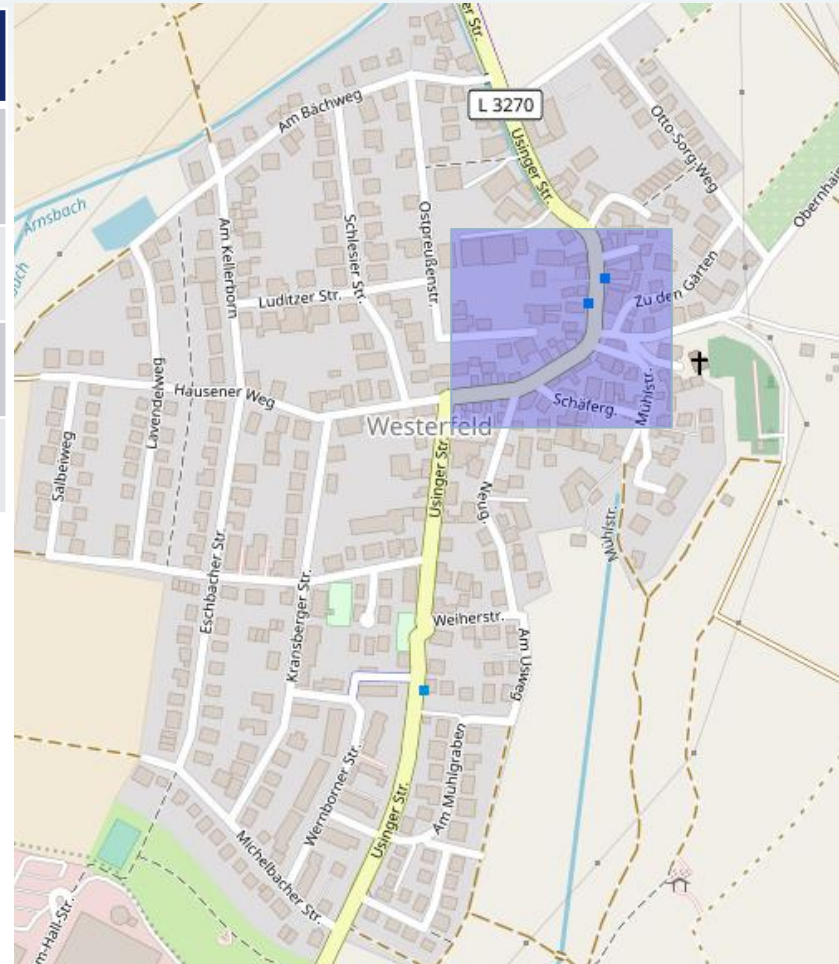
Parkplatz und Schuhgeschäft im Hintergrund



Bürgerhaus am Marktplatz

Neu-Anspach – Westerfeld

Standort	Wohnquartier ohne SPNV-Anschluss
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion (Quelle/Ziel)
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelects
Bemerkungen	Relevanz als Verknüpfung zw. Neu-Anspach und Usingen



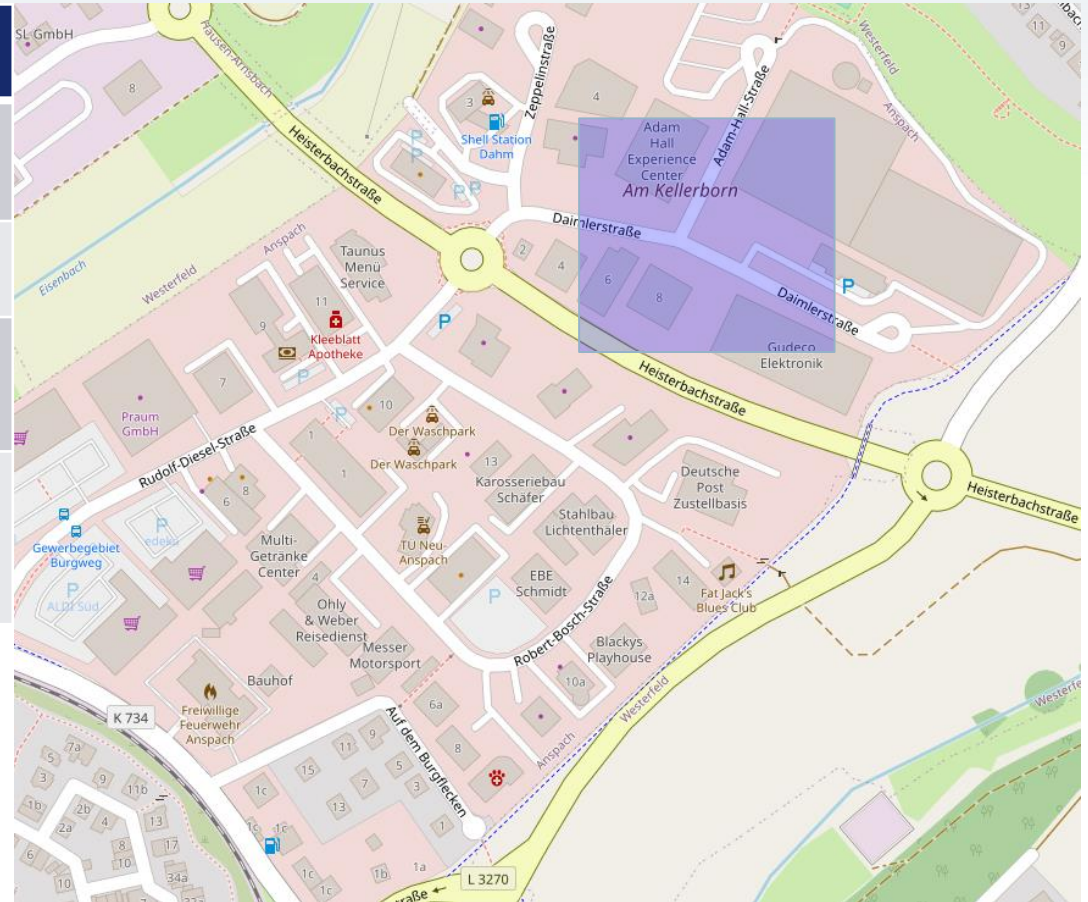
Neu-Anspach – Westerfeld

Standort	Wohnquartier ohne SPNV-Anschluss
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion (Quelle/Ziel)
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelecs
Bemerkungen	Relevanz als Verknüpfung zw. Neu-Anspach und Usingen



Neu-Anspach – Gewerbegebiet Burgweg / Am Kellerborn (Alternative)

Standort	Gewerbegebiet ohne SPNV-Anschluss
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion (Quelle/Ziel) Gewerbegebiet
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler (Arbeit/Ausbildung)
Potenzielles Angebot	Pedelecs E-Autos (bei Ankermietern)
Bemerkungen	Neue Mobilitätsangebote ermöglichen Flexibilität. Im Besonderen bei Fahrten zwischen dem Bahnhof und dem Arbeitsplatz.



Neu-Anspach – Gewerbegebiet Burgweg / Am Kellerborn (Alternative)

FOTOS



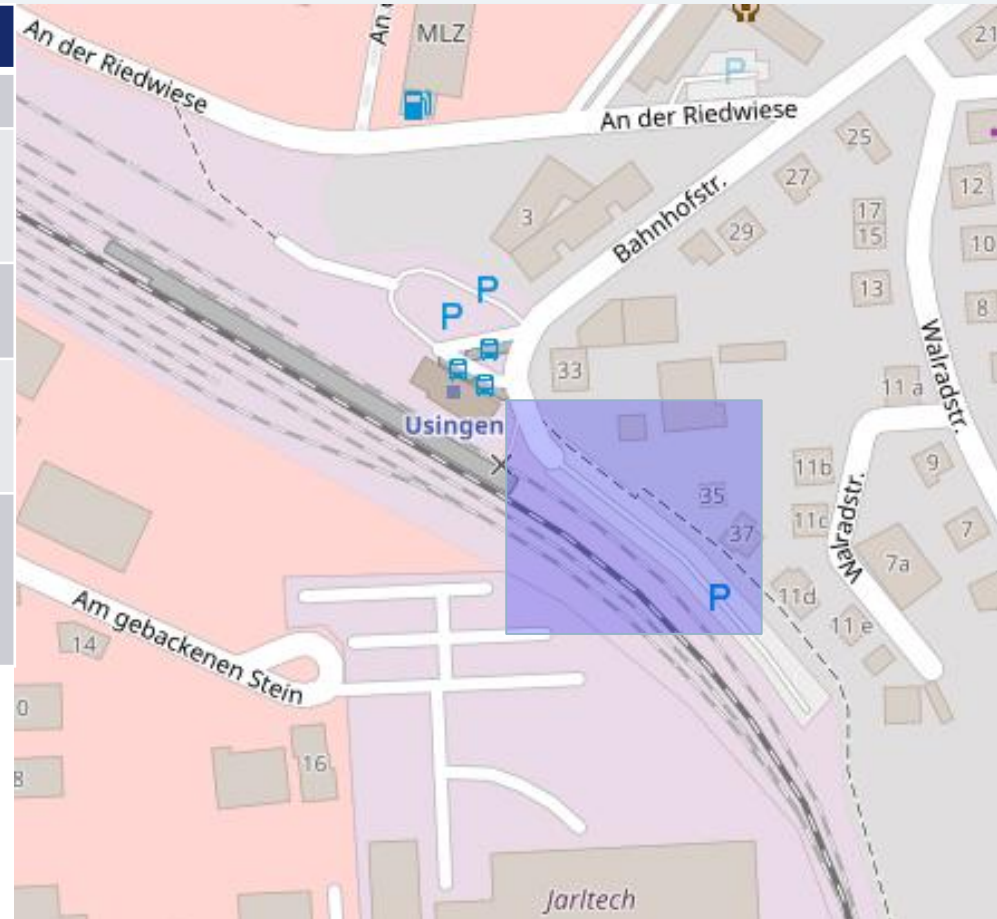
Ladeinfrastruktur auf dem Parkplatz von Adam Hall



Adam Hall

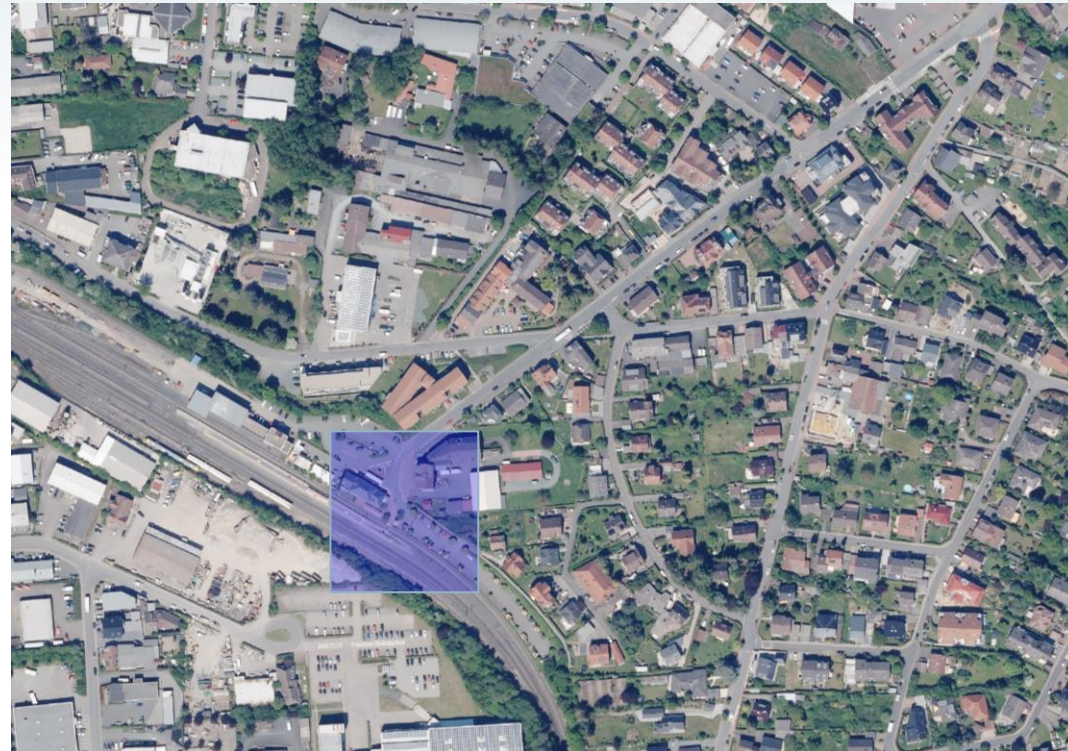
Usingen – Bahnhof

Standort	Bahnhof (VHT)
ÖPNV-Angebot	Taunusbahn, Bus, Taxi
Verkehrliche Funktion	zentraler Standort überwiegend intermodaler Verknüpfungspunkt
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelecs Sammelschließanlagen
Bemerkungen	Umbau Bahnhofstraße mit Errichtung Radstreifen bis 2024, Bau einer Überführung ins Industriegebiet



Usingen – Bahnhof

Standort	Bahnhof (VHT)
ÖPNV-Angebot	Taunusbahn, Bus, Taxi
Verkehrliche Funktion	zentraler Standort überwiegend intermodaler Verknüpfungspunkt
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelecs Sammelschließanlagen
Bemerkungen	Umbau Bahnhofstraße mit Errichtung Radstreifen bis 2024, Bau einer Überführung ins Industriegebiet



Usingen – Bahnhof

FOTOS



Bahnhofsgebäude



Parkplatz – Blick Richtung Bahnhofsgebäude

Usingen – Rathaus

Standort	Rathaus
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion (Quelle/Ziel) Stadtzentrum für Einzelhandel, Gastronomie Verwaltung, Schwimmbad
Vorrangige Nutzergruppe	Anwohner/Besucher (Einkauf/Versorgung, Freizeit/Erholung), Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelecs + Lastenpedelecs
Bemerkungen	wenige Parkplätze am Rathaus (Alternative Schlossparkplatz) Umbau Bahnhofstraße verbessert Bahnhofsanbindung; potenzieller Ankermieter: Stadtverwaltung



Usingen – Rathaus

Standort	Rathaus
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion (Quelle/Ziel) Stadtzentrum für Einzelhandel, Gastronomie Verwaltung, Schwimmbad
Vorrangige Nutzergruppe	Anwohner/Besucher (Einkauf/Versorgung, Freizeit/Erholung), Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelecs + Lastenpedelecs
Bemerkungen	wenige Parkplätze am Rathaus (Alternative Schlossparkplatz) Umbau Bahnhofstraße verbessert Bahnhofsanbindung; potenzieller Ankermieter: Stadtverwaltung



Usingen – Innenstadt

FOTOS



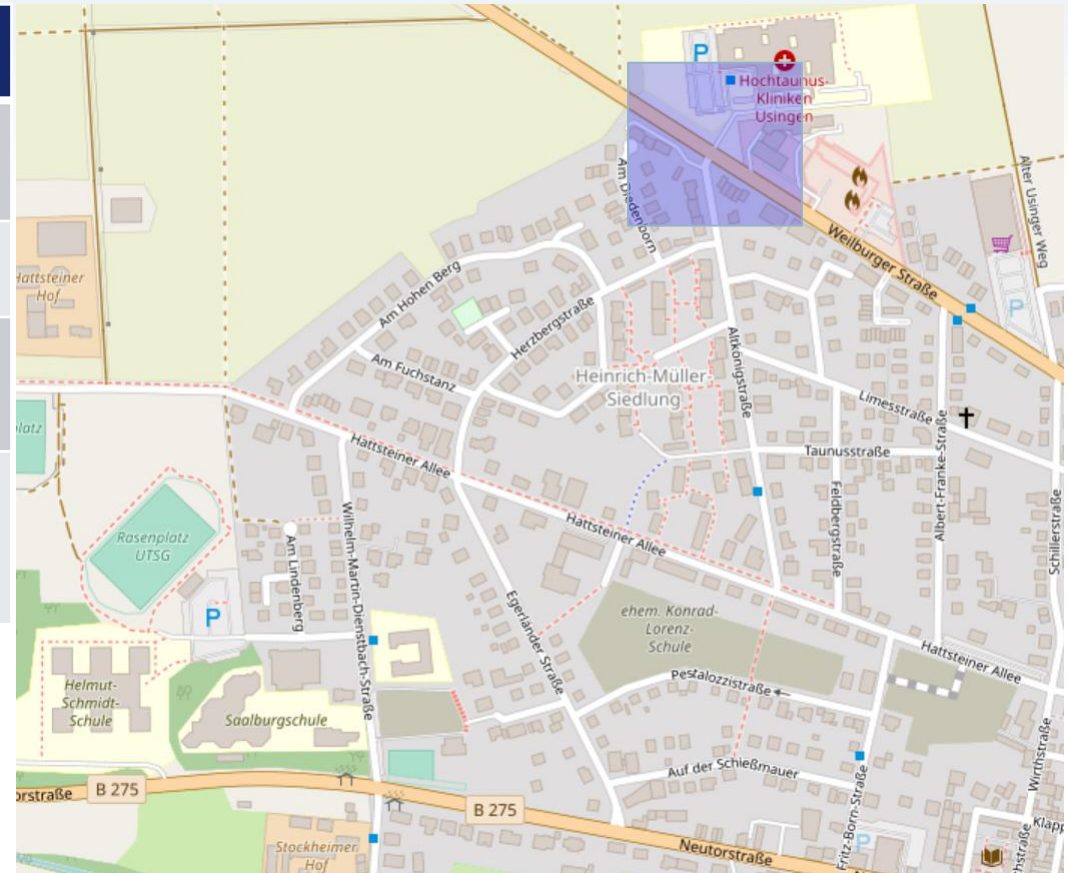
Schloßplatz



Stadtverwaltung

Usingen – Hochtaunuskliniken

Standort	Krankenhaus/Wohngebiet ohne SPNV-Anschluss
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion Klinik, Wohnquartier
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler, Besucher Krankenhaus Anwohner
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelecs (Lastenpedelecs)
Bemerkungen	Ausbaufähige Anbindung an den Bahnhof per Bus; Hochtaunuskliniken als möglicher Zielpunkt



Usingen – Hochtaunuskliniken

Standort	Krankenhaus/Wohngebiet ohne SPNV-Anschluss
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion Klinik, Wohnquartier
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler, Besucher Krankenhaus Anwohner
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelects (Lastenpedelecs)
Bemerkungen	relativ schlechte Anbindung an den Bahnhof per Bus; Hochtaunuskliniken als möglicher Zielpunkt



Usingen – Hochtaunuskliniken

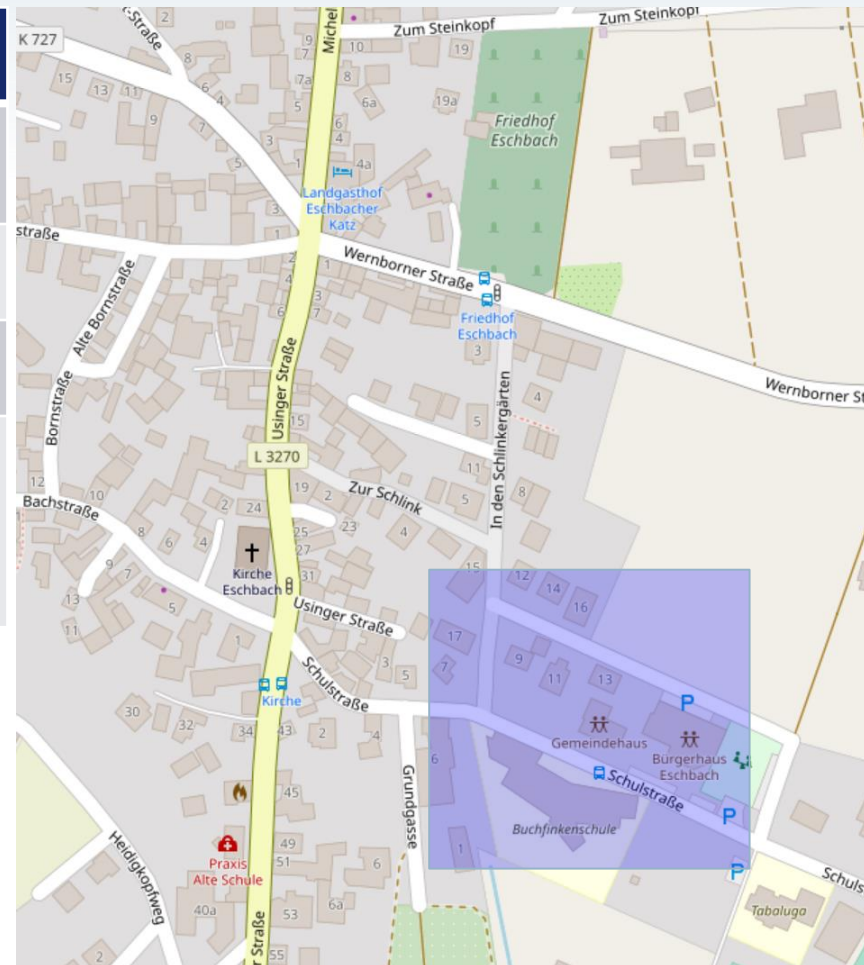
FOTOS



Vorderansicht der Hochtaunuskliniken

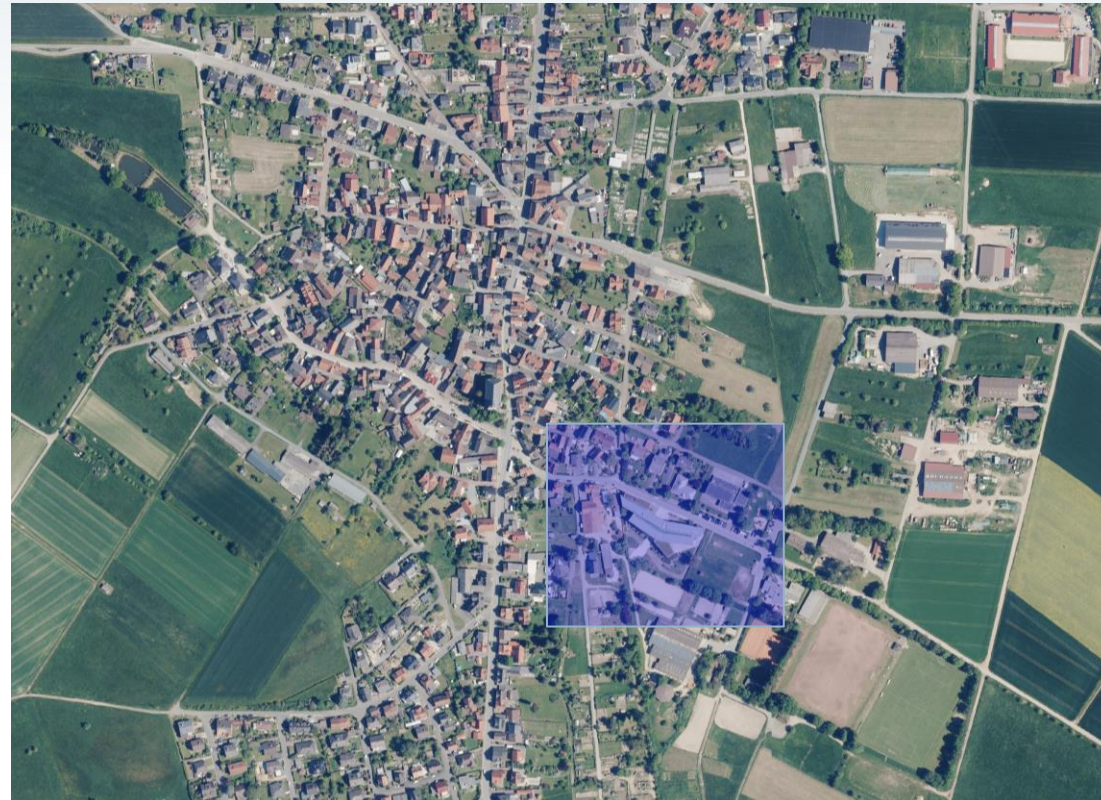
Usingen – Eschbach

Standort	Wohnquartier ohne SPNV-Anschluss
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion (Quelle/Ziel) Wohnquartier
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelects
Bemerkungen	Ländlich geprägt; Rad-Anbindung nach Usingen über „Alter Usinger Weg“ Carsharing ermöglicht Wege nach Usingen



Usingen – Eschbach

Standort	Wohnquartier ohne SPNV-Anschluss
Verkehrliche Funktion	Erschließungsfunktion (Quelle/Ziel) Wohnquartier
Vorrangige Nutzergruppe	Pendler
Potenzielles Angebot	E-Autos Pedelecs
Bemerkungen	Ländlich geprägt; Rad-Anbindung nach Usingen über „Alter Usinger Weg“ Carsharing ermöglicht Wege nach Usingen



Kämmerei

Datum	Drucksache Nr.:
19.07.2023	XI/85-2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.09.2023	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.09.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2023	
Ortsbeirat Usingen	12.10.2023	
Stadtverordnetenversammlung	16.10.2023	

Abbruch und Neubau eines Feuerwehrhauses Mitte mit Atemschutzübungsanlage sowie Neubau eines Technikzentrums für den Zweckverband „Feuerwehrtechnische Dienste Hochtaunus Nord“ am Standort Weilburger Str. 44

Beschlussvorschlag:

Die Weiterführung des Projekts Abbruch und Neubau Feuerwehrhaus Mitte mit angeschlossener Atemschutzübungsanlage des Kreises sowie eines Technikzentrums für den Zweckverband wird mit geschätzten Brutto-Gesamtkosten nach Leistungsphase 2 in Höhe von ca. 19,14 Mio. €, beschlossen. Der städtische Anteil beträgt ca. 11,85 Mio. €.

Die Bauausführung erfolgt wie in den vorgestellten Planungen gemäß Anlagen des Architekturbüros Lengfeld und Willisch unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu Vorlage XI/10-2023 (Atemschutzübungsanlage) und XI/58-2023 (Wechseladlerkonzept) mit Einrichtung einer Interims-Feuerwehr während der Bauphase. Der Abbruch und Neubau erfolgt im Gegensatz zur ursprünglichen Planung nicht in Teilabschnitten, sondern in einem Zuge.

Sachdarstellung:

Mit Vorlage XI/115-2021 wurde am 25.10.2021 die Umsetzung des Entwicklungskonzepts des Architekturbüros Lengfeld und Willisch zum Neubau der Feuerwehr Usingen beschlossen. In dieser Vorlage wurde ausführlich die Historie des Projekts und die massiven baulichen und technischen Gebäudemängel des bestehenden Feuerwehrbaus aus dem Jahre 1984 beleuchtet und die Machbarkeitsstudie mit 5 Kostenvarianten eines geplanten Neubaus vorgestellt. Auf diese wird verwiesen. Neben der Vergabe der Projektsteuerung und der Planungsleistungen wurde der Magistrat beauftragt, Gespräche mit den umliegenden Kommunen für eine interkommunale Zusammenarbeit zu führen sowie kumulative Fördermittel von Kreis, Land und Bund einzuholen. Das Budget für die Stadt Usingen wurde unter Berücksichtigung einer möglichen interkommunalen Zusammenarbeit und der zu generierenden Fördermittel auf 8 Mio. € begrenzt.

Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen grundlegend geändert. Mit der Gründung des Zweckverbands „Feuerwehrtechnische Dienste Hochtaunus Nord“ konnte es wesentlicher Baustein der Bauplanung – die Schaffung eines gemeinsamen IKZ Technikzentrums in Eigentümerschaft des Zweckverbandes unter Bauherrschaft der Stadt Usingen – fixiert werden.

Mit der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Hochtaunuskreis wurde zugesichert, dass dieser die Kosten für die Atemschutzübungsanlage nebst Nebenräumen sowie zwei Wechselladerstellplätzen übernimmt. Entsprechend hat die Stadt Usingen mit Beschluss zu Vorlage XI/10-2023 den Sperrvermerk für die Atemschutzübungsanlage aufgehoben.

Mit zwei Zuwendungsbescheiden fördert das Land Hessen aus der Brandschutzförderrichtlinie in Höhe von 815.546 € für die Stadt und 372.680 € für den Hochtaunuskreis. Zudem wurden die IKZ in Höhe von 100.000 € separat gefördert.

Die einst noch geplanten Fördermittel aus der Hessenkasse wurden zwischenzeitlich auf andere Projekte verschoben, weil mit dem Feuerwehrebau die Abwicklung bis 2024 nicht sichergestellt werden konnte.

Seit der Erstellung bzw. des Beschlusses zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie bis dato sind stark steigende Baupreisentwicklungen durch die Corona-Krise und des Ukraine-Krieges auf dem Markt festzustellen, was die ursprünglichen Kostennoten und Budgetplanungen zu Nichte macht.

Grundsätzlich muss von Unwägbarkeiten bei Bauplanungen im Bestand sowie nach Erarbeiten von Bestandsanalysen aufgrund von Gutachten und Auflagen durch Gespräche mit den Genehmigungsbehörden ausgegangen werden.

Städtische Baumaßnahmen fügen sich häufig in einem komplexen städtebaulichen Kontext ein. Betroffene Einrichtungen müssen unter Aufrechterhaltung des Betriebs baulich entwickelt werden. Nachbarinteressen und Interessen der unterschiedlichen Nutzer müssen dabei gewahrt bleiben. Hinzu kommen sich ändernde Normen und Gesetze. Stichworte sind die Weiterentwicklung der technischen Standards und Normen, aber auch im Projektverlauf gesetzlich erhöhte energetische Zielsetzungen.

So kommt es auch, dass sich das Bauvolumen nach Leistungsphase 2 von der ursprünglichen Machbarkeitsstudie erheblich erweitert.

Von der ursprünglichen baulichen Umsetzung in mehreren Bauabschnitten wurde aufgrund der zu hohen Auflagen durch die verschiedenen Behörden Abstand genommen. Die Realisierung erfolgt nun durch die Einrichtung einer Interims-Feuerwehr auf den angrenzenden Flächen der Hochtaunuskliniken und dem Rückbau des Bestandes sowie dem nachfolgenden Neubau in einem Zuge. Diese Variante ist zudem günstiger, insbesondere aufgrund der kürzeren Bauzeit.

Neben der Einrichtung der Interims-Feuerwehr werden zusätzliche Mietflächen für das Einlagern von Feuerwehreinrichtungen sowie der Erwerb einer mobilen Interims-Atemschutzübungstrecke als Sattelaufleger notwendig. Die entstehenden, zusätzlichen Kosten fanden zuvor in der Kostennote der Machbarkeitsstudie keine Berücksichtigung.

Durch den Fahrzeugstellplatzbedarf gemäß Bedarfs- und Entwicklungsplan insbesondere für das Wechselladersystem und entsprechenden Abrollbehältern und der Planung der Kalthalle muss nun eine Umstrukturierung bzw. Verlagerung der Außenlagerflächen des Bauhofes vorgesehen werden. Diese Fläche soll auf den angrenzenden Grundstücksflächen der Hochtaunuskliniken vorgesehen werden, die weitestgehend auch als Interimsfläche während der Bauzeit benötigt wird. Über eine Erbpachtregelung werden ebenfalls derzeit Verhandlungen geführt.

Die weiteren Planungen führte ebenfalls zur Erkenntnis, dass die kompletten Freianlagen der Liegenschaft Flurstück 7526/3 neu strukturiert und gestaltet werden müssen. Zwischenzeitlich entstand auf den Außenlagerflächen des Bauhofes Handlungsbedarf, der ebenfalls Auswirkungen auf das Gesamtprojekt hat: Auch diese Kosten waren nicht im gesamten Umfang erfasst.

Der Nutzflächenbedarf des technischen Dienstleistungszentrums aus einem Zusammenschluss von 4 Kommunen, insbesondere die Lagerflächen, wurde aufgrund der Anforderungen und der

Gespräche mit den Nutzern erhöht, was aber notwendig ist, um ein funktionierendes Technikzentrum zu schaffen.

Für die Wärmeversorgung des Neubaus soll als Synergie ein Zusammenschluss mit dem angrenzenden Klinikum erzielt werden, um die Beheizung durch Nahwärme über die Heizzentrale der Hochtaunusklinik zu gewährleisten. In einer weiteren Betrachtung wurde festgestellt, dass die Heizungsanlage des bestehenden Bauhofs ebenfalls aufgrund des Alters dringend erneuert werden muss und somit in das Nahwärmekonzept aufgenommen werden soll. Die Kalthalle dagegen bleibt unbeheizt. Im Vorfeld hat es hierzu eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durch das beauftragte TGA-Ingenieurbüro G-Tec stattgefunden, welches diese Variante als die Wirtschaftlichste herausgearbeitet hat. Derzeit finden Vertragsverhandlungen mit den Hochtaunuskliniken GmbH statt.

Ebenfalls wurde aufgrund des Haushaltsbeschlusses 2023 für den kompletten Neubau eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung vorgesehen. Gerade im Hinblick auf die perspektivische Entwicklung der Bauhof-/Einsatzfahrzeuge mit Elektroantrieb und einer möglichen Quartiersversorgung ist die Herstellung einer PV-Anlage zu bejahen, was aber in der ursprünglichen Machbarkeitsstudie noch kein Thema war.

Die Kostenerhöhung und -verteilung im Einzelnen:

Kostenschätzung L&W inkl. Einsparung	Anteil Stadt Usingen		Anteil IKZ	Anteil HTK
	56,91 %			
	Anteil FFW	Anteil Bauhof	25,64 %	17,45 %
19.140.753	9.872.827	2.240.956	4.229.091	2.797.878

Grundsätzlich legt die Planung den Fokus auf Synergien durch Nutzung von gemeinschaftlichen Flächen für die 3 Nutzungseinheiten (FFW Usingen, Technikzentrum und HTK). Das bezieht sich in erster Linie auf die Erschließungsflächen wie Flure, Treppenhaus und Aufzug sowie die sanitären Einrichtungen. Ebenfalls wird der Versammlungs- und Schulungsraum von der Feuerwehr Usingen und dem Hochtaunuskreis gemeinschaftlich genutzt. Die Kalthalle wurde um 2 Stellplätze auf 6 reduziert mit der Perspektive, diese bei Bedarf erweitern zu können und bleibt unbeheizt. Insofern ist die bestehende Planung trotz der enormen Kostensteigerungen gegenüber der Machbarkeitsstudie aus 2021 immer noch die wirtschaftlichste Art und Weise die Feuerwehr neu zu bauen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Fördermittel wäre der Finanzierungsanteil des Hochtaunuskreises für die Atemschutzübungsanlage nebst Nebenräumen sowie der zwei Wechselladerstellplätzen 2,425 Mio. €, die durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung vollständig gedeckt sind. Der Hochtaunuskreis wurde Mitte Juli über die Kostenentwicklung informiert.

Unter Berücksichtigung der o.g. Fördermittel wäre der Finanzierungsanteil des Zweckverbandes „Feuerwehrtechnische Dienste Hochtaunus Nord“ 4,119 Mio. Mio. €. 2,22 Mio. € davon werden durch die vier Kommunen als Investitionszuschuss getragen. Die restlichen 1,909 Mio. € wäre durch den Zweckverband über Darlehen zu finanzieren, was über die Umlage auf die vier Kommunen umgelegt wird. Diese Mehrkosten entsprechen etwa einer jährlichen Umlage für die Stadt Usingen von 30.000 €.

Der Brutto-Anteil der Stadt Usingen beträgt nach o.g. Kostenschätzung inklusive der notwendigen Bauarbeiten bei den Außenanlagen des Bauhofes und geplanter Kürzungen 12.113.783 €. Hinzu kommt der festgesetzte Investitionskostenzuschuss in Höhe von 555.000 € für das Technikzentrum, abzüglich der o.g. Zuwendung aus der Brandschutzförderrichtlinie in Höhe von 815.546 €. Somit wäre der Finanzierungsanteil für die Stadt Usingen 11.853.237 €. Dies entspricht einer Kostensteigerung gegenüber dem Ursprungsbudget von 8,0 Mio. € von 48 %, was aufgrund der o.g. Gründe unabweisbar ist.

Die weiteren Planungsschritte sehen zunächst die Einreichung des Abbruchartrages möglichst im August 2023 sowie des Bauantrages der Interims-Maßnahme und die Einrichtung des Bauantrages Neubau im Februar 2024 vor. Parallel wird auf Verlangen der Bauaufsicht das Planungsrecht für die Liegenschaft im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Bubenstück“ überarbeitet und den Zielen sowie dem Bestand des Bauhofes angepasst (siehe Beschluss vom 22.05.2023).

Im Hinblick auf die notwendige Grundsicherung der Stadt Usingen durch die Feuerwehr und dem Bauhof mit ihren komplexen Aufgaben sowie der wirtschaftlichen Ausführungsplanung mit umfangreichen Synergien ist die Umsetzung des o.g. Bauprojektes absolut dringlich und empfehlenswert.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind in der Sachdarstellung ausführlich beschrieben. Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Usingen sind wie folgt:

- Jährliche Abschreibungen ca. 296.000 €
- Jährliche Finanzierungskosten ca. 415.000 €
- Jährliche Umlage an den Zweckverband für das Technikzentrum ca. 60.000 €

Während wir derzeit lediglich 29.000 € Abschreibungen pro Jahr für das Feuerwehrhaus in Usingen im Haushalt schultern müssen, werden wir zukünftig Vorhaltekosten für das Feuerwehrhaus von ca. 711.000 € jährlich aufbringen müssen. Dies wird den Haushaltsausgleich in den nächsten Jahren erheblich erschweren, ist aber aufgrund der Pflichtaufgabe Brandschutz unvermeidbar.

Die Kämmerei war bei jeglichen Planungen eng eingebunden und hat den Prozess im Hinblick auf Kosteneinsparungen kritisch begleitet. Das nun vorgestellte Produkt ist trotz der erheblichen Kosten ein vernünftiger Zweckbau der viele Synergien enthält und somit als wirtschaftlichste Lösung zu betrachten ist. Weitere Einsparungen würden die Funktionalität des Gebäudes unvermeidbar reduzieren oder zu höheren Folgekosten führen. Einzig die Außenstellplätze wären reduzierbar sind aber abhängig von Beschluss XI/58-2023 über das Wechselladerkonzept.

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Sebastian Knull
Amtsleitung Kämmerei

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Anlage(n):

- (1) Kostenübersicht
- (2) Flächenzuordnung
- (3) Feuerwehrgerätehaus Außenflächen
- (4) Feuerwehrgerätehaus EG
- (5) Feuerwehrgerätehaus OG
- (6) Feuerwehrgerätehaus Interimsfeuerwehr
- (7) Feuerwehrgerätehaus Außenansicht
- (8) Feuerwehrgerätehaus Schnitt
- (9) Feuerwehrgerätehaus Dach
- (10) Feuerwehrgerätehaus Kalthalle
- (11) Feuerwehrgerätehaus Übungsturm

10-22039 FWGU

Feuerwehrgerätehaus Usingen und Technikzentrum

Kostenaufteilung

08.09.2023



KG		Kostenschätzung Stand: 30.08.2023	Anteil FFW 48% Freianlagen	Anteil IKZ	Anteil HTK	Anteil Bauhof 52% Freianlagen
			56,91%	25,64%	17,45%	
KG 200	Herrichten und Erschließen	406.291,90	231.220,72	104.173,24	70.897,94	
KG 300	Bauwerk-Baukonstruktion	6.227.148,93	3.543.870,46	1.596.640,99	1.086.637,49	
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.694.198,26	1.533.268,23	690.792,43	470.137,60	
KG 470	Nutzungsspezifische Anlagen	826.105,48	246.780,48	382.440,00	196.885,00	
KG 500	Außenanlagen	2.754.258,15	1.322.043,91			1.432.214,24
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	276.150,00	219.570,00	36.120,00	20.460,00	
KG 700	Baunebenkosten	2.900.513,60	1.199.739,87	743.691,69	506.139,62	450.942,42
	22% der KG 200-600					
		16.084.666,32	8.296.493,67	3.553.858,35	2.351.157,64	1.883.156,66
	19%	3.056.086,60	1.576.333,80	675.233,09	446.719,95	357.799,76
		19.140.752,92	9.872.827,46	4.229.091,44	2.797.877,60	2.240.956,42

Bauvorhaben: Neubau Feuerwehrgerätehaus Freiwillige Feuerwehr Usingen, IKZ und Atemschutzstrecke
Baugrundstück: Weilburger Str. 46, 61250 Usingen
Bauherr: Stadt Usingen, IKZ und Hochtaunuskreis
 Stadtverwaltung Usingen, Wilhelmjstr. 1, 61250 Usingen
Architekt: Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstrasse 16, 64295 Darmstadt



Nutzflächenermittlung in Anlehnung an DIN 277:2021-08 08.05.2023 (12.07.2023)
Plangrundlage Vorplanung, Vorabzug Stand 08.05.2023

Raumnummer	Raumbezeichnung	Gliederung der Nutzflächen (NUF) nach DIN 277-1:2016-01	Regelfall Raumumschließung R	Sonderfall Raumumschließung S
EG	IKZ			
	Ausgabe	NUF 7	24,00 m ²	
	SP-Lagerung	NUF 7	12,42 m ²	
	Grobreinigung	NUF 7	12,14 m ²	
	Anlieferung	NUF 7	39,70 m ²	
	SP-Schlauchwäsche	NUF 7	60,66 m ²	
	AT-Nassraum	NUF 7	30,05 m ²	
	AT-Wartung	NUF 7	35,53 m ²	
	AT-Füllung	NUF 7	6,90 m ²	
	AT-Kompressor	NUF 7	6,90 m ²	
	KP-Kleiderkammer (weiß)	NUF 7	61,67 m ²	
	Kleiderpflege	NUF 7	19,63 m ²	
	Lager IKZ	NUF 4	37,22 m ²	
	Büro Gerätewart	NUF 2	21,71 m ²	
	Büro Gerätewart	NUF 2	26,23 m ²	
	Pausenraum mit Teeküchenzeile	NUF 2	34,59 m ²	
	Vorraum Damen	NUF 7	5,76 m ²	
	Umkleide Damen	NUF 7	6,53 m ²	
	Dusche Damen	NUF 7	4,41 m ²	
	WC Damen	NUF 7	1,98 m ²	
	Vorraum Herren	NUF 7	5,76 m ²	
	Umkleide Herren	NUF 7	6,87 m ²	
	Dusche Herren	NUF 7	4,66 m ²	
	WC Herren	NUF 7	5,94 m ²	
	KFZ-Werkstatt	NUF 7	118,75 m ²	
	Serverraum	NUF 7	7,00 m ²	
EG	Nutzungsfläche IKZ	NUF	597,01 m²	0,00 m²
		TF		
EG	Technikfläche IKZ	TF	0,00 m²	0,00 m²
	Flur 1	VF	75,33 m ²	
	Eingang Anlieferung	VF		5,89 m ²
EG	Verkehrsfläche IKZ	VF	75,33 m²	5,89 m²

EG	FFW			
	Waschhalle	NUF 7	80,00 m ²	
	Lager Waschhalle	NUF 4	7,07 m ²	
	Fahrzeughalle	NUF 7	362,07 m ²	korrigiert, 12.07.2023
	Abrollbehälter HTK	NUF 7	118,75 m ²	korrigiert, 12.07.2023
	Schwerlastregal	NUF 7	18,75 m ²	
	Stiefelwäsche	NUF 7	6,18 m ²	
	Alarmfax	NUF 7	0,14 m ²	
	Lager Verein	NUF 4	14,80 m ²	
	Lager Allgemein	NUF 4	25,47 m ²	
	Elektro u. Funklager	NUF 4	9,38 m ²	
	Werkstatt	NUF 7	19,24 m ²	
	Kompressor	NUF 7	5,88 m ²	
	Putzmittelraum	NUF 7	7,15 m ²	
	Umkleide Damen	NUF 7	42,03 m ²	
	Vorraum Damen	NUF 7	9,27 m ²	
	Vorraum WC, Dusche	NUF 7	2,70 m ²	
	WC Damen	NUF 7	3,51 m ²	
	Dusche Damen	NUF 7	7,40 m ²	
	SW-Bereich	NUF 7	15,25 m ²	
	Trocknungsraum	NUF 7	11,73 m ²	
	Vorraum Herren	NUF 7	9,38 m ²	
	WC Herren	NUF 7	11,98 m ²	
	Dusche Herren	NUF 7	9,02 m ²	

Bauvorhaben: Neubau Feuerwehrgerätehaus Freiwillige Feuerwehr Usingen, IKZ und Atemschutzstrecke
Baugrundstück: Weilburger Str. 46, 61250 Usingen
Bauherr: Stadt Usingen, IKZ und Hochtaunuskreis
 Stadtverwaltung Usingen, Wilhelmjstr. 1, 61250 Usingen
Architekt: Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstrasse 16, 64295 Darmstadt



Nutzflächenermittlung in Anlehnung an DIN 277:2021-08 08.05.2023 (12.07.2023)
Plangrundlage Vorplanung, Vorabzug Stand 08.05.2023

Raumnummer	Raumbezeichnung	Gliederung der Nutzflächen (NUF) nach DIN 277-1:2016-01	Regelfall Raumumschließung R	Sonderfall Raumumschließung S
	Umkleide Herren	NUF 7	150,37 m ²	
	Kaltlager	NUF 4	9,57 m ²	
	Übungsturm E 0, Gefahrstofflager	NUF 4	6,37 m ²	
	Übungsturm E 0, Zugang	NUF 5	2,43 m ²	
EG	Nutzungsfläche FFW	NUF	965,89 m²	0,00 m²
	ELT, NSHV	TF	20,58 m ²	
	Notstromversorgung	TF	23,48 m ²	
	Hausanschluss	TF	6,02 m ²	
	Heizungsraum	TF	12,54 m ²	
EG	Technikfläche FFW	TF	62,62 m²	0,00 m²
	Foyer	VF	47,58 m ²	
	Aufzug	VF	4,42 m ²	
	Flur 2	VF	7,99 m ²	
	Windfang	VF	5,87 m ²	
	Überdachter Haupteingang	VF		6,23 m ²
	Überdachter Alarmeinang	VF		3,68 m ²
EG	Verkehrsfläche FFW	VF	65,86 m²	9,91 m²

OG FFW

	Einsatzzentrale	NUF 2	20,12 m ²	
	Einsatzbüro/Stabsraum	NUF 2	25,31 m ²	
	Wehrführung	NUF 2	22,78 m ²	
	Büro flexibel	NUF 2	38,11 m ²	
	Büro SBI	NUF 2	13,37 m ²	
	Fitness- und Ruheraum	NUF 5	49,40 m ²	
	Bereitschaftsraum	NUF 2	56,47 m ²	
	Loggia	NUF 7		32,41 m ²
	Cateringküche	NUF 7	16,66 m ²	
	Vorratsraum	NUF 4	10,01 m ²	
	Stuhllager	NUF 4	15,58 m ²	
	Kopierraum, Archiv	NUF 7	7,39 m ²	
	Teeküche	NUF 7	1,74 m ²	
	Putzmittelraum	NUF 7	4,65 m ²	
	Getränkelerager	NUF 4	8,37 m ²	
	Schulungsraum, SAE	NUF 5	93,87 m ²	
	Schulungsraum 1	NUF 5	48,50 m ²	
	Lehrmittel	NUF 4	3,57 m ²	
	Kinder- und Jugendfeuerwehr	NUF 1	70,56 m ²	
	Server- u. UV-Raum	NUF 7	10,96 m ²	
	Vorraum Damen	NUF 7	5,36 m ²	
	WC Damen	NUF 7	10,51 m ²	
	WC B	NUF 7	6,13 m ²	
	Vorraum Herren	NUF 7	5,68 m ²	
	WC Herren	NUF 7	13,15 m ²	
	Übungsturm Ebene 1	NUF 5	10,86 m ²	
	Übungsturm Ebene 2	NUF 5	10,86 m ²	
	Übungsturm Ebene 3	NUF 5	10,86 m ²	
	Übungsturm Ebene 4	NUF 5	10,86 m ²	
OG	Nutzungsfläche FFW	NUF	601,69 m²	32,41 m²
		TF		
OG	Technikfläche FFW	TF	0,00 m²	0,00 m²
	Flur 1	VF	29,33 m ²	
	Flur 2	VF	45,02 m ²	
	Flur 3	VF	43,62 m ²	
	Flur 4	VF	43,57 m ²	

Bauvorhaben: Neubau Feuerwehrgerätehaus Freiwillige Feuerwehr Usingen, IKZ und Atemschutzstrecke
Baugrundstück: Weilburger Str. 46, 61250 Usingen
Bauherr: Stadt Usingen, IKZ und Hochtaunuskreis
 Stadtverwaltung Usingen, Wilhelmjstr. 1, 61250 Usingen
Architekt: Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstrasse 16, 64295 Darmstadt



Nutzflächenermittlung in Anlehnung an DIN 277:2021-08 08.05.2023 (12.07.2023)
Plangrundlage Vorplanung, Vorabzug Stand 08.05.2023

Raumnummer	Raumbezeichnung	Gliederung der Nutzflächen (NUF) nach DIN 277-1:2016-01	Regelfall Raumschließung R	Sonderfall Raumschließung S
	Foyer	VF	21,89 m ²	
	Treppe	VF	13,60 m ²	
OG	Verkehrsfläche FFW	VF	197,03 m²	0,00 m²

OG HTK

	Umkleide Damen	NUF 7	14,93 m ²	
	Dusche Damen	NUF 7	2,20 m ²	
	Umkleide Herren	NUF 7	30,80 m ²	
	Dusche Herren	NUF 7	4,00 m ²	
	Warteraum	NUF 7	22,28 m ²	
	Vorbereitung	NUF 7	22,28 m ²	
	Konditionsraum	NUF 7	21,69 m ²	
	Übungsraum	NUF 7	69,89 m ²	
	Zielraum	NUF 7	15,34 m ²	
	Nachbereitung, Schulung	NUF 7	26,68 m ²	
	Lehrmittel	NUF 7	1,88 m ²	
	Leitstand	NUF 7	11,93 m ²	
	Erste-Hilfe-Raum	NUF 7	13,86 m ²	
OG	Nutzungsfläche HTK	NUF	257,76 m²	0,00 m²

		TF		
OG	Technikfläche HTK	TF	0,00 m²	0,00 m²

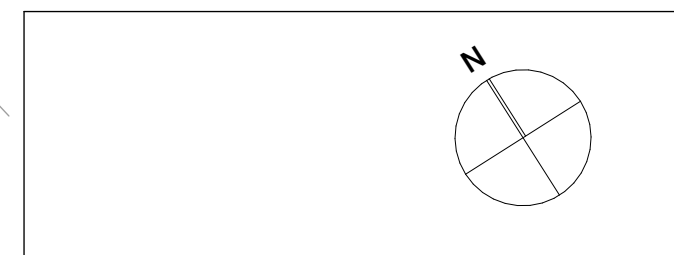
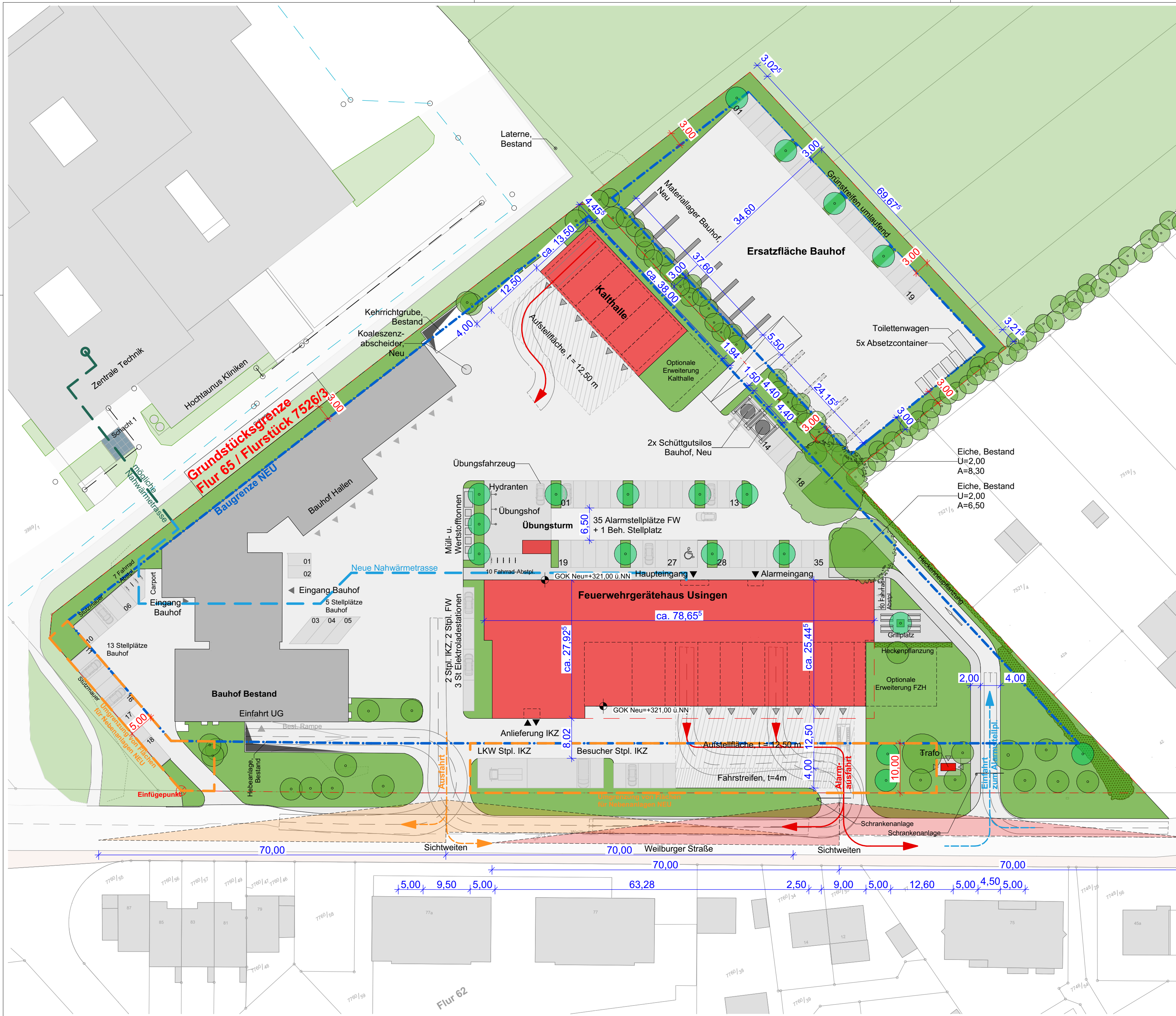
	Flur 5	VF	7,43 m ²	
	Schleuse 1	VF	5,10 m ²	
	Schleuse 2	VF	5,40 m ²	
	Fluchtgang	VF		6,83 m ²
	Fluchttreppe	VF		10,09 m ²
OG	Verkehrsfläche HTK	VF	17,93 m²	16,92 m²

EG	Nutzungsfläche		1562,90 m ²	0,00 m ²
OG	Nutzungsfläche		859,45 m ²	32,41 m ²
EG	Technikfläche		62,62 m ²	0,00 m ²
OG	Technikfläche		0,00 m ²	0,00 m ²
EG	Verkehrsfläche		141,19 m ²	15,80 m ²
OG	Verkehrsfläche		214,96 m ²	16,92 m ²
Gesamtfläche			2841,12 m²	65,13 m²

	Gesamtfläche FFW		1505,78 m ²	
	Gesamtfläche IKZ		678,23 m ²	
	Gesamtfläche HTK		461,79 m ²	
	Gesamtfläche für Quotelung		2645,80 m²	
	Allgemeinflächen		260,45 m ²	
	Summe der Gesamtflächen		2906,25 m²	

Anteil FFW	56,91 %
Anteil IKZ	25,63 %
Anteil HTK	17,45 %

	Fläche FFW
	Fläche IKZ
	Fläche HTK
	Fläche von FFW und HTK gemeinsam genutzt
	Allgemeinflächen



BAUVORHABEN

Feuerwerrgerätehaus Usingen
 Weilburger Str. 44
 61250 Usingen

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Usingen
 Wilhelmstr. 1
 61250 Usingen
 TEL 06081 1024-6014
 FAX 06081 1024-9033
 E-MAIL poehlmann@usingen.de

ARCHITEKT

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 FAX 06151-8144 30
 E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
 www.lengfeld-wilisch.com

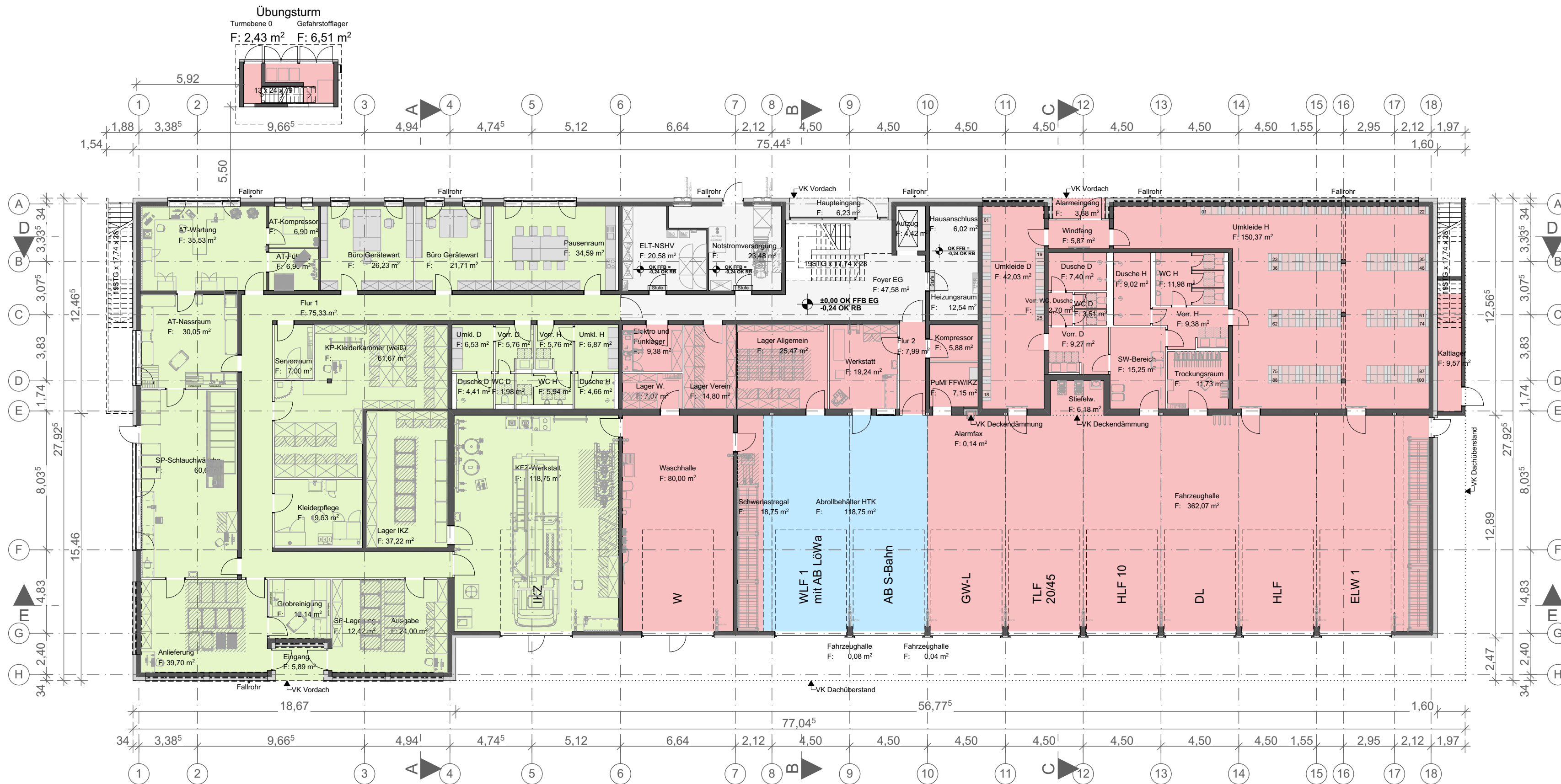
**VORABZUG
 STAND 2023.09.08**

ENTWURFSPLANUNG

Lageplan

FFWU-LPH3-LP-

BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
SL / MK	RS	2023.09.08
FORMAT	MA&STAB	
A2 594x420	1:500	



Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

BAUVORHABEN

Feuerwehrgerätehaus Usingen
 Weilburger Str. 44
 61250 Usingen

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Usingen
 Wilhelmstr. 1
 61250 Usingen
 TEL 06081 1024-6014
 FAX 06081 1024-9033
 E-MAIL poehlmann@usingen.de

ARCHITEKT

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 FAX 06151-8144 30
 E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
 www.lengfeld-wilisch.com

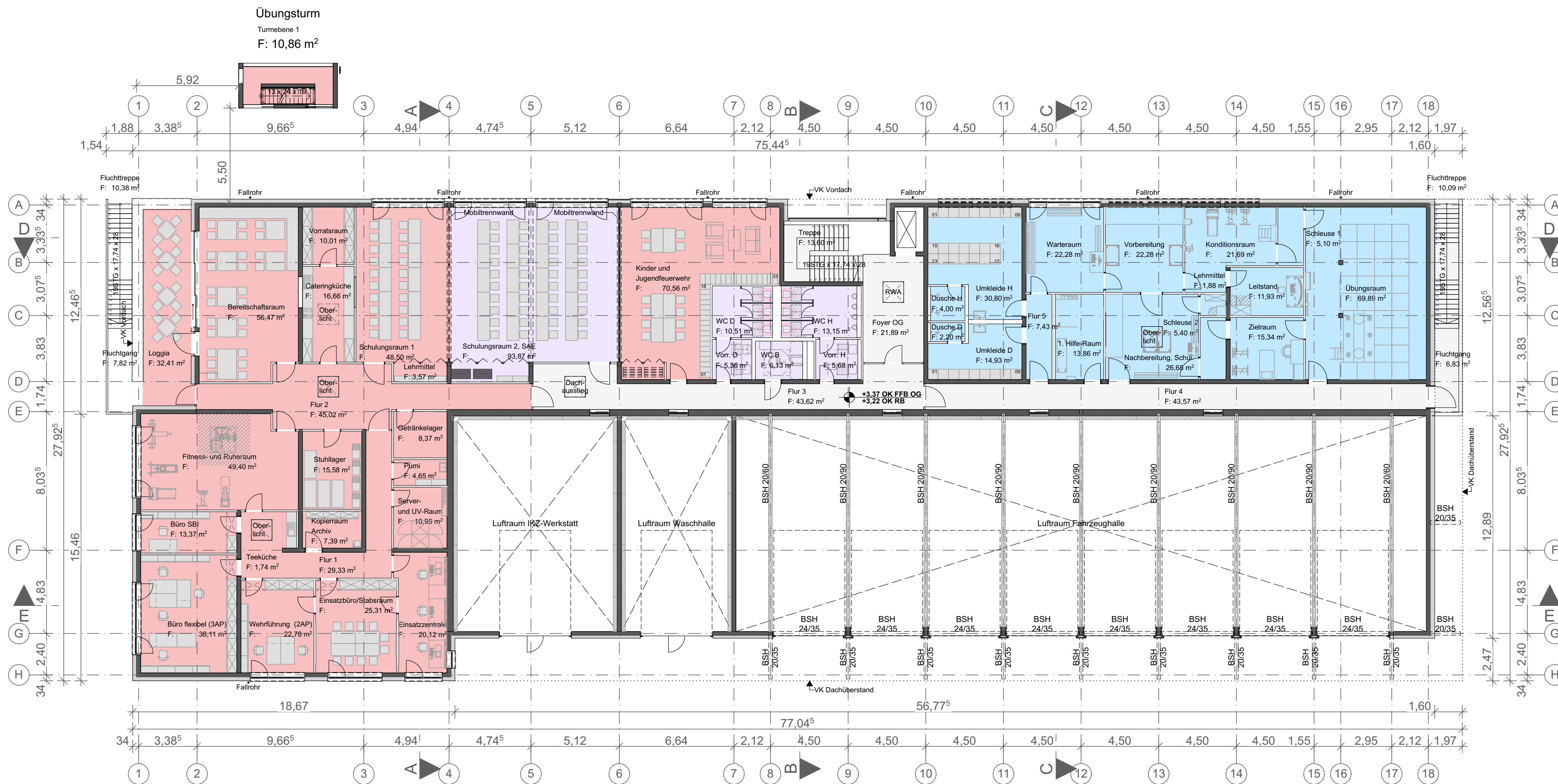
VORABZUG
 STAND 2023.07.12

VORENTWURFSPLANUNG

Grundriss Erdgeschoss

FFWU-LPH2-GR-EG

BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
LK / MK	RS	2023.07.12
FORMAT	MA&STAB	
A2 594x420	1:200	



Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

BAUVORHABEN

Feuerwehrgerätehaus Usingen
Weilburger Str. 44
61250 Usingen

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstr. 1
61250 Usingen
TEL 06081 1024-6014
FAX 06081 1024-9033
E-MAIL poehlmann@usingen.de

ARCHITEKT

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
FAX 06151-8144 30
E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
www.lengfeld-wilisch.com

**VORABZUG
STAND 2023.07.12**

VORENTWURFSPLANUNG

Grundriss Obergeschoss



FFWU-LPH2-GR-OG

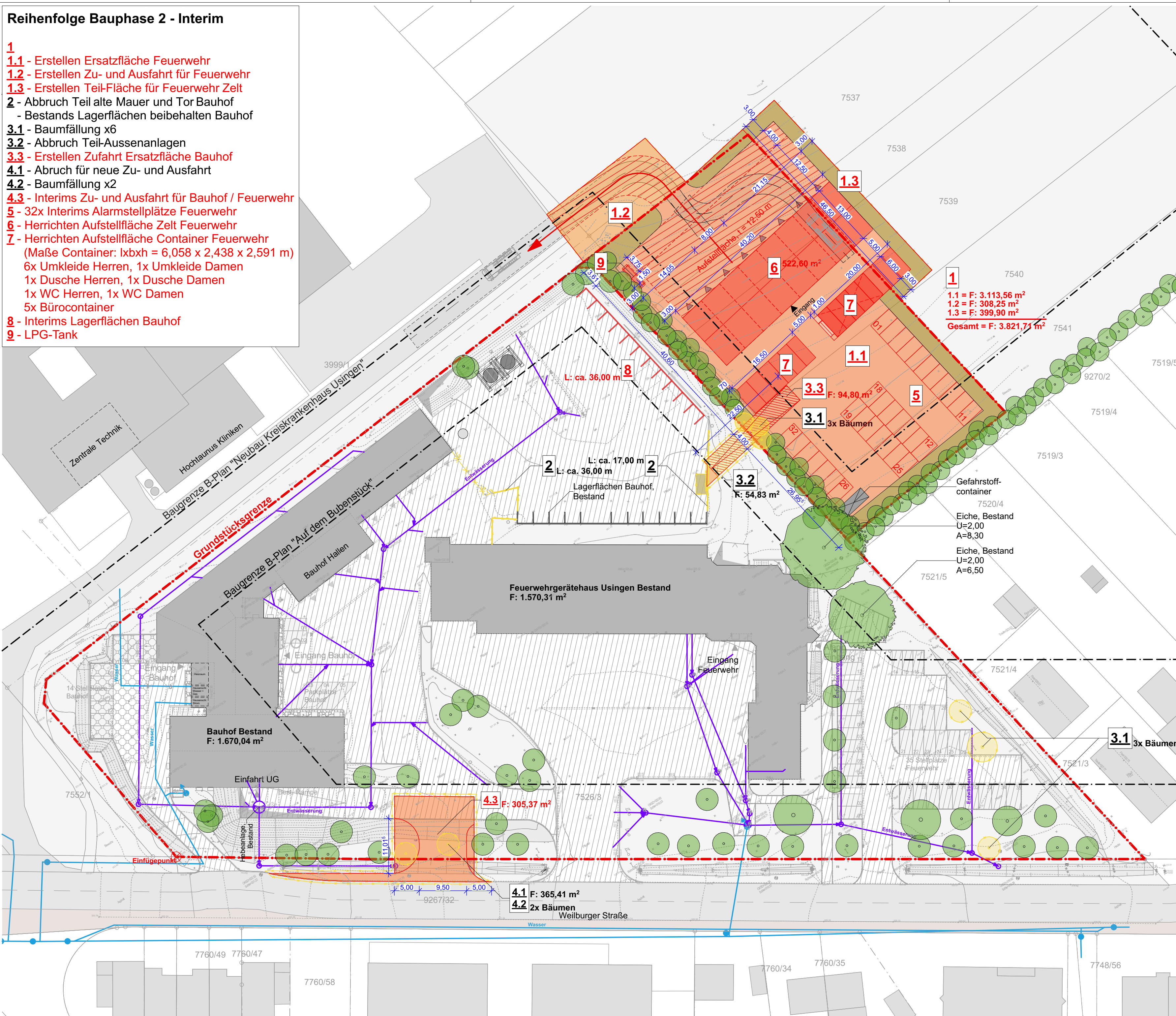
BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
LK / MK	RS	2023.07.12
FORMAT	MA&STAB	
A2 594x420	1:200	

Reihenfolge Bauphase 2 - Interim

- 1**
- 1.1** - Erstellen Ersatzfläche Feuerwehr
- 1.2** - Erstellen Zu- und Ausfahrt für Feuerwehr
- 1.3** - Erstellen Teil-Fläche für Feuerwehr Zelt
- 2** - Abbruch Teil alte Mauer und Tor Bauhof
- Bestands Lagerflächen beibehalten Bauhof
- 3.1** - Baumfällung x6
- 3.2** - Abbruch Teil-Aussenanlagen
- 3.3** - Erstellen Zufahrt Ersatzfläche Bauhof
- 4.1** - Abbruch für neue Zu- und Ausfahrt
- 4.2** - Baumfällung x2
- 4.3** - Interims Zu- und Ausfahrt für Bauhof / Feuerwehr
- 5** - 32x Interims Alarmstellplätze Feuerwehr
- 6** - Herrichten Aufstellfläche Zelt Feuerwehr
- 7** - Herrichten Aufstellfläche Container Feuerwehr
- (Maße Container: lxbxh = 6,058 x 2,438 x 2,591 m)
- 6x Umkleide Herren, 1x Umkleide Damen
- 1x Dusche Herren, 1x Dusche Damen
- 1x WC Herren, 1x WC Damen
- 5x Bürocontainer
- 8** - Interims Lagerflächen Bauhof
- 9** - LPG-Tank

LEGENDE Abbruch und Neu

-  Abbruch
-  Neu



1.1 = F: 3.113,56 m²
 1.2 = F: 308,25 m²
 1.3 = F: 399,90 m²
Gesamt = F: 3.821,71 m²

Gefahrstoff-container
 7520/4
 Eiche, Bestand
 U=2,00
 A=8,30
 Eiche, Bestand
 U=2,00
 A=6,50

2
 L: ca. 17,00 m
 L: ca. 36,00 m
 Lagerflächen Bauhof, Bestand

4.3 F: 305,37 m²

4.1 F: 365,41 m²
 4.2 2x Bäumen
 Weilburger Straße

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

BAUVORHABEN

Feuerwehrgerätehaus Usingen
 Weilburger Str. 44
 61250 Usingen

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Usingen
 Wilhelmstr. 1
 61250 Usingen
 TEL 06081 1024-6014
 FAX 06081 1024-9033
 E-MAIL poehlmann@usingen.de

ARCHITEKT

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 FAX 06151-8144 30
 E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
 www.lengfeld-wilisch.com

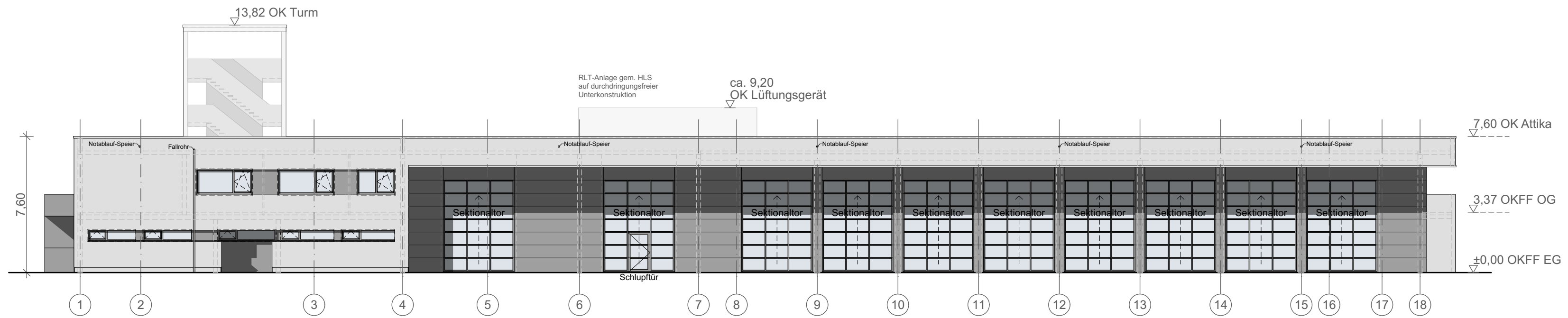
**VORABZUG
 STAND 2023.06.22**

VORENTWURFSPLANUNG

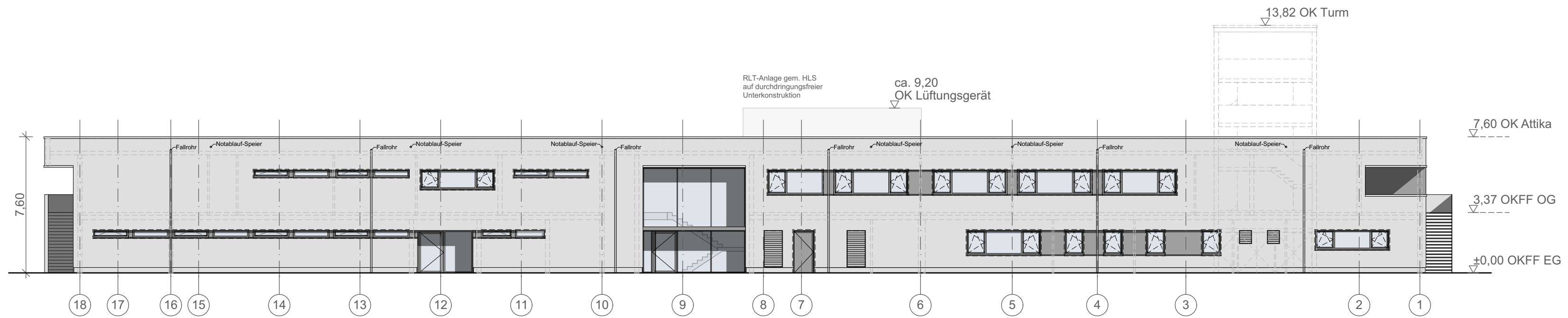
Lageplan Bauphase 2 - Interim

FFWU-LPH2-LP-BPH-2

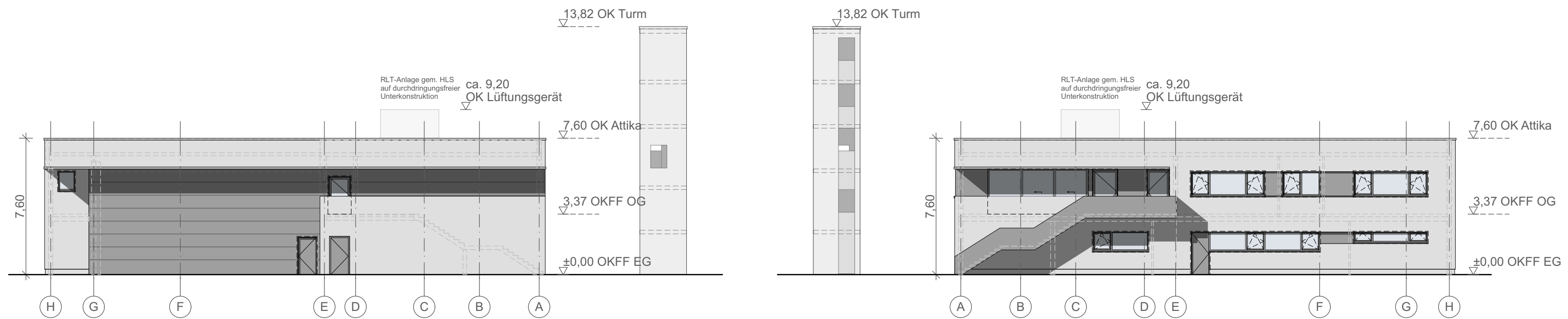
BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
MK	RS	2023.06.22
FORMAT	MAßSTAB	
A2 594x420	1:500	



Ansicht Süd

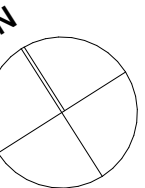


Ansicht Nord



Ansicht Ost

Ansicht West



Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

BAUVORHABEN

Feuerwehrgerätehaus Usingen
 Weilburger Str. 44
 61250 Usingen

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Usingen
 Wilhelmjstr. 1
 61250 Usingen
 TEL 06081 1024-6014
 FAX 06081 1024-9033
 E-MAIL poehlmann@usingen.de

ARCHITEKT

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
 Havelstraße 16
 64295 Darmstadt
 TEL 06151-8144 0
 FAX 06151-8144 30
 E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
 www.lengfeld-wilisch.com

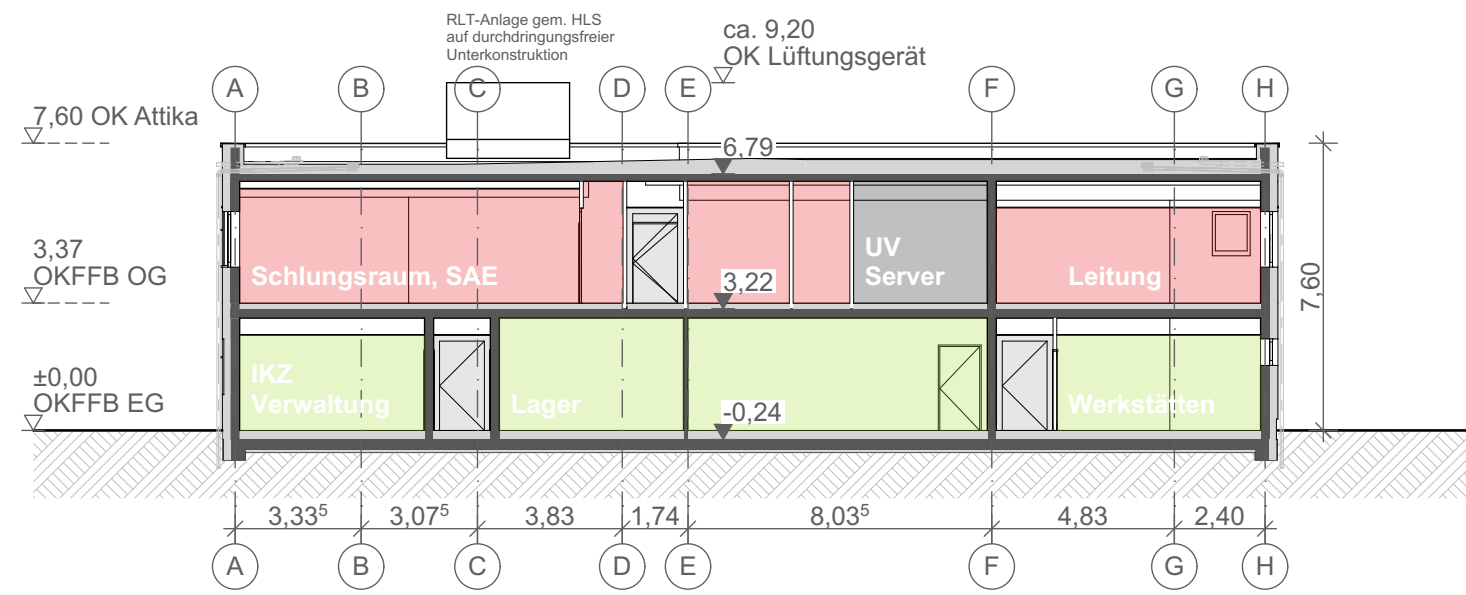
VORABZUG
 STAND 2023.05.15

VORENTWURFSPLANUNG

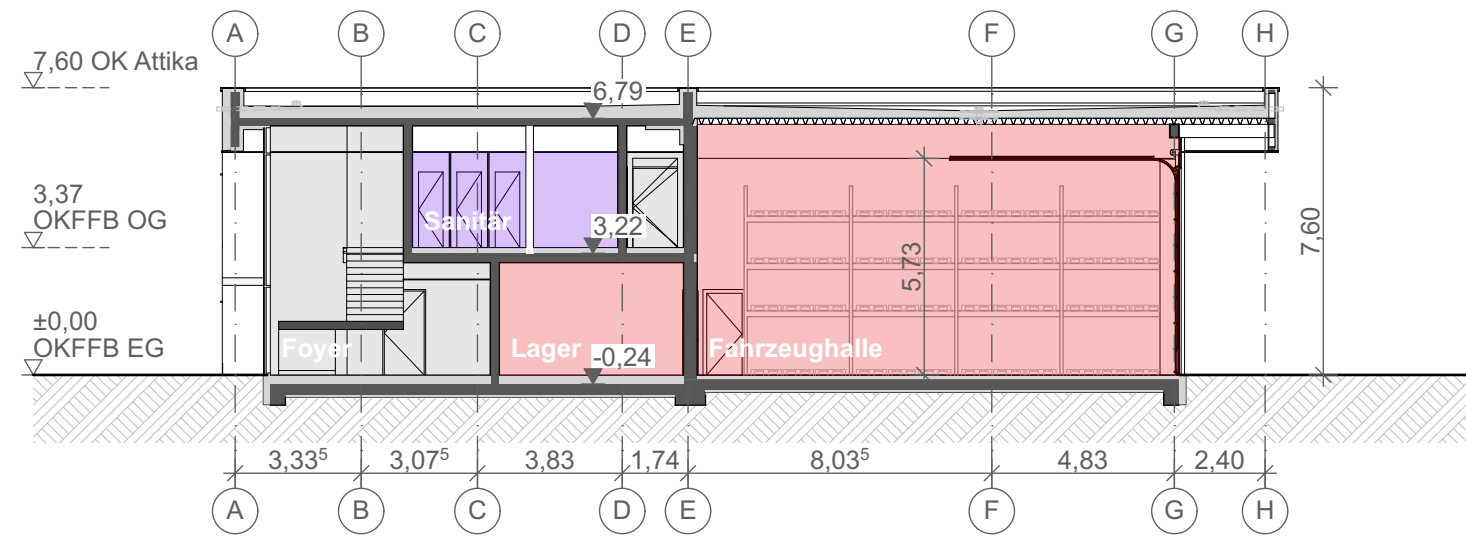
Ansichten Süd, Nord, Ost, West

FFWU-LPH2-AN-SNOW

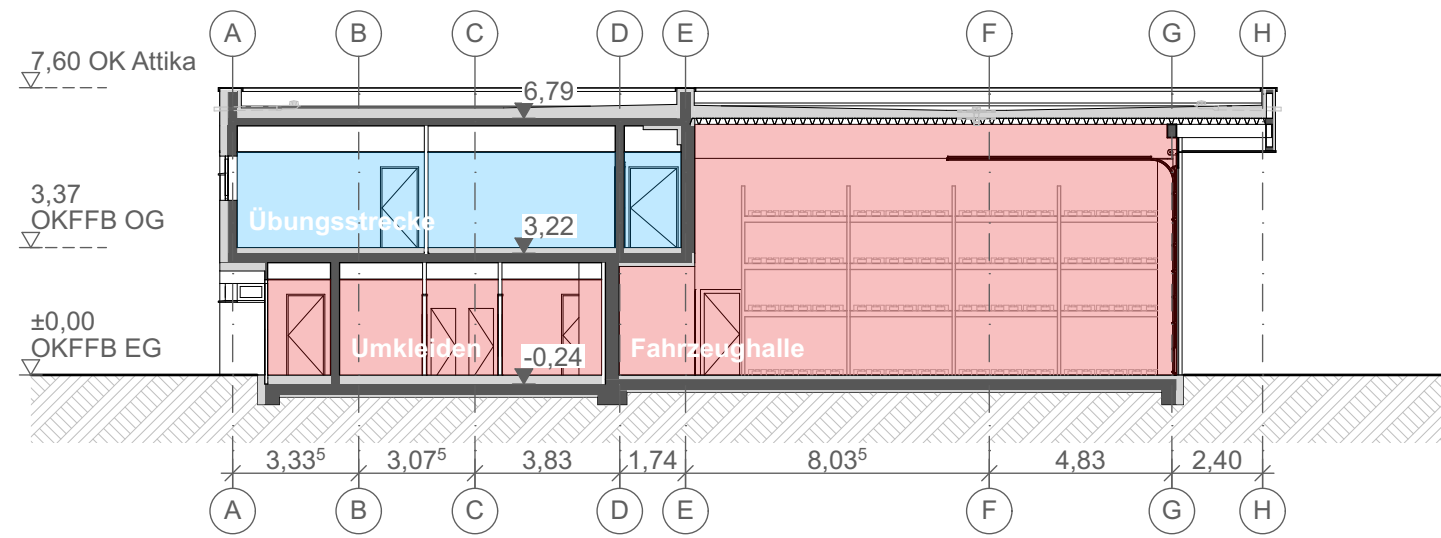
BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
LK / MK	RS	2023.05.15
FORMAT	MAßSTAB	
A2 594x420	1:200	



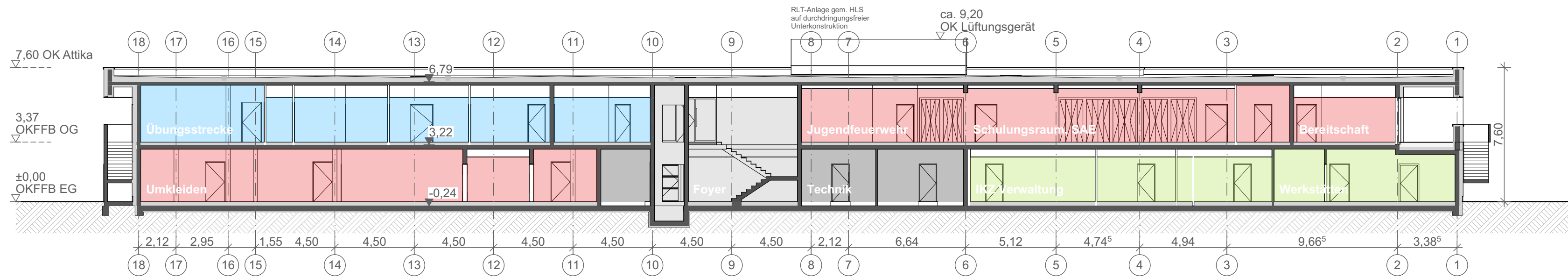
Schnitt A-A



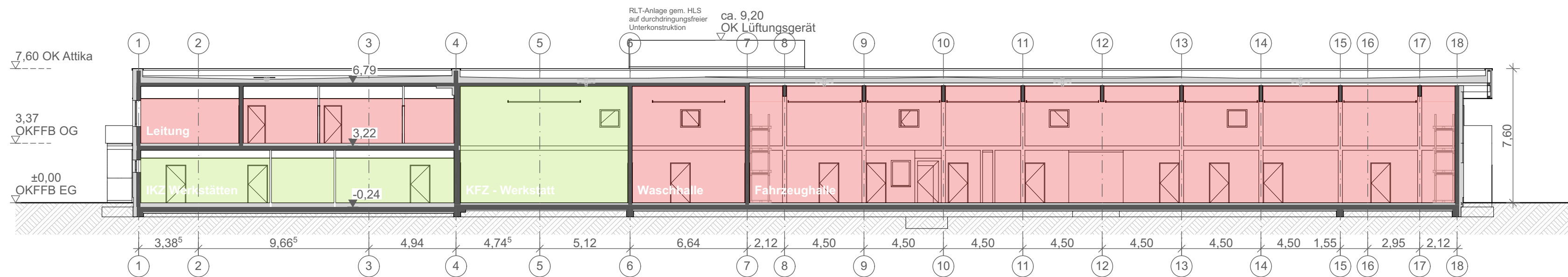
Schnitt B-B



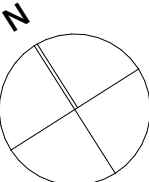
Schnitt C-C



Schnitt D-D



Schnitt E-E



Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

BAUVORHABEN

Feuerwehrgerätehaus Usingen
Weilburger Str. 44
61250 Usingen

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstr. 1
61250 Usingen
TEL 06081 1024-6014
FAX 06081 1024-9033
E-MAIL poehlmann@usingen.de

ARCHITEKT

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
FAX 06151-8144 30
E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
www.lengfeld-wilisch.com

VORABZUG
STAND 2023.05.15

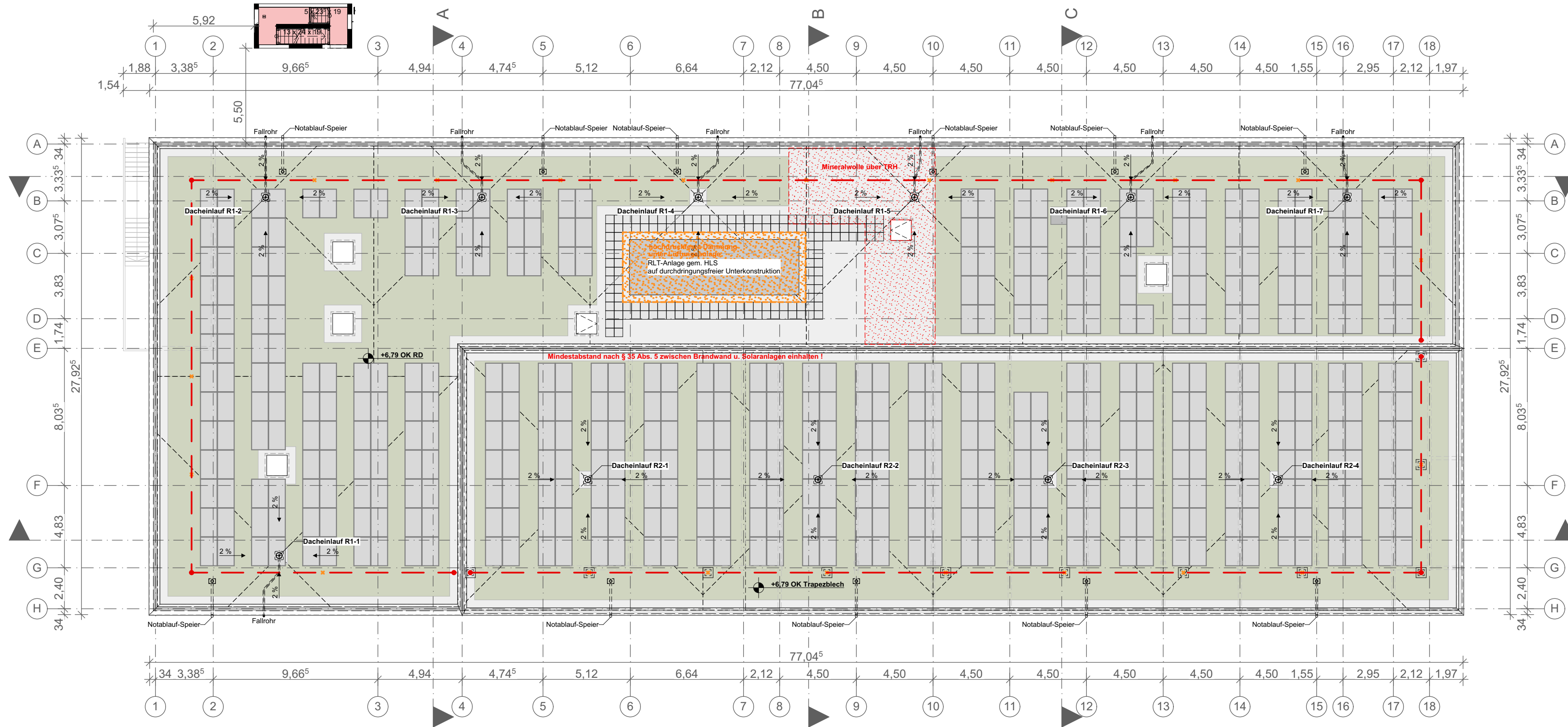
VORENTWURFSPLANUNG

Schnitte A-A, B-B, C-C, D-D, E-E

FFWU-LPH2-SN-ABCDE

BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
LK / MK	RS	2023.05.15
FORMAT	MAßSTAB	
A2 594x420	1:200	

Übungsturm
Turmebene 2
F: 10,86 m²



Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

BAUVORHABEN

Feuerwehrgerätehaus Usingen
Weilburger Str. 44
61250 Usingen

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstr. 1
61250 Usingen
TEL 06081 1024-6014
FAX 06081 1024-9033
E-MAIL poehlmann@usingen.de

ARCHITEKT

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
FAX 06151-8144 30
E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
www.lengfeld-wilisch.com

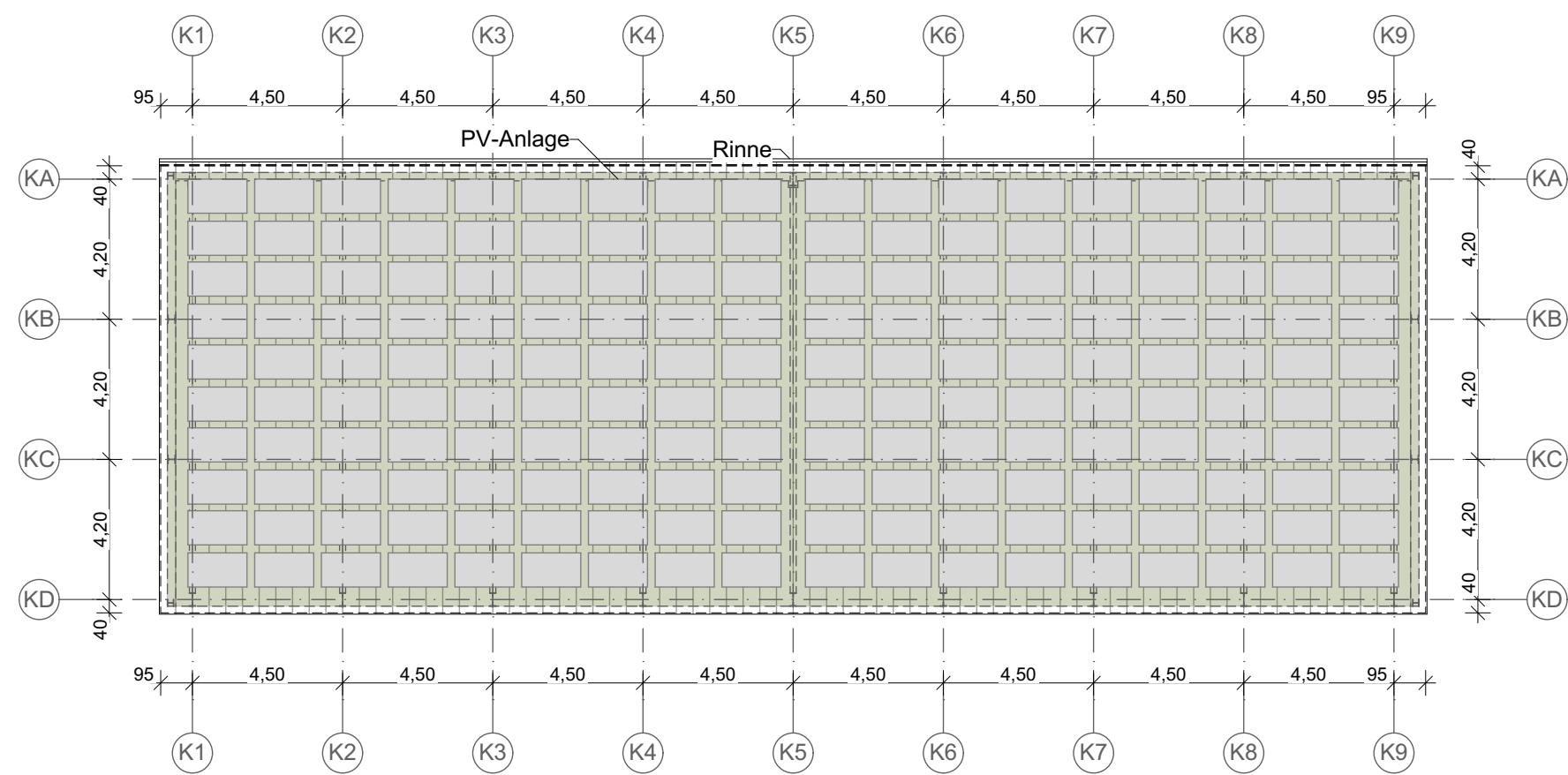
**VORABZUG
STAND 2023.05.15**

VORENTWURFSPLANUNG

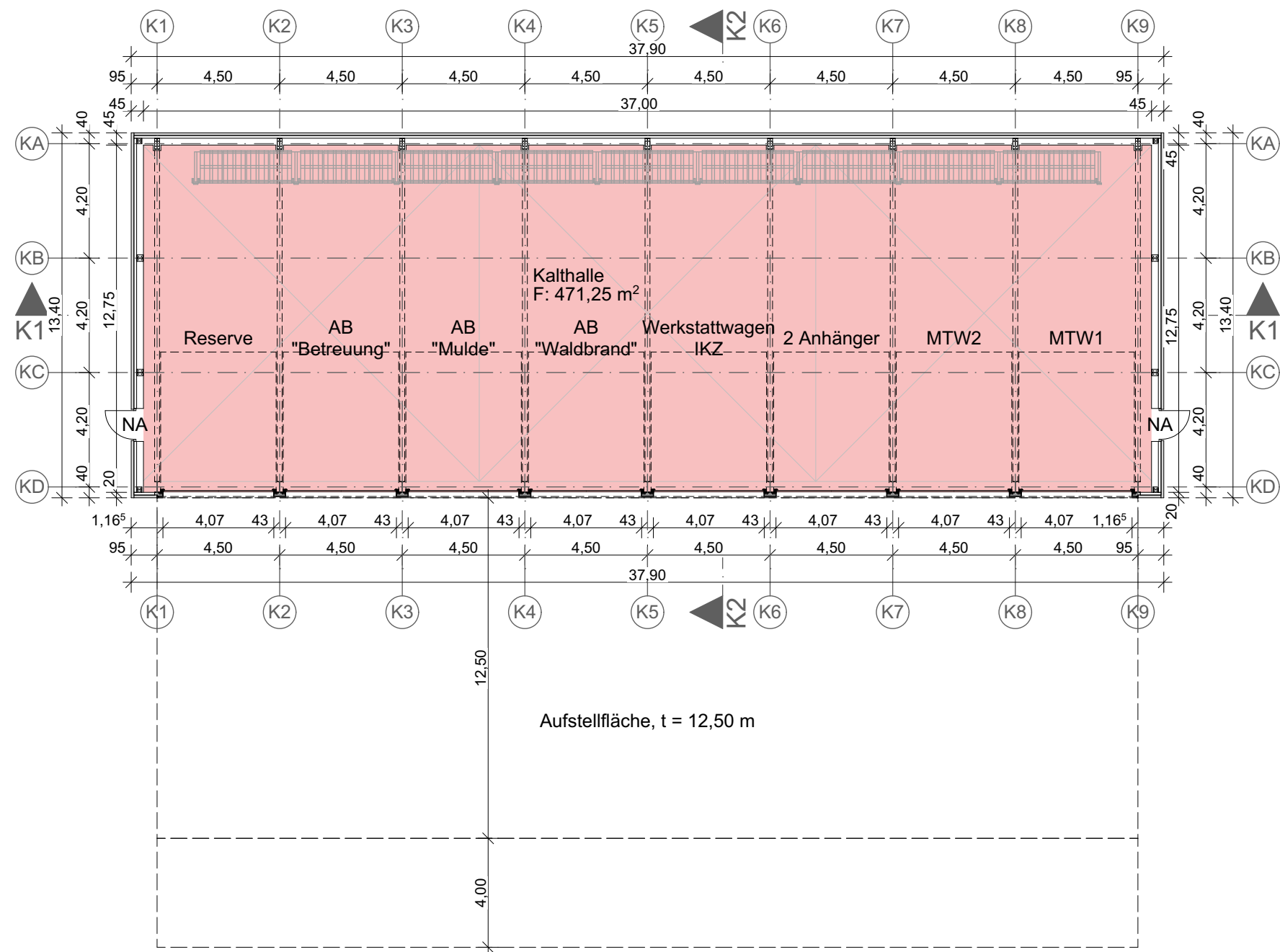
Grundriss Dachaufsicht

FFWU-LPH2-GR-DA

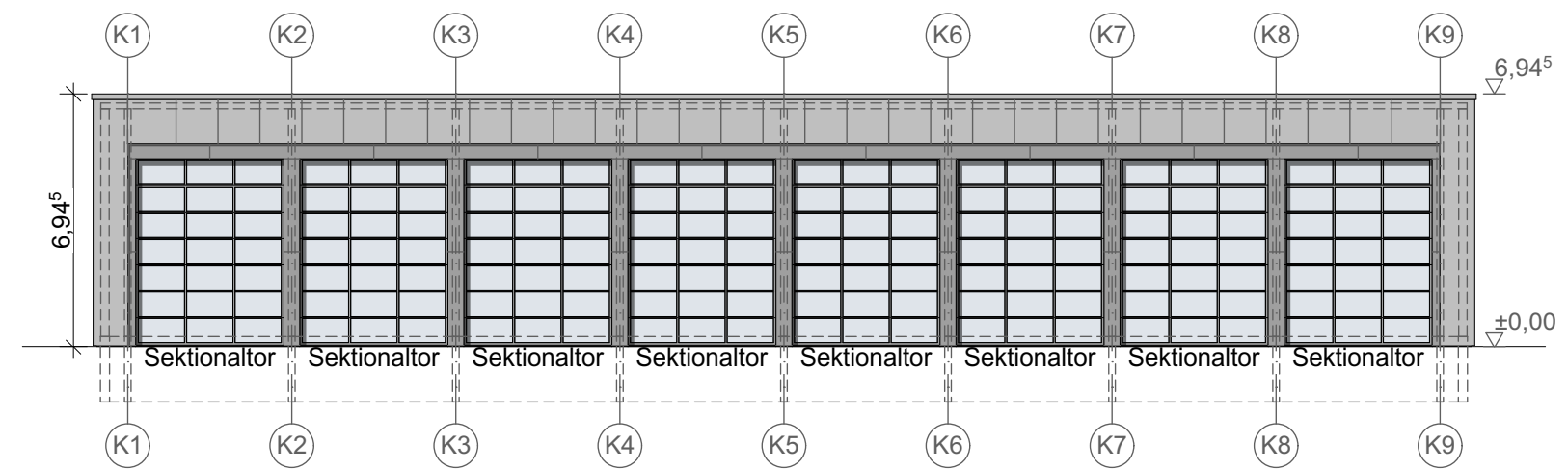
BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
LK / MK	RS	2023.05.15
FORMAT	MAßSTAB	
A2 594x420	1:200	



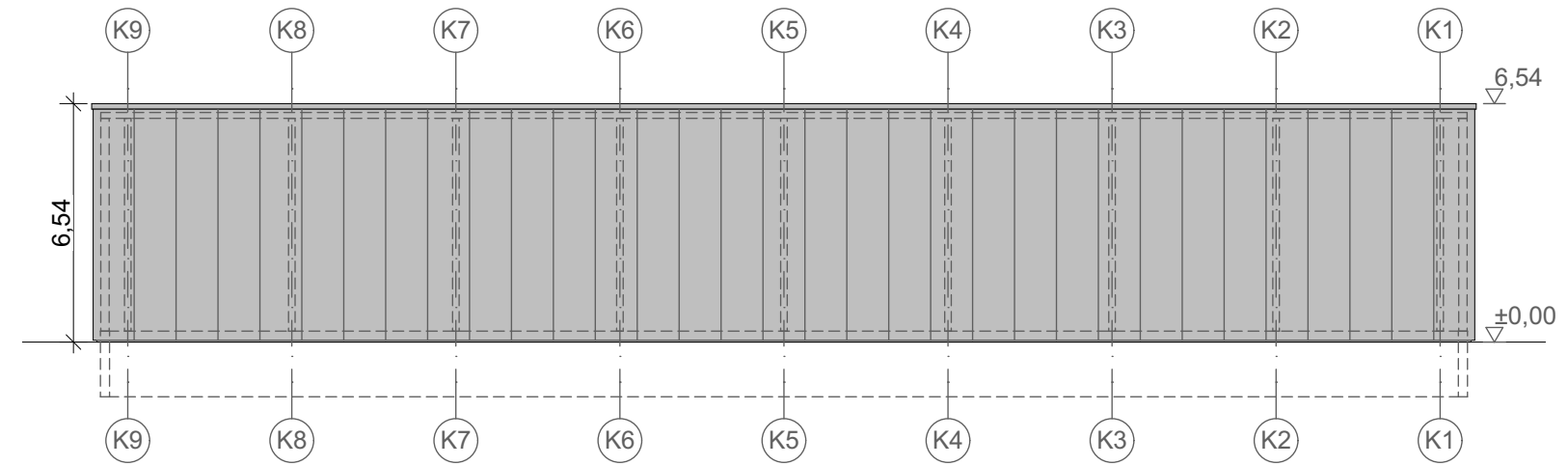
Dachaufsicht



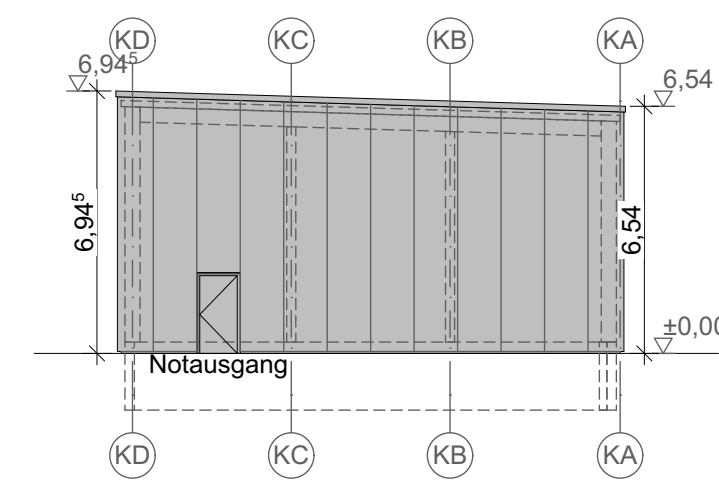
Grundriss



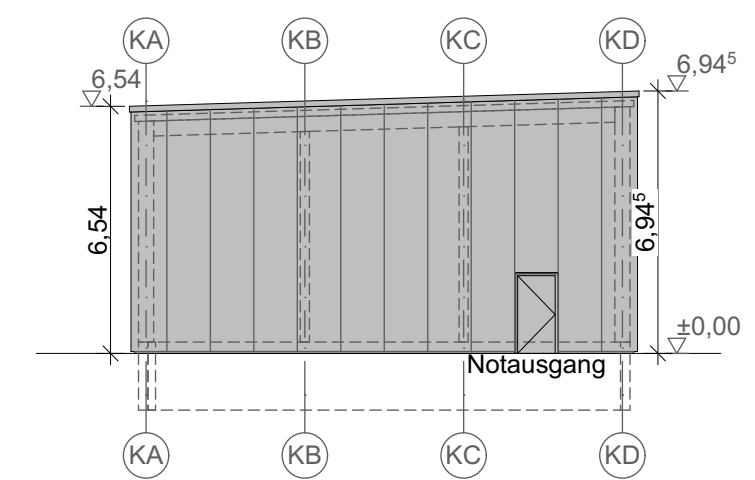
Ansicht West



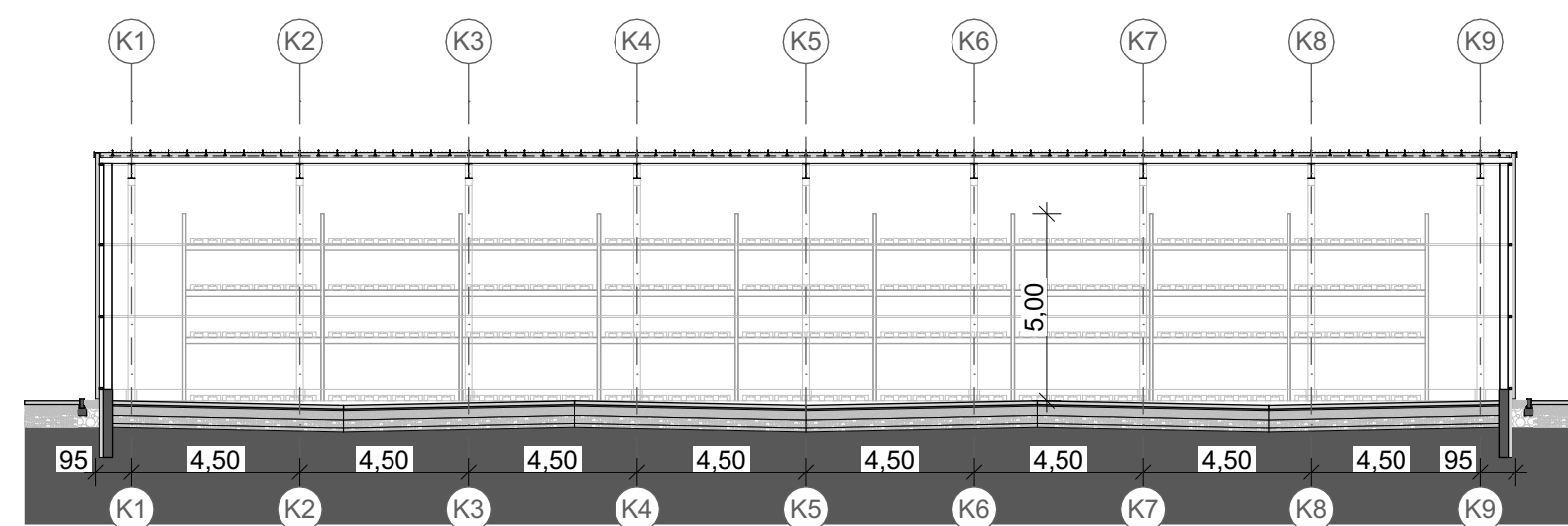
Ansicht Ost



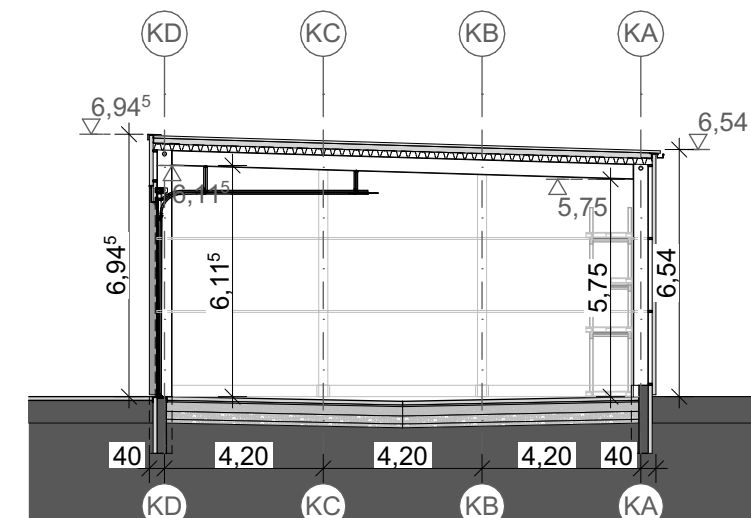
Ansicht Süd



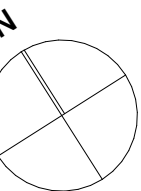
Ansicht Nord



Schnitt K1



Schnitt K2



Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

BAUVORHABEN

Feuerwehrgerätehaus Usingen
Weilburger Str. 44
61250 Usingen

AUFTRAGGEBER

Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstr. 1
61250 Usingen
TEL 06081 1024-6014
FAX 06081 1024-9033
E-MAIL poehlmann@usingen.de

ARCHITEKT

Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
FAX 06151-8144 30
E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
www.lengfeld-wilisch.com

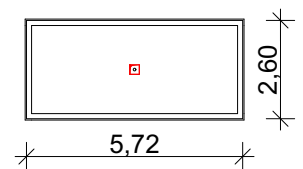
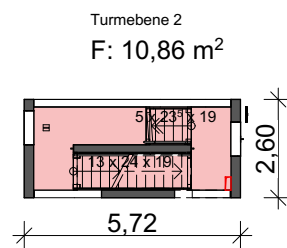
VORABZUG
STAND 2023.05.15

VORENTWURFSPLANUNG

Kalthalle

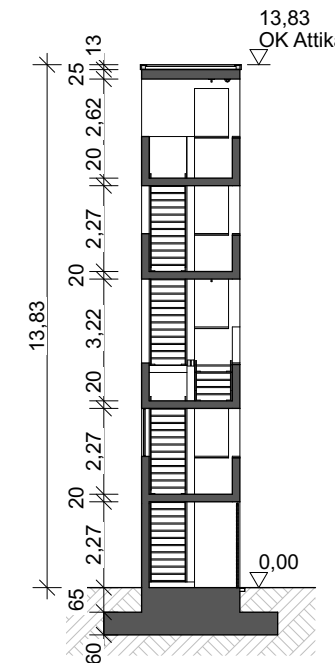
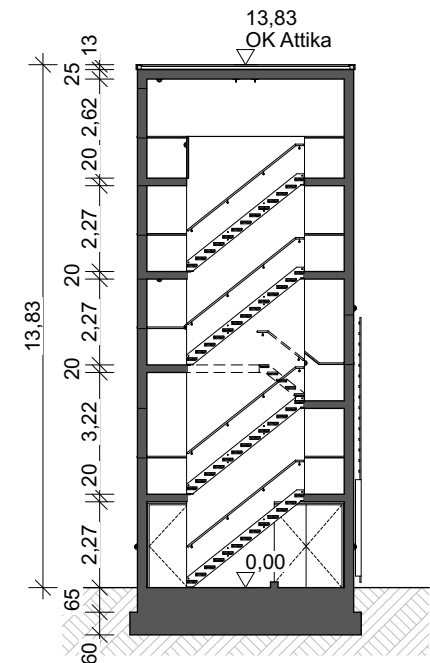
FFWU-LPH2-KH

BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
LK / MK	RS	2023.05.15
FORMAT	MAßSTAB	
A2 594x420	1:200	



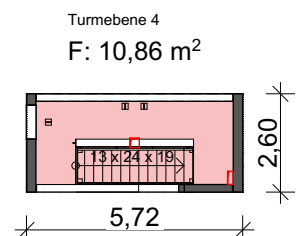
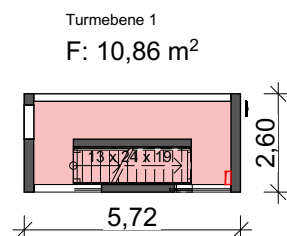
Übungsturm Ebene 2

Übungsturm Dachaufsicht



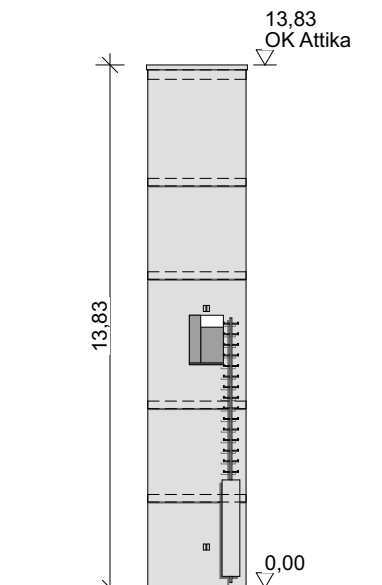
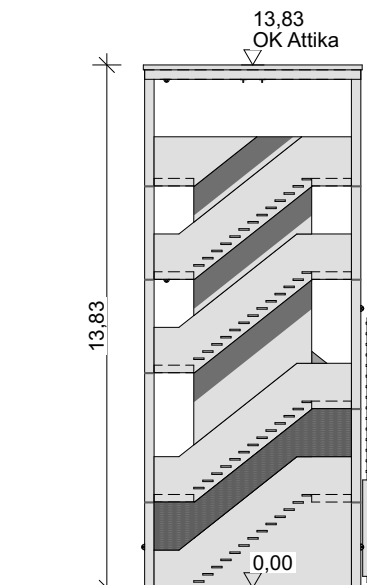
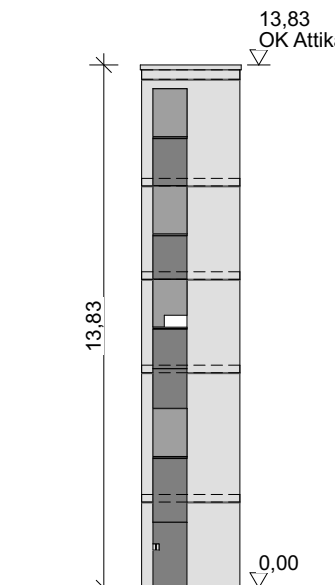
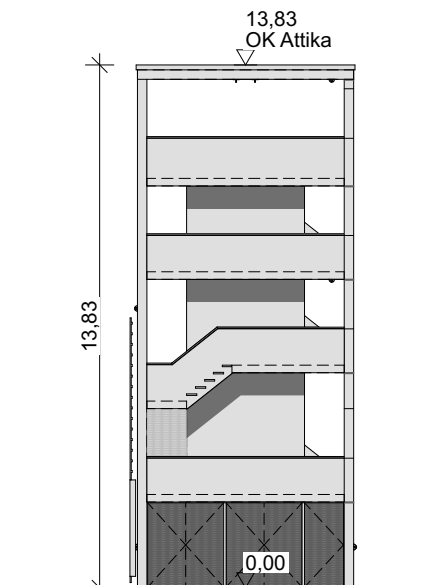
Schnitt T1-T1

Schnitt T2-T2



Übungsturm Ebene 1

Übungsturm Ebene 4

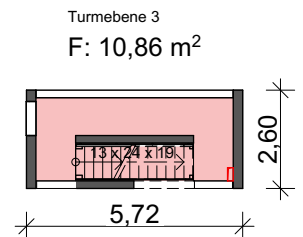
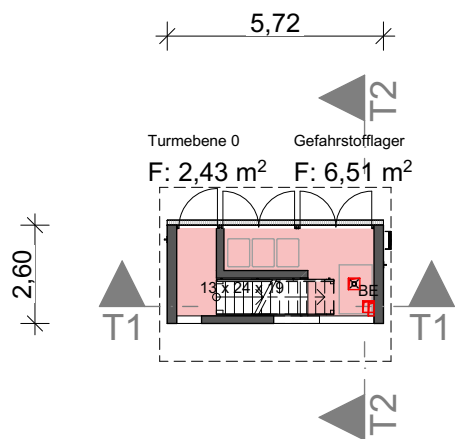


Ansicht Nord

Ansicht West

Ansicht Süd

Ansicht Ost



Übungsturm Ebene 0

Übungsturm Ebene 3

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

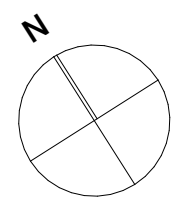
ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
FAX 06151-8144 30
E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
www.lengfeld-wilisch.com



GENEHMIGT	GEPRÜFT	BEARBEITER
RS	RS	LK / MK
DATUM	MAßSTAB	FORMAT
2023.05.15	1:200	A3 420x297

AUFTRAGGEBER
Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstr. 1
61250 Usingen
TEL 06081 1024-6014
E-MAIL poehlmann@usingen.de

BAUVORHABEN
Feuerwehrgerätehaus Usingen
Weilburger Str. 44
61250 Usingen



VORENTWURFSPLANUNG
Übungsturm
FFWU-LPH2-DE-100-

VORABZUG
STAND 2023.05.15

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
30.08.2023	XI/101-2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.09.2023	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.09.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2023	
Ortsbeirat Usingen	12.10.2023	
Stadtverordnetenversammlung	16.10.2023	

Bauleitplanung der Stadt Usingen**Aufhebung des Bebauungsplans "Altenwohn- und Pflegeheim" in Usingen**

Hier: Beschluss über die Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 (2) Satz 4 BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:**I) Beschluss über die Behandlung der während den Beteiligungsverfahren eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen:**

Es wird beschlossen:

Die in Anlage 4 beigefügten Beschlussempfehlungen zu den während der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie im förmlichen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Stadt abgewogen.

II) Beschluss der Bebauungsplanaufhebung als Satzung:

Es wird beschlossen, die Aufhebung des Bebauungsplans „Altenwohn- und Pflegeheim“, in der Kernstadt Usingen, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung umzusetzen. Der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans wird zugestimmt. Der Beschluss ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.2022 die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens für diverse formell und materiell mangelhafte Altbebauungspläne beschlossen (Beschluss Nr. XI/77-2022). Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde dieses Verfahren, welches vom Ablauf her identisch ist mit dem einer Bebauungsplanaufstellung, daraufhin durchgeführt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde die Begründung zur Bebauungsplanaufhebung im Zuge der vom Hochtaunuskreis (Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung) abgegebenen Stellungnahme angepasst. Die Gründe für die Aufhebung des Bebauungsplans wurden dabei nochmal ausführlicher dargelegt.

Im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden keine Änderungen mehr vorgenommen.

Der Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen soll nun zugestimmt werden.
Zudem soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Aufhebungssatzung tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Kämmerei

bedarf keiner Zustimmung der

Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

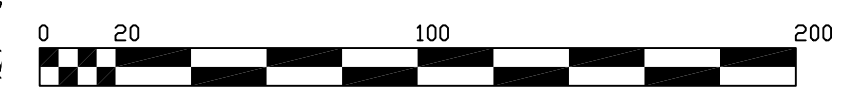
Natalie Hinz
Sachbearbeitung

Anlagen

- 1) Plankarte
- 2) Begründung
- 3) Abwägungsrelevante Stellungnahmen
- 4) Abwägung der Stellungnahmen



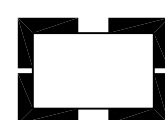
Maßstab 1:2000



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufhebung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hattsteiner Allee 20 - 22" Dieser bleibt von der Bebauungsplanaufhebung unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 04.07.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 03.04.2023 bis 14.04.2023
bekanntgemacht am	bekanntgemacht am
	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom 29.03.2023 bis 05.05.2023
1. Entwurfsbeschluss am (Offenlegungsbeschluss)	2. Entwurfsbeschluss am (Offenlegungsbeschluss)
1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 12.06.2023 bis 14.07.2023	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis
bekanntgemacht am 03.06.2023	bekanntgemacht am
1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 12.06.2023 bis 14.07.2023	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom bis

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadterordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

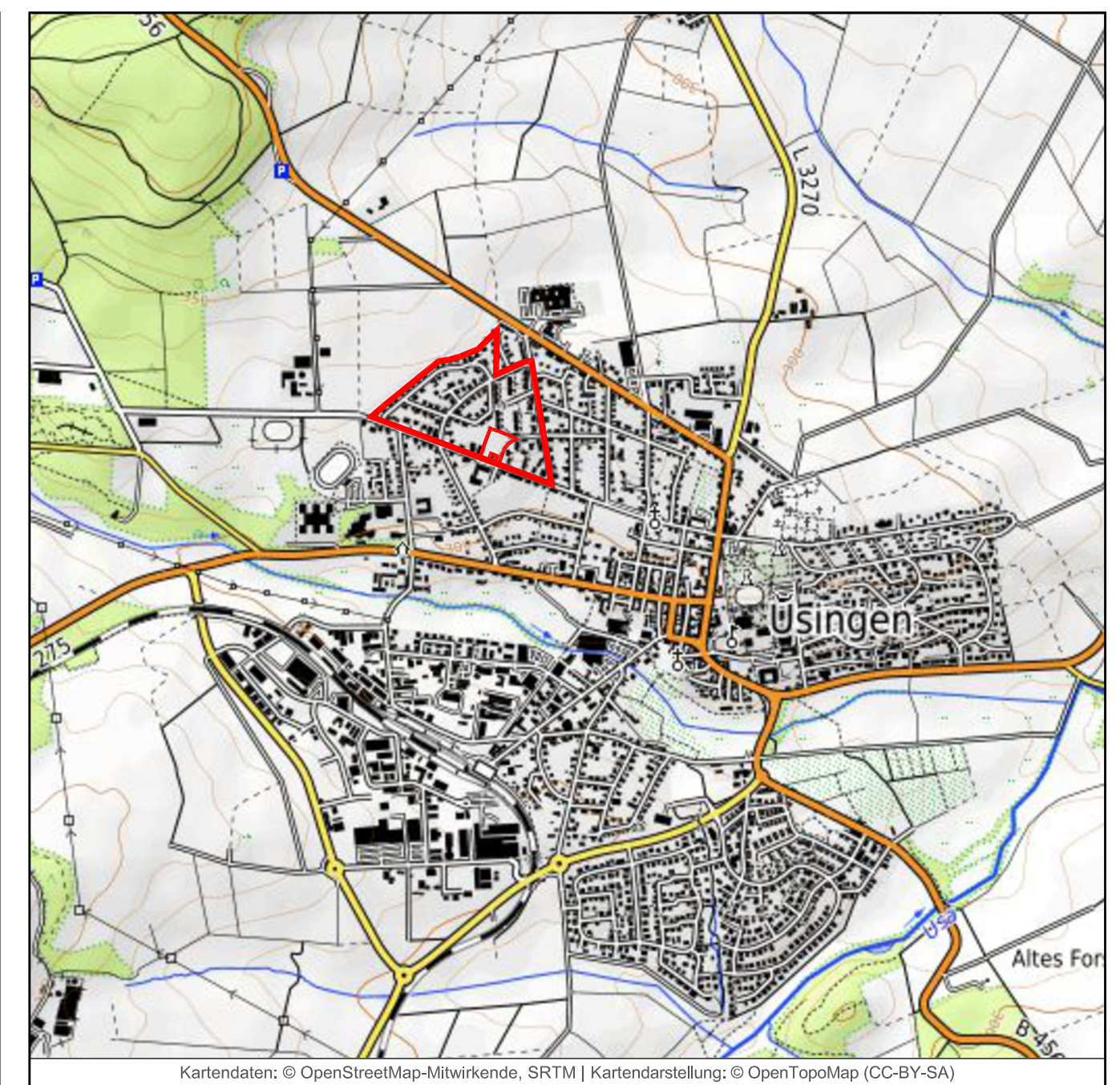
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister



Datum	Erstellung / Änderung
27.01.2023	sw Erstellung

geprüft: 01.06.2023, C. K. Dateiname: busal_2d1.dwg

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Blattgröße: 58 cm x 59,4 cm

Stand: 01.2023 erstellt mit: StadtCAD 20

basierend auf: AutoCAD Map 3D 2020

Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplanes
"Altenwohn- und Pflegeheim"
Kernstadt

- Fassung für den Satzungsbeschluss -

Planungsbüro Koch Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar Fax (0 64 43) 6 90 04-34
 www.pbkoch.de info@pbkoch.de

Planungsbüro für
 • Städtebau • Landschaft
 • Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Planbearbeitung
 Dipl.-Geogr. C. Koch Stand
 31.08.2023



Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplanes „Altenwohn- und Pflegeheim“

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

Fassung für Satzungsbeschluss

31. August 2023

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch
Dr. rer. nat. Christiane Koch**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A: Begründung	3
1. Geltungsbereich	3
2. Bestand	4
3. Bisheriger Bebauungsplan.....	4
4. Teilüberplanung.....	5
5. Flächennutzungsplan.....	6
6. Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung.....	6
7. Aufhebungsverfahren.....	8
5.1 Verfahrensstand	9
Teil B: Umweltbericht.....	10
1. Einleitung.....	10
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose	10
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes	12
4. Umweltrelevante Maßnahmen	12
5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	13
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	13
8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	13
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	13
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	13
Quellenverzeichnis.....	14

Teil A: Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung befindet sich im Nordwesten der Kernstadt Usingen. Er wird begrenzt von der Hattsteiner Allee im Süden, der nördlichen Bebauung der Straße „Am Hohen Berg“ im Nordwesten, der Herzbergstraße nördlich der Heinrich-Müller-Siedlung sowie der Altkönigstraße im Osten.

Im Süden des Plangebiets wurde überlagernd im Jahr 2019 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ aufgestellt. Dieser bleibt von der Bebauungsplanaufhebung unberührt.

Der aufzuhebende Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12,53 ha.

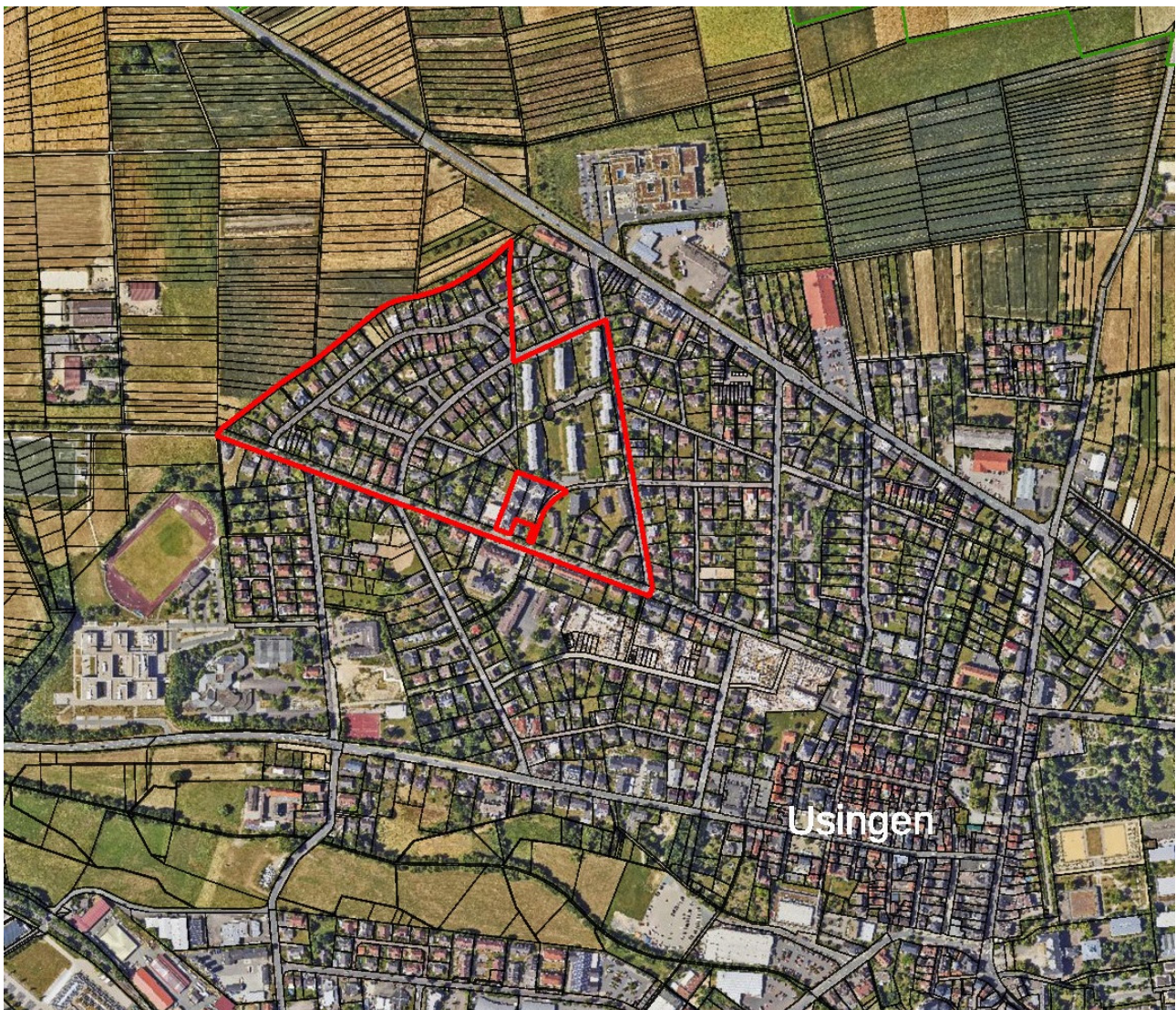


Abb. 1: Geltungsbereich, maßstabslos, Kartengrundlage Überfliegung Stadt Usingen

2. Bestand

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist von Mehrfamilienhäusern geprägt, darunter die einheitlich gebaute Heinrich-Müller-Siedlung zwischen der Herzbergstraße und Taunusstraße. Weitere Mehrfamilienhäuser befinden sich südlich der Taunusstraße und entlang der Hattsteiner Allee, während der überwiegende Teil des Gebiets mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern bebaut ist. Eine Baulücke ist noch im Norden der Straße „Am Hohen Berg“ vorhanden. In einer Stichstraße nördlich der Herzbergstraße befindet sich ein Spielplatz.

Das Gebiet ist von Wohnnutzung geprägt, vereinzelt befinden sich innerhalb der Wohngebäude nicht störende Gewerbebetriebe wie z.B. ein Autoschilder-Geschäft gegenüber der KFZ-Zulassungsstelle an der Hattsteiner Allee. Die Gebäude der Heinrich-Müller-Siedlung sind drei- bis fünfgeschossig, während ansonsten ein- und zweigeschossige Bauten vorzufinden sind.

3. Bisheriger Bebauungsplan



Abb. 2: bisheriger Bebauungsplan, nur Planzeichnung

Der Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 07. März 1977 genehmigt und am 23. März 1977 bekannt gemacht.

Er setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Geschossigkeiten in offener Bauweise fest. Im zentralen Bereich sieht er eine Gemeinbedarfsfläche für ein Altenwohn- und Pflegeheim vor. Dies wurde jedoch nie umgesetzt. Hier befindet sich heute die nicht im Bebauungsplan eingezeichnete Straße „Zu den Bornkauten“ mit einer Bebauung, die einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen und Fußwege, Baufelder und nicht überbaubare Flächen sowie eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl fest. Auch einige Gestaltungsfestsetzungen werden getroffen.

Zur Planentwicklung in der Begründung zum Bebauungsplan lautet es wie folgt:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist eine Entwicklung aus dem Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Usingen. Das Baugebiet beinhaltet die Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines Altenwohn- und Pflegeheimes. Die Restfläche ist als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.“

Es gab in der Vergangenheit bereits Bestrebungen, den Bebauungsplan bezüglich der nicht realisierten Gemeinbedarfsfläche zu ändern und in „Hattsteiner Allee“ umzubenennen. Das Verfahren zur Änderung wurde aber nicht zu Ende geführt.

4. Teilüberplanung

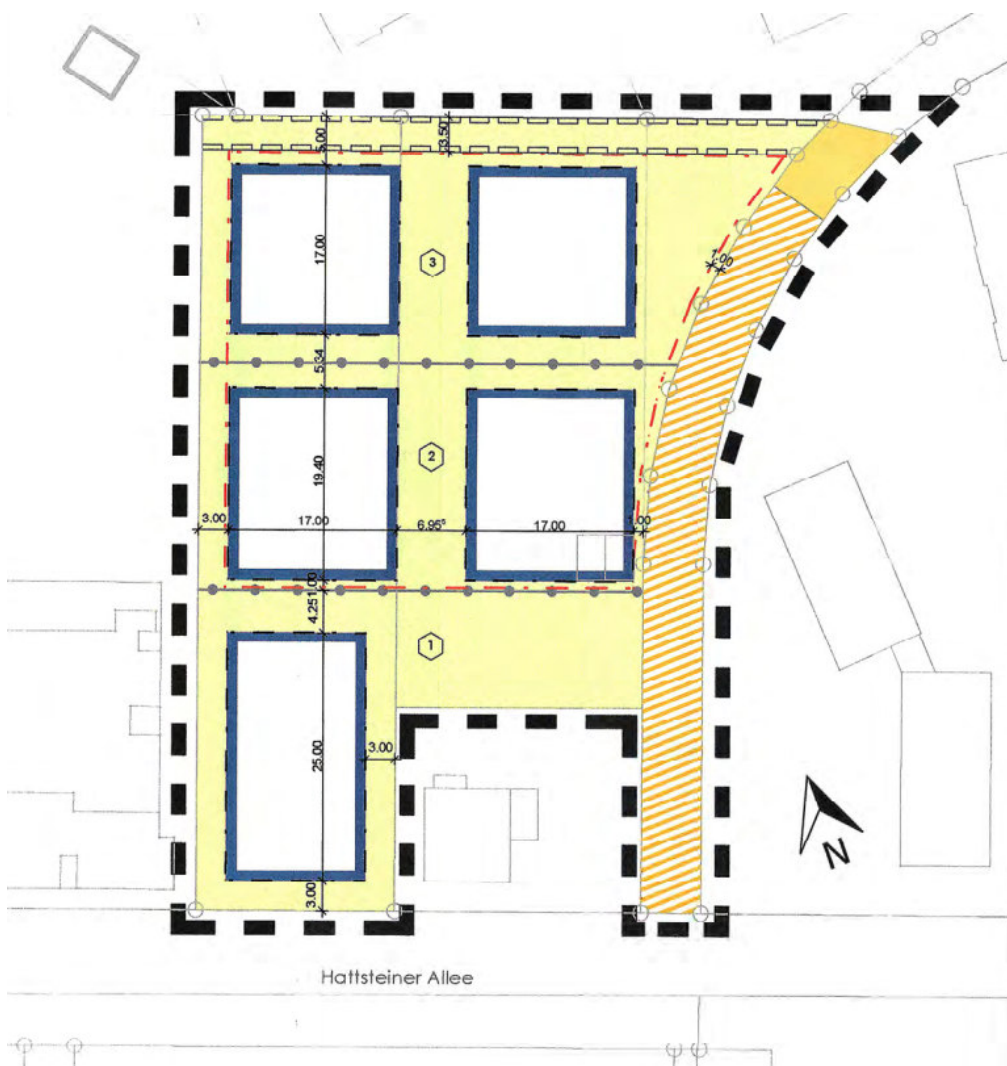


Abb. 3: Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“, nur Planzeichnung

Im Süden des Plangebiets wurde jedoch überlagernd im Jahr 2019 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ aufgestellt. Dieser bleibt von der Bebauungsplanaufhebung unberührt.

5. Flächennutzungsplan

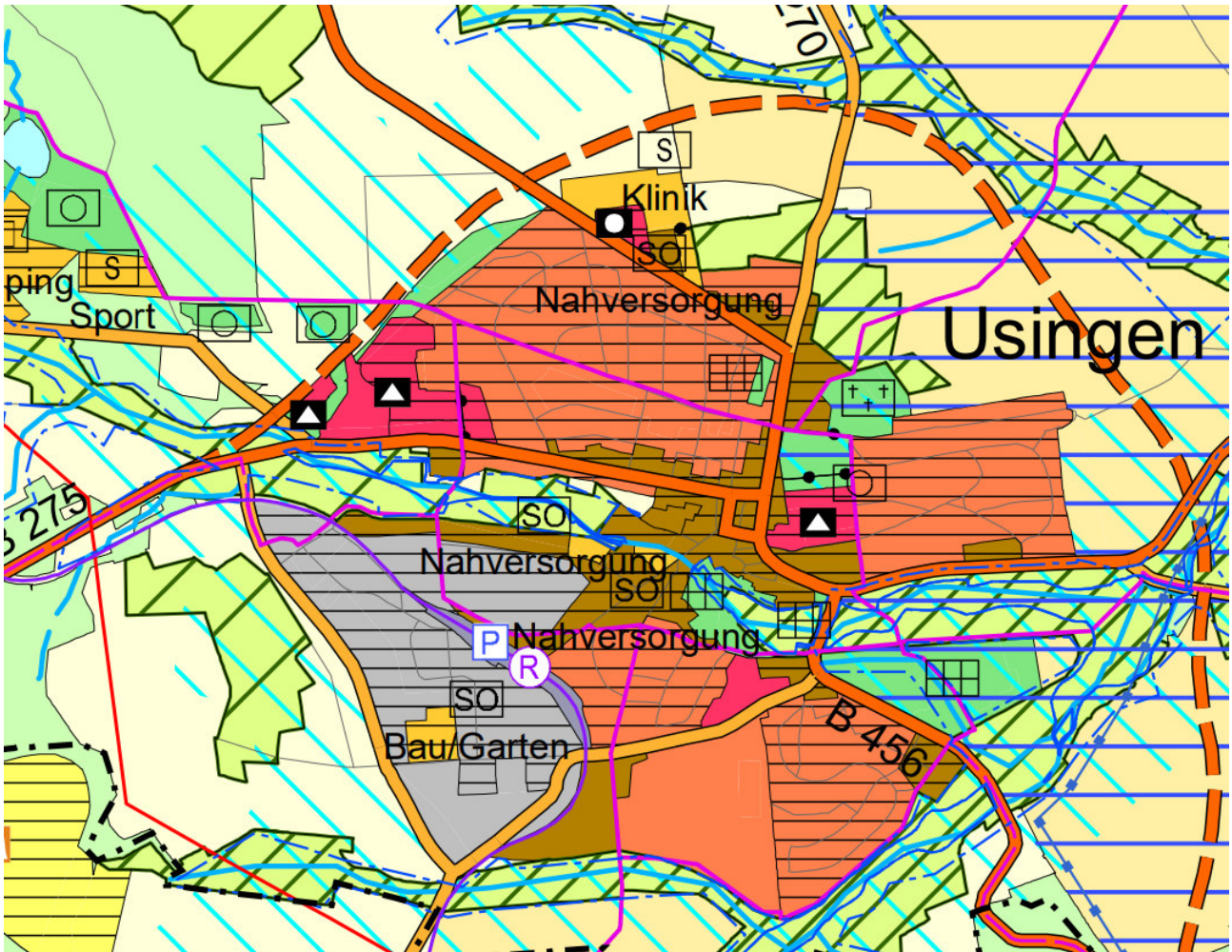


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan der Region FrankfurtRheinMain von 2010 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

6. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung

Der vorliegende Bebauungsplan ist einer von 25 Altbebauungsplänen der Stadt Usingen, die verwaltungsintern einer Prüfung hinsichtlich rechtlicher Fehler unterzogen wurden.

Die Thematik der Rechtswirksamkeit von sogenannten Altbebauungsplänen, betrifft Bebauungspläne zumeist aus dem Zeitraum 1960-1976. Bei der Rechtskraftthematik ist hier die Wirksamkeit, welche mit der ordnungsgemäßen öffentlichen Bekanntmachung und der Ausfertigung der Bebauungsplankarte als rechtmäßiges Dokument erfolgt, gemeint.

Einige der Altbebauungspläne weisen Mängel bzgl. der Rechtswirksamkeit auf, die sich aus den

formellen Anforderungen der Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben. Bebauungspläne werden durch die ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung mit Ausfertigung der Bebauungsplankarte wirksam. Diese muss konform einer inhaltlich rechtmäßig aufgestellten Hauptsatzung erfolgen, in welcher Ort, Art und Dauer der Offenlegung und der Bekanntmachung von Satzungen benannt sind. Im zuvor genannten Zeitraum war die Anwendung der Baugesetzgebung noch im Beginn und ebenso die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nicht so beachtet, sodass die Hauptsatzungen überwiegend mangelbehaftet und fehlerhaft waren. Die erste bei der Stadt Usingen hierbei fehlerfrei anzusehende Hauptsatzung ist mit dem 4. Nachtrag vom 14.09.1974 zur Hauptsatzung vom 05.09.1972 erfolgt.

Aufgrund der genannten Thematik sind alle Pläne hinsichtlich Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit vorliegender Niederschrift, Bekanntmachungsnachweis von vorhandenen Zeitungsdokumenten und Verfahrensvermerken im Plan (Datum und Unterzeichnung durch Bürgermeister) überprüft worden.

Zunächst wurden 3 Bebauungspläne aufgrund aktueller Anfragen einer eingehenden Prüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Überprüfung hat sich herausgestellt, dass nach aktueller Rechtsprechung alle Bebauungspläne weiter anzuwenden sind, solange sie nicht in einem rechtlich vorgeschriebenen vollständigen Aufhebungsverfahren, welches dem Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gleich ist, aufgehoben wurden.

Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, da dieses dann im Kontext seiner umgebenden Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt wird. In diesen Fällen können demgemäß auch die Grundzüge der vorherigen Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berücksichtigt werden. Das Baugesetzbuch ermöglicht zur Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen eine Heilung. Es gibt die Möglichkeit, die mit Mängeln behafteten Bebauungspläne gem. § 214 Abs. 4 BauGB, erneut und rückwirkend bekanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen. Es gibt demnach folgende Alternative Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

- A.) Durchführung eines Aufhebungsverfahrens
- B.) Erneute Bekanntmachung gem. §214 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ weist als formellen Wirksamkeitsmangel einen fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung auf (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt).

Seitens der Stadtplanung wurde diesbezüglich auch eine inhaltliche Überprüfung durchgeführt. Dabei sind die Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Festsetzungen sowie der erfolgten städtebaulichen Entwicklung, angeschaut worden, um entscheiden zu können, welche Pläne zur weiteren Anwendung empfohlen werden können und welche mit Ihren Inhalten nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung wie sie gedacht war zu gewährleisten und deshalb als aufzuheben eingestuft werden sollten. Bei der städtebaulichen Bewertung der Bebauungsplanfestsetzungen zeigt sich, dass erhebliche Abweichungen bei genehmigten Bauvorhaben erfolgten.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung waren Allgemeine Wohngebiete sowie in einem Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche „Altenwohn- und Pflegeheim“. In diesem Teilbereich, der zudem Namensgeber des Bebauungsplans wurde, entspricht der Baubestand jedoch nicht den Bebauungsplaninhalten, sondern wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet genutzt.

Es gab in der Vergangenheit bereits Bestrebungen, den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern und in „Hattsteiner Allee“ umzubenennen. Das Verfahren zur Änderung wurde aber nicht zu Ende geführt.

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans an mehreren Stellen wesentliche, die Grundzüge der Planung betreffende Abweichungen erfolgt, indem dort teilweise vollständig außerhalb von Baugrenzen Bauten realisiert wurden und Baugrenzüberschreitungen unzulässiger Größenordnung gem. § 23 BauNVO genehmigt wurden. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die festgestellten Abweichungen:



Abb 5: Baugrenzüberschreitungen im Bebauungsplangebiet „Altenwohn- und Pflegeheim“ (Quelle: Stadt Usingen)

Die zahlreichen Abweichungen bei den grundlegenden Festsetzungen zur Art der Nutzung (Pflegeheim) und zu den Baugrenzen bieten eine hinreichende Begründung, dass kein Vertrauen in die Wirksamkeit des Bebauungsplans erwartet werden kann. Deshalb soll der Bebauungsplan nun aufgehoben werden. Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben, insbesondere in der Baulücke in der Straße „Am hohen Berg“ können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung möglich.

7. Aufhebungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Die Regelungen für ein vereinfachtes Verfahren nach §13 oder §13a BauGB finden hier keine Anwendung. Somit ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts gemäß §2a BauGB aufzuheben. Der Umweltbericht findet sich in Teil B dieser Begründung.

Zur Beseitigung des unklaren Rechtscheins durch den fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung und aufgrund der teilweise nicht den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechenden Bebauung sowie der bestehenden städtebaulichen Situation eine Heilung gem. § 214 BauGB nicht

zweckmäßig. Unter Abwägung aller Belange hat die Stadtverordnetenversammlung daher am 04.07.2022 beschlossen, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

5.1 Verfahrensstand

Aufhebungsbeschluss 04.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
03.04.2023 bis 14.04.2023, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 29.03.2023 bis 05.05.2023.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 12.06.2023 bis 14.07.2023, Bekanntgemacht: 03.06.2023. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstands besteht kein Anlass zur Ausweitung des gesetzlich vorgeschriebenen Auslegungszeitraums.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:
12.06.2023 bis 14.07.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich der Planaufhebung erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altenwohn- und Pflegeheim“ aus dem Jahr 1976. Der Geltungsbereich umfasst am südlichen Rand die Straße „Hattsteiner Allee“ sowie am östlichen Rand die Straße „Altkönigstraße“. Zur inneren Erschließung sind die Straßen „Am Hohen Berg“; „Am Fuchstanz“; „Herzbergstraße“, „Zu den Bornkauten“ und „Taunusstraße“ vorhanden. Der Bebauungsplan umfasst mehrere „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer GRZ von 0,4. Den westlichen Abschluss des Bebauungsplanes zur offenen Landschaft bildet eine Reihe mit „Dauerkleingärten“ im allgemeinen Wohngebiet westlich der Straße „Am hohen Berg“.

Der tatsächliche Bestand weicht im Bereich dieser Dauerkleingärten vom Bebauungsplan dahingehend ab, dass es sich vielmehr um die Gärten der Häuser im allgemeinen Wohngebiet handelt als um separate Kleingärten. Hier findet sich auch die einzige Baulücke im gesamten Gebiet. Die Wohnbebauung innerhalb des Gebietes unterscheidet sich stark. Während der überwiegende Teil durch ein- und zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, die von Privatgärten umgeben sind geprägt ist, finden sich im östlichen Teil mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, deren Freiflächen als große gemeinschaftliche Rasenflächen gestaltet sind.

Aussagen zu den Hintergründen sowie zum Ziel und Zweck der Planung können Kap. 6 und 7 in Teil A dieser Begründung entnommen werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet ist stark durchgrünt aufgrund des hohen Anteils privater Gartenflächen. Es handelt sich hierbei ausnahmslos um private Ziergärten. Eine Nutzgartennutzung ist lediglich untergeordnet vorhanden. Die Freiflächen um die Mehrfamilienhäuser sind als große, offene Rasenflächen gestaltet. Die einzige vorhandene Baulücke im Straßenzug „Am Hohen Berg“ wird als Wiese im besiedelten Bereich gepflegt. Ein Teil wird augenscheinlich als Wendeplatz der angrenzenden Landwirtschaftsfläche genutzt. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im öffentlichen Raum sind nicht vorhanden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine besonders schutzwürdigen Biotope. Das natürliche Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Durch die Planaufhebung ergeben sich für die Grünflächenausstattung und -gestaltung überwiegend keine Änderungen. Die vorhandene Baulücke wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und kann damit auch weiterhin bebaut werden.

Tiere

Es kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Ziergärten und Freiflächen von allgemein häufigen Tierarten besiedelt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass teilweise Arten, die in den westlich liegenden Offenlandflächen außerhalb des Bereichs der Planaufhebung vorkommen, das Plangebiet im Rahmen der Nahrungssuche aufsuchen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird den Tieren jedoch kein weiterer potentieller Lebensraum im Außenbereich entzogen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Be-

bauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und kann damit auch weiterhin bebaut werden. Sie weist keine besonderen Habitatstrukturen auf, die das Vorkommen wertgebender Tierarten genau in diesem Bereich bedingen würden. Bei Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzung ergeben sich keine Auswirkungen für die im Plangebiet ansässigen oder auftretenden Tiere.

Fläche

Der Bereich der Planaufhebung hat eine Fläche von 12,53 ha. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Boden

Die Böden im Plangebiet werden im Boden-Viewer Hessen (HLNUG 2023) aufgrund der bestehenden Bebauung als „Flächen starker anthropogener Überprägung“ dargestellt. Auch die Baulücke wird bereits diesem Bereich zugeordnet. Versiegelungen sind in Form der Gebäude und der Straßen sowie befestigter Flächen als Auffahrt, Stellplatz, Terrasse usw. vorhanden. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt. Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt. Altlastenverdachtsflächen o.Ä. sind nicht bekannt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt und tragen damit auch geringfügig zur Grundwasserneubildung bei. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen, die die Grundwasserneubildung verringern würde. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es damit für das Schutzgut Wasser zu keinen Beeinträchtigungen.

Klima und Luft

Die westlich angrenzend an das Plangebiet großflächigen Offenlandbereiche produzieren nächtliche Kaltluft, die der Ortslage zufließt. Auch die um die Mehrfamilienhäuser großflächig vorhandenen Freiflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur innerörtlichen Kaltluftproduktion bzw. nächtlichen Abkühlung. Die in den Privatgärten vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei, auch wenn diese als vergleichsweise untergeordnet zu bewerten ist. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität oder die Produktion von Frisch- oder Kaltluft zu erwarten. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Usingen und die umliegende Landschaft wird zur Erholung genutzt. Die Privatgärten und Freiflächen um die Mehrfamilienhäuser dienen ihren Bewohnern zur Erholung. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsfunktion gegeben.

Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung. Das Plangebiet besitzt als Wohngebiet mit den dazugehörigen Gärten eine wichtige Bedeutung für die Bewohner. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen für den Menschen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planaufhebung nicht betroffen auch wenn die Baulücke zumindest als Wendepplatz bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche fungiert. Die vorhandene Wohnbebauung umfasst Sachgüter mit einem gewissen Wert für die Eigentümer.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete vorhanden. Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es durch die Planaufhebung zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes

Bei einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sich der Zustand der Flächen und deren Nutzung nicht ändert. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und würde entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan beurteilt.

4. Umweltrelevante Maßnahmen

Da sich mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine relevanten Umweltauswirkungen ergeben, entfällt die Benennung von Maßnahmen. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies betrifft insbesondere die noch vorhandene Baulücke an der Straße „Am Hohen Berg“. Räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechts nicht gegeben.

5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ weist einerseits formellen Wirksamkeitsmängel auf. Andererseits entspricht der Baubestand teilweise nicht den Bebauungsplaninhalten. Aus diesen Gründen wird anstelle einer erneuten Bekanntmachung des Bebauungsplanes, das Aufhebungsverfahren gewählt. Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden.

7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novellierung des BauGB 2017 müssen im Umweltbericht auch Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter behandelt werden, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen, die für die betrachteten Schutzgüter zu Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen führen könnten.

8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Altenwohn- und Pflegeheim“ ist unter Verwendung des ursprünglichen Bebauungsplans, einer Ortsbegehung und einer Auswertung der vom HLNUG zur Verfügung stehenden Fachdaten erfolgt. Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte, aktuelle und ausreichende Informationsgrundlagen für die Umweltprüfung zu bewerten.

9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die Notwendigkeit zur Benennung von Überwachungsmaßnahmen.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Behebung von formellen Wirksamkeitsmängeln. Da das Plangebiet mit Ausnahme einer Baulücke vollständig bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und würde entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan beurteilt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.

Quellenverzeichnis

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2023): BodenViewer
Hessen, Im Internet unter:
<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Ab-
ruf: 01.02.2023.

Usingen/Aßlar, 31.08.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft



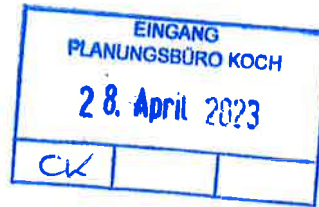
19 ✕

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ- UND BAULEITPLANUNG
-UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE-



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Koch
Herrn Dipl.-Geogr. Christian Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar



Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08 - 451

27. April 2023

Bauleitplanung der Stadt Usingen
Aufhebung des Bebauungsplans „Altenwohn- und Pflegeheim“
Ihre Nachricht per e-mail vom 29.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises keine Bedenken vorgebracht.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans „Altenwohn- und Pflegeheim“ der Stadt Usingen. Er bittet um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen:

- Auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen gilt das Gebot der Erforderlichkeit, die in der Begründung darzulegen ist. Die alleinige Angabe, dem formellen Wirksamkeitsmangel durch die Aufhebung Abhilfe zu schaffen, reicht dabei nicht aus. Vielmehr sollten die konkreten Erforderlichkeiten erläutert werden. Es wird um eine entsprechende Ergänzung im Entwurf gebeten.
- Bei zukünftigen Bauprojekten ist auf einen ausreichenden Erhalt der Durchgrünung zu achten. Dieses Erfordernis ist nicht nur durch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans gegeben, sondern ebenfalls durch die gesetzliche Regelung gem. § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei artenschutzrelevanten Veränderungen zukünftiger Vorhaben im Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

christian.koch@pbkoch.de

Von: Lisa Kapfer <lisa.kapfer@lfd-hessen.de>
Gesendet: Montag, 5. Juni 2023 11:17
An: christian.koch@pbkoch.de
Cc: denkmalschutz@hochtaunuskreis.de
Betreff: Stellungnahmen Bauvorhaben: Usingen, Kransberg "Teilbebauungsplan Kransberg"; Usingen, Kernstadt "Am Diedenborn"; Usingen, Kernstadt Altenwohn- und Pflegeheim"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind hier nicht betroffen (Aufhebung aller drei Bebauungspläne).

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

"Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege,

hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."

Viele Grüße

Im Auftrag

Kai Mückenberger
--
Landesamt für Denkmalpflege
hessenARCHÄOLOGIE

Schloss Biebrich/Ostflügel
Rheingastr. 140
65203 Wiesbaden
Tel. 0611-6906-131
Fax. 0611-6906-137
E-Mail: lisa.kapfer@lfd-hessen.de

christian.koch@pbkoch.de

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Dienstag, 4. April 2023 13:38
An: christian.koch@pbkoch.de
Betreff: Stellungnahme, Aufhebung des BP "Altenwohn- und Pflegeheim", §4 Abs. 1, Usingen

Sehr geehrter Herr Koch,

auf Ihre Anfrage

TÖB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, Aufhebung des BP "Altenwohn- und Pflegeheim", Stadt Usingen, Kernstadt, Hochtaunuskreis

vom 29.03.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber der Aufhebung des BP "Altenwohn- und Pflegeheim", §4 Abs. 1 der Stadt Usingen grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

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

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

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



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- U 249-2023
Ihr Zeichen:	Herr Christian Koch
Ihre Nachricht vom:	29.03.2023
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	04.05.2023

**Usingen,
"Altenwohn- und Pflegeheim"
Bauleitplanung; Aufhebung des BP
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planungsbüro Koch

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar

Syna GmbH
Urseler Straße 44 - 46
61348 Bad Homburg v. d. Höhe
Planung Bad Homburg

Ansprechpartner: Jürgen Fischer
T: +49 6172 962-133
F: +49 69 3107-49709133
E: juergen.fischer@syna.de

Bad Homburg, 21. April 2023

TÖB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, Aufhebung des BP "Altenwohn- und Pflegeheim", Stadt Usingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend zu Ihrer Mail vom 29.03.2023 TÖB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, Aufhebung des BP "Altenwohn- und Pflegeheim", nehmen wir als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden.

Von der Aufhebung des Bebauungsplans sind Versorgungskabel betroffen. Diese Infrastruktur muss zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Plangebietes in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder online unter planauskunft.syna.de.

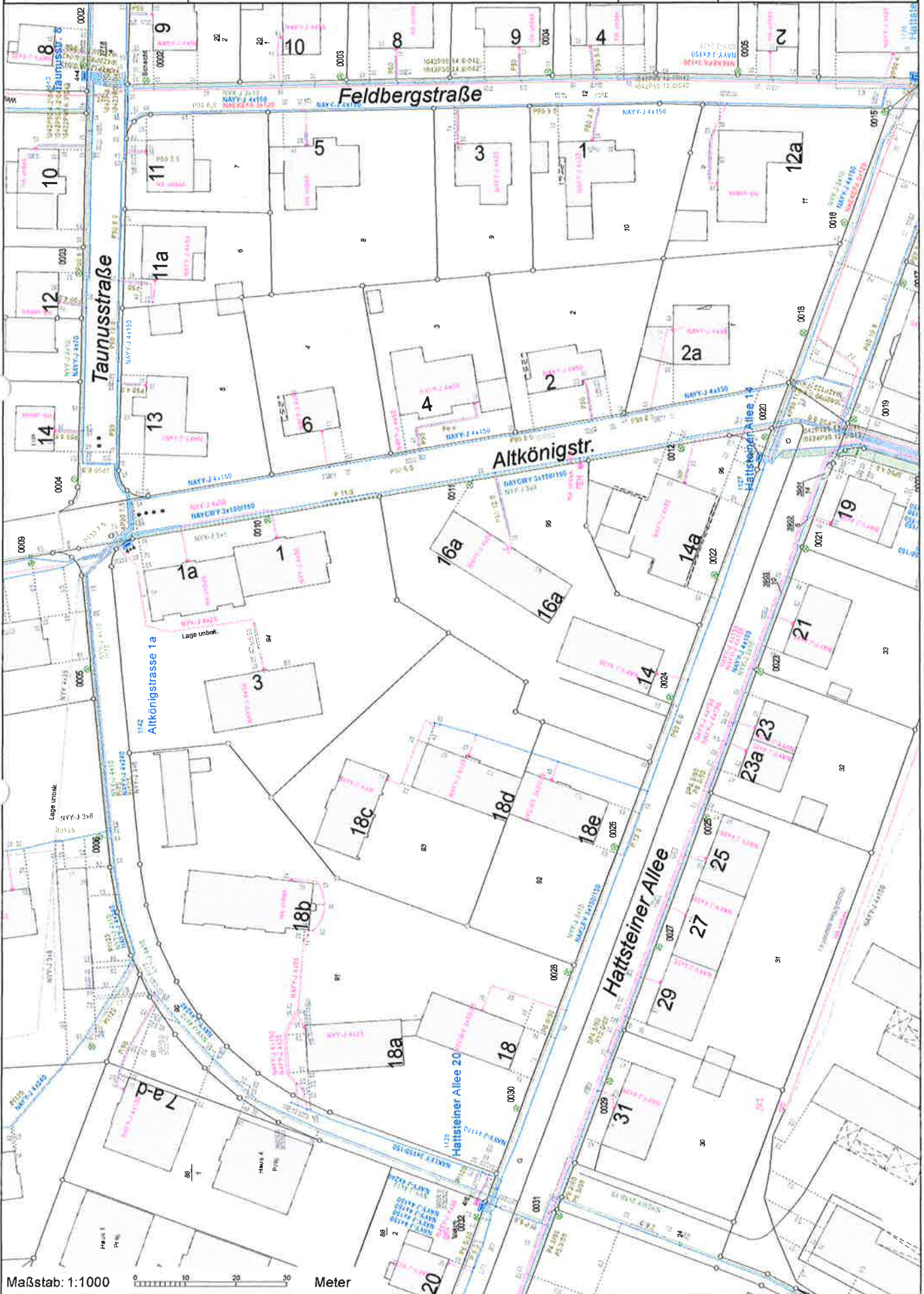
Unter der Voraussetzung, dass die genannten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH







Anlage

Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplans
„Altenwohn- und Pflegeheim“

Kernstadt Usingen

Abwägung

der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach § 3 (1), § 3 (2), § 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB abgegeben worden sind

Inhalt

I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat stattgefunden vom 03.04.2023 bis 14.04.2023. In diesem Rahmen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat stattgefunden vom 29.03.2023 bis 05.05.2023. In diesem Rahmen wurden 40 Stellen beteiligt. Hiervon haben

5 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,
12 keine Anregungen geäußert,
23 keine Stellungnahme abgegeben.

III. Anregungen Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB hat stattgefunden vom 29.03.2023 bis 05.05.2023. In diesem Rahmen wurden 7 Kommunen beteiligt. Hiervon haben

1 keine Anregungen geäußert,
6 keine Stellungnahme abgegeben.

IV. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die förmliche Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat stattgefunden vom 12.06.2023 bis 14.07.2023. In diesem Rahmen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

V. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat stattgefunden vom 07.06.2023 bis 14.07.2023. In diesem Rahmen wurden 28 Stellen beteiligt. Hiervon haben

2 Bedenken/ Anregungen/Hinweise vorgebracht,
5 keine Anregungen geäußert,
21 keine Stellungnahme abgegeben.

VI. Sonstige Änderungen und Ergänzungen

keine

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Keine

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Abwägung Nr.: 1
Einsender: Kreisausschuss, Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom: 27.04.2023

Behandlung:

Die UNB sieht die Erforderlichkeit der Planung nicht ausreichend begründet.

Die Erforderlichkeit der Aufhebung des Bebauungsplans wurde bereits im Vorentwurf im Kapitel 6 „Ziel und Zweck der Planung“ ausführlich erläutert. Im Entwurf werden weitere Ergänzungen vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauprojekten auf einen ausreichenden Erhalt der Durchgrünung zu achten ist. Dieses Erfordernis ist nicht nur durch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans gegeben, sondern ebenfalls durch die gesetzliche Regelung gem. § 8 Abs. 1 HBO.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei artenschutzrelevanten Veränderungen zukünftiger Vorhaben im Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Abwägung Nr.: 2
Einsender: Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom: 05.06.2023

Behandlung:

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um die Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmälern in der Baugenehmigung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Abwägung Nr.: 3
Einsender: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom: 04.04.2023

Behandlung:

Die NRM teilt mit, dass sich im Aufhebungsbereich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Der Bestand der Infrastruktur ist von der Aufhebung des Bebauungsplans nicht betroffen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Abwägung Nr.: 4
Einsender: Syna GmbH
Schreiben vom: 21.04.2023

Behandlung:

Die Syna GmbH teilt mit, dass von der Aufhebung des Bebauungsplans Versorgungskabel betroffen sind. Diese Infrastruktur muss zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Plangebietes in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Der Bestand der Infrastruktur ist von der Aufhebung des Bebauungsplans nicht betroffen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Abwägung Nr.: 5
Einsender: RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom: 04.05.2023

Behandlung:

Der Kampfmittelräumdienst berichtet, dass sich das Aufhebungsgebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf im Rahmen der Aufhebung des Bebauungsplans besteht nicht.

III Anregungen Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Keine

IV Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Keine

V Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 6
Einsender: Kreisausschuss, Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom: 04.07.2023

Behandlung:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauprojekten auf einen ausreichenden Erhalt der Durchgrünung zu achten ist. Dieses Erfordernis ist nicht nur durch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans gegeben, sondern ebenfalls durch die gesetzliche Regelung gem. § 8 Abs. 1 HBO.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei artenschutzrelevanten Veränderungen zukünftiger Vorhaben im Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.

V Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 7
Einsender: Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom: 14.06.2023

Behandlung:

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um die Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmälern in der Baugenehmigung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.

VI Sonstige Änderungen und Ergänzungen

Keine

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
30.08.2023	XI/102-2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.09.2023	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.09.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2023	
Ortsbeirat Usingen	12.10.2023	
Stadtverordnetenversammlung	16.10.2023	

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplans "Am Diedenborn" in Usingen

Hier: Beschluss über die Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 (2) Satz 4 BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB und Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

I) Beschluss über die Behandlung der während den Beteiligungsverfahren eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen:

Es wird beschlossen:

Die in Anlage 4 beigefügten Beschlussempfehlungen zu den während der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie im förmlichen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Stadt abgewogen.

II) Beschluss der Bebauungsplanaufhebung als Satzung:

Es wird beschlossen, die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Diedenborn“, in der Kernstadt Usingen, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung umzusetzen. Der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans wird zugestimmt. Der Beschluss ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.2022 die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens für diverse formell und materiell mangelhafte Altbebauungspläne beschlossen (Beschluss Nr. XI/77-2022). Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde dieses Verfahren, welches vom Ablauf her identisch ist mit dem einer Bebauungsplanaufstellung, daraufhin durchgeführt.

Bei diesem Bebauungsplan kam es durch die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und (2) sowie 4 (1) und (2) eingegangenen Stellungnahmen zu keinerlei Änderungen der Planungsunterlagen.

Der Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen soll nun zugestimmt werden. Zudem soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Aufhebungssatzung tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Kämmerei

bedarf keiner Zustimmung der
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Hinz
Sachbearbeitung

Anlagen

- 1) Plankarte
- 2) Begründung
- 3) Abwägungsrelevante Stellungnahmen
- 4) Abwägung der Stellungnahmen



Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

am 04.07.2022
bekanntgemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 (1) BauGB
vom 03.04.2023 bis 14.04.2023
bekanntgemacht am

Beteiligung der Behörden

gem. § 4 (1) BauGB
vom 29.03.2023 bis 05.05.2023

1. Entwurfsbeschluss

(Offenlegungsbeschluss)
am

1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB

vom 12.06.2023 bis 14.07.2023
bekanntgemacht am 03.06.2023

Beteiligung der Träger öff. Belange

gem. § 4 (2) BauGB
vom 12.06.2023 bis 14.07.2023

Satzungsbeschluss

am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den _____

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

- entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtratsversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den _____

Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

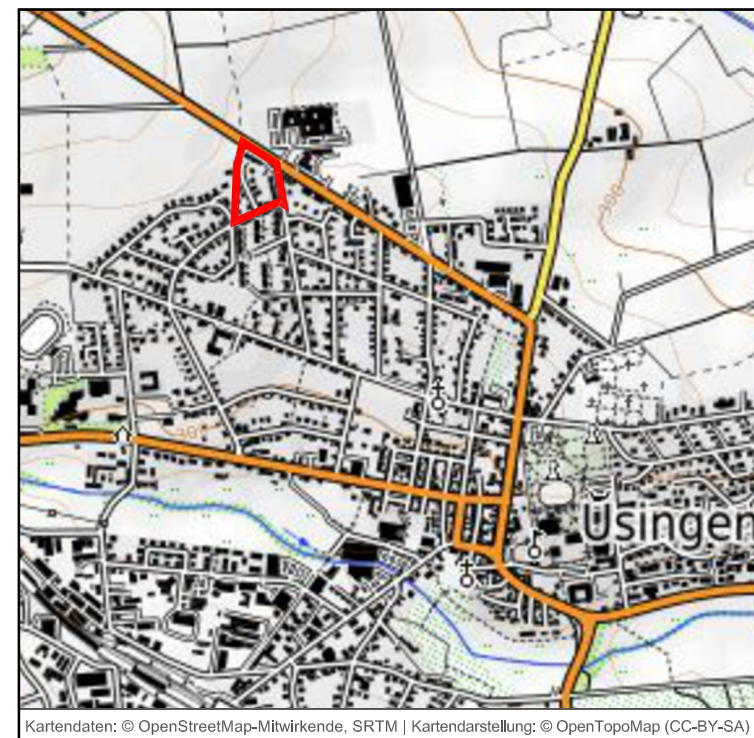
am
rechtskräftig ab

den _____

Bürgermeister

Datum	Erstellung / Änderung
27.01.2023	sw Erstellung

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 01.2023
geprüft: 26.05.2023, C. K.
Dateiname: busdi_2d1.dwg
Blattgröße: 42 cm x 29,7 cm
erstellt mit: StadtCAD 22
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2022



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplanes "Am Diedenborn" Kernstadt

- Fassung für Satzungsbeschluss -

Planzeichen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanaufhebung



PlanungsbüroKoch

Dipl.-Geogr. Christian Koch Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Stadtplaner AKH Fax (0 64 43) 6 90 04-34

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar info@pbkoch.de

www.pbkoch.de **Planbearbeitung** **Stand**
Dipl.-Geogr. C. Koch 31.08.2023



Stadt Usingen

**Aufhebung des Bebauungsplanes
„Am Diedenborn“**

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

Fassung für Satzungsbeschluss

31. August 2023

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch
Dr. rer. nat. Christiane Koch**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A: Begründung	3
1. Geltungsbereich	3
2. Bestand	3
3. Bisheriger Bebauungsplan.....	4
4. Flächennutzungsplan.....	5
5. Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung.....	5
6. Aufhebungsverfahren.....	7
6.1 Verfahrensstand	7
Teil B: Umweltbericht.....	8
1. Einleitung.....	8
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose.....	8
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	10
4. Umweltrelevante Maßnahmen	10
5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	10
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	10
7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	10
8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	11
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	11
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	11
Quellenverzeichnis.....	11

Teil A: Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung befindet sich im Norden der Kernstadt Usingen. Er wird begrenzt von der Weilburger Straße (B 456) im Norden, der Altkönigstraße im Osten, der Herzbergstraße im Süden sowie der westlichen Bebauung der Straße „Am Diedenborn“ im Westen. Er hat eine Größe von ca. 1,59 ha.

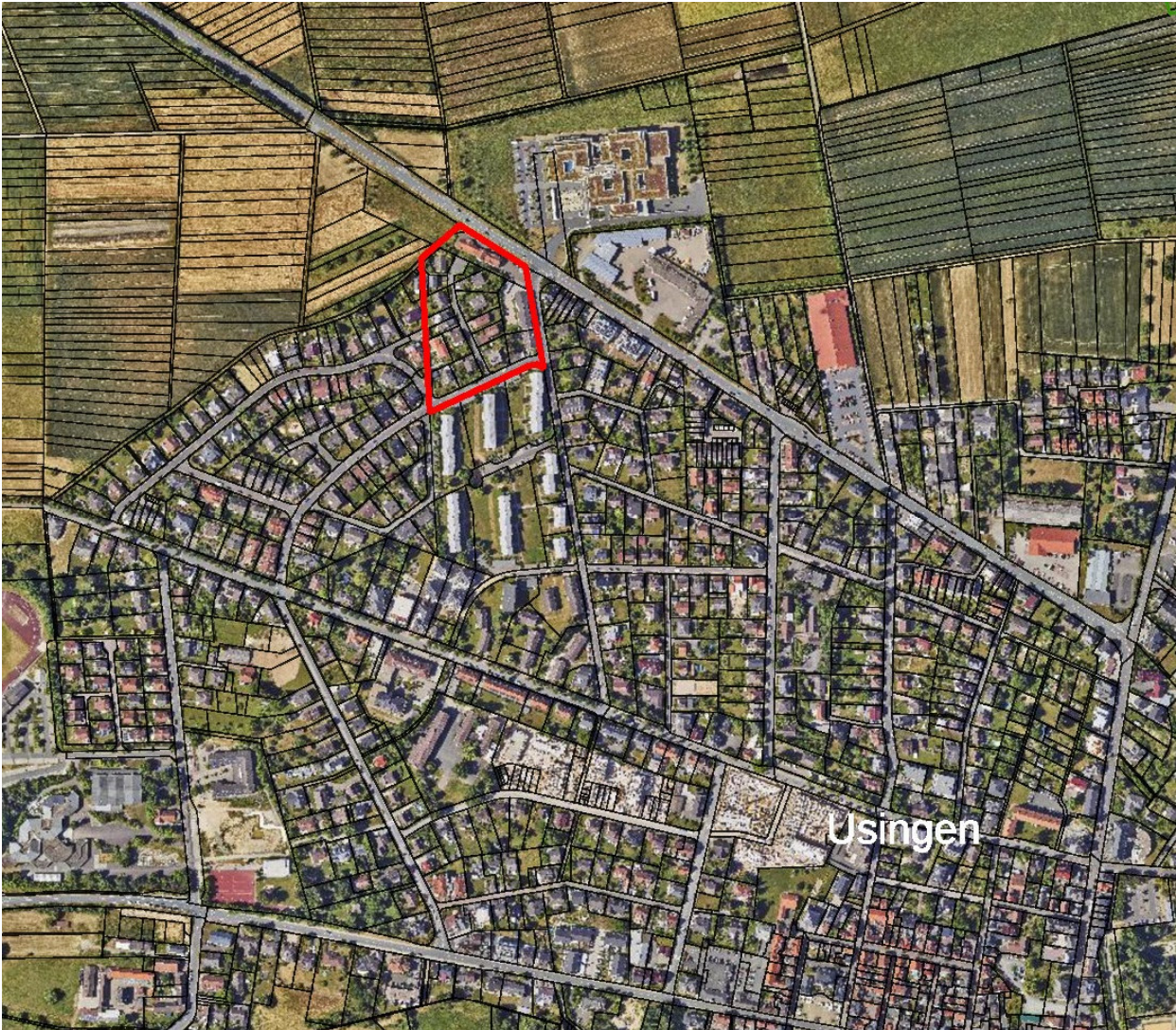


Abb. 1: Geltungsbereich, maßstabslos, Kartengrundlage Überfliegung Stadt Usingen

2. Bestand

Der westliche Teil der Altkönigstraße ist mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Bebauung der Straße „Am Diedenborn“ ist zum allergrößten Teil durch freistehende ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser geprägt, lediglich im Norden befindet sich ein Dreispänner-Reihenhaus. Im Norden des Geltungsbereichs liegt die über die Altkönigstraße erschlossene eingeschossige Rettungswache des Malteser Hilfsdiensts. Bis auf diese Rettungswache werden alle anderen Gebäude wohnlich genutzt.

3. Bisheriger Bebauungsplan

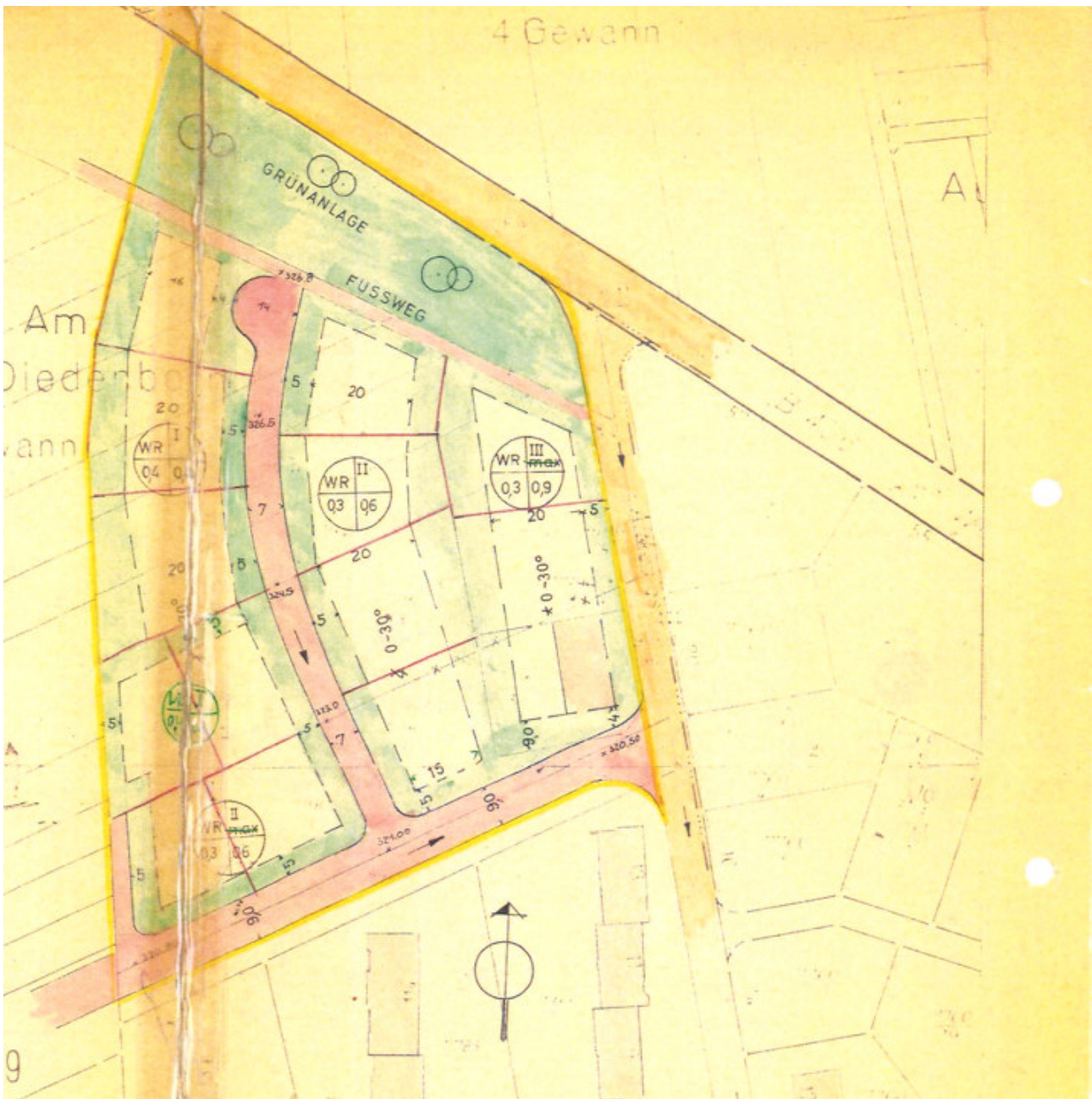


Abb 2: bisheriger Bebauungsplan, nur Planzeichnung

Der Bebauungsplan „Am Diedenborn“ wurde im Jahr 1964 aufgestellt (Offenlage 19.02.-27.02.1964).

Er setzt Straßenverkehrsflächen und „Reine Wohngebiete“ mit unterschiedlichen Geschossigkeiten fest. Des Weiteren werden Baufelder und nicht überbaubare Flächen sowie eine Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Der nördliche Bereich an der Bundesstraße ist als Grünanlage festgesetzt. Eine Begründung über Anlass und Zweck des Bebauungsplans liegt nicht vor.

4. Flächennutzungsplan

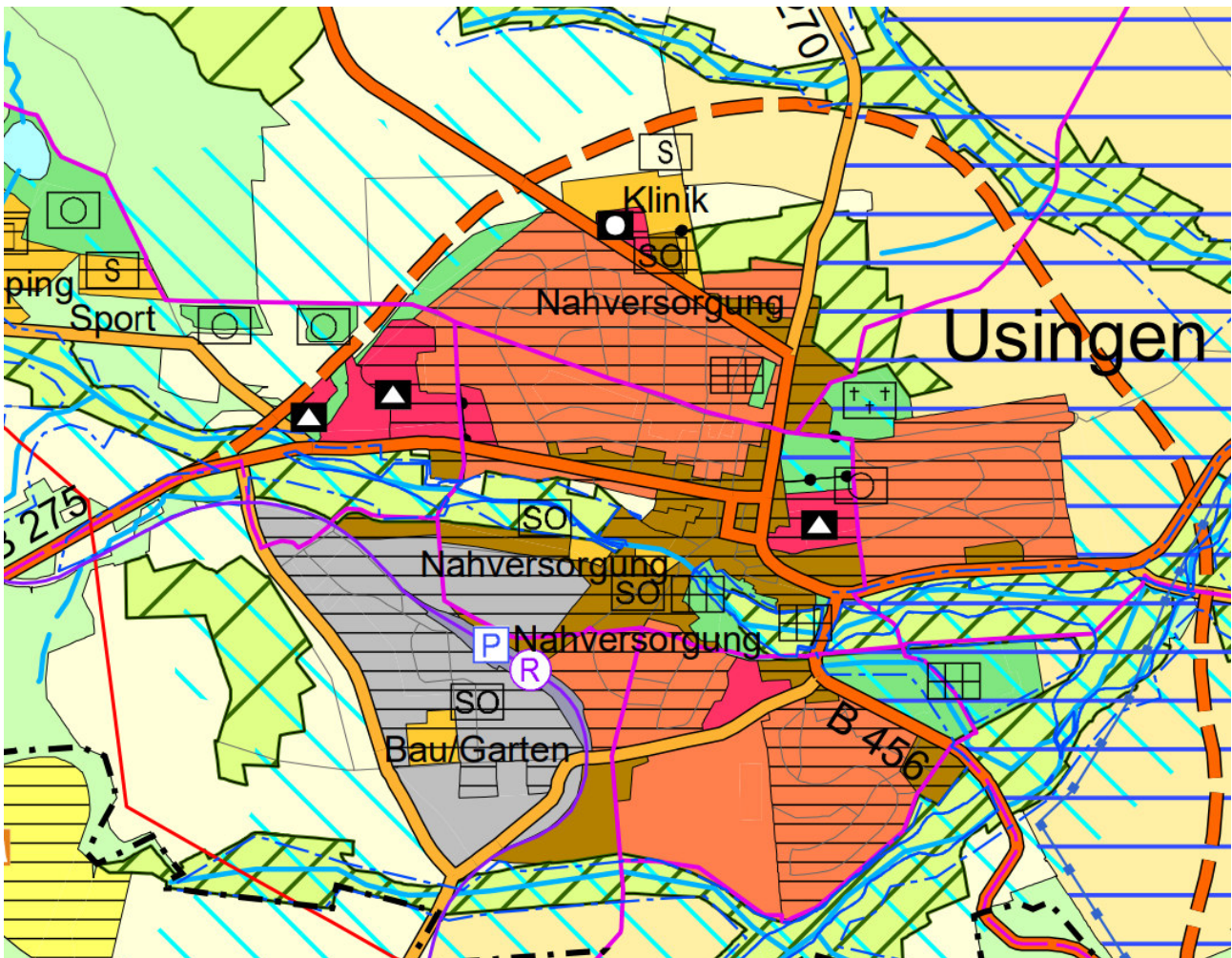


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan der Region FrankfurtRheinMain von 2010 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dargestellt.

5. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung

Der vorliegende Bebauungsplan ist einer von 25 Altbebauungsplänen der Stadt Usingen, die verwaltungsintern einer Prüfung hinsichtlich rechtlicher Fehler unterzogen wurden.

Die Thematik der Rechtswirksamkeit von sogenannten Altbebauungsplänen, betrifft Bebauungspläne zumeist aus dem Zeitraum 1960-1976. Bei der Rechtskraftthematik ist hier die Wirksamkeit, welche mit der ordnungsgemäßen öffentlichen Bekanntmachung und der Ausfertigung der Bebauungsplankarte als rechtmäßiges Dokument erfolgt, gemeint.

Einige der Altbebauungspläne weisen Mängel bzgl. der Rechtswirksamkeit auf, die sich aus den formellen Anforderungen der Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben. Bebauungspläne werden durch die ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung mit Ausfertigung der Bebauungsplankarte wirksam. Diese muss konform einer inhaltlich rechtmäßig aufgestellten Hauptsatzung erfolgen, in welcher Ort, Art und Dauer der Offenlegung und der Bekanntmachung von Satzungen

gen benannt sind. Im zuvor genannten Zeitraum war die Anwendung der Baugesetzgebung noch im Beginn und ebenso die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nicht so beachtet, sodass die Hauptsatzungen überwiegend mangelbehaftet und fehlerhaft waren. Die erste bei der Stadt Usingen hierbei fehlerfrei anzusehende Hauptsatzung ist mit dem 4. Nachtrag vom 14.09.1974 zur Hauptsatzung vom 05.09.1972 erfolgt.

Aufgrund der genannten Thematik sind alle Pläne hinsichtlich Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit vorliegender Niederschrift, Bekanntmachungsnachweis von vorhandenen Zeitungsdokumenten und Verfahrensvermerken im Plan (Datum und Unterzeichnung durch Bürgermeister) überprüft worden.

Zunächst wurden 3 Bebauungspläne aufgrund aktueller Anfragen einer eingehenden Prüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Überprüfung hat sich herausgestellt, dass nach aktueller Rechtsprechung alle Bebauungspläne weiter anzuwenden sind, solange sie nicht in einem rechtlich vorgeschriebenen vollständigen Aufhebungsverfahren, welches dem Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gleich ist, aufgehoben wurden.

Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, da dieses dann im Kontext seiner umgebenden Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt wird. In diesen Fällen können demgemäß auch die Grundzüge der vorherigen Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berücksichtigt werden. Das Baugesetzbuch ermöglicht zur Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen eine Heilung. Es gibt die Möglichkeit, die mit Mängeln behafteten Bebauungspläne gem. § 214 Abs. 4 BauGB, erneut und rückwirkend bekanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen. Es gibt demnach folgende Alternative Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

- A.) Durchführung eines Aufhebungsverfahrens
- B.) Erneute Bekanntmachung gem. §214 BauGB

Seitens der Stadtplanung wurde diesbezüglich auch eine inhaltliche Überprüfung durchgeführt. Dabei sind die Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Festsetzungen sowie der erfolgten städtebaulichen Entwicklung, angeschaut worden, um entscheiden zu können, welche Pläne zur weiteren Anwendung empfohlen werden können und welche mit Ihren Inhalten nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung wie sie gedacht war zu gewährleisten und deshalb als aufzuheben eingestuft werden sollten.

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Diedenborn“ weist als formellen Wirksamkeitsmangel einen fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung auf, der Plan wurde nicht ausgefertigt. Des Weiteren ist die fehlerhafte Hauptsatzung zu nennen und das Bekanntmachungsdatum zur Auslegung der Satzung.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes waren Reine Wohngebiete sowie im Norden eine Grünfläche. In diesem Teilbereich entspricht der Baubestand jedoch nicht den Bebauungsplaninhalten, sondern wird für die Rettungswache des Malteser Hilfsdiensts genutzt.

Da der Baubestand teilweise nicht den Bebauungsplaninhalten entspricht, soll der Bebauungsplan nun aufgehoben werden. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung möglich.

6. Aufhebungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Die Regelungen für ein vereinfachtes Verfahren nach §13 oder §13a BauGB finden hier keine Anwendung. Somit ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts gemäß §2a BauGB aufzuheben. Der Umweltbericht findet sich in Teil B der Begründung.

Zur Beseitigung des unklaren Rechtscheins durch die in Kap. 5 genannten Wirksamkeitsmängel ist aufgrund der teilweise nicht den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechend ausgeführten Bebauung sowie der bestehenden städtebaulichen Situation eine Heilung gem. § 214 BauGB nicht zweckmäßig. Unter Abwägung aller Belange hat die Stadtverordnetenversammlung daher am 04.07.2022 beschlossen, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

6.1 Verfahrensstand

Aufhebungsbeschluss 04.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
03.04.2023 bis 14.04.2023, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 29.03.2023 bis 05.05.2023.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 12.06.2023 bis 14.07.2023, Bekanntgemacht: 03.06.2023. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstands besteht kein Anlass zur Ausweitung des gesetzlich vorgeschriebenen Auslegungszeitraums.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:
12.06.2023 bis 14.07.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich der Planaufhebung erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Diedenborn“ aus dem Jahr 1963. Der Geltungsbereich umfasst am südlichen Rand die Straße „Herzbergstraße“ sowie die innere Erschließungsstraße „Am Diedenborn“. Er umfasst zudem mehrere „Reine Wohngebiete“ mit einer GRZ von 0,3 oder 0,4. Den nördlichen Abschluss des Bebauungsplanes bilden ein Fußweg sowie eine Grünanlage.

Der tatsächliche Bestand weicht im Bereich der Grünanlage vom Bebauungsplan ab. Hier ist anstelle der Grünanlage das Gelände des Malteser Hilfsdienstes mit Gebäude und großflächigen Parkplatzbereichen vorhanden. Die Wohnbebauung der reinen Wohngebiete besteht vor allem aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, die von Privatgärten umgeben sind und auch entsprechend genutzt werden.

Aussagen zu den Hintergründen sowie zum Ziel und Zweck der Planung können Kap.5 und 6 in Teil A dieser Begründung entnommen werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet ist mäßig stark durchgrünt aufgrund des Anteils privater Gartenflächen. Es handelt sich hierbei ausnahmslos um private Ziergärten. Eine Nutzgartennutzung ist lediglich untergeordnet vorhanden. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im öffentlichen Raum sind nicht vorhanden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine besonders schutzwürdigen Biotope. Das natürliche Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Durch die Planaufhebung ergeben sich für die Grünflächenausstattung und -gestaltung keine Änderungen, da sämtliche Grundstücke des Plangebietes bereits bebaut sind.

Tiere

Es kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Ziergärten von allgemein häufigen Tierarten besiedelt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass teilweise Arten, die in den nordwestlich liegenden Offenlandflächen außerhalb des Bereichs der Planaufhebung vorkommen, das Plangebiet im Rahmen der Nahrungssuche aufsuchen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird den Tieren jedoch kein weiterer potentieller Lebensraum im Außenbereich entzogen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Bei Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzung ergeben sich keine Auswirkungen für die im Plangebiet ansässigen oder auftretenden Tiere.

Fläche

Der Bereich der Planaufhebung hat eine Fläche von ca. 1,59 ha. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen.

Boden

Die Böden im Plangebiet werden im Boden-Viewer Hessen (HLNUG 2023) aufgrund der bestehenden Bebauung als „Flächen starker anthropogener Überprägung“ dargestellt. Versiegelungen sind in Form der Gebäude und der Straße sowie befestigter Flächen als Auffahrt, Stellplatz, Terrasse usw. vorhanden. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt. Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt. Altlastenverdachtsflächen o.Ä. sind nicht bekannt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen.

Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt und tragen damit auch geringfügig zur Grundwasserneubildung bei. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen, die die Grundwasserneubildung verringern würde. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es damit für das Schutzgut Wasser zu keinen Beeinträchtigungen.

Klima und Luft

Die nördlich angrenzend an das Plangebiet großflächigen Offenlandbereiche produzieren nächtliche Kaltluft, die der Ortslage zufließt. Die kleinflächig in den Privatgärten vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei, auch wenn diese als vergleichsweise untergeordnet zu bewerten ist. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität oder die Produktion von Frisch- oder Kaltluft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Usingen und die umliegende Landschaft wird zur Erholung genutzt. Die Privatgärten dienen ihren Bewohnern zur Erholung, sind jedoch nur für diese zugänglich. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsfunktion gegeben.

Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung. Das Plangebiet besitzt als Wohngebiet mit den dazugehörigen Gärten eine wichtige Bedeutung für die Bewohner. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen für den Menschen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planaufhebung nicht betroffen. Die vorhandene Wohnbebauung umfasst Sachgüter mit einem gewissen Wert für die Eigentümer.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete vorhanden. Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es durch die Planaufhebung zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes

Bei einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sich der Zustand der Flächen und deren Nutzung nicht ändert.

4. Umweltrelevante Maßnahmen

Da sich mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine relevanten Umweltauswirkungen ergeben, entfällt die Benennung von Maßnahmen. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Da im Bestand derzeit jedoch keine Baulücken bestehen, ist dies lediglich bei Abriss und Neubau relevant. Räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechts nicht gegeben.

5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan „Am Diedenborn“ weist als formellen Wirksamkeitsmangel einen fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung auf. Des Weiteren ist die fehlerhafte Hauptsatzung zu nennen und das Bekanntmachungsdatum zur Auslegung der Satzung. Zudem entspricht der Baubestand teilweise nicht den Bebauungsplaninhalten. Aus diesen Gründen wird anstelle einer erneuten Bekanntmachung des Bebauungsplanes, das Aufhebungsverfahren gewählt. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden.

7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novellierung des BauGB 2017 müssen im Umweltbericht auch Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter behandelt werden, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen, die für die betrachteten Schutzgüter zu Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen führen könnten.

8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Am Diedenborn“ ist unter Verwendung des ursprünglichen Bebauungsplans, einer Ortsbegehung und einer Auswertung der vom HLNUG zur Verfügung stehenden Fachdaten erfolgt. Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte, aktuelle und ausreichende Informationsgrundlagen für die Umweltprüfung zu bewerten.

9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die Notwendigkeit zur Benennung von Überwachungsmaßnahmen.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan „Am Diedenborn“ weist formelle Wirksamkeitsmängel auf und der Baubestand entspricht teilweise nicht den Bebauungsplaninhalten, sodass der Bebauungsplan aufgehoben werden soll. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.

Quellenverzeichnis

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2023): BodenViewer
Hessen, Im Internet unter:
<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Ab-
ruf: 01.02.2023.

Usingen/Aßlar, 31.08.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft

Christian Koch

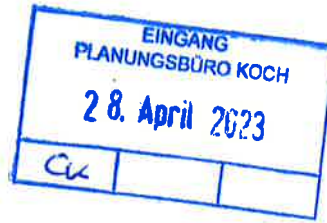
Christian Koch

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ- UND BAULEITPLANUNG
-UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE-



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Koch
Herrn Dipl.-Geogr. Christian Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar



Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08 - 450

27. April 2023

Bauleitplanung der Stadt Usingen
Aufhebung des Bebauungsplans „Am Diedenborn“
Ihre Nachricht per e-mail vom 29.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises keine Bedenken vorgebracht.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Diedenborn“ der Stadt Usingen. Er bittet um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen:

- Bei zukünftigen Bauprojekten ist auf einen ausreichenden Erhalt der Durchgrünung zu achten. Dieses Erfordernis ist nicht nur durch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans gegeben, sondern ebenfalls durch die gesetzliche Regelung gem. § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei artenschutzrelevanten Veränderungen zukünftiger Vorhaben im Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

23 x

christian.koch@pbkoch.de

Von: Lisa Kapfer <lisa.kapfer@lfd-hessen.de>
Gesendet: Montag, 5. Juni 2023 11:17
An: christian.koch@pbkoch.de
Cc: denkmalschutz@hochtaunuskreis.de
Betreff: Stellungnahmen Bauvorhaben: Usingen, Kransberg "Teilbebauungsplan Kransberg"; Usingen, Kernstadt "Am Diedenborn"; Usingen, Kernstadt Altenwohn- und Pflegeheim"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind hier nicht betroffen (Aufhebung aller drei Bebauungspläne).

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

"Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege,

hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."

Viele Grüße

Im Auftrag

Kai Mückenberger

Landesamt für Denkmalpflege
hessenARCHÄOLOGIE

Schloss Biebrich/Ostflügel
Rheingastr. 140
65203 Wiesbaden
Tel. 0611-6906-131
Fax. 0611-6906-137
E-Mail: lisa.kapfer@lfd-hessen.de

christian.koch@pbkoch.de

Von: Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>
Gesendet: Dienstag, 4. April 2023 13:41
An: christian.koch@pbkoch.de
Betreff: Stellungnahme, Aufhebung des BP "Am Diedenborn", §4 Abs. 1, Usingen

Sehr geehrter Herr Koch,
auf Ihre Anfrage

TÖB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, Aufhebung des BP "Am Diedenborn", Stadt Usingen, Kernstadt, Hochtaunuskreis

vom 29.03.2023 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber der Aufhebung des BP "Am Diedenborn", §4 Abs. 1 der Stadt Usingen grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

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

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

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

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

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

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

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planungsbüro Koch

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar

Syna GmbH
Urseler Straße 44 - 46
61348 Bad Homburg v. d. Höhe

Planung Bad Homburg

Ansprechpartner: Jürgen Fischer
T: +49 6172 962-133
F: +49 69 3107-49709133
E: juergen.fischer@syna.de

Bad Homburg, 20. April 2023

TÖB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, Aufhebung des BP "Am Diedenborn", Stadt Usingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend zu Ihrer Mail vom 29.03.2023 TÖB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, Aufhebung des BP "Am Diedenborn", Stadt Usingen nehmen wir als zuständiger Verteilungsnetzbetreiber wie folgt Stellung.

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden.

Von der Aufhebung des Bebauungsplans sind Versorgungskabel betroffen. Diese Infrastruktur muss zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Plangebietes in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Für Auskünfte über die Lage unserer Bestandsleitungen wenden Sie sich bitte an unsere Planauskunft per E-Mail an geo.service@syna.de oder online unter planauskunft.syna.de.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH



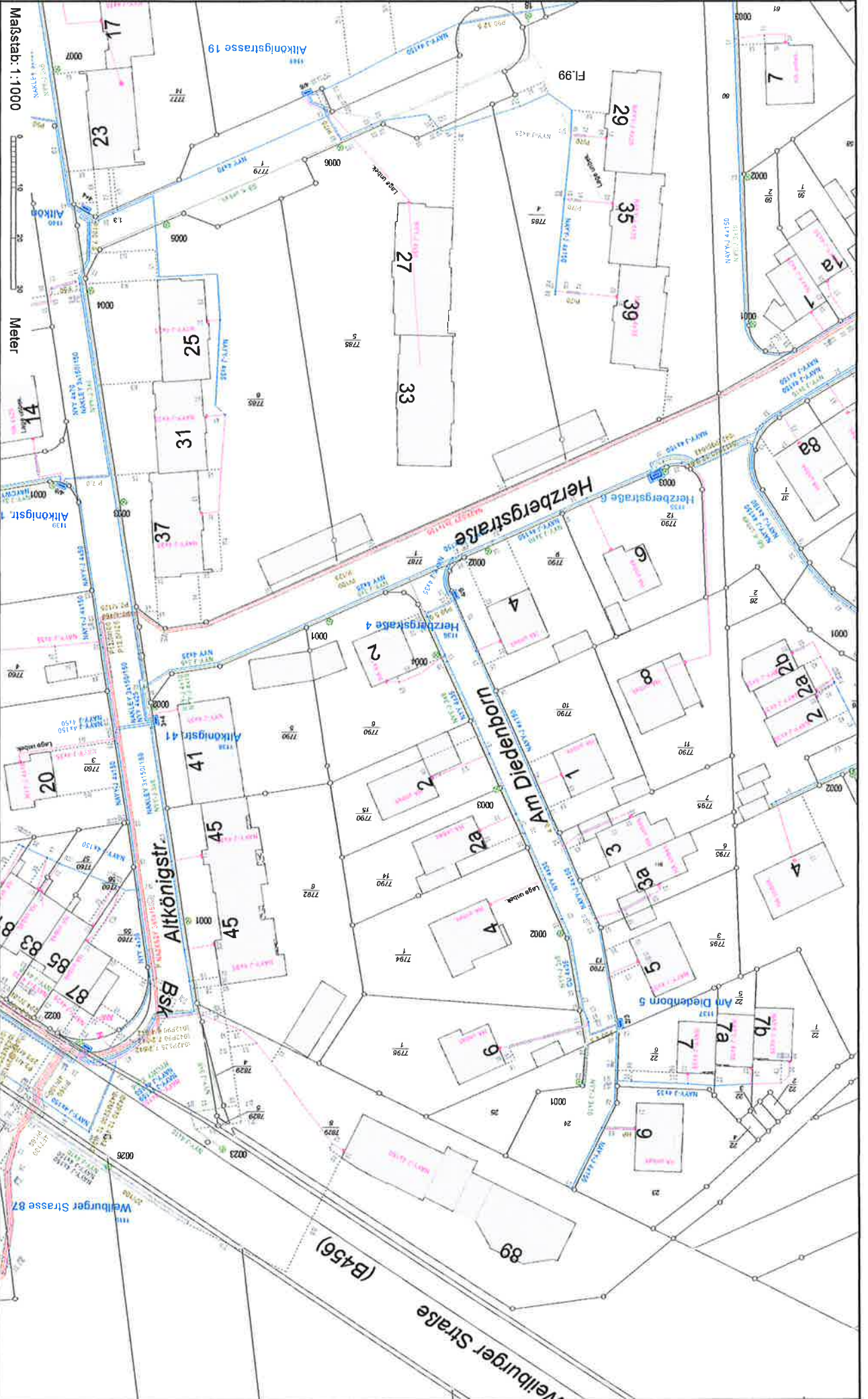
Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Dr. Andreas Berg · Marcel Rohrbach · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX





Maßstab: 1:1000

Meter



Planauskünfte bestehen aus:
 Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden,
 ergänzende Feldbücher,
 Niederschrift und Schutzanweisungen

Mittelpunktcoordinate: 3466538 54 / 5578511 26
 Syna GmbH, Ludwigshafener Straße 4, 65929 Frankfurt
 main

Maßstab: 1:1000



Gemeinde: Usingen

Blatt:

Benutzer: Jürgen Fischer

Firma:

Ausgabedatum: 05.04.2023

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ- UND BAULEITPLANUNG
-UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE-



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Koch
Alte Chaussee 4
35614 Aßlar

Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08/459

OK. Juli 2023

Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan: Aufhebung „Am Diedenborn“
(Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB)
Ihr Schreiben vom 07.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bei einer internen Prüfung von Altbebauungsplänen durch die Stadt Usingen wurden Mängel bezüglich der Rechtswirksamkeit beim Bebauungsplan „Am Diedenborn“ festgestellt. Es erfolgte damals keine offizielle Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan weist das 1,59 ha große Gebiet überwiegend als Reines Wohngebiet aus. Der nördliche Teil an der Bundesstraße wird als Grünanlage festgesetzt. Im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Alle Grundstücke sind vollständig bebaut und der Baubestand entspricht überwiegend den Bebauungsplaninhalten. Lediglich der im Norden als Grünfläche ausgewiesene Teil wurde entgegen des Bebauungsplanes bebaut und wird durch den Malteser-Hilfsdienst benutzt. Da das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilbar ist, kann der Bebauungsplan entfallen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft, sowie des Forstes werden beim Bauvorhaben nicht berührt.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans „Am Diedenborn“ der Stadt Usingen. Gegen die Aufhebung des

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Bebauungsplans bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wie bereits zum Vorentwurf angemerkt, wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Bei zukünftigen Bauprojekten ist auf einen ausreichenden Erhalt der Durchgrünung zu achten. Dieses Erfordernis ist nicht nur durch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans gegeben, sondern ebenfalls durch die gesetzliche Regelung gem. § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei artenschutzrelevanten Veränderungen zukünftiger Vorhaben im Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

christian.koch@pbkoch.de

Von: Lisa Kapfer <lisa.kapfer@lfd-hessen.de>
Gesendet: Mittwoch, 14. Juni 2023 14:16
An: christian.koch@pbkoch.de
Betreff: Fwd: Stellungnahmen Bauvorhaben: Usingen, Kransberg
"Teilbebauungsplan Kransberg"; Usingen, Kernstadt "Am Diedenborn";
Usingen, Kernstadt Altenwohn- und Pflegeheim"

Sehr geehrter Herr Koch,

Sie hatten uns am 07.06.2023 erneut die Anträge zur Aufhebung folgender Bebauungspläne geschickt.

An Herrn Mückenbergers Aussage (Mail vom 05.06.2023), dass die Belange der Bodendenkmalpflege nicht betroffen sind, aber unten genannter Hinweis textlich aufzunehmen ist, hat sich nichts geändert.

Viele Grüße

Im Auftrag

Lisa Kapfer

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:Stellungnahmen Bauvorhaben: Usingen, Kransberg "Teilbebauungsplan Kransberg"; Usingen, Kernstadt
"Am Diedenborn"; Usingen, Kernstadt Altenwohn- und Pflegeheim"
Datum:Mon, 5 Jun 2023 11:16:44 +0200
Von:Lisa Kapfer <lisa.kapfer@lfd-hessen.de>
An:christian.koch@pbkoch.de
Kopie (CC):denkmalschutz@hochtaunuskreis.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind hier nicht betroffen (Aufhebung aller drei Bebauungspläne).

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

"Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege,

hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."

Viele Grüße

im Auftrag

Kai Mückenberger

--

Landesamt für Denkmalpflege
hessenARCHÄOLOGIE

Schloss Biebrich/Ostflügel
Rheingastr. 140
65203 Wiesbaden
Tel. 0611-6906-131
Fax. 0611-6906-137
E-Mail: lisa.kapfer@lfd-hessen.de

Anlage

Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplans
„Am Diedenborn“

Kernstadt Usingen

Abwägung

der abwägungsrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren nach § 3 (1), § 3 (2), § 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB abgegeben worden sind

Inhalt

I. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat stattgefunden vom 03.04.2023 bis 14.04.2023. In diesem Rahmen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

II. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat stattgefunden vom 29.03.2023 bis 05.05.2023. In diesem Rahmen wurden 40 Stellen beteiligt. Hiervon haben

4 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,
13 keine Anregungen geäußert,
23 keine Stellungnahme abgegeben.

III. Anregungen Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB hat stattgefunden vom 29.03.2023 bis 05.05.2023. In diesem Rahmen wurden 7 Kommunen beteiligt. Hiervon haben

1 keine Anregungen geäußert,
6 keine Stellungnahme abgegeben.

IV. Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat stattgefunden vom 12.06.2023 bis 14.07.2023. In diesem Rahmen wurde keine Stellungnahme abgegeben.

V. Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB hat stattgefunden vom 07.06.2023 bis 14.07.2023. In diesem Rahmen wurden 28 Stellen beteiligt. Hiervon haben

2 Bedenken/ Anregungen/Hinweise vorgebracht,
5 keine Anregungen geäußert,
21 keine Stellungnahme abgegeben.

VI. Sonstige Änderungen und Ergänzungen

keine

I Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Keine

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Abwägung Nr.: 1
Einsender: Kreisausschuss, Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom: 27.04.2023

Behandlung:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauprojekten auf einen ausreichenden Erhalt der Durchgrünung zu achten ist. Dieses Erfordernis ist nicht nur durch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans gegeben, sondern ebenfalls durch die gesetzliche Regelung gem. § 8 Abs. 1 HBO.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei artenschutzrelevanten Veränderungen zukünftiger Vorhaben im Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Abwägung Nr.: 2
Einsender: Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom: 05.06.2023

Behandlung:

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um die Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmälern in der Baugenehmigung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Abwägung Nr.: 3
Einsender: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Schreiben vom: 04.04.2023

Behandlung:

Die NRM teilt mit, dass sich im Aufhebungsbereich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind.

Der Bestand der Infrastruktur ist von der Aufhebung des Bebauungsplans nicht betroffen.

II Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Abwägung Nr.: 4
Einsender: Syna GmbH
Schreiben vom: 21.04.2023

Behandlung:

Die Syna GmbH teilt mit, dass von der Aufhebung des Bebauungsplans Versorgungskabel betroffen sind. Diese Infrastruktur muss zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Plangebietes in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Der Bestand der Infrastruktur ist von der Aufhebung des Bebauungsplans nicht betroffen.

III Anregungen Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Keine

IV Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Keine

V Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 5
Einsender: Kreisausschuss, Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom: 04.07.2023

Behandlung:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Bauprojekten auf einen ausreichenden Erhalt der Durchgrünung zu achten ist. Dieses Erfordernis ist nicht nur durch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans gegeben, sondern ebenfalls durch die gesetzliche Regelung gem. § 8 Abs. 1 HBO.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei artenschutzrelevanten Veränderungen zukünftiger Vorhaben im Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.

V Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Abwägung Nr.: 6
Einsender: Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom: 14.06.2023

Behandlung:

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet um die Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmälern in der Baugenehmigung.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist hiervon nicht betroffen.

VI Sonstige Änderungen und Ergänzungen

Keine