

## **Stadt Usingen, Stadtteil Usingen**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

#### **„Hattsteiner Allee 20-22“**

#### **Beschlussempfehlungen**

zur Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung

- der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
- der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- für den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

### **Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Seitens der Öffentlichkeit sind während des Offenlegungszeitraums vom 01.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 die folgenden Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen.

- Stellungnahme Nr. 1 (Nachbar 1) vom 07.03.2019
- Stellungnahme Nr. 2 (Nachbar 2) vom 18.03.2019
- Stellungnahme Nr. 3 (Nachbar 3) vom 15.03.2019 und 25.03.2019
- Stellungnahmen aufgrund der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2019

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Im Rahmen der (mit Anschreiben vom 18.02.2019 zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführten) Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende - Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden.

- 1.Stellungnahme des Abwasserverbandes Oberes Usatal durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schmidt-Bregas vom 20.02.2019
- 2.Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.04.2019
- 3.Stellungnahme von Hessen Mobil vom 05.03.2019
- 4.Stellungnahme des Hochtaunuskreises vom 31.03.2019
- 5.Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (Archäologie) vom 22.03.2019
- 6.Stellungnahme der NRM Netzdienste RheinMain vom 18.03.2019
- 7.Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.04.2019
- 8.Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 20.03.2019
- 9.Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 22.02.2019
- 10.Stellungnahme der Syna GmbH vom 11.03.2019
- 11.Stellungnahme der Unity Media vom 20.03.2019
- 12.Stellungnahme der Gemeinde Grävenwiesbach vom 19.02.2019

Herr/ Frau  
.....  
(Vor- und Zu-Name/n)

61250 Usingen, .....<sup>7.3.19</sup>  
(Datum)

.....  
(Telefon-Nr.)

Magistrat  
der Stadt Usingen  
Wilhelmstraße 1

61250 Usingen

Bauleitplanung der Stadt Usingen  
Bebauungsplanentwurf „Hattsteiner Allee 20-22“  
Bürgerbeteiligung gem. § 3.2 vom: ..... bis: .....  
Offenlage gem. § 3.2 vom: 01.03. bis: 05.04.2019

Der/Die Unterzeichnete(n) hat/haben die Unterlagen zu o.a. Bebauungsplanverfahren heute eingesehen und nachfolgende Anregungen vorzubringen:

1. Die Zufahrt zu der geplanten Bebauung über die verlängerte Altkönigstraße wird wegen der geringen Breite der Fahrbahn als problematisch und gefährlich u.a. wg. Schulweg von Kindern gesehen.

Ich/Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Unterschrift/en)

Stellungnahme Nr. 1 (Nachbar 1) vom 07.03.2019

**Beschlussempfehlung:**

**Zu 1: Die Stellungnahme und die Absicht des Vorhabenträgers werden zur Kenntnis genommen. Sie führen nicht zu einer Änderung des Planentwurfs**

**Erläuterung:**

Der Planentwurf sieht vor, dass ein Ausbau der Taunusstraße für Kfz auf einer Länge von ca. 10 m und in der gleichen Breite wie die bis dorthin führende Taunusstraße als Zufahrt zur Liegenschaft des Vorhabenträgers erfolgt. Im weiteren Verlauf der Taunusstraße bis zur Hattsteiner Allee wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt. Der Vorhabenträger beabsichtigt über die Zufahrt 21 Pkw- Stellplätze in einer Mittelgarage als Tiefgarage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr sowie 5 oberirdische Pkw-Stellplätze als Besucherparkplätze verkehrlich zu erschließen. Gleichzeitig dient die Zufahrt als notwendige Zufahrt für die Feuerwehr.

Da bereits jetzt auf der Taunusstraße von der Altkönigstraße bis zur geplanten Zufahrt eine gemischte Nutzung der vorhandenen Verkehrsfläche durch Fußgängerverkehr, unter anderem auch als Schulweg, sowie durch Fahrverkehr zu den bestehenden Wohngebäuden und ihren Stellplätzen und Garagen vorhanden ist, sich also weder die Mischnutzung noch die Breite, sondern lediglich die Länge der Verkehrsfläche um ca. 10m ändert, ist keine durch den Planentwurf bedingte zusätzliche, grundsätzliche Gefährdung von Fußgängern auf der gemischt genutzten Fläche zu erkennen.

EINGANG  
MO 18/3/19

Usingen, den 15.3.2019

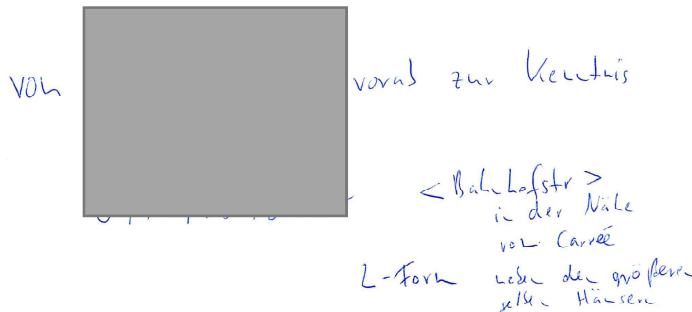
### Einspruch gegen die Baumaßnahme Hattsteiner Allee 20-22

#### Verdichtung, das Schlagwort der Stadt!

Die Auswirkungen der Bebauung der Grundstücke sind unzumutbar. Kein umliegendes Grundstück ist so eng bebaut, selbst die Siedlungshäuser haben große Grünflächen. Die geplanten Häuser werden einfach zu hoch. Da das Grundstück ansteigt sollte kein Haus mehr als zwei Geschosse haben.

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.6.2018 beschlossen, das ein Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und in 2. und 3. Reihe jeweils 2 Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen gebaut werden dürfen, ohne Durchführung von Umweltprüfungen. Keine Rede war von zusätzlichen Staffelgeschossen!
2. Balkone zur Westseite, die vom Haus 24 beschattet werden sollten umgeplant werden. Das Argument, die Mieter hätten keine Nachmittagssonne ist nicht nachzuvollziehen. Besser schöne Morgensonne mit Blick in den Garten des Hauses Nr.20 als gegen die Hauswand des Nachbarn am Nachmittag zu schauen. Beides geht selten! Außerdem wird es durch den geplanten Überstand alles zu eng zum Haus Nr.24. Aber für den Bauträger ist ja nur wichtig viele Wohnungen in jedem Haus unterzubringen!
3. Schlimm, dass die Stadt so eine dichte Bebauung genehmigt, zumal Krankenhaus, Konrad-Lorenzschule, Polizei, Neutorstraße mit vielen Wohnungen bebaut wird. Von Seiten der Stadt heißt es nur, vorhabenbezogener Bebauungsplan, vorrangig beschleunigtes Verfahren, mit der Stadt abgestimmt!  
Keine artenschutzrechtlichen Gruppen noch dazu keine Durchführung von Umweltprüfung haben eine Wirkung auf das Bauvorhaben! (Naturschutzfachliche Ausweisung)

Das auf dem Grundstück gebaut wird ist klar, dass aber wir als Eigentümer so zugeflastert werden ist nicht nachvollziehbar!  
Wir bitten das zu bedenken!  
Eigentümer Hattsteiner Allee 24



Stellungnahme Nr. 2 (Nachbar 2) vom 18.03.2019

**Zu 1: Beschlussempfehlung:**  
**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs.**

#### Erläuterung:

Die Gebäude halten die gesetzlichen Abstände untereinander und zu den Nachbargrenzen ein. Auch die Nachbarbebauung Hattsteiner Allee 24 hält lediglich die Mindestabstände sowohl zu den Grundstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als auch zur Wohnbebauung Hattsteiner Allee 26 ein. Insofern entspricht die Planung der örtlichen Bebauung an einer innerstädtischen Straße und ist nicht vergleichbar mit der Wohnsiedlung im Nordosten. Der Planentwurf setzt – wie bereits der geltende Bebauungsplan - 2 Vollgeschosse für die beiden vorderen Gebäudereihen fest. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt die Staffelgeschosse und entspricht somit der Beschlusslage der Stadtverordneten vom 15.06.2018. Die Staffelgeschosse entsprechen auch der Rechtslage aufgrund der Hessischen Bauordnung (HBO), wenn der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft. Es gilt somit auch für die Nachbarbebauung und wurde – einschließlich des zulässigen Nichtvollgeschosses (Staffelgeschoss) - auch bei der Errichtung des Wohngebäudes Hattsteiner Allee 24 genutzt. Lediglich für die hintere Gebäudereihe wurden 3 Vollgeschosse festgesetzt. Hinsichtlich des Bedarfs an Wohnungen in der Region, des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der nur geringfügigen Beeinträchtigung des Freibereichs der Nachbarbebauung kann die Ausweisung als angemessen angesehen werden.

**Zu 2: Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs.

**Erläuterung:**

Die Lage der Balkone entspricht dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan. Sie werden im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt.

**Zu 3: Beschlussempfehlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das artenschutzrechtliche Gutachten wird Anlage zur Begründung. Die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen und die Durchführung vorgezogener Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) bei Realisierung des Vorhabens werden als Hinweise in den Planentwurf (Teilplan 1) übernommen.

**Erläuterung:**

Das Verfahren entspricht der Rechtslage des Baugesetzbuchs (BauGB). Sie ist in der Begründung (3. Planungsrechtliche Vorgaben und Auswahl des Planverfahrens) dargelegt.

Die Umweltverbände wurden im Rahmen des Verfahrens angeschrieben; Rückmeldungen sind nicht erfolgt.

Die Belange des Artenschutzes wurden nach Forderung des Landkreises gutachterlich ermittelt und bewertet. Notwendige Vermeidungsmaßnahmen und die Durchführung vorgezogener Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden bei Realisierung des Vorhabens erforderlich.

Koch, Silvia

**Betreff:** [REDACTED]  
**Ort:** Besprechungszimmer Hauptamt  
**Beginn:** Fr 15.03.2019 09:00  
**Ende:** Fr 15.03.2019 09:30  
**Serientyp:** (Keine Angabe)  
**Besprechungsstatus:** Zugesagt  
**Organisation:** Wernard, Steffen  
**Erforderliche Teilnehmer:** Koch, Silvia

14.03.2019-al  
Hallo liebe Silvia,

schau doch mal bitte, ob Du an diesem Termin teilnehmen kannst. Falls nicht, vllt. kannst Du mir jemanden nennen, der das für Dich übernehmen könnte.

Tausend Dank!  
LG  
Anja

13.03.2019-al

Herr [REDACTED] bittet um einen kurzen Gesprächstermin mit Bgm.

Er ist der Verkäufer des Teilgrundstückes Hattsteiner Allee und hat Bgm an der Info-VA am 12.03. getroffen.

Tel. [REDACTED]

1. Eingabe von Herrn [REDACTED], dass das Grundstück Hattsteiner Allee 20 aus dem vorhabenbezogenen B-Plan aufgrund der Nutzung von Gewerbe rausgelöst werden soll.

Stellungnahme Nr. 3 (Nachbar 3) vom 15.03.2019 und 25.03.2019

### Zu 1 und 2: Beschlussempfehlung:

**Aufgrund der Stellungnahme wird der Geltungsbereich dahingehend reduziert, dass der in Teilplan 2 ersichtliche Grundstücksteil der Liegenschaft Hattsteiner Allee 20 aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausgenommen wird.**

### Erläuterung:

Aufgrund des unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhangs war die Fläche in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden, um ggf. die beabsichtigte Nachverdichtung des Wohnquartiers zusammenhängend zu ermöglichen. Aufgrund der fortgeschrittenen Planung und der Grundstücksregelung, auch im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger, ist das nicht erforderlich. Eine Reduzierung des Geltungsbereichs ist unbedenklich. Das Einverständnis von Eigentümer und Vorhabenträger liegt vor.



Stadt Usingen  
Bauamt  
z. Hd. Frau Koch

25. März 2019


**Geplante Bebauungsplanänderung Hattsteiner Allee 20-22  
hier: Gewerberäumlichkeit in Haus-Nr. 20**

Sehr geehrte Frau Koch,

2. die Stadt Usingen beabsichtigt für den Bebauungsplan Hattsteiner Allee/Altenheim eine Änderung vorzunehmen. In dieser neuen Fassung wäre fortan eine gewerbliche Nutzung unseres Hauses Hattsteiner Allee 20 nicht mehr möglich, da der neue Bebauungsplan lediglich Wohnbebauung vorsieht.

Wir bitten jedoch, es uns auch weiterhin zu ermöglichen, dass wir einen Raum unseres Hauses, Parterre, als Gewerberäumlichkeit ausweisen können.

Die Gründe hierfür sind folgende:

Bereits seit 2013 hat die Firma  einen Raum in unserem Haus angemietet und zahlt dafür allmonatlich eine Miete. Die Firma betreibt in der Zulassungsstelle einen Kfz-Schilderdienst in einem sehr kleinen Raum und musste deshalb schon mehrfach in den Jahren seit 2013 Geräte und Rohlinge für die KFZ-Schilder zwischenlagern. Nunmehr beabsichtigt sie Bereits seit vorigem Jahr, diese Schilderherstellung direkt in unserem Haus vorzunehmen.

Wie ich in unserem gemeinsamen Gespräch mit Herrn Bürgermeister Wernard am 15. März bereits ausführlich mündlich dargelegt habe, pflege ich meine an Demenz erkrankte Mutter. Wir beabsichtigen zeitnah auch direkt in das Haus Hattsteiner Allee 20 einzuziehen, wo bereits mein Partner seit 2016 wohnt.

Wie allgemein bekannt, haben pflegende Angehörige langfristig erhebliche finanzielle Nachteile, vor allem wenn es später einmal um die eigene Rente geht. Aus diesem Grund wollte ich durch die Miete der Firma [REDACTED] diese langfristigen Nachteile etwas abmildern. Mittelfristig wäre auch vorgesehen, dass ich selbst einmal eine Anstellung in diesem Schilderdienst eingehen werde, sobald für meine Mutter aus gesundheitlich/altersbedingten/demenzbedingten Gründen eine Pflege „rund um die Uhr“ notwendig werden wird. Dadurch hätte ich dann außer der Miete auch noch ein kleines Gehalt auf 400 €-Basis.

Was das Haus und das Grundstück angeht, so habe ich ein testamentarisch verfügbares, alleiniges Nutzungsrecht/Niesbrauch an Haus und Grundstück Hattsteiner Allee 20. Um den Verkauf des hinteren Teilgrundstückes überhaupt erst zu ermöglichen, habe ich dieses Recht nicht grundbuchmäßig eintragen lassen.

Es wäre deshalb schon eine unbillige Härte mir gegenüber, wenn mir nun ausgerechnet dadurch langfristig erhebliche finanzielle Nachteile entstehen. Immerhin ermöglicht die Wohnverdichtung für die Stadt Usingen langfristig deutliche Mehreinnahmen durch den Zuzug von Familien durch höhere Mittelzuweisungen durch Land und Bund. Außerdem haben wir bei unseren bisherigen Renovierungsmaßnahmen ausschließlich auf Firmen aus Usingen und Umland zurückgegriffen, was ja auch meine Loyalität und Verbundenheit gegenüber der Stadt ausdrückt.

Bei unserem Gespräch mit Bürgermeister Wernard habe ich auch darauf hingewiesen, dass ein zusätzlicher Schilderdienst auch für die Verbraucher letztendlich nur von Vorteil ist, da bekanntlich Konkurrenz das Geschäft belebt und die Preise für die Verbraucher erfahrungsgemäß dadurch günstiger werden.

Und nachdem die Firma [REDACTED] ja in den vergangenen fünf Jahren bereits anteilige Gewerbesteuern an die Stadt Usingen gezahlt hat und dies zukünftig auch weiterhin tut, ist das für unsere Stadt auch nur positiv zu sehen.

Mit freundlichen Grüßen





**Bauleitplanung Hattsteiner Allee 20 – 22**  
**Bürgerinfoversammlung am 12.03.2019 in der**  
**Hugenottenkirche**

Vorstellung des Projektes von Herrn Bach von K & B aus Bad Nauheim.

**Anregungen der Bürger:**

Nachfolgende Anregungen werden im Rahmen der derzeitigen Offenlage (01.03.2019 bis 05.04.2019) behandelt / aufgenommen:

1. \* Beschattung der Balkone des ersten Gebäudes an der Straße zum Grundstück Hattsteiner Allee 24
2. \* Beschattung der Bäume auf dem Grundstück Hattsteiner Allee 24
3. \* Wunsch Verschiebung des großen mittleren Balkons am ersten Gebäude in Richtung Norden / weiter nördlich
4. \* Öffentliche Zufahrtsstraße zum beplanten Grundstück ist grundsätzlich zu schmal, Gegenverkehr benutzt die privaten Parkflächen vor den Garagen
5. \* Der Zebrastreifen als Verlängerung des Fußweges soll wieder hergestellt werden (Laut Aussage von Herrn Bürgermeister Wernard ist die Wiederherstellung des Zebrastreifen bereits geplant.)
6. \* Die bestehenden Bäume auf dem beplanten Grundstück sollten bestehen bleiben
7. \* Um die Bäume auf den privaten Grundstücken zu schützen sollte die Stadt Usingen eine Baumschutzsatzung beschließen
8. \* Eine Zuwegung über die Grundstücke 20 – 22 soll für die Grundstücke 24 und 26 gesichert werden (Laut Herrn Bürgermeister Wernard ist dies bereits in den Verträgen verankert bzw. Bebauungsplan unter dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.).

Stellungnahmen aufgrund der Bürgerinformationsveranstaltung am 12.03.2019

**Zu 1: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs.**

**Erläuterung:**

Die Ausrichtung der Balkone obliegt dem Vorhabenträger. Sie entspricht dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Lage der Balkone wird im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt.

**Zu 2: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs.**

**Erläuterung:**

Laut Luftbild befindet sich im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft Hattsteiner Allee 24 kaum Bewuchs. Es ist davon auszugehen, dass die Pflanzabstände zum Plangeltungsbereich nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz eingehalten sind. Da die geplante Bebauung die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten hat, können Beeinträchtigungen der Bepflanzung, die Schäden hervorrufen könnten, ausgeschlossen werden.

**Zu 3: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs.**

Erläuterung:

Siehe zu 1.

**Zu 4: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs.**

Erläuterung:

Die beschriebene Einschränkung des motorisierten Fahrverkehrs ist nicht vorhabenbedingt. Wie in den Erläuterungen zur Stellungnahme Nr. 1 dargelegt, verursachen die durch das Vorhaben bedingten Fahrbewegungen keine qualitative Veränderung, zum anderen wären ggf. erforderliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchzuführen.

**Zu 5: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

Erläuterung:

Laut Aussage des Bürgermeisters Wernard ist die Wiederherstellung vorgesehen.

**Zu 6: Beschlussempfehlung:**

**Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf Ziel und Zweck der Planung als auch die rechtlichen Vorgaben kann sie nicht zu einer Änderung der Planausweisungen führen.**

**Erläuterung:**

Ein Erhalt der vorhandenen Bepflanzung widerspricht dem Planungsanlass zur Bereitstellung von Wohnraum für die Bevölkerung durch Nachverdichtung im Innenbereich. Der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan sieht u.a. eine Tiefgarage zur Unterbringung der laut städtischer Satzung erforderlichen Stellplätze vor. Notwendige Sicherungsmaßnahmen der Bäume während der Bauzeit wären unverhältnismäßig; ihr langfristiger Erfolg zweifelhaft. Die Einhaltung von Abständen und Schutzmaßnahmen zu Versorgungsanlagen wäre nicht zu gewährleisten. Sowohl aufgrund der Regelungen im BauGB, insbesondere der §§ 13 und 13a BauGB als auch der städtischen Satzungen erscheint die Forderung nicht durchführbar.

**Zu 7: Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

**Erläuterung:**

Die allgemeine Forderung steht nicht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren.

**Zu 8: Beschlussempfehlung:**

**Die Forderung ist im Planentwurf erfüllt. Eine Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.**

**Erläuterung:**

Der Planentwurf sieht für die Liegenschaften im Westen des Plangeltungsbereichs Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Ermöglichung einer rückwärtigen Bebauung dort vor. Die Sicherung dieser Rechte ist u.a. Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und des Durchführungsvertrages.

# Kurzmitteilung

**Dr.-Ing.  
Schmidt-Bregas**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Dr.-Ing. Schmidt-Bregas GmbH · Am Wolfsfeld 52 · 65191 Wiesbaden

Abwasserverband Oberes Usatal  
Herrn Otto  
An der Kläranlage  
Friedrichsthaler Str. 4  
61250 Usingen

Beratung • Planung • Bauleitung  
Wasser- und Umwelttechnik  
Beratung • Planung • Bauleitung  
Wasser- und Umwelttechnik

Am Wolfsfeld 52  
65191 Wiesbaden  
Fernruf (06 11) 9 50 34-0  
Telefax (06 11) 9 50 34-20  
E-Mail: [info@schmidt-bregas.de](mailto:info@schmidt-bregas.de)

Abwasserverband Oberes Usatal  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 - 22“  
Hier: Stellungnahme

Projekt: 41106-420-K0001      Bearbeiter: DH      Datum: 20.02.2019

Mit Bezug auf:

Ihr Schreiben vom 18.02.2019

Unser Schreiben vom \_\_\_\_\_

Telefonat vom \_\_\_\_\_

Gespräch vom \_\_\_\_\_

Mit Bitte um:

Kenntnisnahme       Rücksprache

Stellungnahme       Rückgabe

Prüfung       Verbleib

Bearbeitung       Bestätigung

1. Sehr geehrter Herr Otto,

Bezug nehmend auf ihre Anfrage vom 18.02.2019 bzgl. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hattsteiner Allee 20 - 22 teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist es vorgesehen, für das rd. 0,8 ha große Plangebiet, das sich in der nördlichen Kernstadt Usingens befindet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der Wohnbebauung zu schaffen (siehe hierzu Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 99, die Flurstücke 87, 88, 89 mit einer Gesamtfläche von 3.862 m<sup>2</sup>.

Es ist die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30-35 Wohneinheiten geplant.

1. Stellungnahme des Abwasserverbandes Oberes Usatal durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schmidt-Bregas vom 20.02.2019

## Zu 1: Beschlussempfehlung:

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs.**

## Erläuterung:

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Über die Planfestsetzungen hinausgehende Maßnahmen werden nicht gefordert.

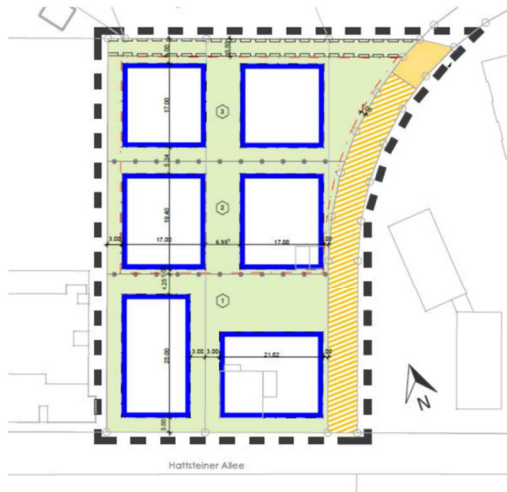


Abbildung 1: Lageplan

Hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung ist festzustellen, dass das betreffende Gebiet in der bisherigen SMUSI-Prognose [1, 2] bereits berücksichtigt wurde (siehe nachfolgende Abbildung 2). Das Planungsgebiet wird der kanalisiert Fläche F361 „Usingen Nordwest“ zugeordnet.

Die kanalisierte Fläche F361 ist an das Regenrückhaltebecken B11 „Stockheimer Grund“ angeschlossen. Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht liegt in der Höhe von 208 kg/(ha\*a) und damit noch ausreichend unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha\*a). Im Vergleich zum Direktinzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens in der Größe von 52,7 ha fällt die betroffene Fläche mit rd. 0,4 ha relativ klein aus.

Wenn in einer Wohneinheit je 3 Personen leben, entsteht ein Zuwachs von ca. 90 -105 Einwohnern. Der stündliche Maximalabfluss für Schmutzwasser berechnet sich bei einer häuslichen Schmutzwasserabflussspende von  $q_{H,1000E} = 4 \text{ l/(s*1000E)}$  (gemäß Arbeitsblatt DWA-A 118) auf:

$$Q_{H,max} = 4 \text{ l/(s*1000E)} * 105 \text{ E} / 1000 = 0,42 \text{ l/s}$$

Im Vergleich zu dem im Rahmen der SMUSI errechneten Trockenwetterabfluss in einer Höhe von  $Q_{h,max} = 12 \text{ l/s}$ , fällt der zusätzliche Schmutzwasseranfall demnach relativ klein aus.

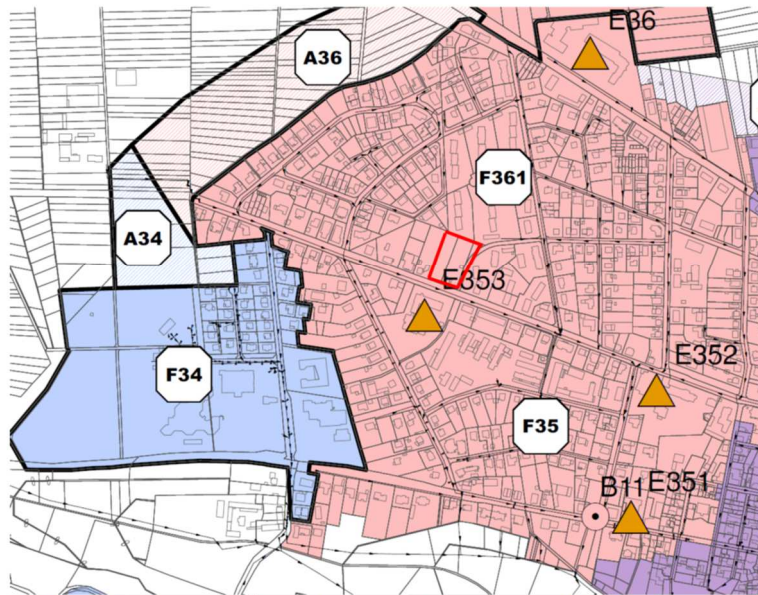


Abbildung 2: Ausschnitt Übersichtslageplan Einzugsgebiete SMUSI 2010 - Prognosezustand [1, 2]


Im Vergleich zur bestehenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan durch die Nachverdichtung keine wesentliche Erhöhung der Schmutzfracht und des Schmutzwasseranfalls verursachen wird.

Somit kann hinsichtlich der Abwasserentsorgung festgestellt werden, dass das Plangebiet voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird.

Wir hoffen Sie ausreichend informiert zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Schmidt-Bregas  
Ingenieurgesellschaft mbH

  
Dipl.-Ing. M. Schmidt-Bregas

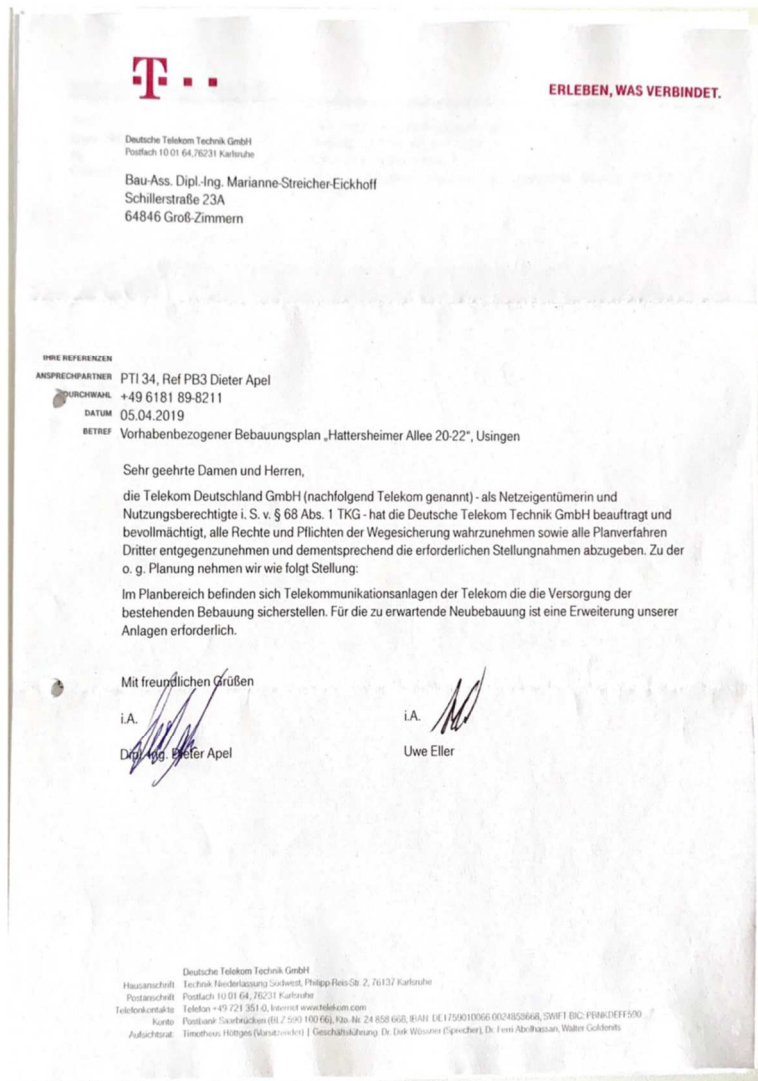
  
i.A. M.Sc. D.Hein

Quellen

[1] DAR - Ingenieurbüro für Umweltfragen, „Schmutzfrachtberechnung für das Gesamteinzugsgebiet der Kläranlage Usingen,“ 2010.

[2] SYDRO Consult GmbH - Ingenieurgesellschaft für Systemhydrologie, Wasserwirtschaft und Informationssysteme, „Anpassung der Schmutzfrachtberechnung AV Oberes Usatal,“ 2014.





1.

2. Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.04.2019

**Zu 1: Beschlussempfehlung:**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs. Das Schreiben der Telekom wird dem Vorhabenträger zum Zweck der weiteren Abstimmung zur Kenntnis gegeben.**

**Erläuterung:**

Die Trassen im öffentlichen Raum sind gesichert. Erweiterungen auf dem Privatgrundstück erfolgen in Abstimmung zwischen Telekommunikationsunternehmen und Vorhabenträger. Eine Relevanz für die Planausweisungen besteht nicht.

**Von:** Martin.Vogel@mobil.hessen.de  
**Gesendet:** Dienstag, 5. März 2019 10:53  
**An:** marianne.streicher-eickhoff@t-online.de  
**Cc:** nadine.eckhardt@mobil.hessen.de  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hattsteiner Allee 20 - 22" in Usingen

Sehr geehrte Frau Streicher-Eickhoff,

zu dem o.g. Bebauungsplan gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1. Fachliche Stellungnahme:

Hessen Mobil plant derzeit die Ortsumgehung Usingen B 275/ B 456. Das Planfeststellungsverfahren hierzu läuft. Weitere Informationen zu diesem Projekt finden Sie auf unserer Homepage. Aus Ihrer Begründung geht nicht hervor, ob die zu erwartenden Verkehrsmissionen, die im Zuge der Ortsumgehung Usingen auftreten werden, bei Ihrer Planung ausreichend berücksichtigt wurden.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Martin Vogel



Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Wiesbaden  
Dezernat Betrieb Rhein-Main  
Fachbereich Betrieb Rhein-Main  
Welfenstraße 3a  
65189 Wiesbaden

Tel.: +49 (611) 7653926  
Fax: +49 (611) 7653802  
martin.vogel@mobil.hessen.de  
<https://mobil.hessen.de>  
<https://landhatzukunft.hessen.de>

3. Stellungnahme von Hessen Mobil vom 05.03.2019

Zu 1: Beschlussempfehlung:

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wird nicht zum Anlass für Erkundungen hinsichtlich möglicher Belastungen des Plangeltungsbereichs durch die geplante Maßnahme von Hessen Mobil genommen, die über die Untersuchungen der Behörde hinausgehen. Sie führt nicht zu einer Änderung des Planentwurfs. In der Begründung wird unter 2.3.Verkehr / Immissionen die Planung der Ortsumgehung Usingen B 275 / B 456 erwähnt.**

Erläuterung:

Weder aufgrund der Stellungnahme noch aus den bereitgestellten Unterlagen auf der Homepage ist eine Mehrbelastung des Plangeltungsbereichs durch die Ortsumgehung erkennbar. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass die Nord-Ost-Umgehung Usingen, die sich derzeit im Planfeststellungsverfahren befindet, zusätzliche verkehrliche Entlastung für die Hattsteiner Allee bringen wird. Aufgrund der Entfernung zum Planbereich sind Auswirkungen wie zusätzliche Verkehrsmissionen nicht zu erwarten.

Ansprüche gegenüber dem Baulastträger zur Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund der vorliegenden Planung werden nicht erwogen.

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG**

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

Vorab per Fax

Magistrat der Stadt Usingen



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

Tel.: 06172 999-6006

Fax: 06172 999-9833

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06-239

1. April 2019

**Bauleitplanung der Stadt Usingen - BLP "Hattsteiner Allee 20-22"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

o.a. Stellungnahme haben wir soeben dem Planungsbüro zukommen lassen. Zur frühzeitigen Kenntnisnahme schicken wir Ihnen ebenfalls eine Ausführung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Stefan Kiesow  
Diplom Verwaltungswirt (FH) &  
Master of Public Management

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

Taunus Sparkasse  
BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605  
IBAN: DE 33 5125 0000 0001 0096 05  
SWIFT-BIC: HELADEF173K

Nassauische Sparkasse  
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660  
IBAN: DE 93 5105 0015 0245 0346 60  
SWIFT-BIC: NASSDE33

Postbank  
BLZ 500 100 60 - Kto. 9 937 600  
IBAN: DE 28 5001 0060 0009 9576 00  
SWIFT-BIC: PBNKDE33