

**Der Vorsitzende des Ausschusses
für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung**

Einladung

Gemäß § 62 (5) der Hess. Gemeindeordnung lade ich hiermit zur 15. Sitzung
des Ausschusses für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
am Dienstag, den 26.09.2023, um 19:00 Uhr
in den Sitzungssaal der Hugenottenkirche, Marktplatz 23, Usingen, ein.

Tagesordnung

1. Feststellung der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung
4. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnquartier Herrengarten"
Kenntnisnahme Ideenkonzept und Einleitung der weiteren darauf aufbauenden Schritte
5. Antrag der SPD-Fraktion vom 23.06.2023 "Klimaschutz durch Nutzung erneuerbarer Energien"
6. Antrag der Fraktion B90/Die Grünen vom 23.06.2023 Beitritt AG Nahmobilität Hessen
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. Bauleitplanung der Stadt Usingen
Aufhebung des Bebauungsplans "Teilbebauungsplan Kransberg" in Kransberg, inkl.
dessen 1. Änderung
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
11. Mitteilungen

12. Verschiedenes

Die Sitzung ist öffentlich.

Usingen, 12.09.2023

Mit freundlichen Grüßen

Ortwin Ruß
Vorsitzender

Stadt Usingen

Niederschrift

der 15. Sitzung des Ausschusses für
Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung
am Dienstag, den 26.09.2023 Hugenottenkirche, Marktplatz 23

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:32 Uhr

An der Sitzung nehmen teil:

A. Vom Ausschuss

Ruß, Ortwin
Bertz, Claudia
Drexelius, Matthias
Eigler, Jörg
Hauk, Clemens
Holzbach, Markus
Kern, Stefan
Keth, Ulrich
Lotz, Helga in Vertretung für Dupuy, Pascal
Saltenberger, Joachim
Weinreich, Susanne

B. Vom Magistrat

Wernard, Steffen Bürgermeister
Seidenstücker, Gerd

C. Von der Stadtverordnetenversammlung

D. Vom Ausländerbeirat

E. Vom Seniorenbeirat

F. Von der Verwaltung

Hofmann, Jenny Schriftführerin
Konieczny, Clemens
Pöhlmann, Gabriele
Wagenbach, Fabian
Guth, Michael

G. Entschuldigt fehlte

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

Der Vorsitzende, Ortwin Ruß, eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

3. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung

Wird einstimmig beschlossen.

4. Bauleitplanung der Stadt Usingen Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnquartier Herrengarten" Kenntnisnahme Ideenkonzept und Einleitung der weiteren darauf aufbauenden Schritte

Herr Kuna von der arsago ACM GmbH (Vertreter Vorhabenträger) stellt das geplante Konzept für das Baugebiet „Wohnquartier Herrengarten“ vor. Im Anschluss daran erklärt Herr Christophel die weitere Vorgehensweise im Bauleitplanverfahren.

Beschluss-Nr. XI/106-2023

Die vorgelegte Ideenskizze wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es wird beschlossen darauf aufbauend einen Vorentwurf des Bebauungsplans zu erstellen und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB sowie die weiteren notwendigen Planungsschritte einzuleiten.

Abstimmungsergebnis
9 Ja- Stimmen, 2 Enthaltungen

5. Antrag der SPD-Fraktion vom 23.06.2023 "Klimaschutz durch Nutzung erneuerbarer Energien"

Herr Wagenbach (Klimaschutzmanager) erklärt, dass aktuell keine städtischen Parkflächen sinnvoll für eine Überdachung mit Photovoltaik genutzt werden können und empfiehlt deshalb zunächst den Ausbau auf den Dächern weiter voranzutreiben.

Die SPD zieht ihren Antrag zurück, demzufolge verlieren auch die darauf aufbauenden Anträge weiterer Fraktionen ihre Gültigkeit.

Beschlussvorschlag XI/73-2023

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den gestellten Antrag der SPD-Fraktion vom 23.06.2023 nebst den Änderungsanträgen der Fraktionen FDP vom 06.07.2023, FWG vom 08.07.2023 sowie der Bündnis 90/Die Grünen vom 10.07.2023 in den Ausschuss VBS zu verweisen.

Abstimmungsergebnis

6. Antrag der Fraktion B90/Die Grünen vom 23.06.2023 Beitritt AG Nahmobilität Hessen

Frau Weinreich stellt den Antrag vor. Es wird sich darauf geeinigt den Beschluss über den Beitritt zur AG Nahmobilität in die nächste VBS-Sitzung zu verschieben und jemanden von der Stadtverwaltung in Neu-Anspach einzuladen um mehr über die AG zu erfahren (Neu-Anspach ist bereits Mitglied).

Beschluss-Nr. XI/74-2023

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 23.06.2023 „Beitritt AG Nahmobilität Hessen“ zur abschließenden Beschlussfassung in den Ausschuss VBS zu verweisen.

Abstimmungsergebnis

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

Herr Bürgermeister Wernard gibt Infos zur Vorlage. Frau Pöhlmann erklärt anschließend die geplante Vorgehensweise.

Beschluss-Nr. XI/85-2023

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 (Wechseladerkonzept) 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.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig beschlossen

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

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.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig beschlossen

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

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.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig beschlossen

10. Bauleitplanung der Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplans "Teilbebauungsplan Kransberg" in Kransberg, inkl. dessen 1. Änderung

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/103-2023

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 „Teilbebauungsplan Kransberg“ und dessen 1. Änderung, im Stadtteil Kransberg, 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.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig beschlossen

11. Mitteilungen

Herr Bürgermeister Wernard teilt mit:

- Der Fördermittelantrag für die kommunale Wärmeplanung ist gestellt und es wird informiert sobald der Bescheid da ist.
- Der Zebrastreifen am Autohaus Erlenhoff in der Frankfurter Straße wurde wie geplant verschoben
- Die Förderung im Rahmen der Modernisierungsberatungen (ISEK) für private Maßnahmen wird eingestellt, weil sich die Förderbedingungen geändert haben.

12. Verschiedenes

- Frau Weinreich beschwert sich, dass das Licht am Kreisel bzw. Zebrastreifen noch nicht vorhanden ist.
- Herr Drexelius spricht die von der Fraktion der Grünen aufgegriffene Thematik mit den Ausgleichs- und Anpflanzungsflächen der Bebauungspläne an.
- Herr Bürgermeister Wernard erklärt hierzu, dass am Festplatz und Neuen Marktplatz alle Maßnahmen erfüllt worden seien und in der Weilburger Straße aktuell das Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplanes laufe. In dem Zuge solle dann auch der notwendige Ausgleich soweit möglich umgesetzt werden.
 - Herr Hauck spricht das Gebäudeenergiegesetz und die dadurch aufkommenden Auswirkungen für die Bürger an. Er meint man solle wenigstens öffentlich auf die durch das Gesetz kommenden Änderungen hinweisen.
- Herr Bürgermeister Wernard meint die anwesende Presse werde über die Sitzung und somit auch hierüber im UA berichten.
 - Herr Hauck erkundigt sich zum Sachstand Elektrifizierung Taunusbahn und zur Nord-Ost-Umgehung
- Herr Bürgermeister Wernard meint zur Taunusbahn, dass auch dort Personal fehle und es sonst nichts Neues gäbe und bzgl. der Nord-Ost-Umgehung stünde noch immer der Erörterungstermin aus.

Herr Bürgermeister Wernard weist noch auf den u. a. krankheitsbedingten Personalmangel am Bauhof hin und bittet deshalb um Verständnis, wenn sich manche Arbeiten auf den städtischen Flächen ein wenig verzögern.

Usingen, 28.09.2023

Ortwin Ruß
Vorsitzender

Jenny Hofmann
Schriftführerin

Stadt Usingen

Niederschrift

der 14. Sitzung des Ausschusses für
Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung

am Dienstag, den 27.06.2023 im Wilhelmjsalon, Schlossgarten-Campus, Schlossplatz 1

Sitzungsbeginn: 19:02 Uhr

Sitzungsende: 20:47 Uhr

An der Sitzung nehmen teil:

A. Vom Ausschuss

Ruß, Ortwin	Vorsitzender
Bertz, Claudia	
Drexelius, Matthias	
Eigler, Jörg	
Dr. Hauk, Clemens	
Kern, Stefan	
Lotz, Helga	i. V. für Dupuy, Pascal
Mächold, Simone	i. V. für Keth, Ulrich
Saltenberger, Joachim	
Sussmann Kevin	i. V. Holzbach, Markus
Weinreich, Susanne	

A1. Vom Haupt- und Finanz Ausschuss (für die TOPs 4 und 5)

Bertz, Claudia	(Vorsitzende)
Drexelius Matthias	i. V. Jackson, Alexander
Enslin, Ellen	
Hahn, Birgit	(stellv. Vorsitzende)
Kern, Stefan	i. V. Kiesow, Stefan
Müller, Bernhard	
Müller, Ralf	
Sussmann, Kevin	i. V. Holzbach, Markus

B. Vom Magistrat

Wernard, Steffen	Bürgermeister
Hahn, Michael	
Maas, Rüdiger	
Roth-Peters, Maria	
Seidenstücker, Gerd	

C. Von der Stadtverordnetenversammlung

D. Vom Ausländerbeirat

E. Vom Seniorenbeirat

F. Von der Verwaltung

Hofmann, Jenny
Guth, Michael
Konieczny, Clemens
Pöhlmann, Gabriele

Schriftführerin
(stellv. Schriftführer HFA)

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

Der Vorsitzende, Ortwin Ruß, eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Abstimmungsergebnis
Einstimmig beschlossen

3. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 23.05.2023

Es werden keine Einwände erhoben.

Abstimmungsergebnis
5 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen

4. Vorstellung von Ergebnissen für Energiekonzepte für die Baugebiete in Eschbach und Merzhausen durch die Firma Energielenker

Frau Scherenberg und Frau Wagner von der Firma Energielenker präsentieren die Ergebnisse für die Energiekonzepte für die Baugebiete in Merzhausen und Eschbach. Im Anschluss werden Fragen beantwortet. Die Präsentation wird dem Protokoll beigelegt.

5. Präsentation des Nahmobilitätskonzepts durch die Firma Mobildenker

Herr Michael Boßhammer von der Firma Mobildenker stellt den Weg sowie die Ergebnisse der Untersuchungen zum Nahmobilitätskonzept vor. Im Anschluss werden Fragen beantwortet.

6. Stellplatzsatzung der Stadt Usingen - Neufassung

Herr Bürgermeister Wernard erklärt die Vorlage.

Beschluss-Nr. XI/62-2023

Es wird beschlossen:

Die Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen wird gemäß der als Anlage 1 vorliegenden Fassung auf der Grundlage der § 5 HGO sowie § 91 HBO beschlossen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Usingen vom 05.05.2019, sowie deren 1. Änderung vom 02.11.2019 werden aufgehoben und ersetzt.

Abstimmungsergebnis
8 Ja-Stimmen, 2-Gegenstimmen, 1 Enthaltung

7. Mitteilungen

- Herr Bürgermeister Wernard teilt mit, dass im Wernborner Weg und im Roßmühlenweg eine Tempo 30 Zone eingerichtet wurde.
- Herr Bürgermeister Wernard erklärt sich zum Presseartikel der Ortsbeiratssitzung Merzhau-
sen etwas irritiert: Hier wurde ein Neubau ins Gespräch gebracht. Jedoch ist im Haushalt
2023 eine Erweiterung der Kita beschlossen worden. Ein Neubau ist nicht vorgesehen
- Herr Bürgermeister Wernard teilt außerdem mit, dass das Konzept für die Abstellplätze
bzgl. des Antrags vom RMV zu Elektromobilität (Car- und Bikesharing) in Arbeit ist.
- Herr Konieczny (Abteilungsleiter Tiefbau) erklärt, dass durch einen Wasserrohrbruch in der
Adolf-Möller-Straße festgestellt wurde, dass die betroffene Leitung dringend saniert werden
muss und diese schon beauftragt worden ist.

8. Verschiedenes

Keine Anmerkungen.

Der Vorsitzende Herr Ruß schließt die Sitzung um 20:47 Uhr.

Usingen, 29.06.2023

Ortwin Ruß
Vorsitzender

Jenny Hofmann
Schriftführerin

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
07.09.2023	XI/106-2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	18.09.2023	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.09.2023	

**Bauleitplanung der Stadt Usingen
Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnquartier Herrngarten"
Kenntnisnahme Ideenkonzept und Einleitung der weiteren darauf aufbauenden Schritte**

Beschlussvorschlag:

Die vorgelegte Ideenskizze wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es wird beschlossen darauf aufbauend einen Vorentwurf des Bebauungsplans zu erstellen und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB sowie die weiteren notwendigen Planungsschritte einzuleiten.

Sachdarstellung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnquartier Herrngarten“ wurde bereits am 06.02.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen (Drucksache XI/135-2022). Im Zuge dieses Beschlusses wurde bereits der Magistrat beauftragt die weiteren notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten und einen Städtebaulichen Vertrag sowie einen Erschließungsvertrag abzuschließen.

Daraufhin wurde ein Ideenkonzept (Anlage 1-3) entwickelt. Dieses zeigt lediglich auf wie sich das Gebiet entwickeln könnte und ist aber nicht bindend. Es ist geplant aufbauend auf dieses Konzept nun einen ersten Vorentwurf für den Bebauungsplan zu erarbeiten, welcher dann in die Frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB gehen wird. Anschließend sollen die weiteren notwendigen Verfahrensschritte eingeleitet werden.

Es wird gebeten wie im Beschlussvorschlag formuliert zu beschließen und im Verfahren wie dargestellt vorzugehen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Jenny Hofmann
Sachbearbeitung

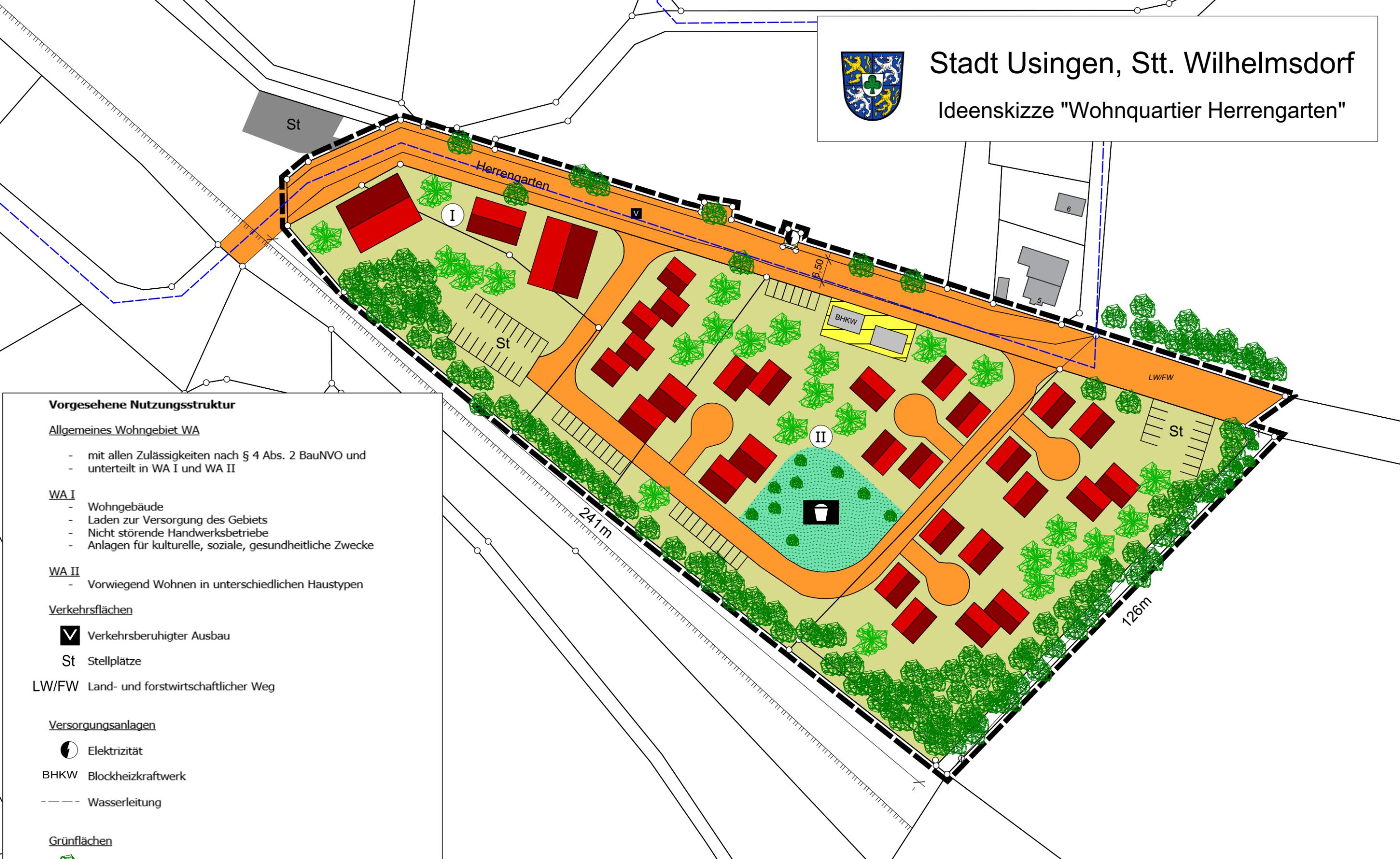
Anlagen:

- Anlage 1: Gestaltungsskizze_Herrngarten
- Anlage 2: 3D_Gestaltungsskizze_Herrngarten
- Anlage 3: 3D_II_Gestaltungsskizze_Herrngarten



Stadt Usingen, Stt. Wilhelmsdorf

Ideenskizze "Wohnquartier Herrengarten"



Vorgesehene Nutzungsstruktur

Allgemeines Wohngebiet WA

- mit allen Zulässigkeiten nach § 4 Abs. 2 BauNVO und unterteilt in WA I und WA II

WA I

- Wohngebäude
- Laden zur Versorgung des Gebiets
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke

WA II

- Vorwiegend Wohnen in unterschiedlichen Haustypen

Verkehrsflächen

Verkehrsberuhigter Ausbau

St Stellplätze

LW/FW Land- und forstwirtschaftlicher Weg

Versorgungsanlagen

Elektrizität

BHKW Blockheizkraftwerk

Wasserleitung

Grünflächen

Baumbestand / -anpflanzung

Spielplatz

Nachrichtlich

Hessische Landesbahn

WA	GRZ	GFZ	THmax	FHmax
WA I	0,4	0,8	6	10
WA II	0,3	0,6	5	9

gezeichnet: A. West Bearbeiter: H. Christophel Datum: 08 / 2023

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern

Tel.: 06403/ 9503 - 12 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com





gezeichnet: A. West Bearbeiter: H. Christophel Datum: 07 / 2023

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 12 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com





gezeichnet: A. West Bearbeiter: H. Christophel Datum: 07 / 2023

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403/ 9503 - 12 Fax: 06403/ 9503 - 30 e-mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com



Stadt Usingen

Gremienbüro

Antrag

Datum	Drucksache Nr.:
26.06.2023	XI/73-2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	10.07.2023	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.09.2023	
Stadtverordnetenversammlung	16.10.2023	

Antrag der SPD-Fraktion vom 23.06.2023 "Klimaschutz durch Nutzung erneuerbarer Energien"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den gestellten Antrag der SPD-Fraktion vom 23.06.2023 nebst den Änderungsanträgen der Fraktionen FDP vom 06.07.2023, FWG vom 08.07.2023 sowie der Bündnis 90/Die Grünen vom 10.07.2023 in den Ausschuss VBS zu verweisen.

Sachdarstellung:

SPD-Fraktion Usingen * Emminghausstr. 25 * 61250 Usingen

Datum 23.06.2023

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Christoph Holzbach

Sehr geehrter Herr Dr. Holzbach,

die SPD bittet darum folgenden Antrag auf die nächste Sitzung der
Stadtverordnetenversammlung zu setzen:

Klimaschutz durch Nutzung erneuerbarer Energien

Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, welche Parkplatzflächen für die Aufstellung aufgeständerter Photovoltaikanlagen geeignet sind, und mit den Eigentümern der Flächen in Verhandlung über die Realisierungsmöglichkeiten solcher Anlagen einzutreten.

Begründung:

Im Gebiet der Stadt befinden sich in Verbindung mit den Supermärkten und dem Baumarkt große Parkplätze, die daraufhin geprüft werden sollten, inwieweit sie sich dafür eignen, mit Photovoltaikanlagen überdacht zu werden.

Neben der Gewinnung elektrischer Energie haben diese Anlagen die Eigenschaft, dass die Parkplatzflächen sich insbesondere im Sommer nicht aufheizen, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Ebenfalls positiv zu sehen ist, dass die PKW der Besucher und Besucherinnen der Supermärkte sich nicht unnötig aufheizen und auch hier ein angenehmes Klima geschaffen wird.

Es ist ein allgemeines Konzept für die Erstellung solcher Anlagen zu erarbeiten als Grundlage für Verhandlungen mit den Eigentümern der Parkplatzflächen. Zur Unterstützung der Finanzierung sind Fördermöglichkeiten zu untersuchen. Zu prüfen ist, ob für die zur Realisierung vorgesehenen Flächen Änderungen an bestehenden Bebauungsplänen vorzunehmen sind.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "B. Müller".

Bernhard Müller
Fraktionsvorsitzender

Zur Schlink 6, 61250 Usingen, Tel. 0151-6523 5614; Mail: info@vitaness.net

**FDP Fraktion
in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen**

**Änderungsantrag der FDP Fraktion Usingen zur Stadtverordnetenversammlung zur
DS XI/73-2023, TOP 9 der Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2023**

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Dr. Holzbach,

die Fraktion der FDP beantragt den ursprünglichen Beschlußvorschlag wie folgt abzuändern und zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der Antrag der SPD-Fraktion wird in den Ausschuß „Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung“ zur inhaltlichen Diskussion und Bewertung verwiesen. Hierzu wird der Klimaschutzmanager der Stadt die Situation und Möglichkeiten in Usingen darstellen.

Die Verwaltung der Stadt Usingen wird des Weiteren gebeten, eine Einschätzung zum benötigten Kosten- und Arbeitsaufwand der formulierten Aufgabenstellung gem. Antrag der SPD Fraktion zu geben.

Begründung:

Die Stadt Usingen hat zum 1. Januar d. J einen Klimaschutzmanager eingestellt. Eine der zentralen Aufgaben ist die Erstellung eines gesamtheitlichen Klimaschutzprogrammes. Im Rahmen dieses Konzeptes sollen alle sinnvollen und machbaren Maßnahmen auch hinsichtlich der künftigen Energiegewinnungsoptionen skizziert, bewertet und umgesetzt werden. Insofern sollte sich der zuständige Ausschuß zunächst ein Bild über den Status der Arbeiten dazu machen. Ob eine singuläre Maßnahme - wie vorgeschlagen - aus dem gesamtheitlichen Konzept herausgelöst und priorisiert werden sollte, ist auf der Grundlage des Vorschlages des den Ausschuß „Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung“ zu entscheiden.



.....
Fraktionsvorsitzender

Usingen, 6. Juli 2023

Freie Wähler Gemeinschaft Usingen

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Christoph Holzbach
Wilhelmjstraße 1

61250 Usingen

08.07.2023

Änderungsantrag der FWG Usingen für die Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2023

Thema Erneuerbare Energien

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen,
der Magistrat wird beauftragt zu prüfen,
welche Parkplatz- und Freiflächen der Stadt Usingen geeignet sind um aufgeständerte
Photovoltaiküberdachungen zu errichten.

Begründung:

Die FWG Usingen ist entgegen des Antrags der SPD-Fraktion nicht der Meinung, dass es die Aufgabe der Stadtverwaltung sei, Untersuchungen oder Konzepte für Privatpersonen oder Gewerbetreibende zur Erstellung von PV- Anlage in jeglicher Form auszuarbeiten. Bestenfalls könnte die Verwaltung eine Empfehlung bzw. einen Hinweis an die Betreiber der Supermärkte oder anderer Gewerbetreibende mit großen Parkplatz- und Dachflächen versenden.

Ferne sollte die Stadt Usingen mit gutem Beispiel vorangehen und überprüfen, welche eigenen Parkplatzflächen, Durchgangswege und oder Teilflächen auch als Beschattung an Spielplätzen geeignet sind, sie mit PV zu überdachen.

Parkplatzflächen, welche sich im Bereich von Denkmalgeschützten Gebäuden oder Ensembles befinden, sehen wir auf Grund der historischen Gestaltung als ungeeignet.

Des Weiteren könnte sich die FWG auf dem „Neuen Marktplatz“ ein offenes, hallenartiges Gebäude vorstellen, welches neben der permanenten Nutzung als öffentlicher Parkplatz auch als multifunktionale Fläche, zu temporären Veranstaltungen wie die Laurentius Kerb, Messen, Flohmärkte usw. genutzt werden könnte.

Wir hoffen auf Ihre Zustimmung.

mit freundlichen Grüßen



Joachim Brötz
Fraktionsvorsitzender



IM USINGER STADTPARLAMENT
FRAKTIONSSPRECHERIN ELLEN ENSLIN
USINGER STR. 77. TEL. 06081/16947 & FAX 06081/16957

10.07.2023

**Änderungsantrag zum SPD-Antrag Klimaschutz durch Nutzung erneuerbarer Energien
Beschluss-Vorlage XI/73-2023**

Der Antrag wird um folgenden Zusatz ergänzt:

- Die Prüfung soll die Kombination mit Wallboxen beinhalten.
- Die ersten Parkplätze, mit deren Prüfung begonnen wird, sind die öffentlichen Parkplätze.

Stadt Usingen

Gremienbüro

Antrag

Datum	Drucksache Nr.:
26.06.2023	XI/74-2023

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Stadtverordnetenversammlung	10.07.2023	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	26.09.2023	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	12.03.2024	

Antrag der Fraktion B90/Die Grünen vom 23.06.2023 Beitritt AG Nahmobilität Hessen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 23.06.2023 „Beitritt AG Nahmobilität Hessen“ zur abschließenden Beschlussfassung in den Ausschuss VBS zu verweisen.

Sachdarstellung:



IM USINGER STADTPARLAMENT
FRAKTIONSSPRECHERIN ELLEN ENSLIN
USINGER STR. 77. TEL. 06081/16947 & FAX 06081/16957

An den Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Christoph Holzbach
Rathaus
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen

Per E-Mail

Usingen, den 23.06.2023

Antrag Beitritt AG Nahmobilität Hessen

Sehr geehrter Dr. Holzbach,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung am 10. Juli 2023.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Stadt Usingen wird Mitglied in der AG Nahmobilität Hessen (AGNH) und beantragt die Aufnahme¹ in die Arbeitsgemeinschaft.
2. Die Charta² der AGNH wird zur Kenntnis genommen und unterzeichnet.
3. Die Satzung³ wird zur Kenntnis genommen.

Begründung: Die AG Nahmobilität ist ein Netzwerk aus unterschiedlichen Akteuren, die den Fuß- und Radverkehr stärken wollen. Die Mitgliedschaft ist kostenfrei und die Mitglieder profitieren vom Erfahrungsaustausch und frühzeitigen Informationen zum Thema Nahmobilität.

Mit freundlichen Grüßen

Ellen Enslin
Ellen Enslin

¹ https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/04/200407_AGNH_Formular_Beitrittserkl%C3%A4rung_web.pdf

² https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/04/200407_AGNH_Formular_Charta_web.pdf

³ https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/06/200603_AGNH_Formular_Satzung_web.pdf

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

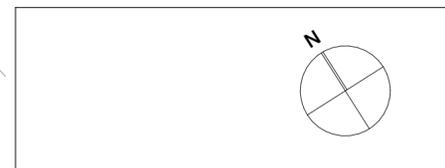
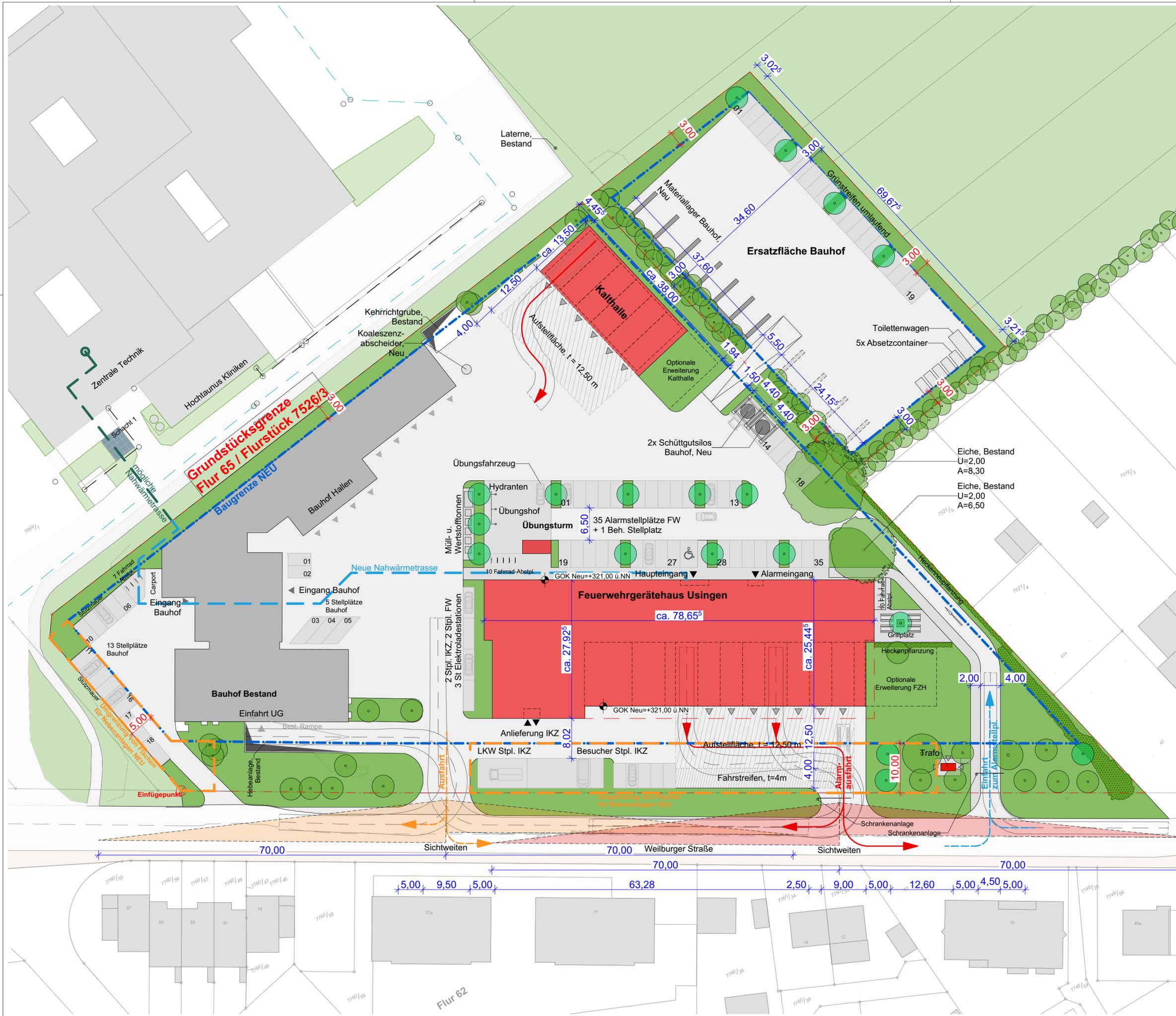
	Flur 5	VF	7,43 m ²	
	Schleuse 1	VF	5,10 m ²	
	Schleuse 2	VF	5,40 m ²	
	Fluchtgang	VF		6,83 m ²
	Fluchttreppe	VF		10,09 m ²
OG	Verkehrsfläche HTK	VF	17,93 m²	16,92 m²

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
 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

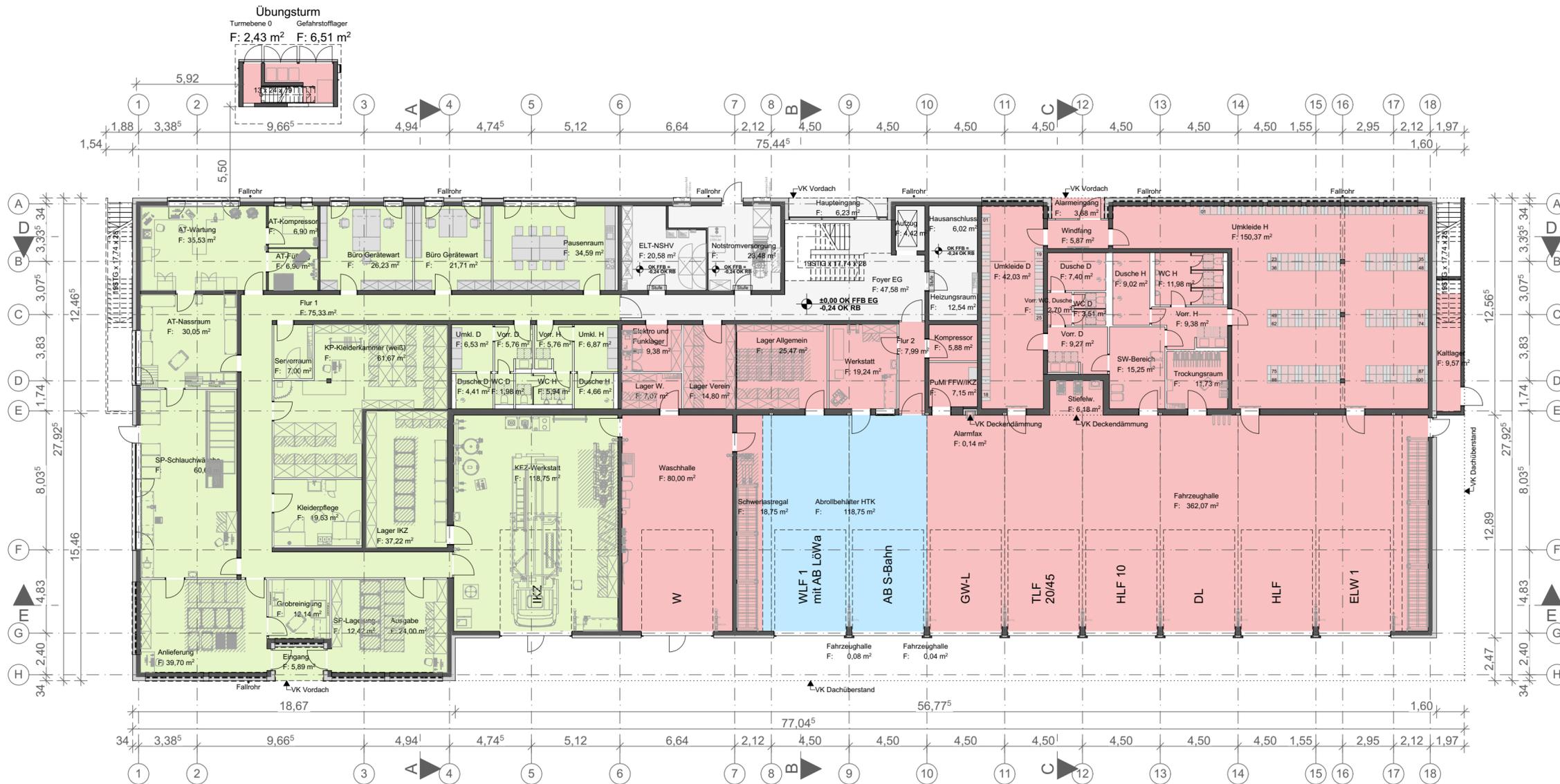
VORABZUG
STAND 2023.09.08

ENTWURFSPLANUNG

Lageplan

FFWU-LPH3-LP-

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



Übungsturm
Turmebene 0 Gefahrstofflager
F: 2,43 m² F: 6,51 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

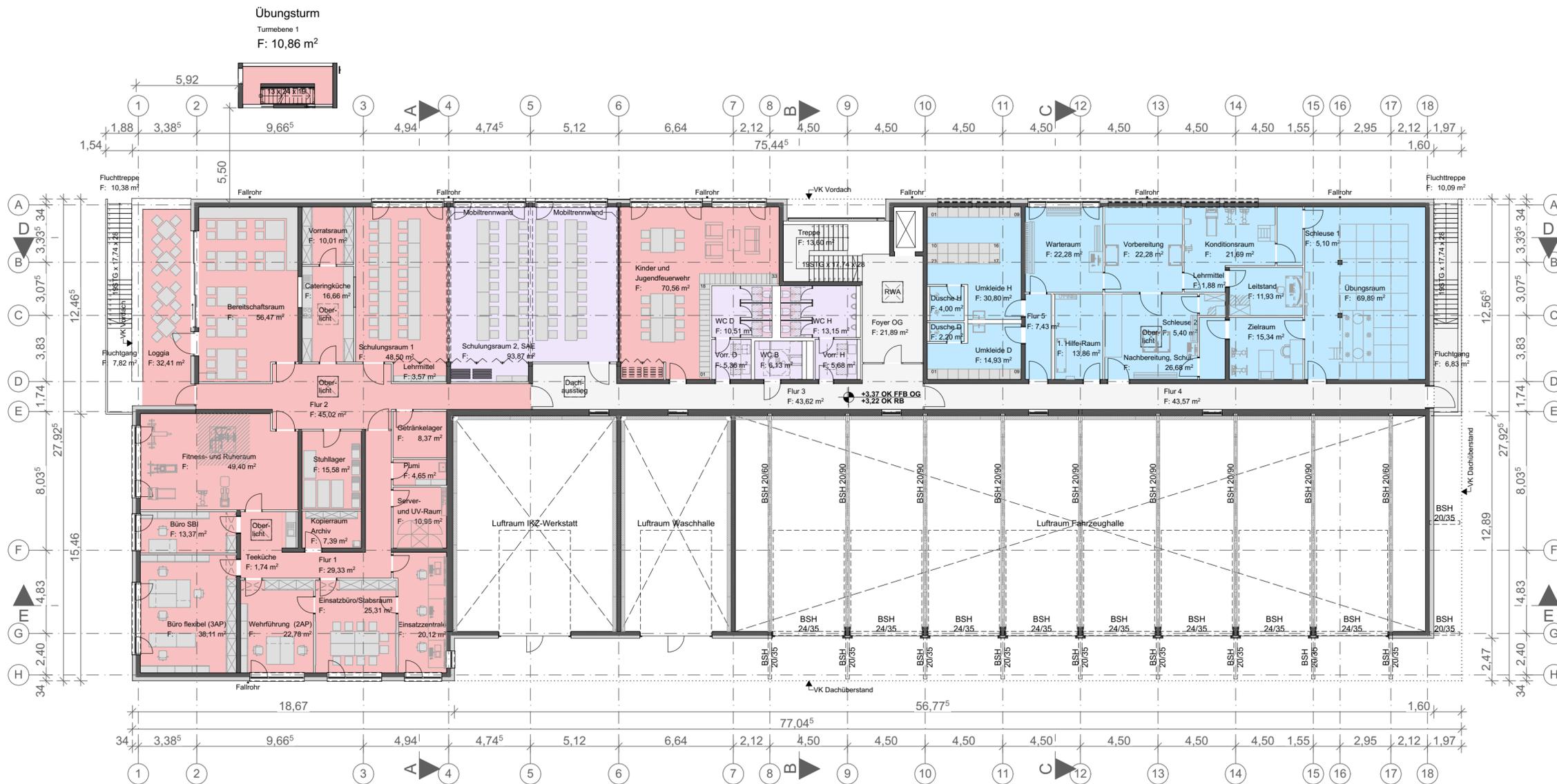
**VORABZUG
STAND 2023.07.12**

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

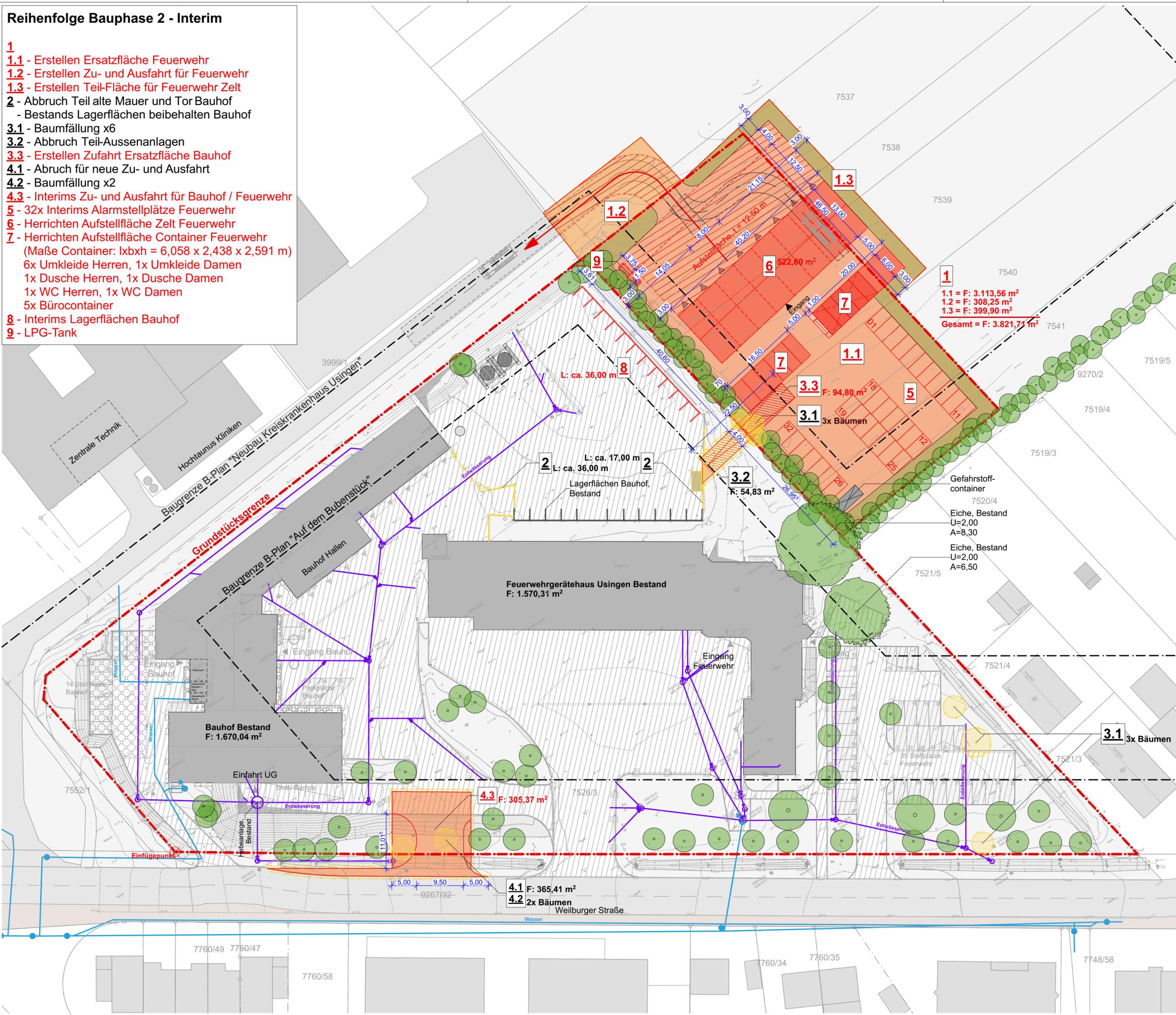
BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
LK / MK	RS	2023.07.12
FORMAT	MA&STAB	
A2 594x420	1:200	

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
 1.1 = 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

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

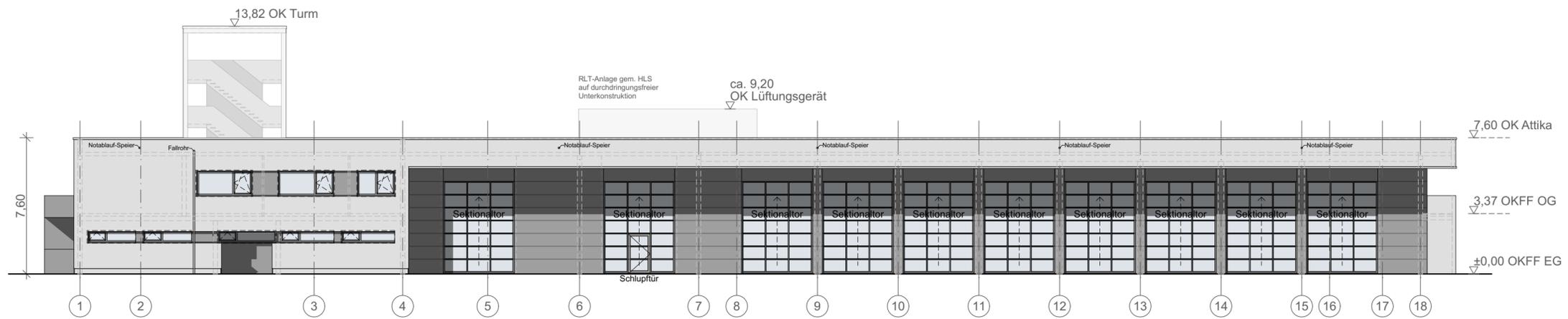
**VORABZUG
 STAND 2023.06.22**

VORENTWURFSPLANUNG

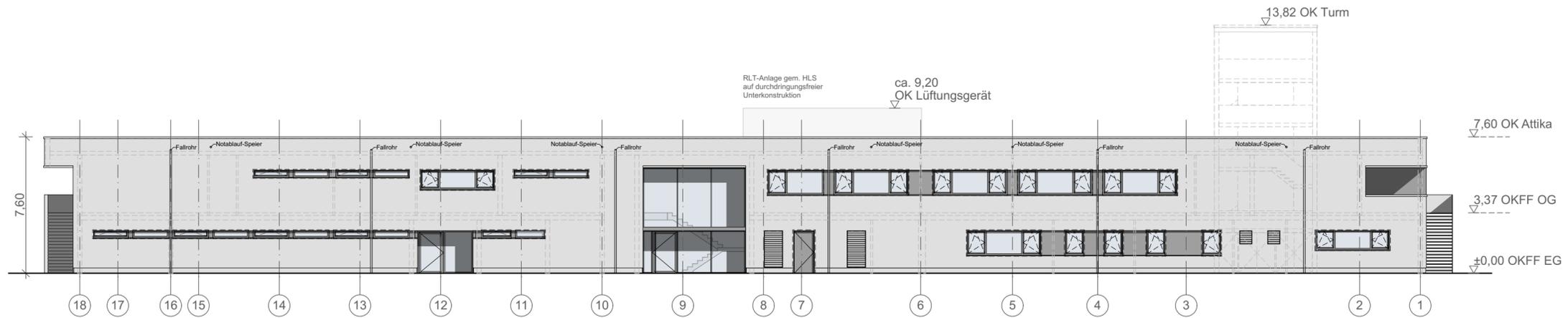
Lageplan Bauphase 2 - Interim

FFWU-LPH2-LP-BPH-2

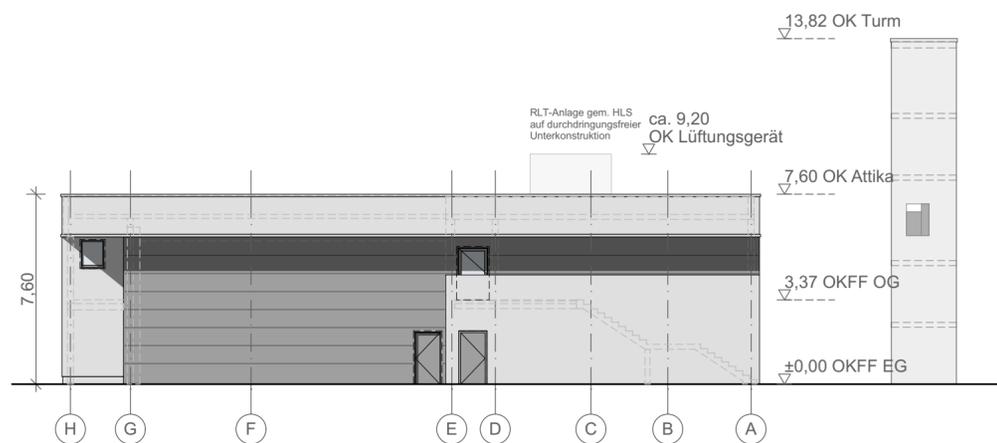
BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
MK	RS	2023.06.22
FORMAT	MAßSTAB	
A2 594x420	1:500	



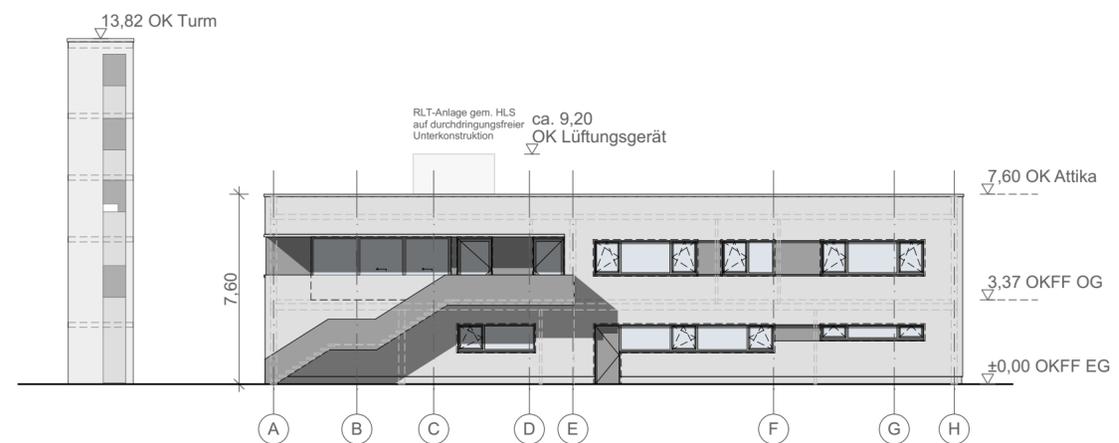
Ansicht Süd



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
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

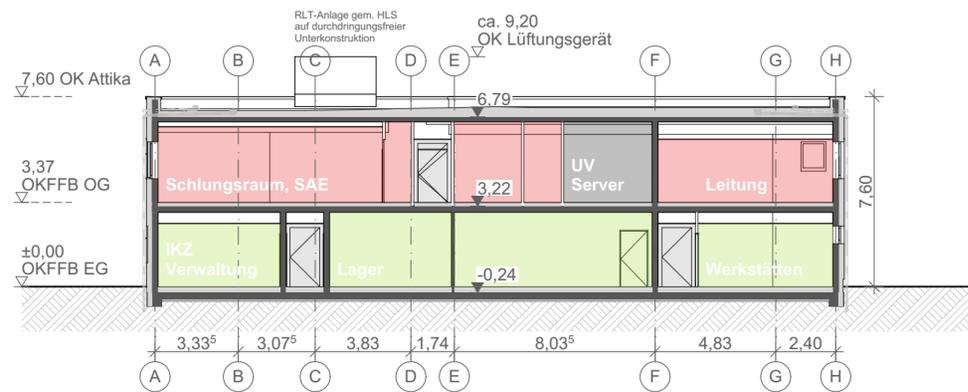
VORABZUG
STAND 2023.05.15

VORENTWURFSPLANUNG

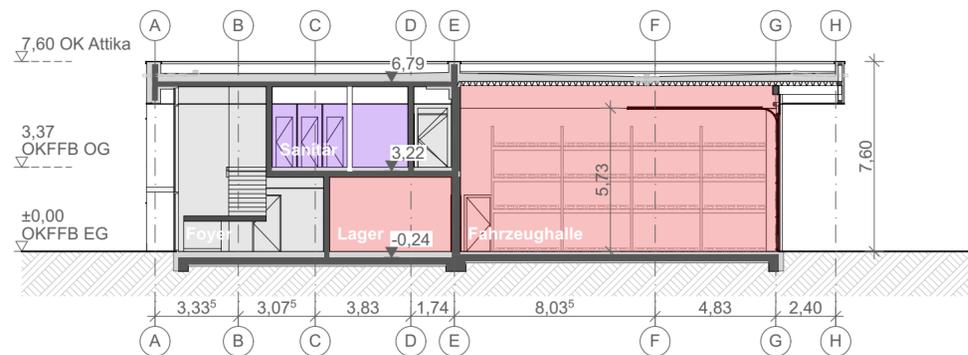
Ansichten Süd, Nord, Ost, West

FFWU-LPH2-AN-SNOW

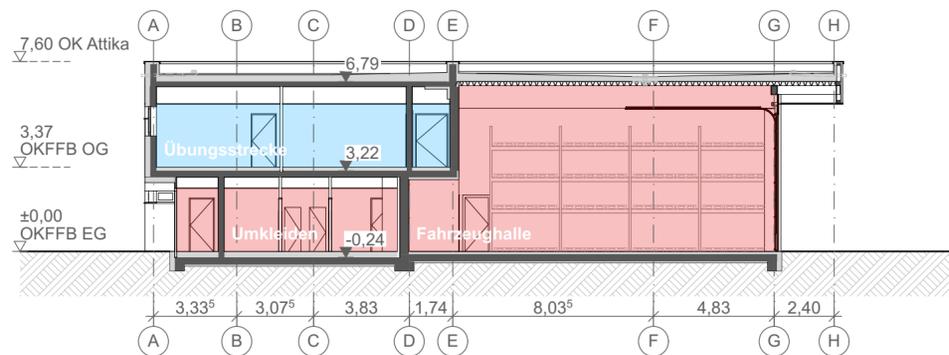
BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
LK / MK	RS	2023.05.15
FORMAT	MAßSTAB	
A2 594x420	1:200	



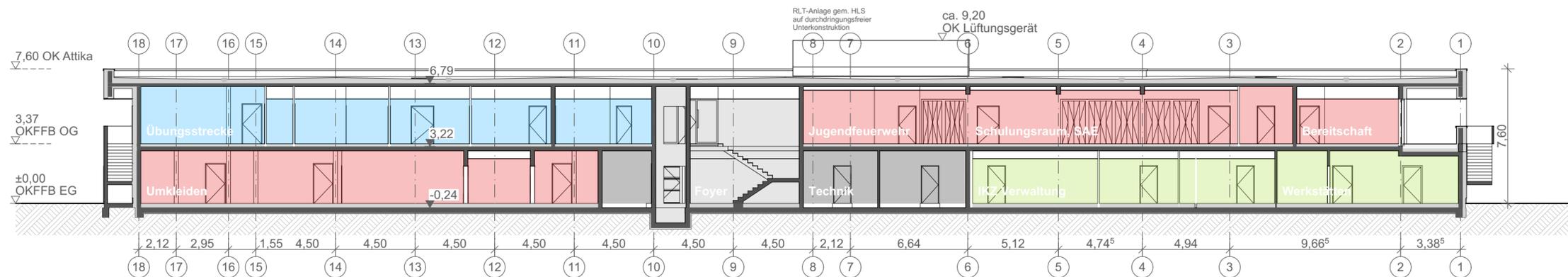
Schnitt A-A



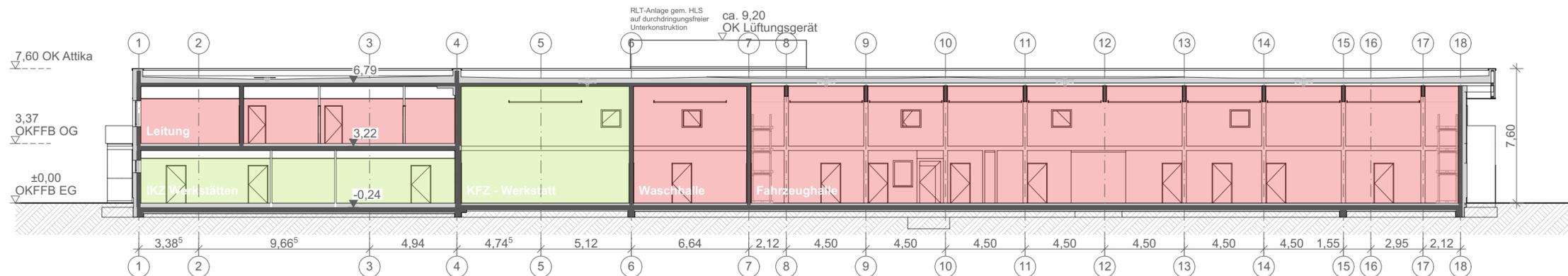
Schnitt B-B



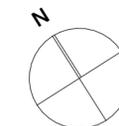
Schnitt C-C



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

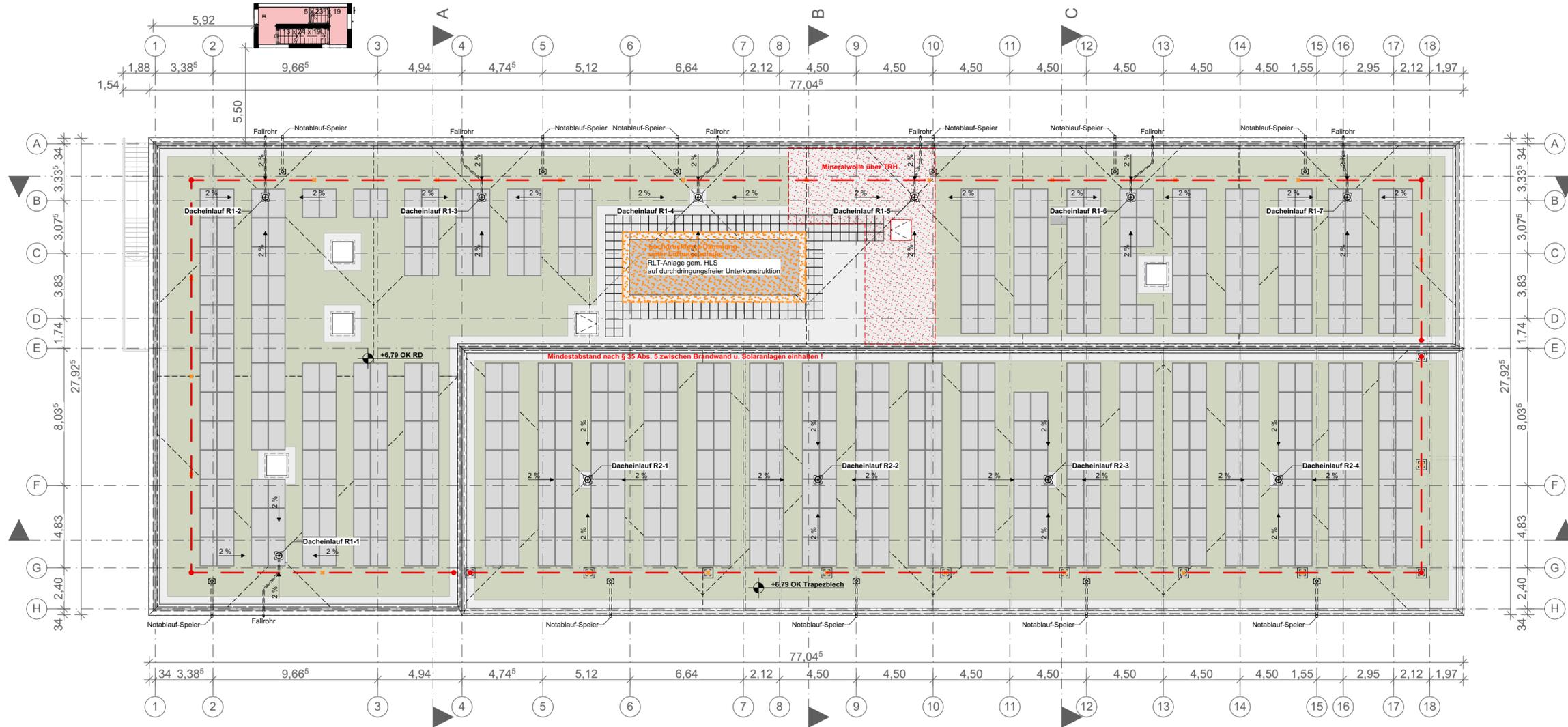
VORENTWURFSPLANUNG

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

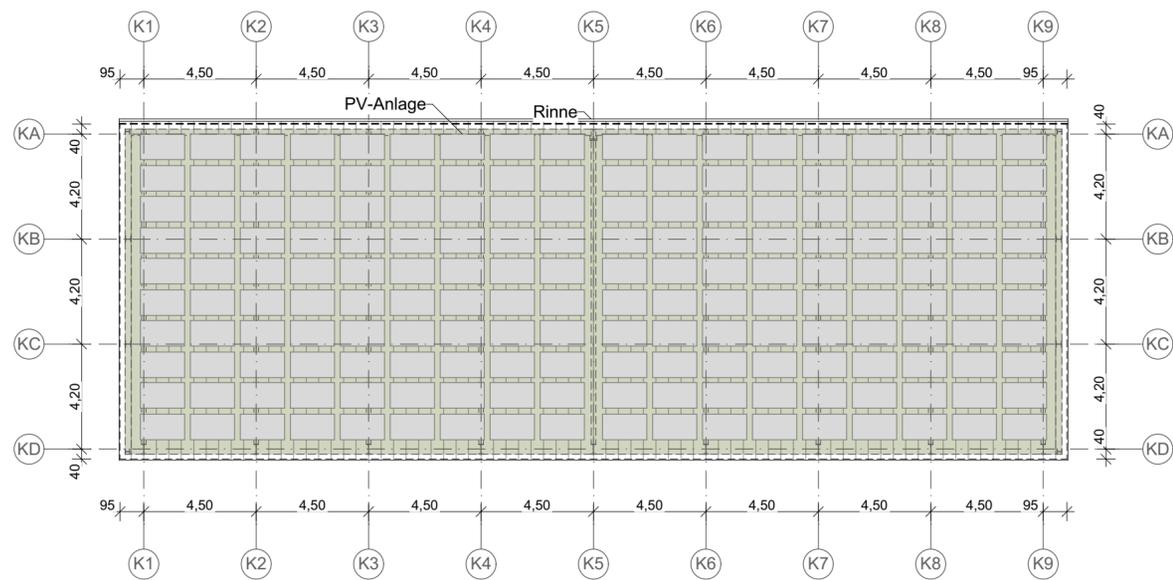
**VORABZUG
STAND 2023.05.15**

VORENTWURFSPLANUNG

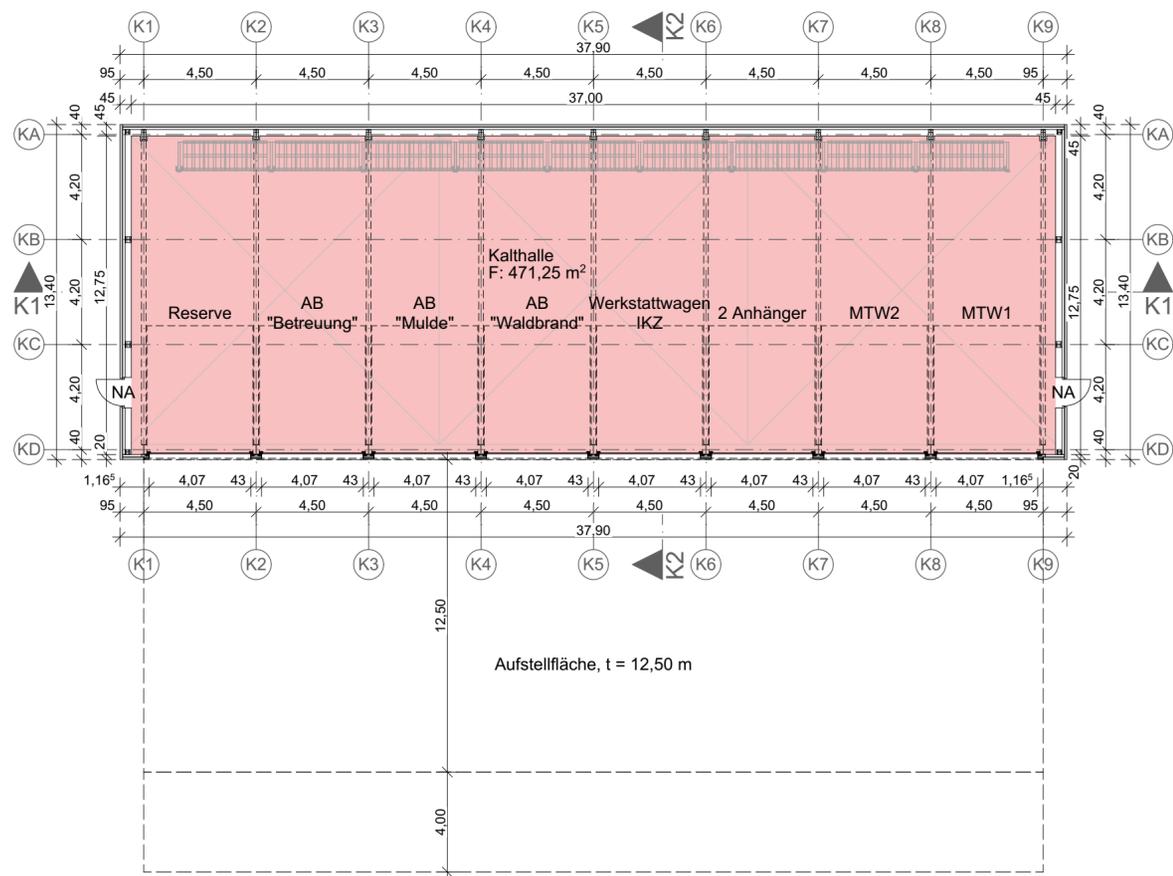
Grundriss Dachaufsicht

FFWU-LPH2-GR-DA

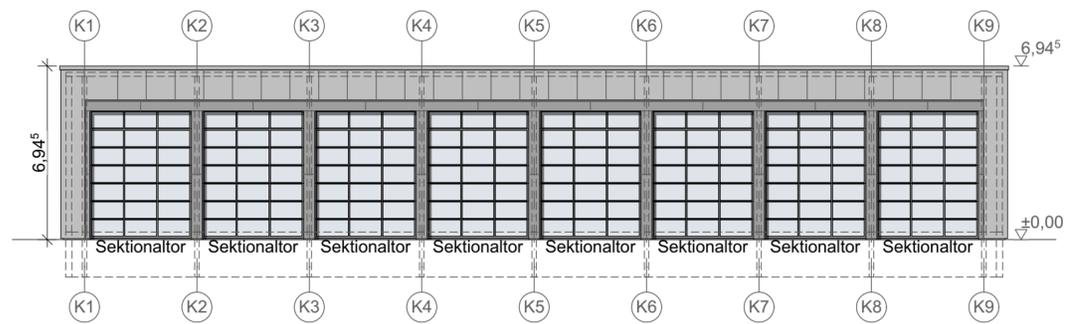
BEARB.	GENEHMIGT	DATUM
LK / MK	RS	2023.05.15
FORMAT	MAßSTAB	
A2 594x420	1:200	



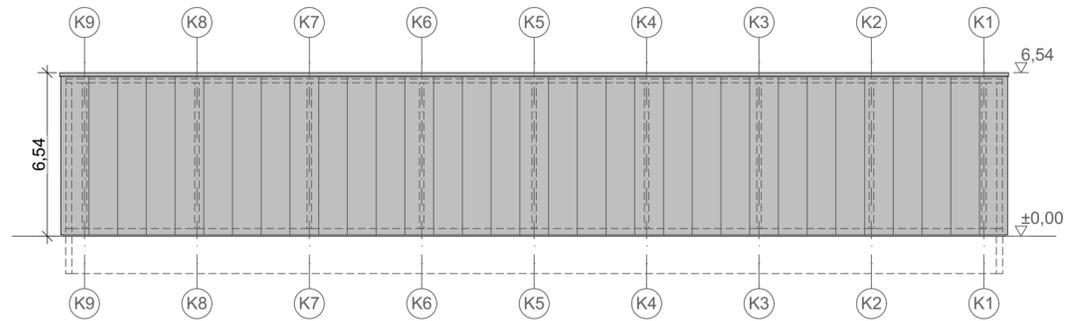
Dachaufsicht



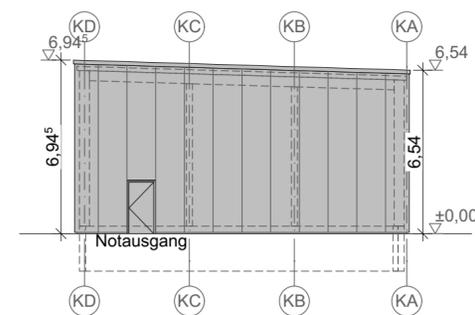
Grundriss



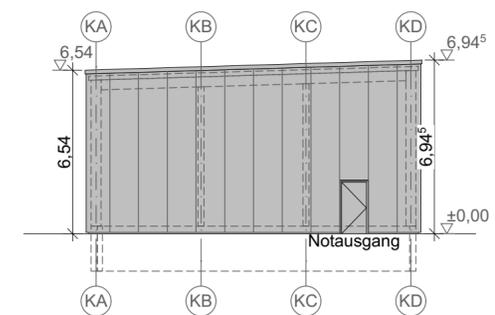
Ansicht West



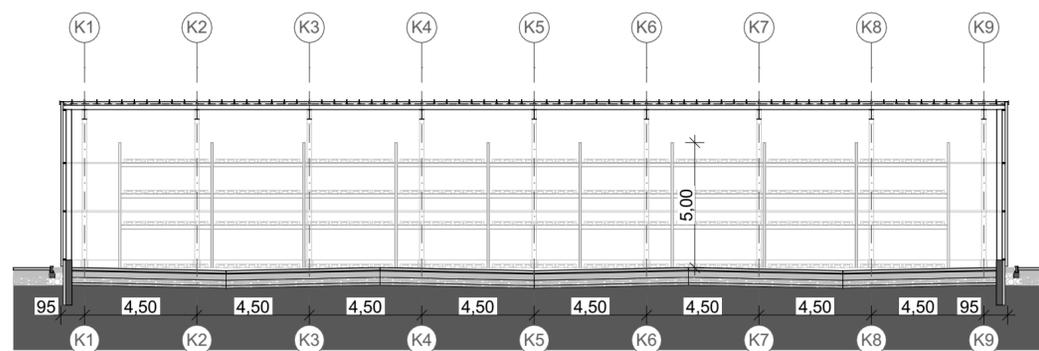
Ansicht Ost



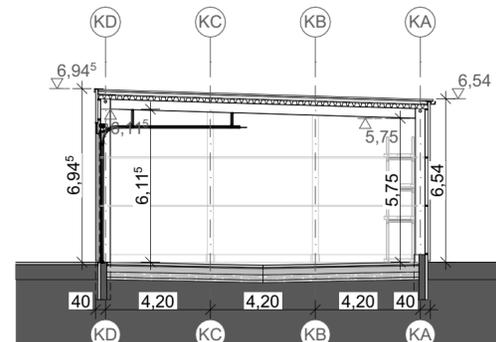
Ansicht Süd



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

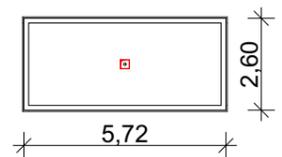
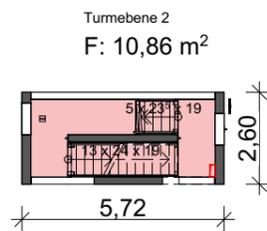
VORABZUG
STAND 2023.05.15

VORENTWURFSPLANUNG

Kalthalle

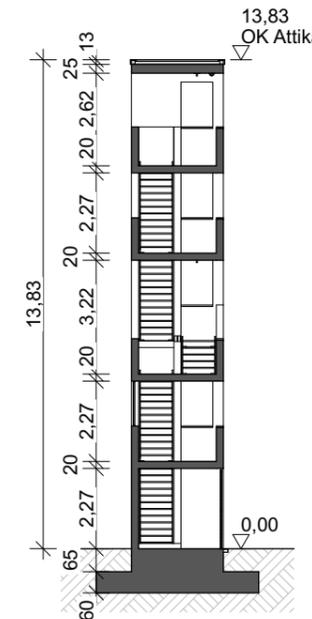
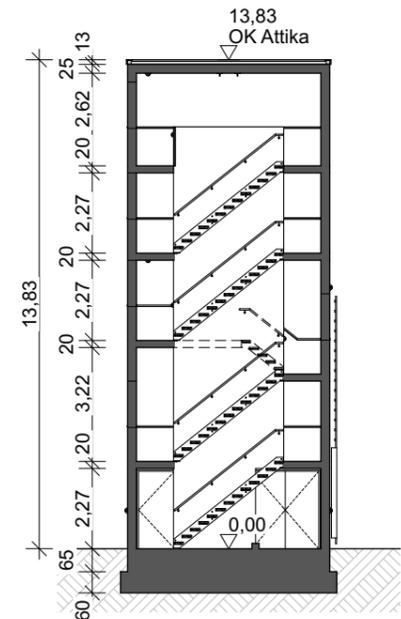
FFWU-LPH2-KH

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



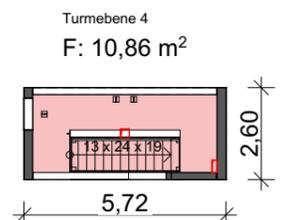
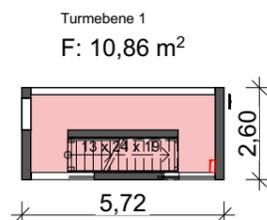
Übungsturm Ebene 2

Übungsturm Dachaufsicht



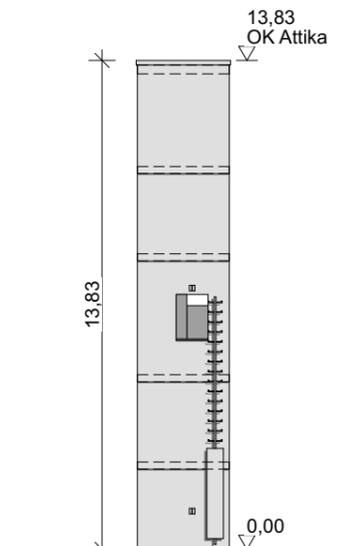
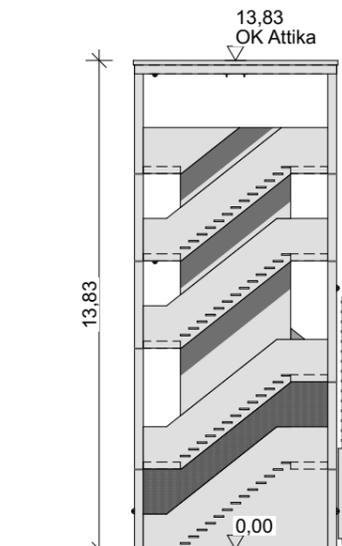
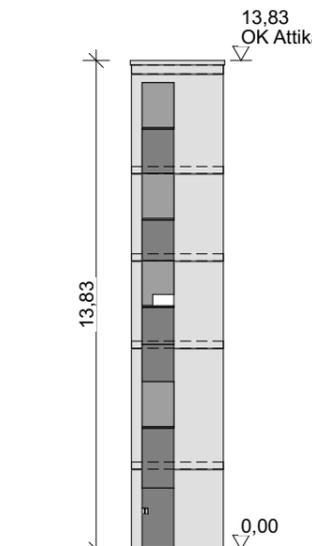
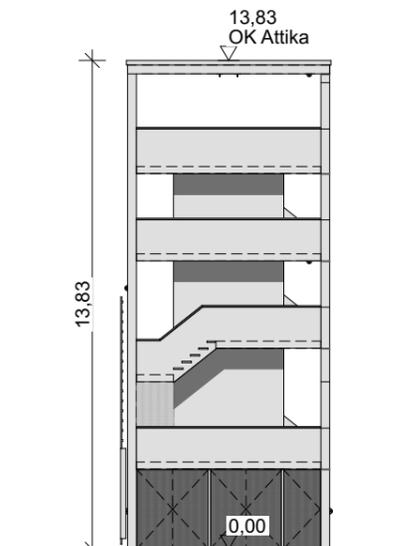
Schnitt T1-T1

Schnitt T2-T2



Übungsturm Ebene 1

Übungsturm Ebene 4

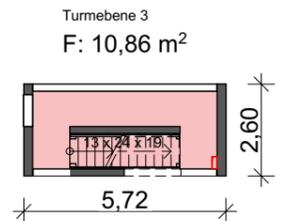
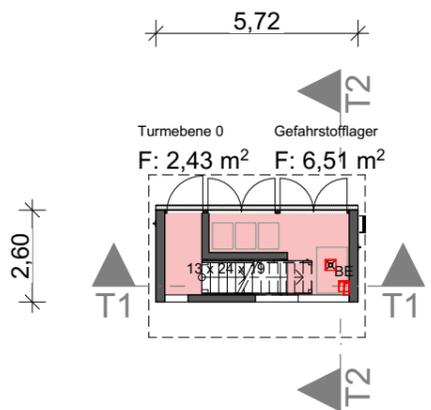


Ansicht Nord

Ansicht West

Ansicht Süd

Ansicht Ost



Übungsturm Ebene 0

Übungsturm Ebene 3

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

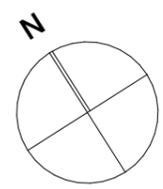
ARCHITEKT
Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16
64295 Darmstadt
TEL 06151-8144 0
FAX 06151-8144 30
E-MAIL info@lengfeld-wilisch.com
www.lengfeld-wilisch.com



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

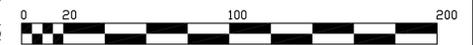
Natalie Hinz
Sachbearbeitung

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

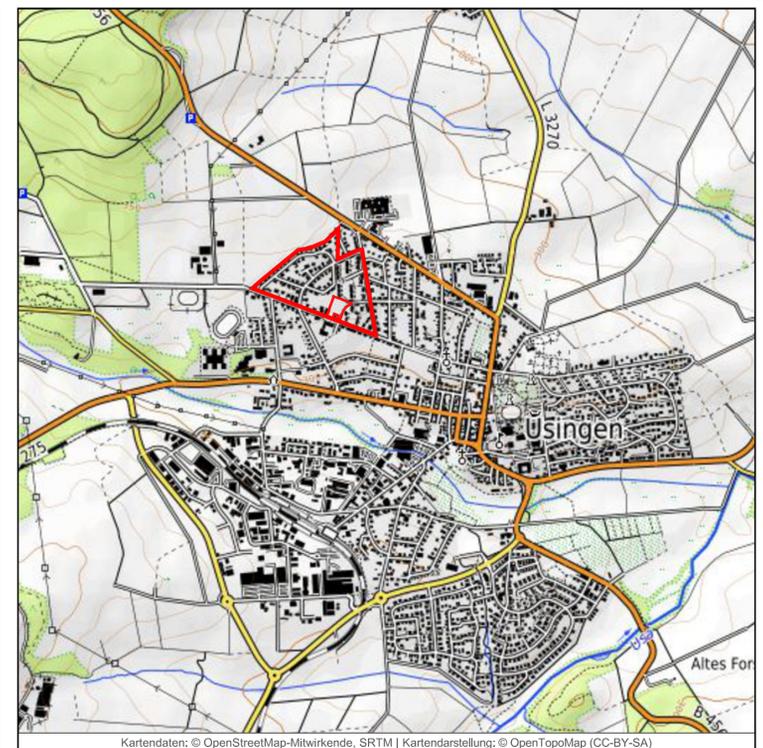
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister



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

Stadt Usingen
Aufhebung des Bebauungsplanes
"Altenwohn- und Pflegeheim"
Kernstadt

- Fassung für den Satzungsbeschluss -

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

Planungsbüro Koch

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

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

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.

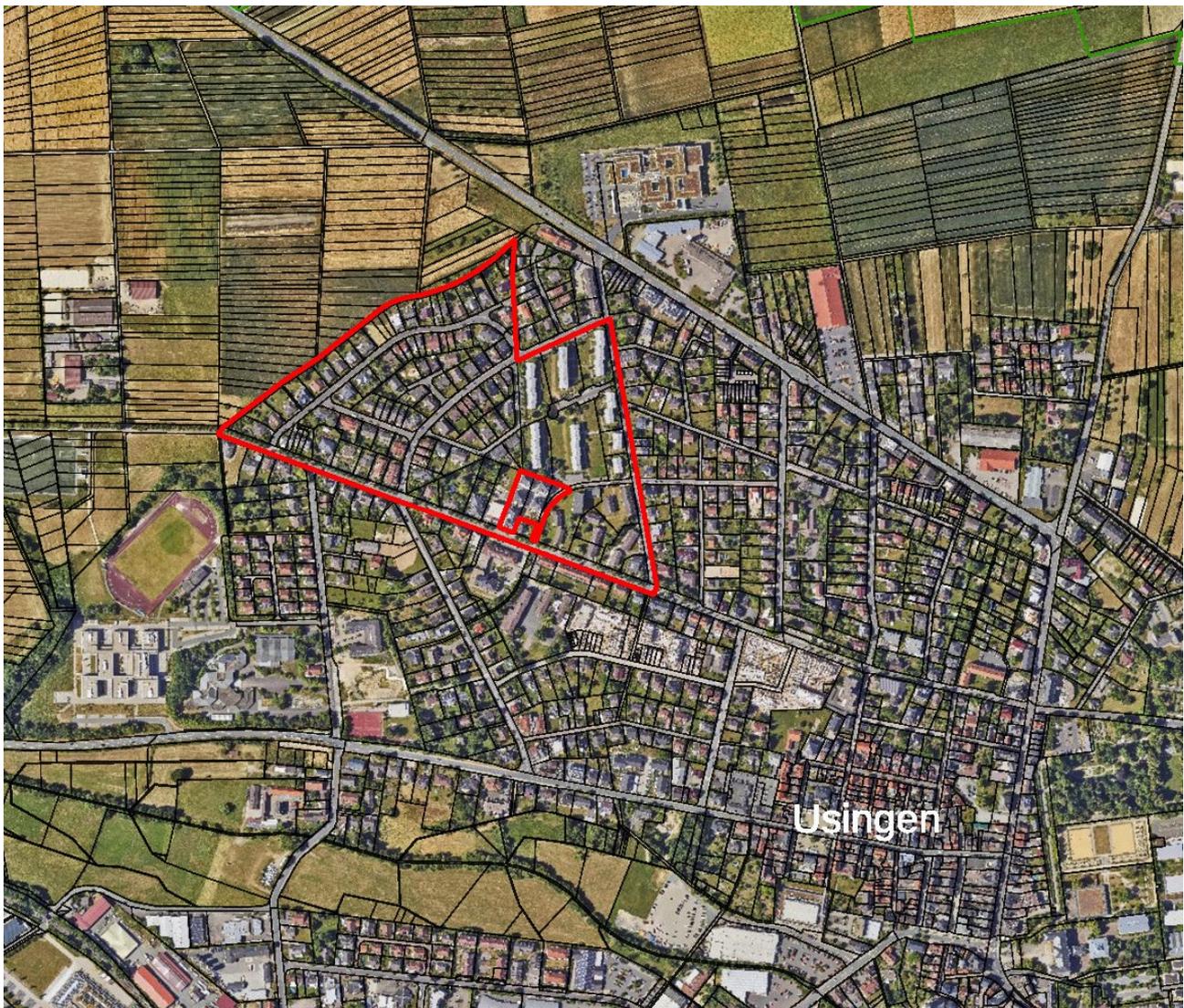


Abb. 1: Geltungsbereich, maßstabslos, Kartengrundlage Überfliegung Stadt Usingen

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

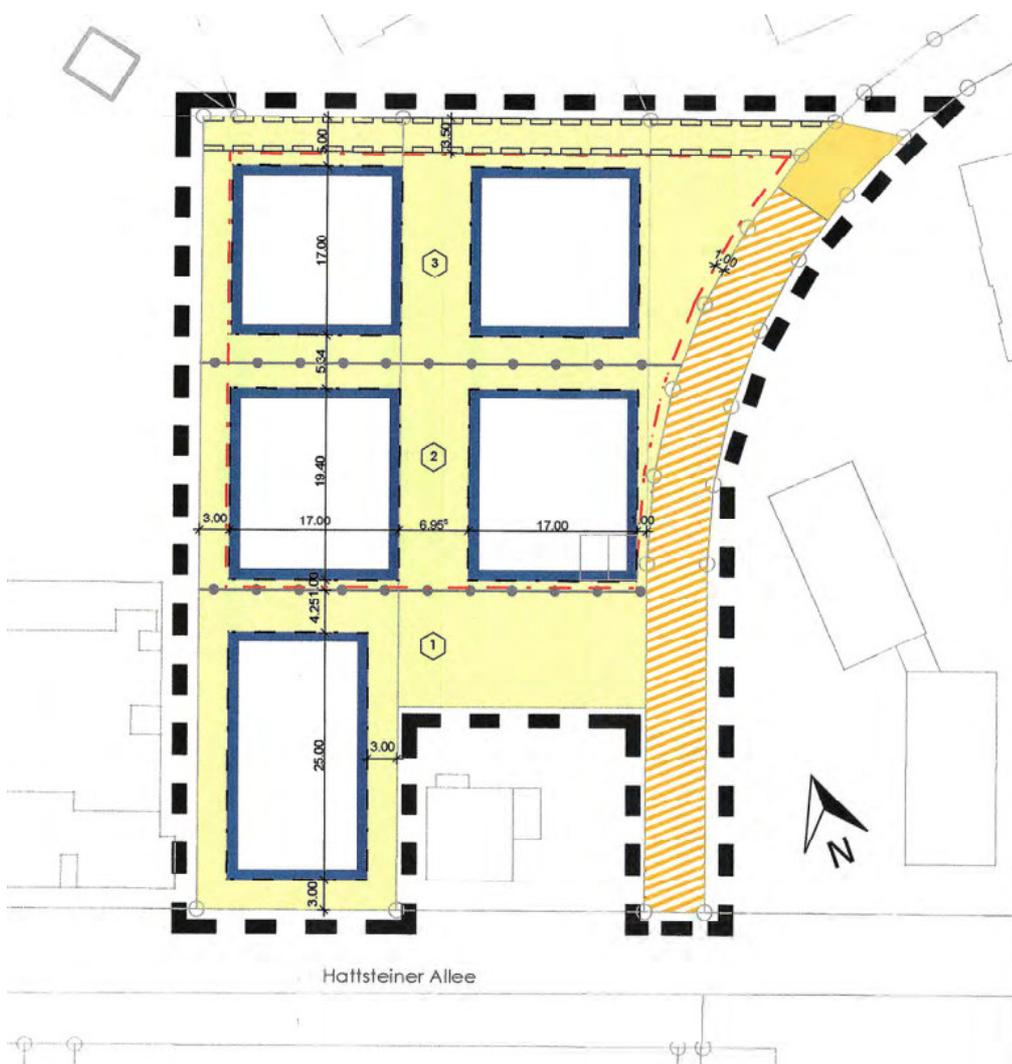


Abb. 3: Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“, nur Planzeichnung



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

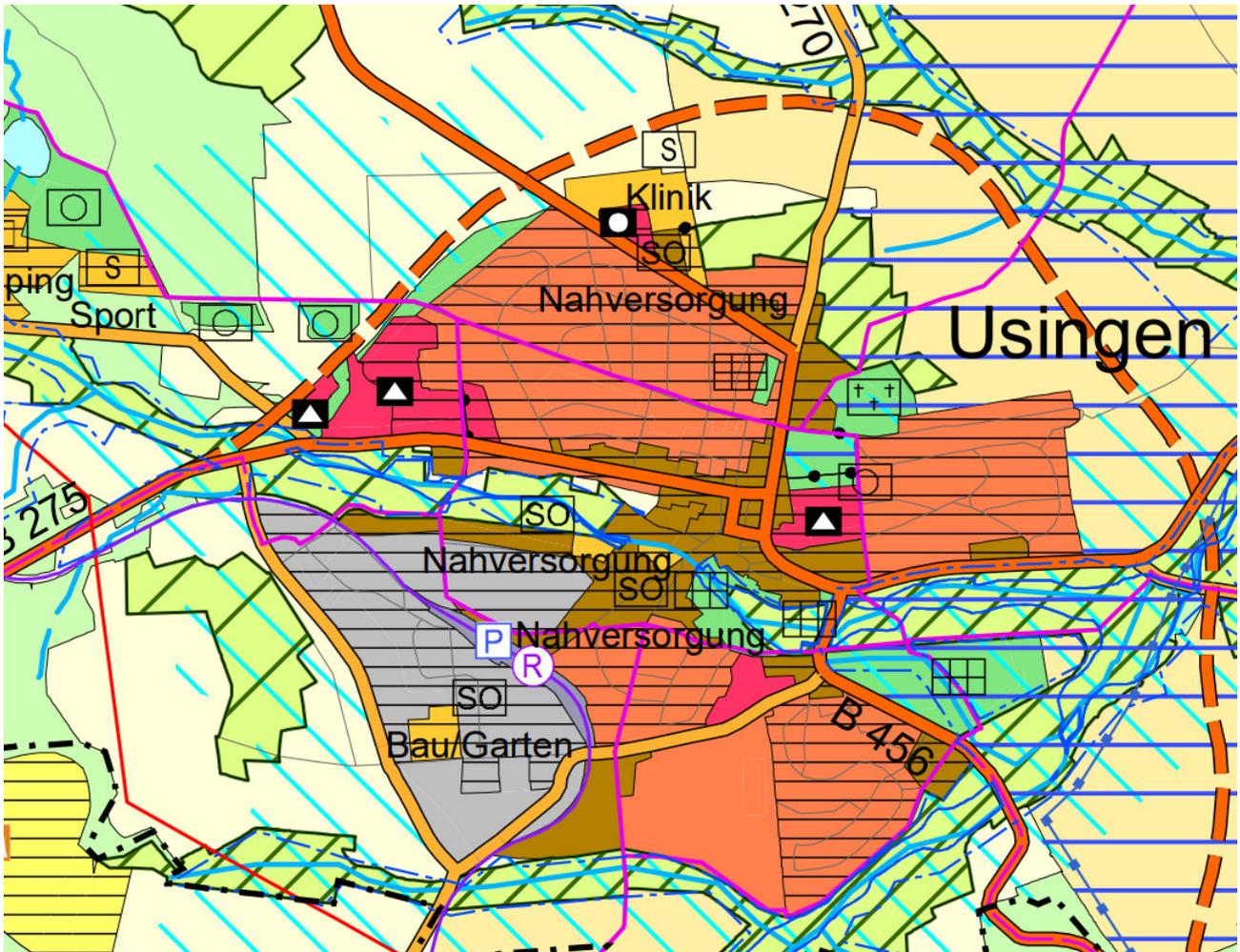


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

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 Kriegsluftbilder 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.

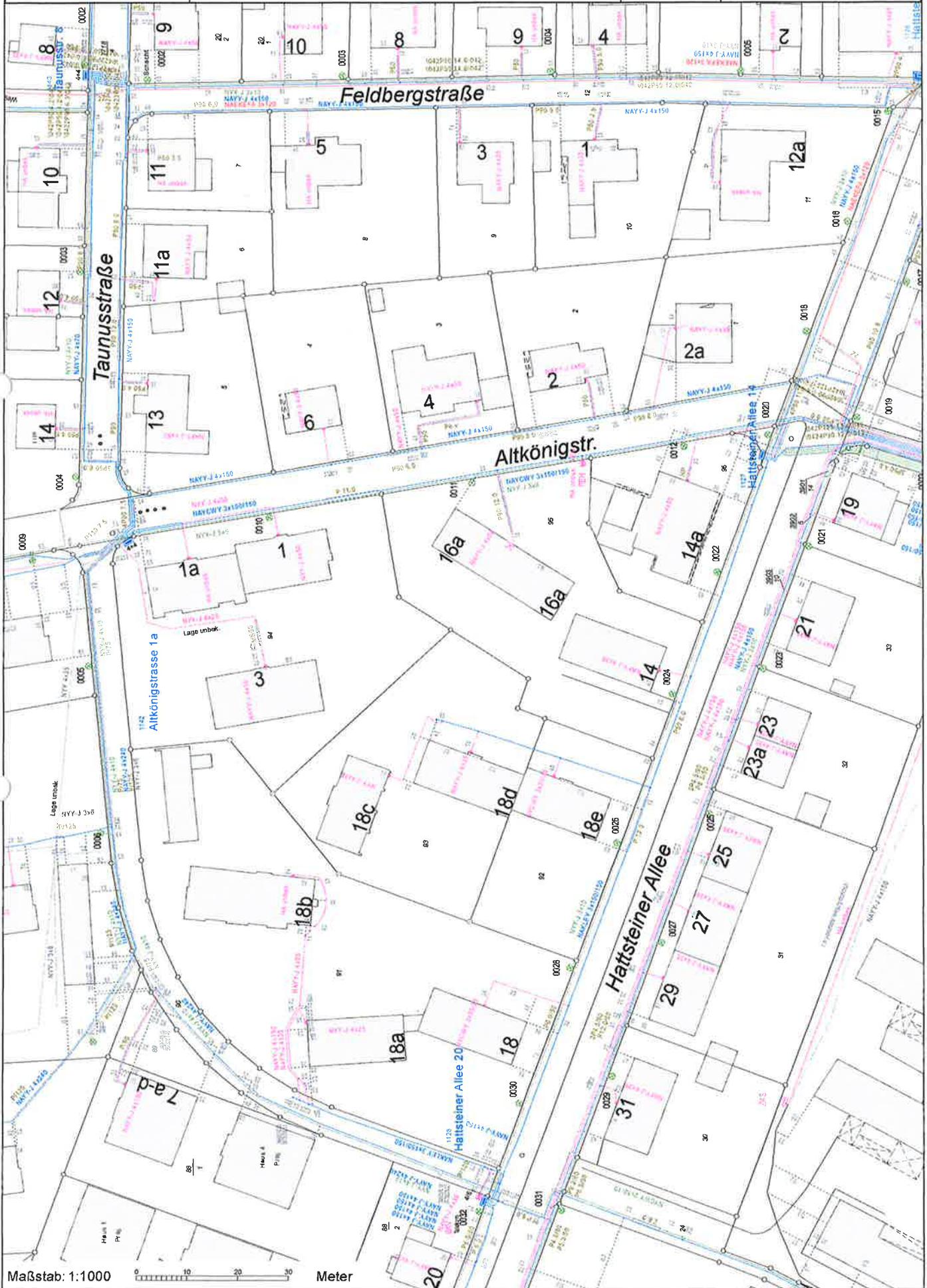
Unter der Voraussetzung, dass die genannten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes.

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

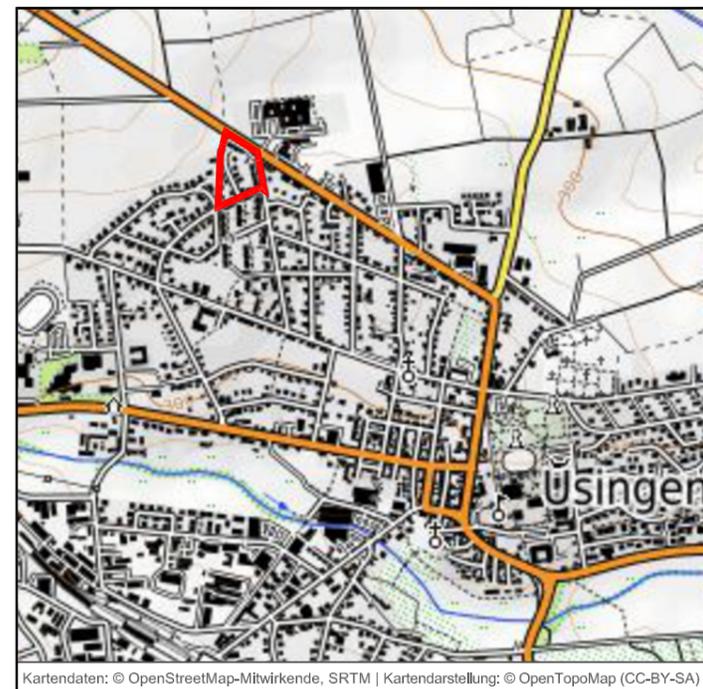
den _____

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
Dipl.-Geogr. C. Koch

Stand
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 Bebauungsplanaufhebung.....	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.

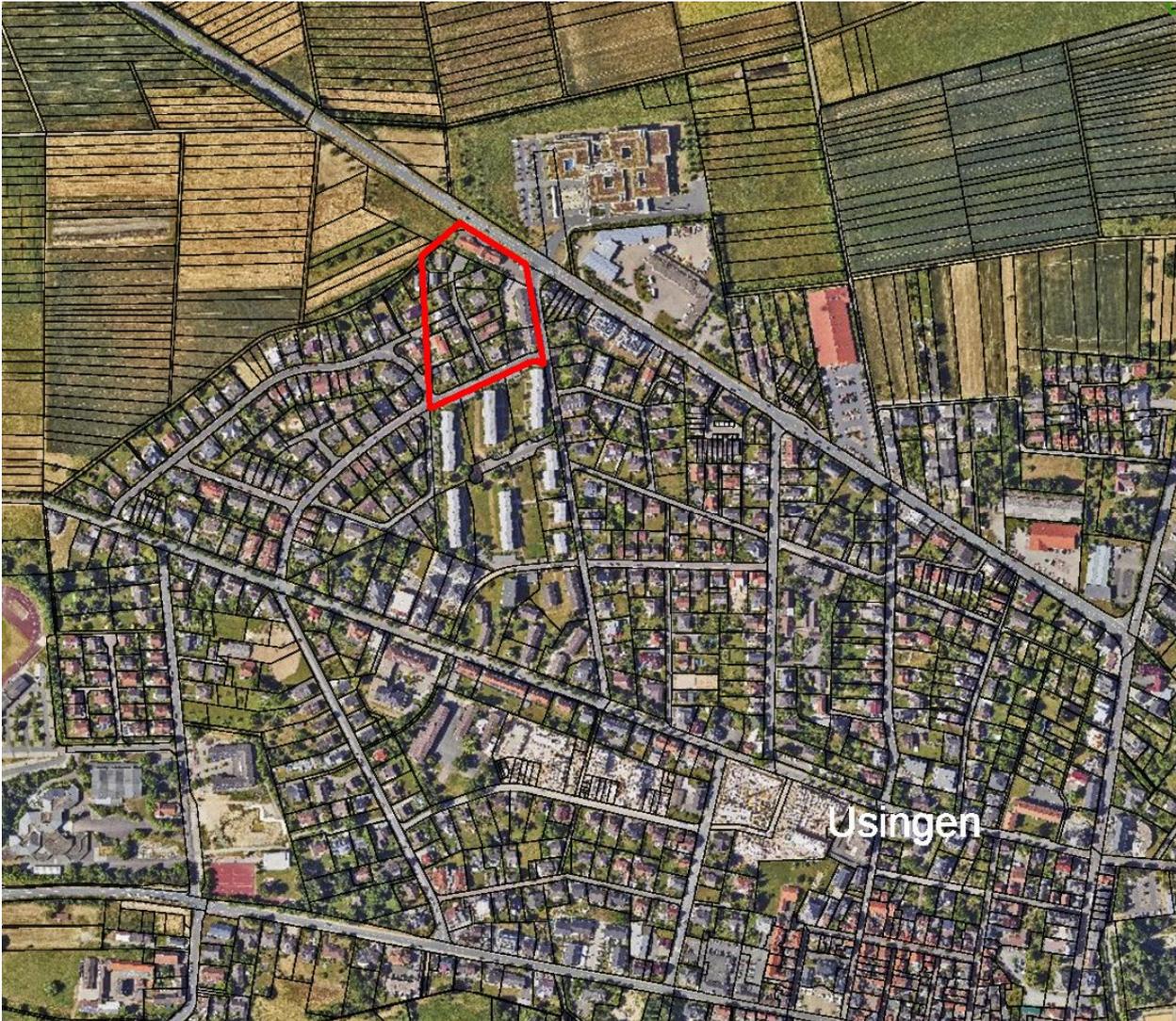


Abb. 1: Geltungsbereich, maßstabslos, Kartengrundlage Überfliegung Stadt Usingen

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

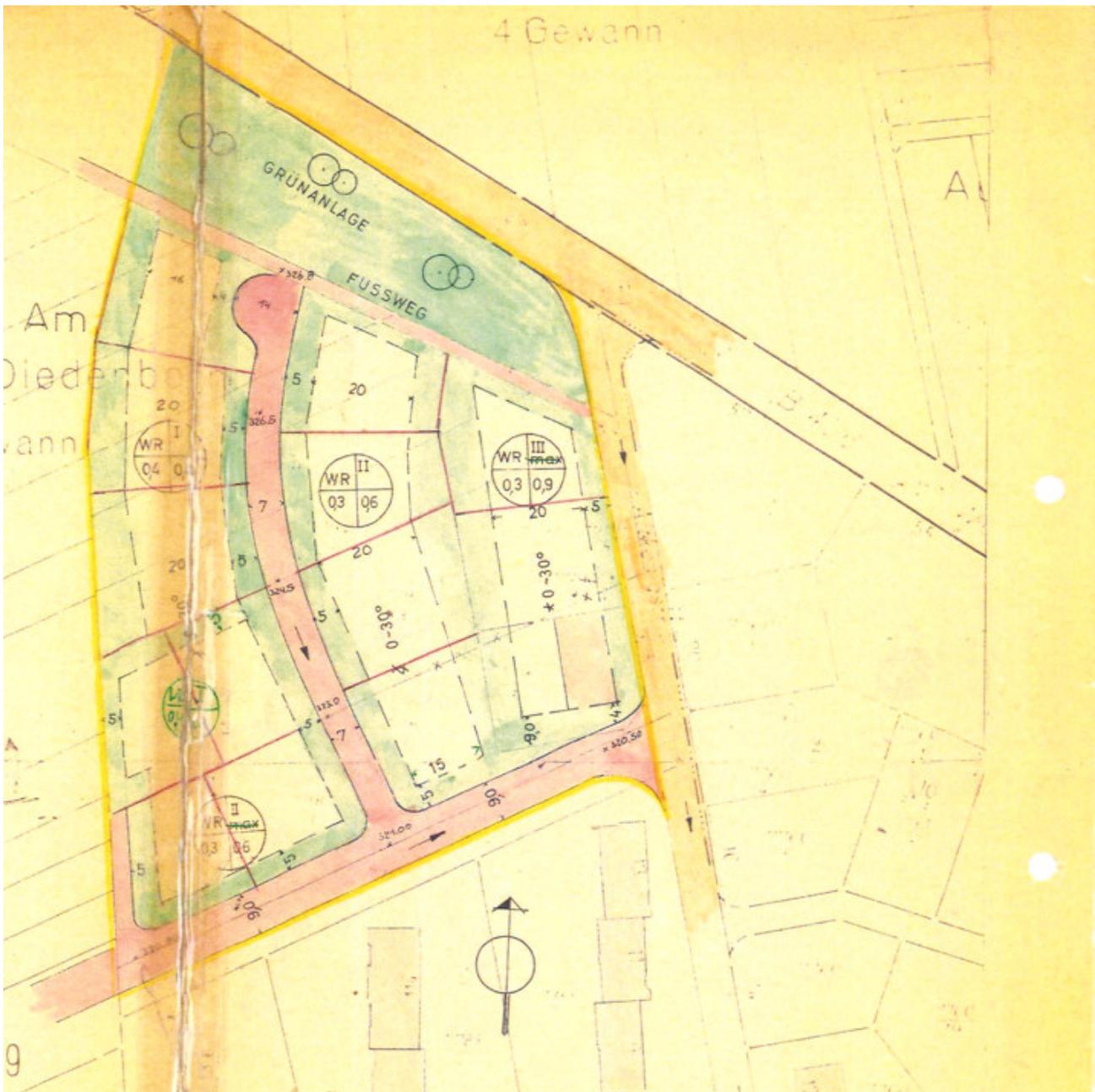


Abb 2: bisheriger Bebauungsplan, nur Planzeichnung

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

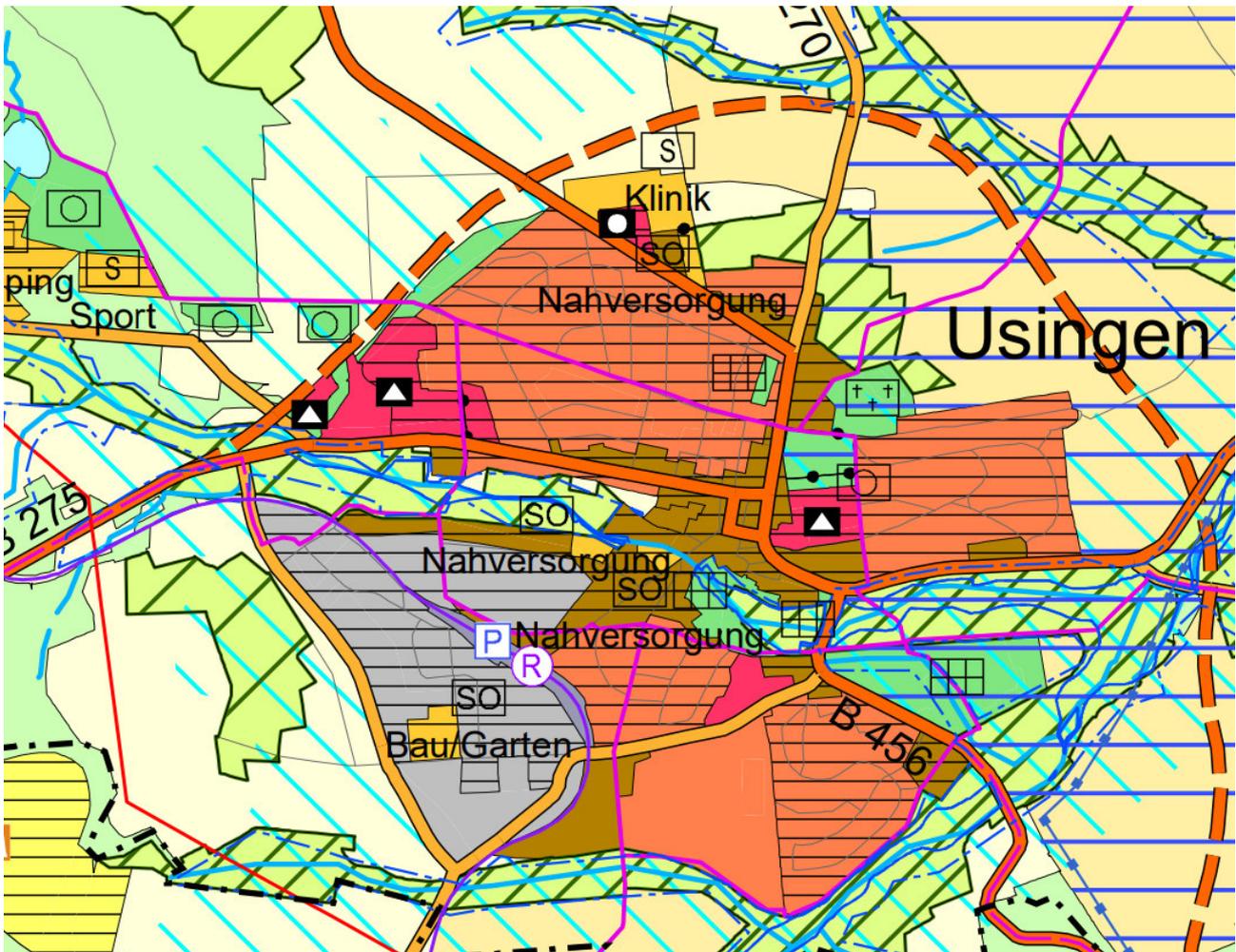


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan der Region Frankfurt/Rhein/Main 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 Abruf: 01.02.2023.

Usingen/Aßlar, 31.08.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft

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

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



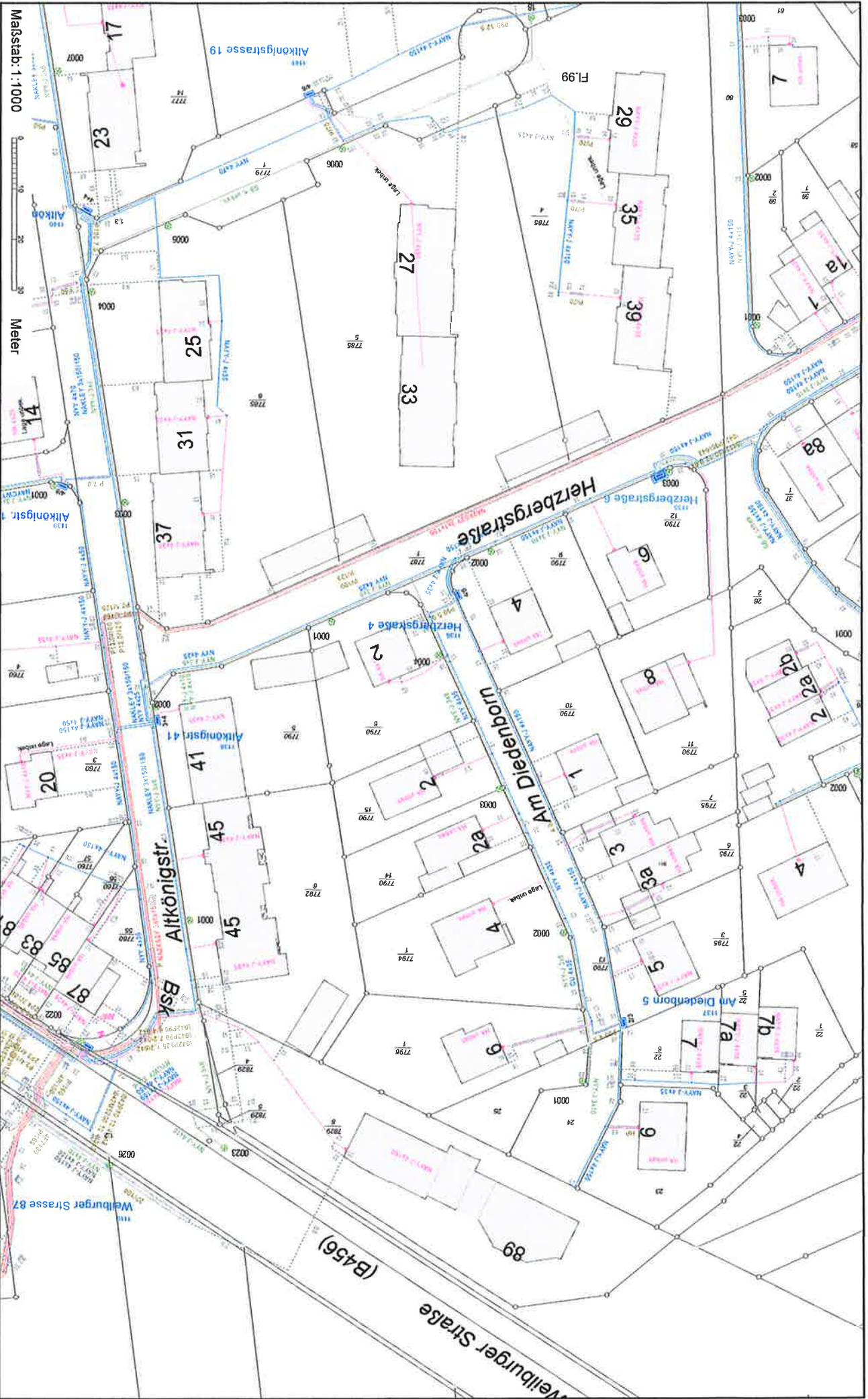
Syna GmbH

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

Bauamt

Datum	Drucksache Nr.:
30.08.2023	XI/103-2023

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

Bauleitplanung der Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplans "Teilbebauungsplan Kransberg" in Kransberg, inkl. dessen 1. Änderung

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 „Teilbebauungsplan Kransberg“ und dessen 1. Änderung, im Stadtteil Kransberg, 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

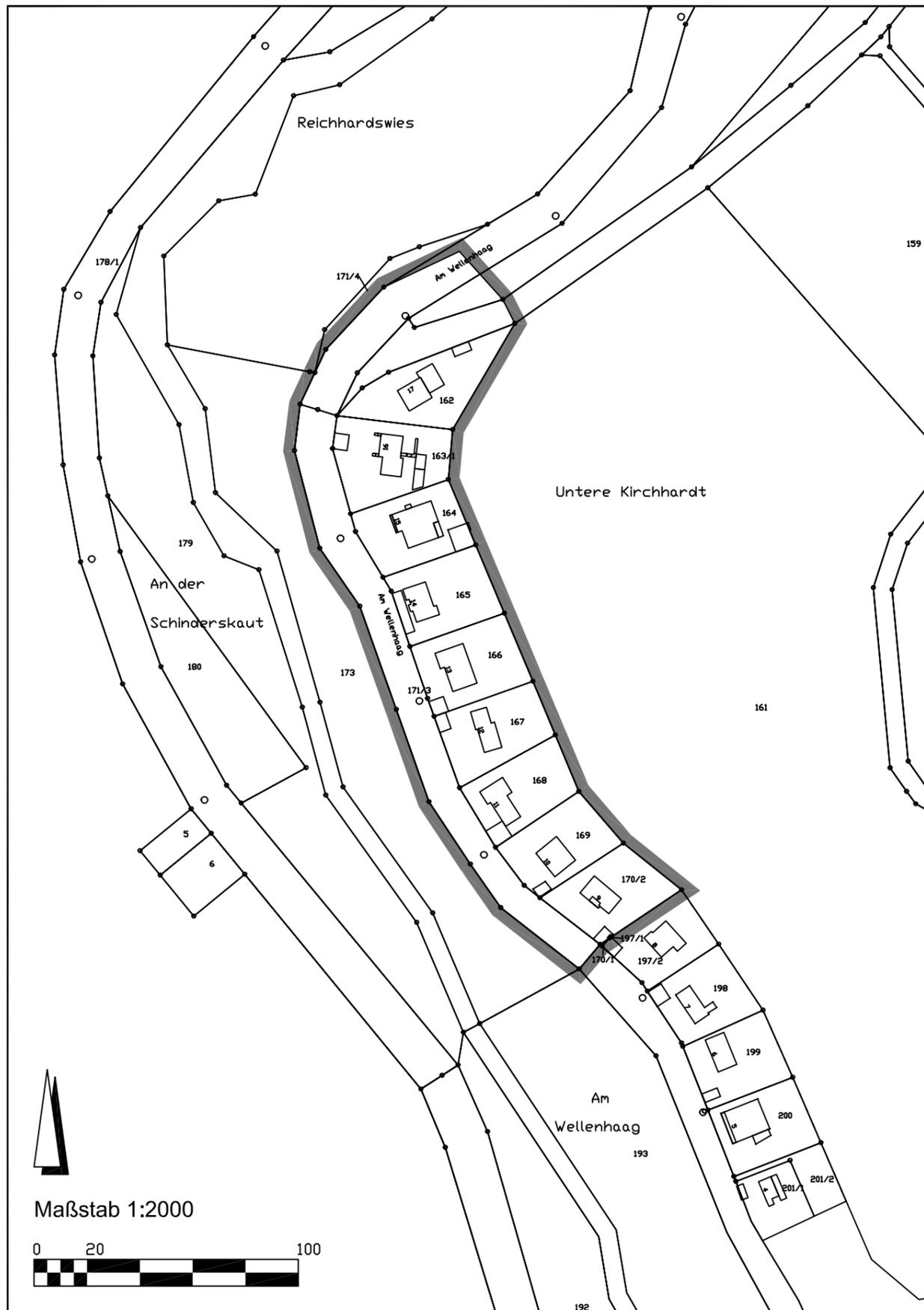
Steffen Wernard
Bürgermeister

Frau Gabriele Pöhlmann
Amtsleitung Bauamt

Natalie Hinz
Sachbearbeitung

Anlagen

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



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: bkrte_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 "Teilbebauungsplan Kransberg" und seiner 1. Änderung ST Kransberg

- 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
Dipl.-Geogr. C. Koch

Stand
31.08.2023



Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplanes „Teilbebauungsplan Kransberg“ und seiner 1. Änderung

Stadtteil Kransberg

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.....	6
5. Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung.....	6
6. Aufhebungsverfahren.....	8
6.1 Verfahrensstand	8
Teil B: Umweltbericht.....	9
1. Einleitung.....	9
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose.....	9
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes.....	11
4. Umweltrelevante Maßnahmen.....	11
5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	11
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	11
7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	11
8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	12
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	12
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	12
Quellenverzeichnis.....	12

Teil A: Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung befindet sich im Norden des Stadtteils Usingen-Kransberg. Er umfasst die nördlichen neun Baugrundstücke der Straße „Am Wellenhaag“ und hat eine Größe von ca. 1,48 ha.



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

2. Bestand

Die Baugrundstücke befinden sich östlich der Straße „Am Wellenhaag“ an einem steilen Hang. Sie sind vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Diese weisen ein Vollgeschoss auf, jedoch zusätzlich bis zu zwei wohnlich genutzte Untergeschosse, die aufgrund der Hanglage nicht als Vollgeschoss zu werten sind.

3. Bisheriger Bebauungsplan

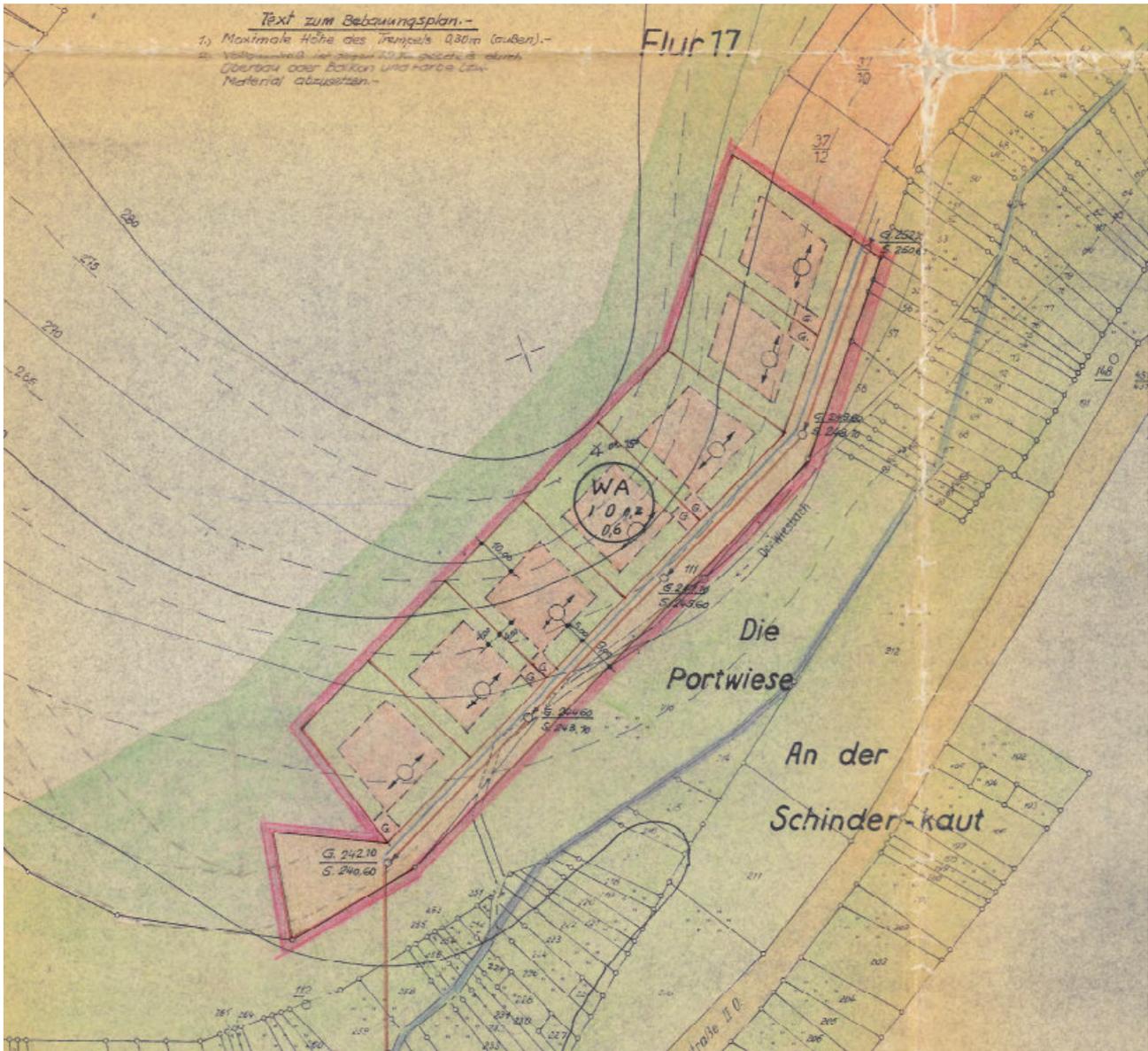


Abb 2: ursprünglicher Bebauungsplan, nur Planzeichnung, nicht genordet

Der Bebauungsplan „Teilbebauungsplan Kransberg“ wurde am 08.12.1962 von der Gemeindevertretung der damaligen Gemeinde Kransberg als Satzung beschlossen und am 04.02.1963 vom Regierungspräsidenten in Wiesbaden genehmigt. Eine Begründung über Anlass und Zweck des Bebauungsplans liegt nicht vor. Auch eine Bekanntmachung des Bebauungsplans liegt nicht vor.

Der Bebauungsplan setzt eine Straße sowie Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise fest. Des Weiteren werden Baufenster und nicht überbaubare Bereiche festgesetzt sowie eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl, die Firstrichtung und die Dachneigung. Weitere Gestaltungsfestsetzungen werden nicht getroffen.

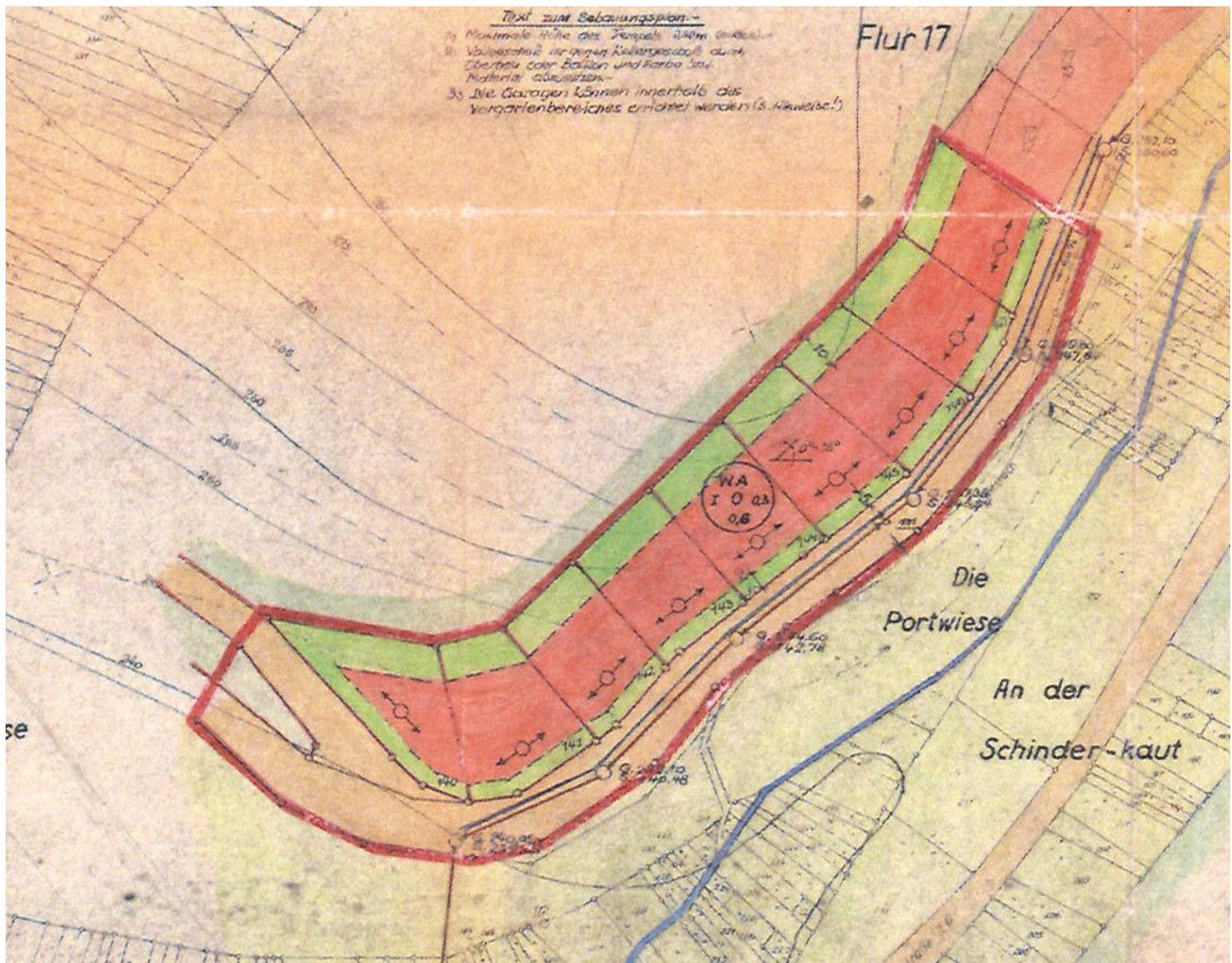


Abb. 3: 1. Änderung des Bebauungsplans, nur Planzeichnung, nicht genodet

Im Jahr 1964 wurde der Bebauungsplan geändert. Zum einen wurde der Geltungsbereich um zwei Baugrundstücke erweitert und ein grundstücksübergreifendes Baufenster festgesetzt. Zum anderen wurden Festsetzungen zur maximalen Höhe des Dampels, zur gestalterischen Absetzung des Vollgeschosses gegenüber des Kellergeschosses sowie zur Zulässigkeit von Garagen in den Vorgärten getroffen.

Die 1. Änderung wurde am 13.03.1964 beschlossen und am 31.03.1964 genehmigt. Auch für die 1. Änderung liegt keine Bekanntmachung vor.

4. Flächennutzungsplan

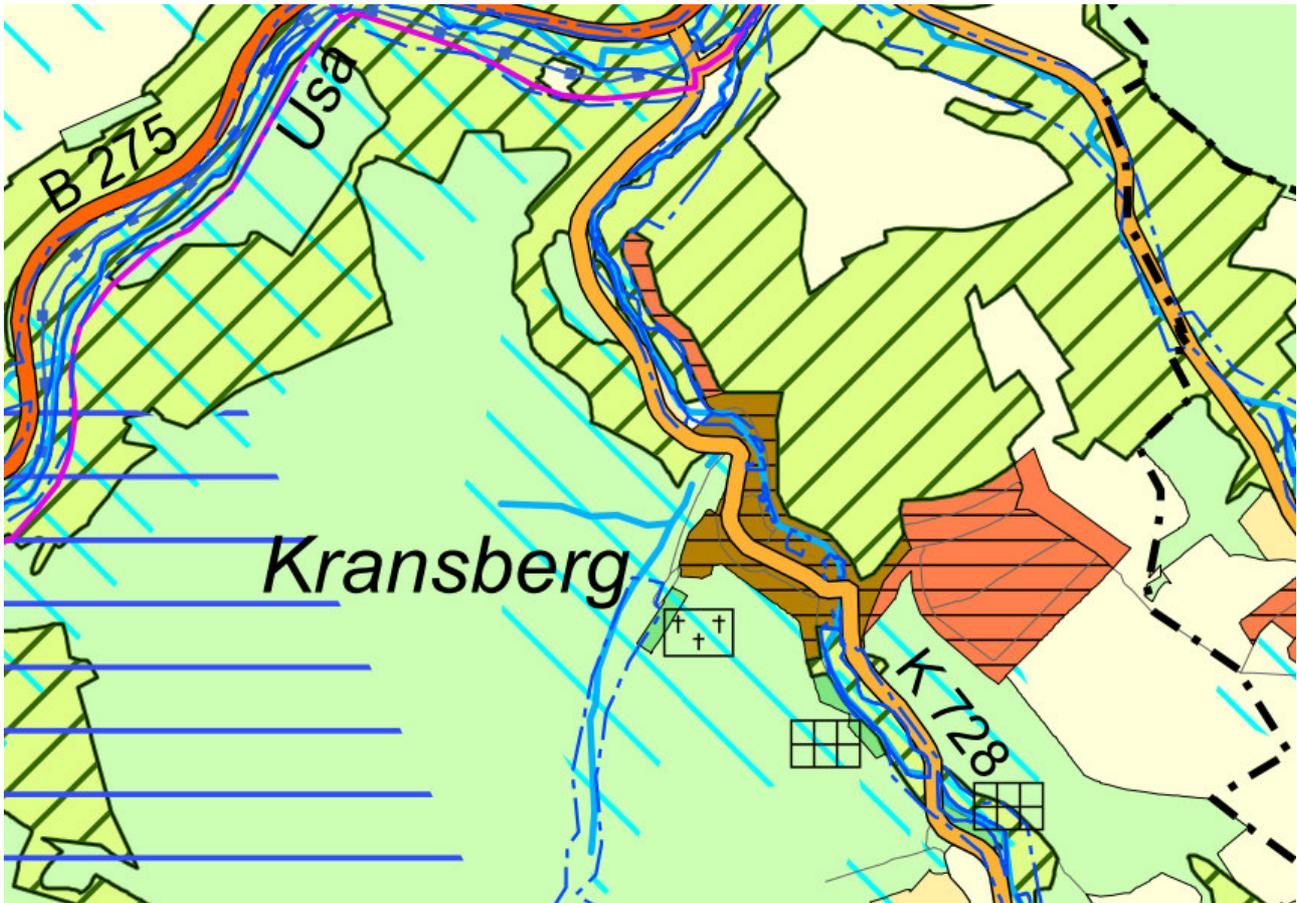


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

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 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 „Teilbebauungsplan Kransberg“ weist als formellen Wirksamkeitsmangel einen fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung auf, der Plan wurde nicht bekannt gemacht. Es liegen auch keine sonstigen Nachweise über die Bekanntmachung oder Unterlagen bezüglich des Verfahrens vor.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet. Der Baubestand entspricht den Bebauungsplaninhalten. Im Geltungsbereich sind alle Baugrundstücke vollständig bebaut. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur den nördlichen Abschnitt des Straßenzuges „Am Wellenhaag“ umfasst, während der südliche Teil nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, ist die Aufhebung des Bebauungsplans durchaus sinnvoll. Somit wird zukünftig eine einheitliche Entwicklung des Straßenzuges möglich.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann aufgrund des Bebauungsgrades der Grundstücke im Geltungsbereich zukünftig auch ohne Bebauungsplan gewährleistet werden. Den Grundstückseigentümern werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes im Vergleich zu einer Heilung des Bebauungsplanes durch Behebung der formellen Mängel somit keine weitreichenden Bebauungsmöglichkeiten genommen oder neu eingeräumt. Das Gebiet ist zukünftig problemlos nach § 34 BauGB beurteilbar.

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 fehlende Bekanntmachung ist aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation eine Heilung gem. § 214 BauGB nicht erforderlich. 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 Teilbebauungsplanes „Kransberg“. Der Geltungsbereich umfasst die Straße „Am Wellenhaag“ im Westen. Östlich der Straße befindet sich eine Reihe aus neun Grundstücken mit Wohnbebauung. Diese weisen ein Vollgeschoss auf, jedoch zusätzlich bis zu zwei wohnlich genutzte Untergeschosse, die aufgrund der Hanglage nicht als Vollgeschoss zu werten sind. Die Häuser sind von Privatgärten umgeben und werden auch entsprechend genutzt. Die Privatgärten werden rückwärtig vom östlich dahinterliegenden Wald begrenzt. Im Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt

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 zwar stark durchgrünt aufgrund des hohen Anteils privater Gartenflächen, es handelt sich hierbei jedoch überwiegend um Ziergärten. Eine Nutzgartennutzung ist lediglich untergeordnet vorhanden. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im öffentlichen Raum sind nur westlich der Straße „Am Wellenhaag“ in Form von Begleitgehölzen vorhanden. Diese sind durch die Planaufhebung nicht gefährdet, da sich hierdurch keine Änderung der Straßennutzung und Gestaltung ergeben. Es befinden sich im Plangebiet auch keine besonders schutzwürdigen Biotope. Das natürliche Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden.

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 angrenzenden Waldflächen und dem Talraum des Wiesbachs westlich 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 1,48 ha. Durch die Aufhebung des Teilbebauungsplanes 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 nicht vorhanden. Der Wiesbach fließt westlich des Plangebietes. Der Wiesbach weist ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet auf, das westlich des Plangebietes liegt. 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

Der Ort Kransberg liegt in keinem besonderen Belastungsgebiet. Die angrenzenden großflächigen Waldbestände produzieren Frischluft, die der Ortslage zufließt. Auch die kleinflächig in den Privatgärten vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei, auch wenn diese im Vergleich zu den umliegenden Flächen als untergeordnet zu bewerten ist. Die im Wiesbachtal liegenden Grünlandflächen tragen zur nächtlichen Kaltluftentstehung bei. 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 und die umliegende Landschaft wird zur Erholung genutzt. Die Privatgärten dienen ihren Bewohnern zur Erholung, sind jedoch nur für diese zugänglich. Lediglich die Straße im Plangebiet besitzt für die Erholung eine Bedeutung, da sie als Zugangsmöglichkeit zur Landschaft für die Bevölkerung fungiert. 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 oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter 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. Westlich des Plangebietes liegt das Überschwemmungsgebiet des Wiesbachs. 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 Teilbebauungsplans 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 vorliegende Bebauungsplan „Teilbebauungsplan Kransberg“ weist als formellen Wirksamkeitsmangel einen fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung auf. Aus diesem Grund 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

le 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 Teilbebauungsplanes „Kransberg“ 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 Teilbebauungsplanes 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 formeller Wirksamkeitsmängel. 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 Abruf: 01.02.2023.

Usingen/Aßlar, 31.08.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft

Christian Koch

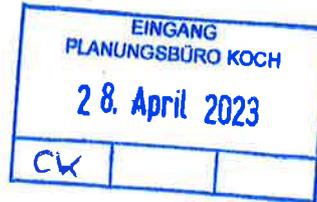
Christian Koch

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 - 449

Dr. April 2023

Bauleitplanung der Stadt Usingen
Aufhebung des Teilbebauungsplans Kransberg
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 „Teilbebauungsplan Kransberg“ sowie dessen 1. Änderung 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

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 "Teilbebauungsplan Kransberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend zu Ihrer Mail vom 29.03.2023 TÖB-Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, Aufhebung des BP "Teilbebauungsplan Kransberg" 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 (Ortsnetzfreileitung) 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



Syna GmbH

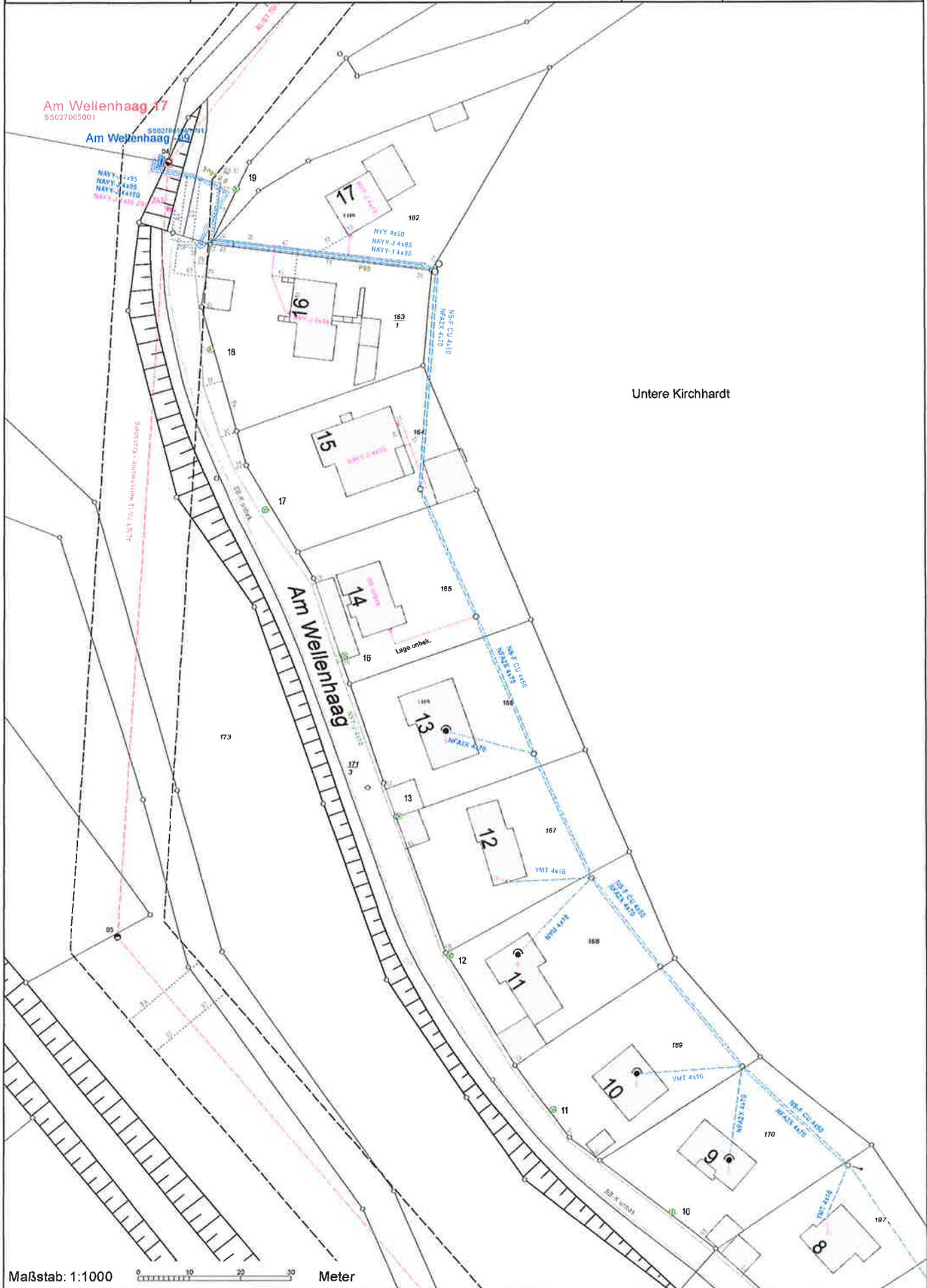
Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

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



Gemeinde:	Kransberg
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.: 60.00.08/460

04. Juli 2023

Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan: Aufhebung des „Teilbebauungsplan Kransberg“
(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 Teilbebauungsplan Kransberg festgestellt. Es erfolgte damals keine offizielle Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan weist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet aus. Im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Der Baubestand entspricht den Bebauungsplaninhalten und alle Grundstücke sind vollständig bebaut. 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 „Teilbebauungsplan Kransberg“ der Stadt Usingen. Gegen die Aufhebung des 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.

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

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)."

Anlage

Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplans
„Teilbebauungsplan Kransberg“

Stadtteil Kransberg

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

3 Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht,
14 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 27 Stellen beteiligt. Hiervon haben

2 Bedenken/ Anregungen/ Hinweise vorgebracht,
5 keine Anregungen geäußert,
20 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 5 „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: 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.: 4
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.: 5
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