



Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Festplatz“

Satzung

Planstand: 08.05.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Anna Kupetz, B.Sc. Geographie, B.Eng. Architektur

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Regionalplanung sowie vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Verkehrsflächen	7
2.2	Flächen für Nebenanlagen.....	8
2.3	Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen.....	8
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	9
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	9
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	9
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
5	Immissionsschutz.....	10
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	11
7	Altlasten und Bodenbelastungen.....	13
8	Denkmalschutz.....	14
9	Hinweise und sonstige Infrastruktur	14
10	Bodenordnung	15
11	Kosten.....	15
12	Verfahrensstand.....	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Kernstadt Usingen sollen für den Bereich des Festplatzes nördlich des Stockheimer Baches im westlichen Anschluss an das derzeit im Bau befindliche Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen und der Festplatz als Standort für Veranstaltungen und sonstige Nutzungen gesichert werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden insofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Festplatz für die jährliche Traditionsveranstaltung der Laurentiuskerb und vergleichbare örtliche Feste und Veranstaltungen sowie die Nutzung des östlichen Teilbereiches als Fläche für Park- und Stellplätze geschaffen. Darüber hinaus soll auf einer Teilfläche im Südwesten des Plangebietes die Errichtung und der Betrieb von einzelnen Wohnmobilstellplätzen mit zugehörigen Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Festplatz“ im westlichen Teilbereich bzw. „Festplatz und Parkplätze“ im östlichen Teilbereich des Plangebietes sowie die Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Anbindung. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und zum Erhalt von Laubbäumen sowie die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplätze“.

Impressionen – Nutzung des Plangebietes (Laurentiuskerb 2016)



Quelle: Stadt Usingen (09/2016)

Impressionen – Nutzung des Plangebietes (Laurentiuskerb 2016)



Quelle: Stadt Usingen (09/2016)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 6, das Flurstück 8495/4 teilweise sowie in der Flur 33, die Flurstücke 2359, 2360, 2392/2 teilweise und 8817 teilweise. Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Rückwärtige Grundstücksfreiflächen und große Hausgärten
 Westen: Grünland beidseits des Gewässerverlaufs des Stockheimer Baches
 Süden: Gewässerparzelle und Uferbereich des Stockheimer Baches
 Osten: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ von 2015 (Sondergebiet „Handel und Dienstleistungen“)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,3 ha.

Zuwegung von der Neutorstraße und Blick auf das Plangebiet mit Blickrichtung Osten



Im Vordergrund westlicher Bereich des Festplatzes mit Blickrichtung Norden



Im Vordergrund westlicher Bereich des Festplatzes mit Blickrichtung Südwesten



Bereich des Festplatzes mit Blickrichtung Osten auf das im Bau befindliche Fachmarktzentrum

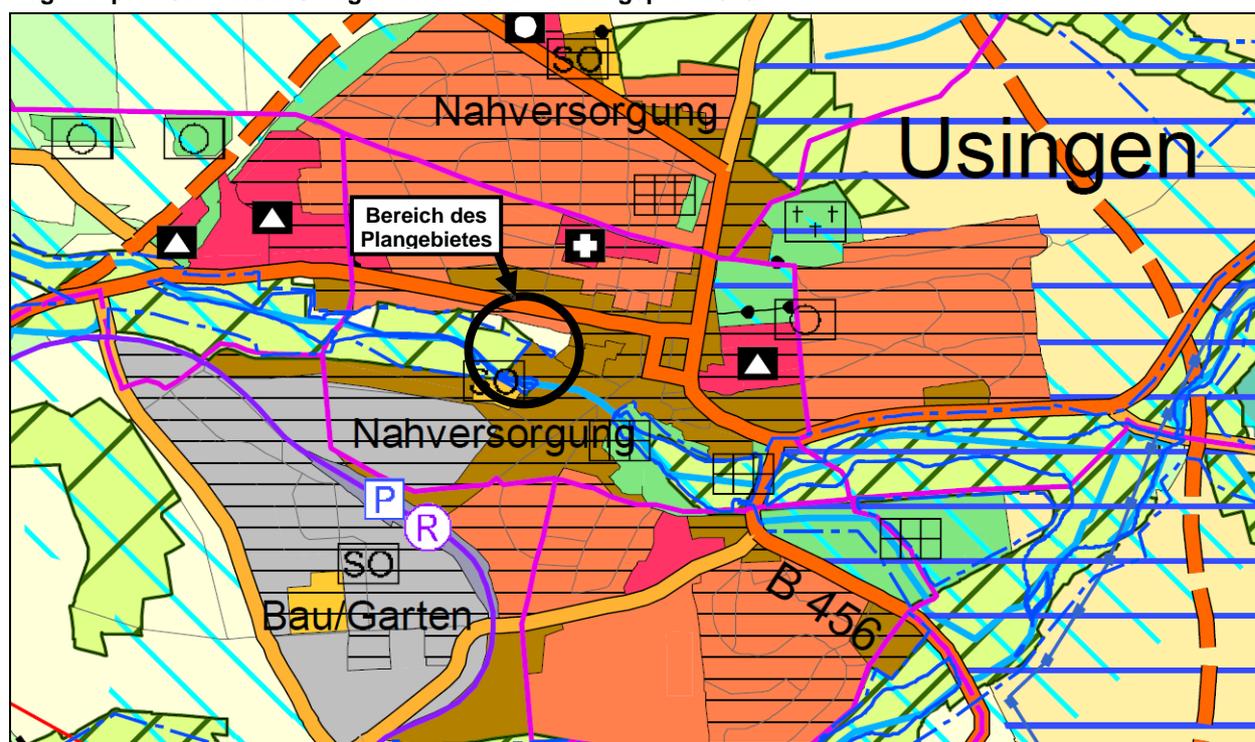


Eigene Aufnahmen (08/2016)

1.3 Regionalplanung sowie vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen 2010 / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes bereits überwiegend *Gemischte Baufläche Bestand* sowie für den westlichen Teilbereich des Plangebietes im Übrigen *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dar.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

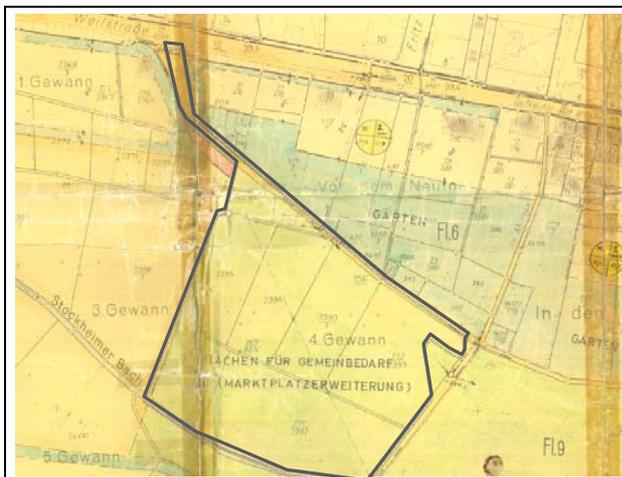


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge und der bestandsorientierten Überplanung einer bereits ausgeübten Nutzung bzw. überwiegend geschotterten Fläche sowie vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Zulässigkeit von Befestigungen im Bereich der freiraumbezogenen Festlegungen und Darstellungen des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 und des geringen räumlichen Umfangs der Abweichung wird davon ausgegangen, dass die Planung noch als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird davon ausgegangen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Hierfür spricht auch, dass sich das Plangebiet in dem mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten **Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“** innerhalb eines Bereiches befindet, für den bereits zum damaligen Zeitpunkt großräumig Flächen für den Gemeinbedarf für eine mögliche Erweiterung des Marktplatzes vorgesehenen wurden. Zwar ist dieser Bebauungsplan im Bereich des Plangebietes nur noch bedingt geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, jedoch wird die bereits früher bestehende städtebauliche Zielsetzung dokumentiert.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wird in der Stellungnahme vom 15.03.2017 aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung darauf hingewiesen, dass die geplante Festsetzung der Fläche als Festplatz bzw. Festplatz und Parkplatz den regionalplanerischen Zielsetzungen nicht widerspricht und gegen die Planung daher aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ von 1964 mit Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ von 2015



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Ferner grenzt der vorliegende Bebauungsplan unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen **Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ von 2015**, der im östlichen Anschluss an das Plangebiet großräumig Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Handel und Dienstleistungen“ festsetzt und hierdurch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des gleichnamigen Fachmarktzentums geschaffen hat.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Festplatz“ aufgenommen worden.

2.1 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Festplatzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Festplatz** im westlichen Teilbereich bzw. **Festplatz und Parkplätze** im östlichen Teilbereich des Plangebietes fest.

Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche wird die Funktion des Festplatzes auch als geplanter Standort für Park- und Stellplätze sowie für einzelne Wohnmobilstellplätze im Südwesten des Plangebietes unterstrichen, zumal diese Nutzungen, sofern keine zeitlich regelmäßig begrenzte Nutzung als Festplatz für Jahrmärkte und vergleichbare örtliche Feste und Veranstaltungen stattfindet, im Vordergrund steht. Da es sich um Flächen im Eigentum der Stadt Usingen handelt, kann von weitergehenden Regelungen zur Zulässigkeit entsprechender Nutzungen abgesehen werden.

Der Bebauungsplan setzt jedoch eingriffsminimierend fest, dass innerhalb der mit der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Festplatz“ im westlichen Teilbereich eine Befestigung der Flächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterfläche oder als wassergebundene Wegedecke zulässig ist, sodass hier insbesondere auch den übergeordneten freiraumbezogenen Vorgaben des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Darüber hinaus werden in der Verlängerung der Zuwegung ausgehend von der Neutorstraße sowie in Richtung der bestehenden Fußwegeverbindung im Bereich des Stockheimer Baches jeweils Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Fußweg** festgesetzt, um somit die Flächen als Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bauplanungsrechtlich zu sichern. Ferner wird im Bebauungsplan eine mögliche künftige Fahrwegeverbindung zwischen dem Festplatz und der südlich des Plangebietes und des Stockheimer Baches gelegenen Stellplatzanlage des dortigen Lebensmittelmarktes durch die Unterbrechung der umgrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen berücksichtigt. Eine solche ergänzende Anbindung wurde bereits im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ – 3. Änderung von 2012, mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd geschaffen wurden, durch die Festsetzung einer mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche im Bereich der dortigen Stellplatzumfahrten grundsätzlich vorgesehen.

2.2 Flächen für Nebenanlagen

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll auf einer Teilfläche im Südwesten des Plangebietes die Errichtung und der Betrieb von einzelnen Wohnmobilstellplätzen ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt daher im Hinblick auf die Zulässigkeit sowie zur eindeutigen räumlichen Begrenzung einer entsprechenden Stellplatzanlage eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung **Wohnmobilstellplätze** fest und bestimmt durch eine ergänzende textliche Festsetzung, dass innerhalb der umgrenzten Flächen für Wohnmobilstellplätze die Errichtung und der Betrieb einer entsprechenden Stellplatzanlage mit zugehörigen Nebenanlagen zulässig ist.

2.3 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich einer geplanten Pflanzinsel zwischen dem Festplatz und dem Fachmarktzentrum sowie entlang der Böschung an der nördlichen Grenze des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** fest. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grünordnerische Festsetzungen zum **Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen und bei natürlichem Absterben Ersatzpflanzungen vergleichbarer Arten vorzunehmen.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Kernstadt Usingen südlich der Neutorstraße sowie westlich der Bahnhofstraße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes, Landes- und Kreisstraßen auch eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits überwiegend Bestand und erfolgt als Einrichtungsverkehr über die Zuwegung ausgehend von der Neutorstraße und weitergehend über eine Anbindung an den Bereich des Fachmarktzentrums und im Zweirichtungsverkehr weiterführend an die Bahnhofstraße.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch eine Zuordnung von insgesamt 81.056 Ökopunkten der bereits anerkannten Ökokontomaßnahme „Burgartsberg / Auf der Elfengrube“ aus dem Ökokonto der Stadt Usingen.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Verkehrs- und sonstigen Flächen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Freiflächen sowie Wohnnutzungen und gemischten Nutzungen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den aus der Nutzung des Plangebietes als Festplatz und Fläche für Park- und Stellplätze hervorgehenden Emissionen sowie um den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnbebauung hinreichend Rechnung zu tragen, wurden seitens der GSA ZIEGELMEYER GMBH, BERATUNGSGESELLSCHAFT FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ, TECHNISCHE AKUSTIK, 65549 Limburg an der Lahn, schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes **Immissionsgutachten** erstellt. Das Immissionsgutachten ist als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die schalltechnischen Berechnungen zur Prognose der Geräusentwicklung aus der Inanspruchnahme des durch die Bauleitplanung zur Verfügung gestellten „öffentlichen Parkraumes“ mit tags ca. 70 Stellplätzen und zur Nachtzeit ca. 120 Stellplätzen zeigt, dass die durch den Parkierungsverkehr hervorgerufenen Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete / Besondere Wohngebiete zur Tages- und Nachtzeit jeweils einhalten und zum Teil deutlich unterschreiten. Ergänzende Schallschutzmaßnahmen werden hierzu nicht erforderlich.

Die Berechnungen der Geräusentwicklungen aus einer Nutzung des Festplatzes, hier beispielhaft für die Traditionsveranstaltung des Laurentius-Marktes mit vier Veranstaltungstagen, zeigt, dass durch die Geräusentwicklungen aus den Fahrgeschäften, Festzeit und Außenbewirtschaftungsbereiche die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für Allgemeine Wohngebiete und Besondere Wohngebiete innerhalb und außerhalb der Ruhezeitenregelungen bei Anwendung der Regelfallbetrachtung überschreiten. Alleine aus den zwischen dem Festplatzgelände und der angrenzenden Bebauung vorhandenen Abständen ist die Einhaltung der Richtwerte von tags 60 dB(A) / 55 dB(A) nicht zu erreichen. Die jeweils um 15 dB reduzierten Immissionsrichtwerte der Nachtzeit können in keinem Falle sichergestellt werden.

Die nach Kapitel 4.4 der Freizeitlärm-Richtlinie mögliche „Sonderfallbeurteilung bei seltenen Veranstaltungen mit hoher Standort-Gebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz“ gestattet jedoch die Erhöhung der Beurteilungspegel aus den Veranstaltungsgeräuschen bis zu 70 dB(A) während der Tageszeit und/oder 55 dB(A) zur Nachtzeit. In besonders gelagerten Fällen kann eine Verschiebung der Nachtzeit von bis zu zwei Stunden zumutbar sein. Die Anzahl der Tage mit seltenen Veranstaltungen sollen dabei 18 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Werden der Durchführung des Laurentius-Marktes diese Eigenschaften nach 4.4 der Freizeitlärm-Richtlinie zugesprochen, können aus den Geräusentwicklungen der Fahrbetriebe einschließlich Festzeltnutzung/Außenbewirtschaftungsbereiche (Biergarten) die Richtwerte von 70 dB(A) mit den Emissionsansätzen der Prognoseberechnungen zur Tageszeit eingehalten werden (gebietsunabhängig gilt dann der einheitliche Immissionsrichtwert von 70 dB(A)). Die Durchführung der Veranstaltungen, auch bei abgeschalteten Musikeinspielungen der Fahrbetriebe etc., würde jedoch den nach 22.00 Uhr geltenden Richtwert von 55 dB(A) in allen Fällen überschreiten.

Sollen die Veranstaltungen in einem Umfang analog den bisherigen Nutzungen weiterhin durchgeführt werden, besteht die Möglichkeit, die Nachtzeit von ihrem Regelbeginn um 22.00 Uhr um zwei Stunden auf dann 24.00 Uhr zu verschieben.

Für diesen Zeitraum kann dann, abweichend zu dem Richtwert von 55 dB(A), der Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für die Beurteilung herangezogen werden. Damit wäre es möglich, die Veranstaltungen aus dem Festzelt bzw. der Biergartennutzung mit Musikbetrieb nach 22.00 Uhr durchzuführen. Die Ausdehnung dieser Veranstaltungen über den Zeitraum von 24.00 Uhr hinaus verlangt jedoch dann wiederum die Anwendung des reduzierten Immissionsrichtwertes der Nachtzeit von 55 dB(A). Diese Einhaltung ist, bei Beibehaltung von Musikwiedergaben / Musikveranstaltungen im Festzelt, nicht sicherzustellen. Richtwertüberschreitungen können dabei auch nach 24.00 Uhr alleine aus der Nutzung des Festzeltes ohne Musikwiedergabe resultieren. Eine weitere Ausdehnung über den Zeitraum von 24.00 Uhr hinaus wäre dann mit Verweis auf die Regelungen gemäß Kapitel 4.4.2 der Freizeitlärm-Richtlinie in einem erweiterten Umfang zu begründen.

Im Zuge der Bauleitplanung können entsprechende organisatorische Festsetzungen planungsrechtlich nicht getroffen werden. Die schalltechnischen Untersuchungen zeigen jedoch, dass der aus der Nutzung des Festplatzes resultierende „Immissionskonflikt“ mit der benachbart bestehenden Wohnnutzung auf der Grundlage der Regelungsmöglichkeiten der Freizeitlärm-Richtlinie beurteilt werden kann. Mit Verweis auf Kapitel 4.4.3 „Nebenbestimmungen“ der Freizeitlärm-Richtlinie können in den so definierten Sonderfällen Veranstaltungen von der zuständigen Behörde nach Maßgabe von in den Nebenbestimmungen festzulegenden Maßnahmen zugelassen werden. Derartige Regelungen sind außerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten des Bauleitplanverfahrens vorzusehen. Weitere gelegentliche Inanspruchnahmen des Festplatzgeländes für kleine Wanderzirkusse, Flohmarktveranstaltungen oder ähnlichem, können hingegen im Rahmen der „Regelbewertung“ der Freizeitlärm-Richtlinie an diesem Standort durchgeführt werden. Richtwertüberschreitungen sind hieraus nicht zu prognostizieren.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die schalltechnischen Berechnungen verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt sind.

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde des Hochtaunuskreises wird in der Stellungnahme vom 13.03.2017 darauf hingewiesen, dass die Anwendung einer Sonderfallbetrachtung nach der Freizeitlärm-Richtlinie (Erlaubnis der Überschreitung der Richtwerte für einzelne Ereignisse) durch die zuständige Behörde zu prüfen und eventuell anzuwenden ist. Die Lösung möglicher Konflikte zwischen Nutzung und Betroffener, kann daher nur im Wege einer immissionsschutzrechtlichen Anordnung nach § 24 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) getroffen werden. Die zuständige Behörde hierfür ist die Untere Immissionsschutzbehörde.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz als entsprechend gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird seitens der Stadt Usingen sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz erfolgen. Darüber hinaus sind im Zuge der weiteren Planung die Möglichkeiten einer gedrosselten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den unmittelbar südlich angrenzenden Stockheimer Bach als nächstgelegenen Vorfluter zu prüfen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der Ausführungs- und Entwässerungsplanung in Abstimmung insbesondere mit den zuständigen Wasserbehörden und dem Abwasserverband Oberes Usatal festgelegt.

Seitens des Abwasserverbandes Oberes Usatal wird in der Stellungnahme vom 14.03.2017 hinsichtlich der übergeordneten Entwässerung darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der bisherigen SMUSI Prognose 2010 rechnerisch noch nicht berücksichtigt wurde. Insofern ist auch davon auszugehen, dass das Plangebiet nicht in der Kanalnetzplanung berücksichtigt wurde. Daher ist ein Anschluss an das örtliche Kanalnetz jedenfalls nicht ohne weitergehende Untersuchung der Auswirkungen auf die SMUSI- und Kanalnetzberechnung möglich. Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird darauf hingewiesen, dass die Erhöhung des Versiegelungsgrades aufgrund der Umwandlung von Bestandsflächen zu Asphalt- und Schotterflächen zu einem größeren Oberflächenabfluss führt. Sollte eine Einleitung in das Kanalnetz vorgesehen werden, wird voraussichtlich nur eine gedrosselte Einleitung möglich sein.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, wird in der Stellungnahme vom 15.03.2017 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches das RÜB B11 „Stockheimer Grund“ befindet, über das aus einer Baugebietsfläche von ca. 53 ha belastetes Niederschlagswasser in den Stockheimer Bach eingeleitet wird. Entsprechend einer Untersuchung der Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen des Abwasserverbandes Oberes Usatal bestehen an dieser Stelle deutliche Hinweise auf eine stoffliche und hydraulische Überlastung des Gewässers. Vor einer Neugestaltung und Erweiterung des Festplatzes wird daher empfohlen, entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten für diese Abwasseranlage zu prüfen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Die Gewässerparzelle des Stockheimer Baches sowie der eigentliche Gewässerverlauf bleiben von der Planung unberührt.

Seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreis, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 13.03.2017 darauf hingewiesen, dass im Zuge der vorliegenden Planung kein Gewässerrandstreifen i.S.d. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berührt wird, da der Bereich des Plangebietes bereits durch den mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ erfasst wird und sich die Flächen i.S.d. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) somit nicht im Außenbereich befinden.

Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des durch Verordnung vom 29.09.2003 festgesetzten und im Staatsanzeiger des Landes Hessen (StAnz. 39/03) veröffentlichten Überschwemmungsgebietes des Stockheimer Baches. Die entsprechende Teilfläche ist in der Planzeichnung als solche kenntlich gemacht; die Grenzen des Überschwemmungsgebietes wurden nachrichtlich übernommen. Auf die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete insbesondere im Hinblick auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Befreiung von diesen Verboten durch die zuständige Wasserbehörde erteilt werden. Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind rechtzeitig vor Beginn der Pflanzmaßnahme mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, wird in der Stellungnahme vom 15.03.2017 darauf hingewiesen, dass bei der Bauausführung und dem Betrieb, auch bei Veranstaltungen auf dem Festplatz, dafür Sorge zu tragen ist, dass geordnete Abflussverhältnisse des Stockheimer Bachs sichergestellt sind. Die §§ 76 ff. WHG sind zu beachten. Sollte eine Oberflächenveränderung innerhalb des Überschwemmungsgebietes vom Stockheimer Bach für z.B. asphaltierte Aufstellflächen (Erhöhen oder Vertiefen der Oberfläche) vorgenommen werden, bedarf dies der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG von der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Hochtaunuskreises.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit einer Versiegelung grundsätzlich einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie der Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung der westlichen Teilflächen des Plangebietes.

7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altlagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Usingen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

8 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

9 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 09.03.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits **Versorgungsleitungen** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 13.03.2017 darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen zu berücksichtigen sind. Insbesondere wird auf die vorhandenen **Erdkabel des Stromversorgungsnetzes** sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden. Sollte im Zuge der weiteren Planungen eine Umlegung und / oder Versetzung von Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind der Syna GmbH alle durch die Umlegung entstehenden Kosten zu erstatten. Die Stromversorgung für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ist aus heutiger Sicht im Übrigen gesichert.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen. Bei **Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen** muss der Abstand zwischen Baum und Kabel mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 06.03.2017 und 21.04.2017 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11 Kosten

Welche Kosten der Stadt Usingen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes und der Umsetzung der geplanten Neugestaltung und Befestigung des Festplatzes einschließlich der Sicherung der Erschließung entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.02.2013, Bekanntmachung: 08.02.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 13.02.2017 – 14.03.2017, Bekanntmachung: 08.02.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 08.02.2017, Frist: 14.03.2017

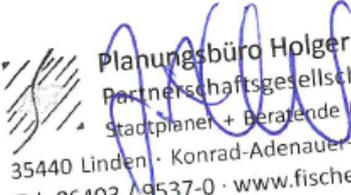
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 30.03.2017 – 05.05.2017, Bekanntmachung: 23.03.2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 27.03.2017, Frist: 05.05.2017

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 26.06.2017

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 08.05.2017
- Schalltechnische Untersuchung, GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand: 10.03.2017
- Faunistische Erhebungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 09.05.2017


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de