



**Stadt Usingen**  
**Aufhebung des Bebauungsplanes**  
**„Albert-Franke-Straße“**  
**Kernstadt Usingen**

**B E G R Ü N D U N G**

**Vorentwurf**

**02. Dezember 2025**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch**  
**Dipl.-Ing. Sibylle Oberheidt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto: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.....	6
6. Aufhebungsverfahren.....	7
6.1 Verfahrensstand .....	7
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 .....	12
4. Umweltrelevante Maßnahmen .....	12
5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen .....	12
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	12
8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	13
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	13
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	13
Quellenverzeichnis.....	13

## Teil A: Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung befindet sich in der Kernstadt Usingen nördlich der Stadtmitte. Er wird im Norden von der Weilburger Straße (B 456), im Osten von der Schillerstraße, im Süden von der Hattsteiner Allee und im Westen von der Altkönigstraße begrenzt.

Der aufzuhebende Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,58 ha.



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

### 2. Bestand

Das gesamte Gebiet ist von freistehenden Einzelhäusern mit umliegenden Gärten geprägt, die ein- oder zweigeschossig sind und in der Regel noch ein ausgebautes Dachgeschoss haben. An mehreren Stellen im Plangebiet, insbesondere an der Weilburger Straße, befinden sich auch Mehrfamilienhäuser. Die durch einen Stichweg erschlossenen Grundstücke Weilburger Straße 47-73 sind mit Reihenhäusern bebaut. Darüber hinaus befinden sich fünf Baulücken im Gebiet (Hattsteiner Allee 8, Schillerstraße 21, Limesstraße/Ecke Saalburgstraße, Altkönigstraße 10 und Altkönigstraße/Ecke Saalburgstraße). Das Gebiet wird zum größten Teil zu Wohnzwecken genutzt. Auf dem großen Grundstück südlich der Limesstraße und östlich der Albert-Franke-Straße befindet sich eine Nutzung



der Telekom. Der letzte Genehmigungsstand von 1981 ist dementsprechend auch „Fernmeldedienstgebäude“. In dem ebenfalls auf diesem Grundstück vorhandenen Gebäude Albert-Franke-Straße 8-10 befindet sich neben einer Wohnung auch eine Nutzung als Tagesmütterzentrum/Kinderbetreuung. Im Gebäude Hattsteiner Allee 10 befindet sich die Lebensmittelausgabe für Bedürftige des Vereins „aufgetischt e.V.“. In der Limesstraße 10 ist ein Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirche. Die Fläche an der Hattsteiner Allee zwischen Albert-Franke-Straße und Schillerstraße wird als Parkplatz genutzt.

### 3. Bisheriger Bebauungsplan



Abb. 2: bisheriger Bebauungsplan, nur Planzeichnung



Der Bebauungsplan „Albert-Franke-Straße“ hat öffentlich ausgelegen vom 26.06.1974 bis 26.07.1974 und wurde am 30.07.1974 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 13.03.1975 (mit Ausnahme einer Textfestsetzung) genehmigt. Die Genehmigung wurde am 02.05.1975 bekanntgemacht.

Er setzt überwiegend Reine oder Allgemeine Wohngebiete mit zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt regelmäßig 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Im Allgemeinen Wohngebiet zwischen Schillerstraße und Albert-Franke-Straße südlich der Limesstraße sind laut Bebauungsplan drei Vollgeschosse zulässig bei einer GFZ von 1,0.

Ein kleiner Teilbereich an der Weilburger Straße ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt hier ebenfalls zwei, die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8. Das Telekom-Gelände an der Albert-Franke-Straße ist als Gemeinbedarfsfläche Post festgesetzt. Eine Fläche an der Weilburger Straße ist als Gemeinbedarfsfläche Polizei festgesetzt. Eine Fläche längs der Hattsteiner Allee ist als Parkplätze festgesetzt.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen, Baufelder und nicht überbaubare Flächen fest. Auch einige Gestaltungsfestsetzungen werden getroffen.

#### 4. Flächennutzungsplan

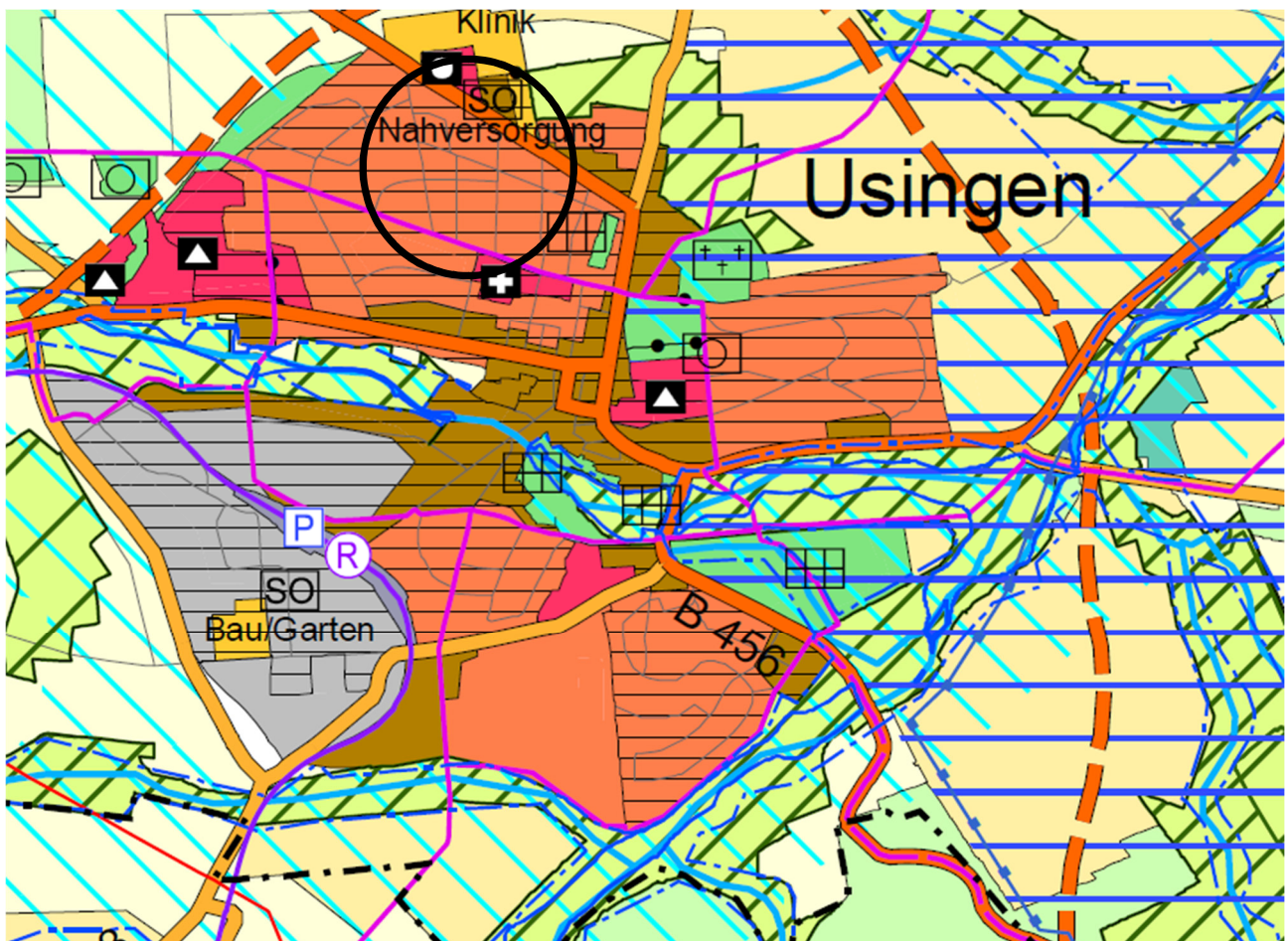


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

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

## 5. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung

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

Die Thematik der Rechtswirksamkeit von sogenannten Altbauungsplänen betrifft Bebauungspläne zu meist 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 Altbauungspläne 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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 04.07.2022 beschlossen, wie mit den mangelhaften Altbauungsplänen der Stadt zu verfahren ist. Für acht Bebauungspläne wurde die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens beschlossen. 17 Bebauungspläne sollten dagegen über eine erneute amtliche Bekanntmachung von ihren Formfehlern geheilt werden.

Zwischenzeitlich hat sich in der Verwaltungspraxis herausgestellt, dass einige dieser Bebauungspläne neben formellen auch materielle Mängel besitzen, die die Erteilung von Baugenehmigungen erschweren oder sogar verhindern.

Erlangt eine Kommune Kenntnis davon, dass einer ihrer Bebauungspläne materielle Mängel aufweist, ist sie zur Heilung dieser Mängel durch Aufhebung oder Überplanung des Bebauungsplans verpflichtet. In vollständig bebauten Gebieten (mit ggf. nur noch vereinzelter Baulücken) bietet sich eher die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans an. Die Aufhebung hätte zur Folge, dass Bauvorhaben in dem Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen wären (Einfügen in die umgebende Bebauung).

Einer dieser ursprünglich zur erneuten Bekanntmachung beschlossenen, aber nun doch materiell mangelhaften Bebauungspläne ist der Bebauungsplan „Albert-Franke-Straße“ in der Kernstadt Usingen. Dort ist zum Beispiel im nordwestlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt, welches faktisch keins mehr ist, da dort Wohnbebauung überwiegt. Des Weiteren werden Flächen für den Gemeinbedarf Post und Polizei festgesetzt, die sich dort schon länger nicht mehr befinden. Die für die Post ausgewiesene Fläche wird von der deutschen Telekom und die Polizeifläche zu Wohnzwecken genutzt. Die Baufenster ermöglichen teilweise nicht über die Grenzen des Bestands hinauszugehen, obwohl dies in einigen Bereichen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung sinnvoll wäre. Anscheinend war damals das primäre Ziel, den Bestand zu sichern und keine städtebauliche (Neu-)Ordnung.

Hinzu kommen die formellen Mängel:

- Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Ort der Bekanntmachung fehlt)
- Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum.

Aufgrund der formellen und materiellen Mängel soll der Bebauungsplan nicht wie ursprünglich angedacht erneut bekannt gemacht werden, sondern es ist ein Aufhebungsverfahren durchzuführen.

Das Gebiet ist bis auf fünf Baulücken bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben, insbesondere in den Baulücken, 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 dieser Begründung.

Zur Beseitigung des unklaren Rechtscheins durch die formellen Mängel (1. Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Fehlerhafte Hauptsatzung, 3. Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum) 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 29.09.2025 beschlossen, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

### 6.1 Verfahrensstand

Aufhebungsbeschluss 29.09.2025 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx

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

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Veröffentlichung im Internet und einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstands bestand kein Anlass zur Ausweitung des gesetzlich vorgeschriebenen Auslegungszeitraums.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Albert-Franke-Straße“ aus dem Jahr 1975. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Schillerstraße im Osten, der Hattsteiner-Allee im Süden, der Altkönigstraße im Westen und der Weilburger Straße im Norden.

Das gesamte Gebiet ist von freistehenden Einzelhäusern mit umliegenden Gärten geprägt, die ein- oder zweigeschossig sind und in der Regel noch ein ausgebautes Dachgeschoss haben. An mehreren Stellen im Plangebiet, insbesondere an der Weilburger Straße, befinden sich auch Mehrfamilienhäuser. Die durch einen Stichweg erschlossenen Grundstücke Weilburger Straße 47-73 sind mit Reihenhäusern bebaut. Darüber hinaus befinden sich fünf Baulücken im Gebiet (Hattsteiner Allee 8, Schillerstraße 21, Limesstraße/Ecke Saalburgstraße, Altkönigstraße 10 und Altkönigstraße/Ecke Saalburgstraße). Das Gebiet wird zum größten Teil zu Wohnzwecken genutzt. Auf dem großen Grundstück südlich der Limesstraße und östlich der Albert-Franke-Straße befindet sich eine Nutzung der Telekom. Der letzte Genehmigungsstand von 1981 ist dementsprechend auch „Fernmeldedienstgebäude“. In dem ebenfalls auf diesem Grundstück vorhandenen Gebäude Albert-Franke-Straße 8-10 befindet sich neben einer Wohnung auch eine Nutzung als Tagesmütterzentrum/Kinderbetreuung. Im Gebäude Hattsteiner Allee 10 befindet sich die Lebensmittelausgabe für Bedürftige des Vereins „aufgetischt e.V.“. In der Limesstraße 10 ist ein Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirche. Die Fläche an der Hattsteiner Allee zwischen Albert-Franke-Straße und Schillerstraße wird als Parkplatz genutzt.

Aussagen zu den Hintergründen sowie zum Ziel und Zweck der Planung können Kap. 5 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 hohen Anteils privater Gartenflächen, wobei der Durchgrünungsgrad im Westen des Geltungsbereiches aufgrund hier vorhandener Mehrfamilienhäuser und größerer Grundstücke und deutlich höher liegt. Es handelt sich hierbei ausnahmslos um privat genutzte Ziergärten. Eine Nutzgartennutzung ist nicht vorhanden. Die vorhandenen Baulücken liegen nach Abriss brach (Hattsteiner Allee 8, Altkönigstraße 10), sind mit Gehölzen bestanden (Schillerstraße 21) oder werden als Gartengrundstück genutzt (Limesstraße/Ecke Saalburgstraße, Altkönigstraße/Ecke Saalburgstraße). 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 vorhandenen Baulücken werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und können damit auch weiterhin bebaut werden.

##### Tiere

Es kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Ziergärten und Freiflächen von allgemein häufigen Tierarten besiedelt werden. Die vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und können damit auch weiterhin bebaut werden. Sie weisen keine so herausragenden Habitatstrukturen auf, die

das Vorkommen wertgebender Tierarten genau in diesen Bereichen bedingen würden. Bei Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzung ergeben sich keine Auswirkungen für die im Plangebiet ansässigen oder auftretenden Tiere.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Fläche**

Der Bereich der Planaufhebung hat eine Fläche von 11,58 ha. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen. Die vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für das Schutzgut Fläche zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Boden**

Die Böden im Plangebiet werden im Boden-Viewer Hessen (HLNUG 2025-1) aufgrund der bestehenden Bebauung als „Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr“ dargestellt. Auch die Baulücken werden bereits diesem Bereich zugeordnet. Vor einer Bebauung wurde der Bereich des Plangebietes den „Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen, Pseudogley-Parabraunerden“ 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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für das Schutzgut Boden zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Wasser**

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung 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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebieten. Rund 230 m westlich des Plangebietes erstrecken sich

die Flächen der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Br. Buchstein, Usingen“, südlich in etwa 440 m Entfernung befindet sich der Verlauf des Stockheimer (HLNUG 2025-2).

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es insgesamt für das Schutzgut Wasser zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Klima und Luft**

Die größeren zusammenhängenden Freiflächenbereiche auf den rückwärtigen Grundstücken im Plangebiet 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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für das Schutzgut Klima und Luft zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der bebauten Siedlungsflächen von Usingen. Die Privatgärten 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. 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. Das Plangebiet wie auch die gesamte Ortslage Usingen liegt vollständig innerhalb des Naturparks Hochtanus (HMLU 2025). Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt rund 230 m westlich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Br. Buchstein, Usingen“ (HLNUG 2025-2). Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen für den Naturpark oder das Wasserschutzgebiet zu erwarten.



## **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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und würden 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 vorhandenen fünf Baulücken im Gebiet (Hattsteiner Allee 8, Schillerstraße 21, Limesstraße/Ecke Saalburgstraße, Altkönigstraße 10 und Altkönigstraße/Ecke Saalburgstraße). 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 „Albert-Franke-Straße“ weist formelle und materielle Mängel auf. Aus diesen Gründen wird anstelle einer erneuten Bekanntmachung des Bebauungsplanes das Aufhebungsverfahren gewählt. Das 11,58 ha große Gebiet ist bis auf fünf Baulücken 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 „Albert-Franke-Straße“ 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 sowie materiellen Mängeln. Da das Plangebiet mit Ausnahme von fünf Baulücken vollständig bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Die vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und würden 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) (2025-1): Boden-Viewer Hessen, Im Internet unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) (2025-2): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

HMLU (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT, WEINBAU, FORSTEN, JAGD UND HEIMAT) (2025): Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG). Im Internet unter: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

Usingen/Aßlar, 02.12.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft

*Christian Koch*

*Christian Koch*



## **Stadt Usingen**

### **Aufhebung des Bebauungsplanes „Albert-Franke-Straße“**

#### **Kernstadt Usingen**

## **B E G R Ü N D U N G**

### **Vorentwurf**

**02. Dezember 2025**

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Dipl.-Ing. Sibylle Oberheidt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://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](mailto: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.....	6
6. Aufhebungsverfahren.....	7
6.1 Verfahrensstand .....	7
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 .....	12
4. Umweltrelevante Maßnahmen .....	12
5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen .....	12
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen .....	12
8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	13
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	13
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	13
Quellenverzeichnis.....	13

## Teil A: Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung befindet sich in der Kernstadt Usingen nördlich der Stadtmitte. Er wird im Norden von der Weilburger Straße (B 456), im Osten von der Schillerstraße, im Süden von der Hattsteiner Allee und im Westen von der Altkönigstraße begrenzt.

Der aufzuhebende Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,58 ha.



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

### 2. Bestand

Das gesamte Gebiet ist von freistehenden Einzelhäusern mit umliegenden Gärten geprägt, die ein- oder zweigeschossig sind und in der Regel noch ein ausgebautes Dachgeschoss haben. An mehreren Stellen im Plangebiet, insbesondere an der Weilburger Straße, befinden sich auch Mehrfamilienhäuser. Die durch einen Stichweg erschlossenen Grundstücke Weilburger Straße 47-73 sind mit Reihenhäusern bebaut. Darüber hinaus befinden sich fünf Baulücken im Gebiet (Hattsteiner Allee 8, Schillerstraße 21, Limesstraße/Ecke Saalburgstraße, Altkönigstraße 10 und Altkönigstraße/Ecke Saalburgstraße). Das Gebiet wird zum größten Teil zu Wohnzwecken genutzt. Auf dem großen Grundstück südlich der Limesstraße und östlich der Albert-Franke-Straße befindet sich eine Nutzung



der Telekom. Der letzte Genehmigungsstand von 1981 ist dementsprechend auch „Fernmeldedienstgebäude“. In dem ebenfalls auf diesem Grundstück vorhandenen Gebäude Albert-Franke-Straße 8-10 befindet sich neben einer Wohnung auch eine Nutzung als Tagesmütterzentrum/Kinderbetreuung. Im Gebäude Hattsteiner Allee 10 befindet sich die Lebensmittelausgabe für Bedürftige des Vereins „aufgetischt e.V.“. In der Limesstraße 10 ist ein Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirche. Die Fläche an der Hattsteiner Allee zwischen Albert-Franke-Straße und Schillerstraße wird als Parkplatz genutzt.

### 3. Bisheriger Bebauungsplan



Abb. 2: bisheriger Bebauungsplan, nur Planzeichnung



Der Bebauungsplan „Albert-Franke-Straße“ hat öffentlich ausgelegen vom 26.06.1974 bis 26.07.1974 und wurde am 30.07.1974 als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 13.03.1975 (mit Ausnahme einer Textfestsetzung) genehmigt. Die Genehmigung wurde am 02.05.1975 bekanntgemacht.

Er setzt überwiegend Reine oder Allgemeine Wohngebiete mit zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt regelmäßig 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Im Allgemeinen Wohngebiet zwischen Schillerstraße und Albert-Franke-Straße südlich der Limesstraße sind laut Bebauungsplan drei Vollgeschosse zulässig bei einer GFZ von 1,0.

Ein kleiner Teilbereich an der Weilburger Straße ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt hier ebenfalls zwei, die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8. Das Telekom-Gelände an der Albert-Franke-Straße ist als Gemeinbedarfsfläche Post festgesetzt. Eine Fläche an der Weilburger Straße ist als Gemeinbedarfsfläche Polizei festgesetzt. Eine Fläche längs der Hattsteiner Allee ist als Parkplätze festgesetzt.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen, Baufelder und nicht überbaubare Flächen fest. Auch einige Gestaltungsfestsetzungen werden getroffen.

#### 4. Flächennutzungsplan

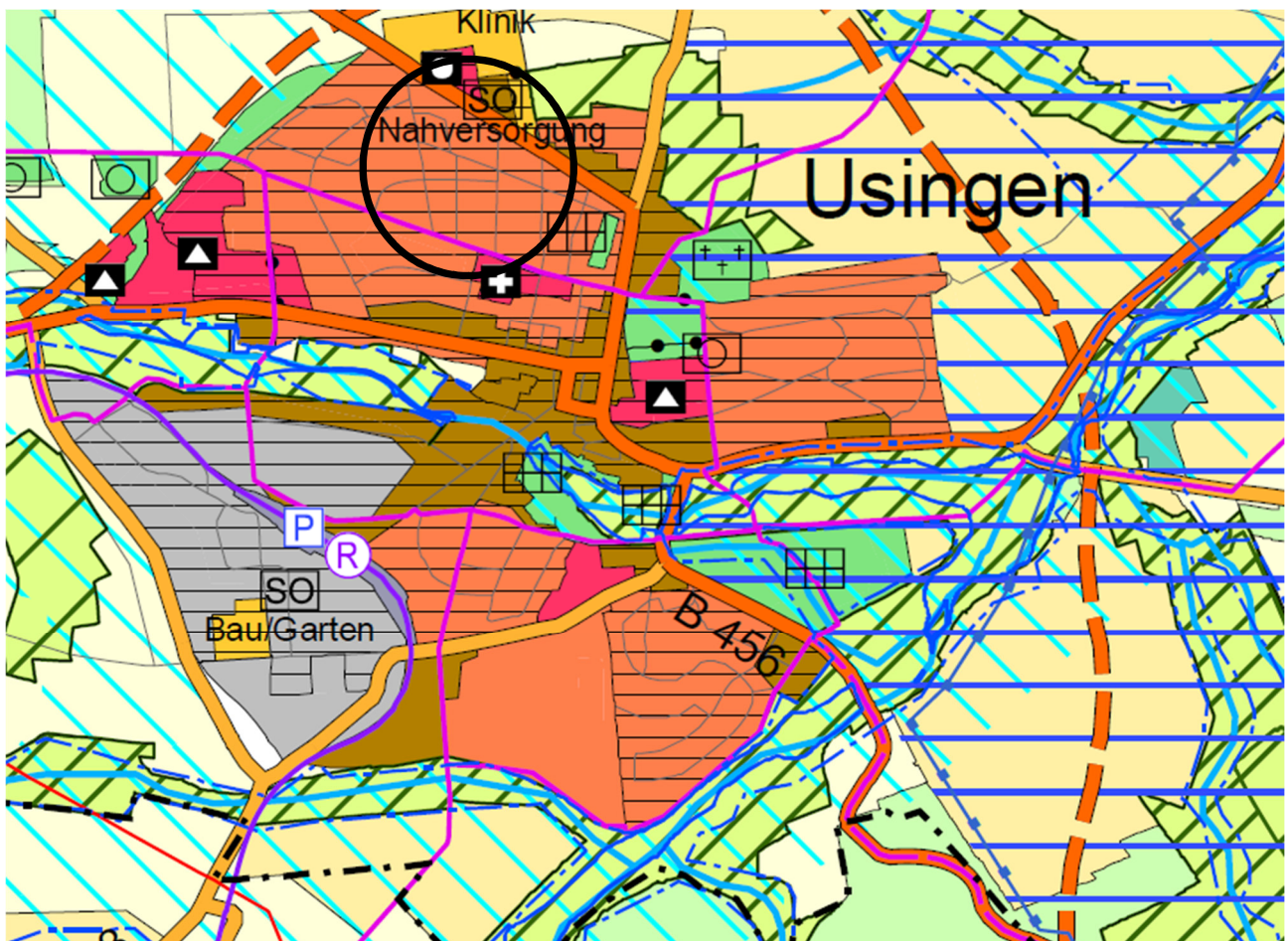


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

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 Altbauungsplänen der Stadt Usingen, die verwaltungsintern einer Prüfung hinsichtlich rechtlicher Fehler unterzogen wurden.

Die Thematik der Rechtswirksamkeit von sogenannten Altbauungsplänen betrifft Bebauungspläne zu-  
meist 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 Altbauungspläne 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 Hauptsat-  
zung 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 Bebau-  
ungspläne 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 Bau-  
vorhaben, 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 be-  
kanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen. Es gibt demnach folgende Alter-  
native Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 04.07.2022 beschlossen,  
wie mit den mangelhaften Altbauungsplänen der Stadt zu verfahren ist. Für acht Bebauungspläne  
wurde die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens beschlossen. 17 Bebauungspläne sollten dagegen  
über eine erneute amtliche Bekanntmachung von ihren Formfehlern geheilt werden.

Zwischenzeitlich hat sich in der Verwaltungspraxis herausgestellt, dass einige dieser Bebauungspläne ne-  
ben formellen auch materielle Mängel besitzen, die die Erteilung von Baugenehmigungen erschweren  
oder sogar verhindern.

Erlangt eine Kommune Kenntnis davon, dass einer ihrer Bebauungspläne materielle Mängel aufweist, ist sie zur Heilung dieser Mängel durch Aufhebung oder Überplanung des Bebauungsplans verpflichtet. In vollständig bebauten Gebieten (mit ggf. nur noch vereinzelter Baulücken) bietet sich eher die vollständige Aufhebung des Bebauungsplans an. Die Aufhebung hätte zur Folge, dass Bauvorhaben in dem Gebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen wären (Einfügen in die umgebende Bebauung).

Einer dieser ursprünglich zur erneuten Bekanntmachung beschlossenen, aber nun doch materiell mangelhaften Bebauungspläne ist der Bebauungsplan „Albert-Franke-Straße“ in der Kernstadt Usingen. Dort ist zum Beispiel im nordwestlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt, welches faktisch keins mehr ist, da dort Wohnbebauung überwiegt. Des Weiteren werden Flächen für den Gemeinbedarf Post und Polizei festgesetzt, die sich dort schon länger nicht mehr befinden. Die für die Post ausgewiesene Fläche wird von der deutschen Telekom und die Polizeifläche zu Wohnzwecken genutzt. Die Baufenster ermöglichen teilweise nicht über die Grenzen des Bestands hinauszugehen, obwohl dies in einigen Bereichen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung sinnvoll wäre. Anscheinend war damals das primäre Ziel, den Bestand zu sichern und keine städtebauliche (Neu-)Ordnung.

Hinzu kommen die formellen Mängel:

- Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Ort der Bekanntmachung fehlt)
- Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum.

Aufgrund der formellen und materiellen Mängel soll der Bebauungsplan nicht wie ursprünglich angedacht erneut bekannt gemacht werden, sondern es ist ein Aufhebungsverfahren durchzuführen.

Das Gebiet ist bis auf fünf Baulücken bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben, insbesondere in den Baulücken, 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 dieser Begründung.

Zur Beseitigung des unklaren Rechtscheins durch die formellen Mängel (1. Ausfertigungsvermerk über Bekanntmachung ist fehlerhaft (Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt) 2. Fehlerhafte Hauptsatzung, 3. Auslegung der Satzung nicht mit Bekanntmachungsdatum) 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 29.09.2025 beschlossen, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

### 6.1 Verfahrensstand

Aufhebungsbeschluss 29.09.2025 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx

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

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



Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer Veröffentlichung im Internet und einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstands bestand kein Anlass zur Ausweitung des gesetzlich vorgeschriebenen Auslegungszeitraums.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Albert-Franke-Straße“ aus dem Jahr 1975. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Schillerstraße im Osten, der Hattsteiner-Allee im Süden, der Altkönigstraße im Westen und der Weilburger Straße im Norden.

Das gesamte Gebiet ist von freistehenden Einzelhäusern mit umliegenden Gärten geprägt, die ein- oder zweigeschossig sind und in der Regel noch ein ausgebautes Dachgeschoss haben. An mehreren Stellen im Plangebiet, insbesondere an der Weilburger Straße, befinden sich auch Mehrfamilienhäuser. Die durch einen Stichweg erschlossenen Grundstücke Weilburger Straße 47-73 sind mit Reihenhäusern bebaut. Darüber hinaus befinden sich fünf Baulücken im Gebiet (Hattsteiner Allee 8, Schillerstraße 21, Limesstraße/Ecke Saalburgstraße, Altkönigstraße 10 und Altkönigstraße/Ecke Saalburgstraße). Das Gebiet wird zum größten Teil zu Wohnzwecken genutzt. Auf dem großen Grundstück südlich der Limesstraße und östlich der Albert-Franke-Straße befindet sich eine Nutzung der Telekom. Der letzte Genehmigungsstand von 1981 ist dementsprechend auch „Fernmeldedienstgebäude“. In dem ebenfalls auf diesem Grundstück vorhandenen Gebäude Albert-Franke-Straße 8-10 befindet sich neben einer Wohnung auch eine Nutzung als Tagesmütterzentrum/Kinderbetreuung. Im Gebäude Hattsteiner Allee 10 befindet sich die Lebensmittelausgabe für Bedürftige des Vereins „aufgetischt e.V.“. In der Limesstraße 10 ist ein Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirche. Die Fläche an der Hattsteiner Allee zwischen Albert-Franke-Straße und Schillerstraße wird als Parkplatz genutzt.

Aussagen zu den Hintergründen sowie zum Ziel und Zweck der Planung können Kap. 5 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 hohen Anteils privater Gartenflächen, wobei der Durchgrünungsgrad im Westen des Geltungsbereiches aufgrund hier vorhandener Mehrfamilienhäuser und größerer Grundstücke und deutlich höher liegt. Es handelt sich hierbei ausnahmslos um privat genutzte Ziergärten. Eine Nutzgartennutzung ist nicht vorhanden. Die vorhandenen Baulücken liegen nach Abriss brach (Hattsteiner Allee 8, Altkönigstraße 10), sind mit Gehölzen bestanden (Schillerstraße 21) oder werden als Gartengrundstück genutzt (Limesstraße/Ecke Saalburgstraße, Altkönigstraße/Ecke Saalburgstraße). 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 vorhandenen Baulücken werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und können damit auch weiterhin bebaut werden.

##### Tiere

Es kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Ziergärten und Freiflächen von allgemein häufigen Tierarten besiedelt werden. Die vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und können damit auch weiterhin bebaut werden. Sie weisen keine so herausragenden Habitatstrukturen auf, die

das Vorkommen wertgebender Tierarten genau in diesen Bereichen bedingen würden. Bei Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzung ergeben sich keine Auswirkungen für die im Plangebiet ansässigen oder auftretenden Tiere.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Fläche**

Der Bereich der Planaufhebung hat eine Fläche von 11,58 ha. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen. Die vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für das Schutzgut Fläche zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Boden**

Die Böden im Plangebiet werden im Boden-Viewer Hessen (HLNUG 2025-1) aufgrund der bestehenden Bebauung als „Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr“ dargestellt. Auch die Baulücken werden bereits diesem Bereich zugeordnet. Vor einer Bebauung wurde der Bereich des Plangebietes den „Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen, Pseudogley-Parabraunerden“ 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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für das Schutzgut Boden zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Wasser**

### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung 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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig außerhalb von wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebieten. Rund 230 m westlich des Plangebietes erstrecken sich

die Flächen der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Br. Buchstein, Usingen“, südlich in etwa 440 m Entfernung befindet sich der Verlauf des Stockheimer (HLNUG 2025-2).

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es insgesamt für das Schutzgut Wasser zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Klima und Luft**

Die größeren zusammenhängenden Freiflächenbereiche auf den rückwärtigen Grundstücken im Plangebiet 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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und werden nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es für das Schutzgut Klima und Luft zu keinen Beeinträchtigungen.

## **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der bebauten Siedlungsflächen von Usingen. Die Privatgärten 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. 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. Das Plangebiet wie auch die gesamte Ortslage Usingen liegt vollständig innerhalb des Naturparks Hochtanus (HMLU 2025). Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt rund 230 m westlich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „WSG Br. Buchstein, Usingen“ (HLNUG 2025-2). Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen für den Naturpark oder das Wasserschutzgebiet zu erwarten.



## **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 vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und würden 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 vorhandenen fünf Baulücken im Gebiet (Hattsteiner Allee 8, Schillerstraße 21, Limesstraße/Ecke Saalburgstraße, Altkönigstraße 10 und Altkönigstraße/Ecke Saalburgstraße). 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 „Albert-Franke-Straße“ weist formelle und materielle Mängel auf. Aus diesen Gründen wird anstelle einer erneuten Bekanntmachung des Bebauungsplanes das Aufhebungsverfahren gewählt. Das 11,58 ha große Gebiet ist bis auf fünf Baulücken 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 „Albert-Franke-Straße“ 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 sowie materiellen Mängeln. Da das Plangebiet mit Ausnahme von fünf Baulücken vollständig bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Die vorhandenen Baulücken könnten derzeit bebaut werden und würden 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) (2025-1): Boden-Viewer Hessen, Im Internet unter: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) (2025-2): WRRL-Viewer – WRRL in Hessen. Im Internet unter: <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

HMLU (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT, WEINBAU, FORSTEN, JAGD UND HEIMAT) (2025): Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG). Im Internet unter: <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, letzter Abruf: 01.12.2025.

Usingen/Aßlar, 02.12.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft

*Christian Koch*

*Christian Koch*