

Dahlem · Beratende Ingenieure · Poststraße 9 · 64293 Darmstadt

Abwasserverband Oberes Usatal
Herr Otto
An der Kläranlage
Friedrichsthaler Str. 4

61250 Usingen

Ihre Nachricht

Ihr Zeichen

Unser Zeichen/Datum

LEI 25.08.2023
15279 – 700

Abwasserverband Oberes Usatal
Bauleitplanung der Stadt Usingen, Kernstadt
Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB
Hier: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Otto,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 27.07.2023 bzgl. des Bebauungsplanverfahrens für die Stadt Usingen, Stadtteil Eschbach und teilen Ihnen unsere Stellungnahme wie folgt mit:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Usingen, zwischen den Hochtaunus Kliniken und der Bundesstraße 456 und umfasst ca. 2,1 ha. Die Flächen werden bereits als Bauhof und Feuerwehr genutzt, bis auf eine Erweiterungsfläche, welche sich im Nordosten des bereits bebauten Grundstücks befindet und derzeit als Frischwiese ausgewiesen ist. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 65, die Flurstücke 7526/3, 7537 teilweise, 7538 teilweise, 7539 teilweise, 7540 teilweise, 7541 teilweise, 9267/32 teilweise und 9270/5. [1]

Das Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Im Rahmen des Bauvorhabens soll das Gebäude der Feuerwehr rückgebaut und neu errichtet werden, das Gebäude des Bauhofs im Nordwesten des Plangebiets soll unverändert bleiben. Ein zusätzliches Gebäude für die Feuerwehr soll im Nordosten der bisher genutzten Fläche entstehen. [1]

Das bisher genutzte Gelände fällt zum einen in südwestliche Richtung an den die B 456 begleitenden Entwässerungsgraben und zum anderen in Richtung Osten hin zu der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, die nunmehr als Erweiterungsfläche genutzt werden soll. Die Erweiterungsfläche selbst fällt in Richtung Norden hin zu weiterer landwirtschaftlich genutzter Fläche. [1]

Dahlem Beratende Ingenieure
GmbH & Co. Wasserwirtschaft KG
Poststraße 9 · 64293 Darmstadt
Tel.: +49 (0) 6151.8595-0
Fax: +49 (0) 6151.8595-99
dahlem@dahlem-ingenieure.de
www.dahlem-ingenieure.de
UST-ID-Nr. DE 203134982
HRA Darmstadt 6693

Geschäftsstellen
Essen
Darmstadt
Berlin
Tochtergesellschaften
Wiesbaden
Montenegro

Geschäftsleitung
Dr.-Ing. Jan-Gregor Dahlem (GF)
Dr.-Ing. Hans-W. Dahlem (GF)
Dipl.-Ing. Helmut Simons
Dr.-Ing. Helmfried Dietsch
Dipl.-Ing. Mathias Kleffmann
Betriebsw. Jörg Müller
Dr.-Ing. Tankred Börner
Dipl.-Ing. Robert Lohrsträter

Bankverbindungen
Sparkasse Darmstadt
IBAN: DE16 5085015000 04005279
BIC: HELADEF1DAS
Commerzbank Essen
IBAN: DE82 36080080 0420626500
BIC: DRESDEFF360

Datenschutz
<https://www.dahlem-ingenieure.de/datenschutzerklaerung>
Zertifizierung
DIN EN ISO 9001:2015



AWV Oberes Usatal, 25.08.2023

Im Bebauungsplan wird die Zisternensatzung der Stadt Usingen genannt, welche besagt, dass Zisternen mit einem Volumen von 25 l/m² neu errichteter Auffangfläche, mindestens jedoch 5 m³ zu errichten sind. [1]

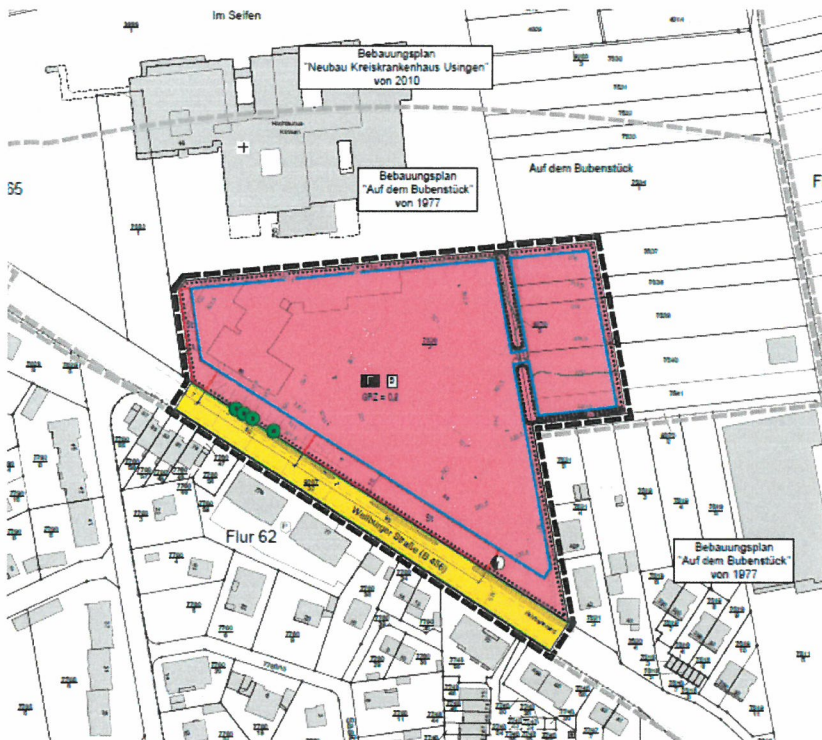


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf Usingen, Kernstadt, „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ [1]

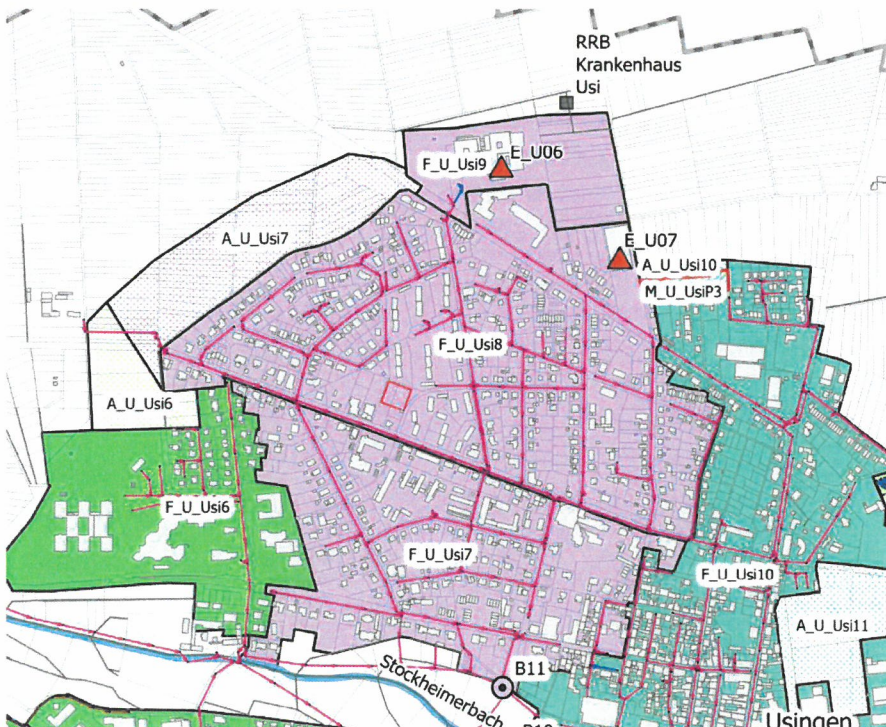


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Übersichtslageplan der Schmutzfrachtberechnung 2022 „Einzugsgebiete und Sonderbauwerke, Prognose-Zustand“ [3]

AWV Oberes Usatal, 25.08.2023

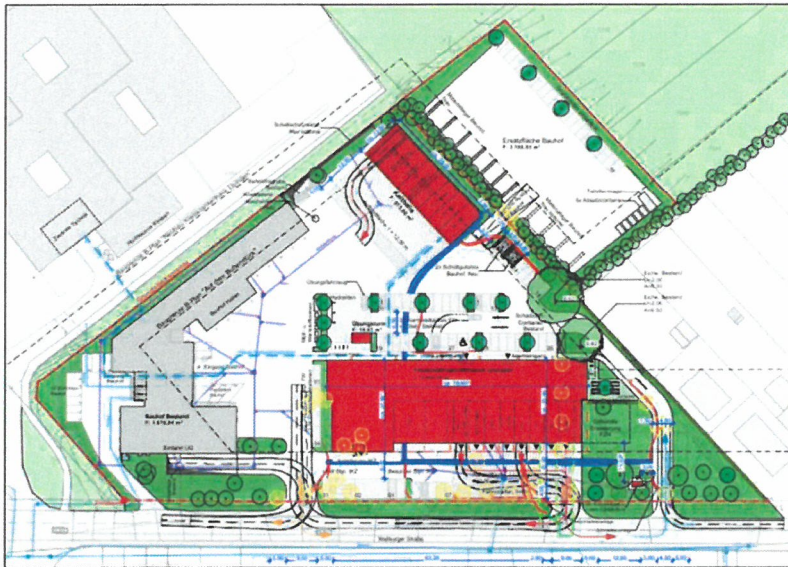


Abbildung 2: Lageplan (Vorentwurf), Lengelfeld & Wilisch Architekten PartG mbB, Stand 05/2023 [1]

In der Begründung des Bebauungsplans ist auf die gesetzliche Vorgabe des §55 Abs. 2 verwiesen, nach der Niederschlagswasser versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll [...]. Im Zuge des weiteren Verfahrens und insbesondere der weiteren Erschließungsplanung müsste die gesetzliche Vorgabe des §55 Abs. 2 umgesetzt werden. Aufgrund der Randbedingungen wird empfohlen zu prüfen, ob auf der Erweiterungsfläche im Nordosten eine Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen werden kann (Wegfall von Stellflächen zugunsten einer Versickerungsmulde). Hierdurch würde sich die an das Mischsystem angeschlossene befestigte Fläche gegenüber dem IST-Zustand quasi nicht ändern, im Idealfall sogar verringert werden.

Die im Rahmen der SMUSI errechnete CSB-Entlastungsfracht in der Prognoseberechnung beträgt beim Regenüberlaufbecken B11, Stockheimer Grund 184 kg/(ha*a) und liegt damit unter dem Grenzwert von 250 kg/(ha*a) [2].

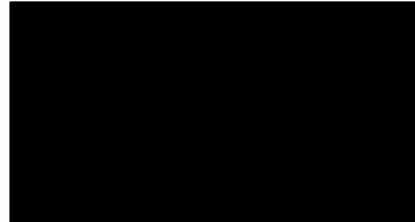
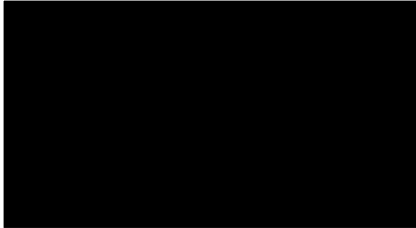
Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Bebauung in der Schmutzfrachtberechnung 2022 ist – unabhängig vom letztlichen Entwässerungskonzept - davon auszugehen, dass durch die zusätzliche Bebauung/ Flächenbefestigung keine wesentliche Veränderung der entlasteten Schmutzfracht verursacht wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben aus Sicht der Schmutzfrachtberechnung kein Handlungsbedarf besteht.

AWV Oberes Usatal, 25.08.2023

Wir hoffen, Sie ausreichend informiert zu haben und stehen für Rückfragen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Quellen

[1] Stadt Usingen – Kernstadt: Vorentwurf Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ Begründung, Textliche Festsetzungen, Plankarte, Umweltbericht Stand: Juli 2023, Planungsbüro Fischer, Wettenberg

[2] Dr. Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden: „Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Usingen/ Kransberg, 2022 (Anhang 3 – Prognose-Zustand)

[3] Dr. Ing. Schmidt-Bregas Ingenieurgesellschaft, Wiesbaden: „Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage Usingen/ Kransberg, 2022 (Plan 15084-01-07)

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



Eingang: 25. Aug. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg



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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

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

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08/471

24. August 2023

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Kernstadt
Bebauungsplan: Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße
(Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB)
Ihr Schreiben vom 26.07.2023

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.

Anlass und Ziel der Planung

Der als Vorentwurf vorliegende Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zum Neubau des Feuerwehrstützpunktes und von Teilen des städtischen Bauhofes schaffen.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Bereich des Plangebietes umfasst 2,1 Hektar. Er liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück“ von 1977 und ist als „Sondergebiet für Stützpunktfeuerwehr“ festgesetzt. Der deutlich kleinere Teilbereich im Nordosten liegt im rechtswirksamen Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 und ist als „Sondergebiet Medizinisch-Klinisches Zentrum“ festgelegt.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird das Plangebiet im Bereich des Bebauungsplans „Auf dem Bubenstück“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Bestand mit dem Zusatz „Sicherheit und Ordnung“ dargestellt. Der Teilbereich im Nordosten wird als „Sonderbaufläche Klinik“ in Planung dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht aus dem RegFNP entwickelt. Aufgrund der Größe ist dies zu vernachlässigen, sollte aber mit dem Regionalverband abgestimmt werden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wurde ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Im Vorentwurf wird der Vorhabensbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zusatz „Feuerwehr und Bauhof“ dargestellt.

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

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Das Plangebiet im Bereich des alten Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück“ ist komplett überbaut und sieht keine Neuinanspruchnahme von Fläche vor. Der Bereich des Plangebietes, welcher im Bereich des Bebauungsplans „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ liegt, wird aktuell noch als bewirtschaftetes Grünland genutzt. Die exakte Flächengröße an landwirtschaftlicher Fläche, welche in Anspruch genommen werden soll, ist nicht eindeutig erläutert; den Planunterlagen zu entnehmen ist eine Fläche von ca. 0,3 ha.

Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt, so dass hierzu noch keine Aussage möglich ist.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft wird die Ausnutzung von Innenentwicklungspotentialen und der sparsame Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche ausdrücklich begrüßt. **Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind berührt**, aber auf Grund des Gemeinbedarfes der Fläche werden diese Belange gegen über dem Planungswollen der Kommune **zurückgestellt**.

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Öffentliche Belange des Forstes werden beim Bauvorhaben **nicht berührt**.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanvorentwurf „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ der Stadt Usingen. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und Bauhof) mit den erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen auf ca. 2,1 ha in einem bereits überwiegend versiegelten Bereich. Für den gesamten Geltungsbereich existieren rechtskräftige Bebauungspläne. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet werden.

Eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da genauere Angaben zu den durchgeführten Erfassungen (Artenschutz) sowie zur Bewältigung der Eingriffsregelung bislang nicht vorliegen. Es wird um entsprechende Ergänzungen zur Entwurfs offenlage gebeten.

Planung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g Baugesetzbuch (BauGB) ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu bedenken. Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2001) sieht für den Geltungsbereich ein Siedlungsgebiet vor. Darüber hinaus soll im überwiegenden Bereich die Durchgrünung erhöht werden.

Plankarte und Festsetzungen

Die Zulassung einer Versiegelung von bis zu 90 % des Gebietes (vgl. Festsetzung Nr. 1.2) erscheint nicht zeitgemäß (Stichwort Klimaschutz und Klimawandelfolgen), die Gemeinde kommt hierbei ihrer allgemeinen Verpflichtung zum Schutz der Natur nicht nach (s. u.). Die angeführte Begründung, dass die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach Baunutzungsverordnung eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung ermöglicht, erscheint dürftig. Eine zweckentsprechende Nutzung sollte auch bei einer GRZ von max. 0,8 möglich sein. Auf S. 19 des Umweltberichtes wird beschrieben, dass das Gebiet bereits jetzt stark zur Klimabelastung beiträgt, so dass eine Erhöhung der Durchgrünung, wie sie auch im Landschaftsplan vorgesehen ist, durchaus angebracht erscheint. Darüber hinaus wird für die Planfläche eine hohe Starkregengefährdung angenommen (aus digitaler Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, abgerufen am 11.08.2023). Die folgenden Maßnahmen könnten hierbei Abhilfe schaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Randeingrünung der östlichen Erweiterungsfläche mit 3 m zu schmal ist, um den vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten. Hier sollte, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“, ein mindestens 5 m breiter Streifen festgesetzt werden. Zudem liegt hier die Baugrenze unmittelbar an dem Gehölzstreifen an. Eine Ausnutzung der Baugrenze würde zu einer weiteren Reduzierung der Gehölzbestände durch z. B. Traufausbildung, Regenschatten und ungenügendem Platz für eine Kronenentwicklung führen. Es erscheint sinnvoll, die Baugrenze um mindestens 6 m zurückzunehmen.

Darüber hinaus sollte den Empfehlungen aus dem Umweltbericht (S. 27f) sowie dem Artenschutzgutachten nachgekommen werden. Hierbei geht es um den weitestgehenden Erhalt der Bestandsbäume. In der vorliegenden Plankarte sind lediglich 4 der insgesamt rund 50 wertgebenden Laub- und Obstbäume zum Erhalt vorgesehen. Dies erscheint entschieden zu gering. Insbesondere Möglichkeiten zum Erhalt der Traubeneiche im Osten des Plangebietes sowie der Obstgehölze sollten geprüft werden.

Es ist zu prüfen, ob gestalterische Festsetzungen bezüglich einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung für Haupt- und/oder Nebengebäude getroffen werden können.

Artenschutz

Es wird angemerkt, dass sich der § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht bloß auf die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Abs. 1 Nr. 3) bezieht, sondern ebenfalls Verbote zur Störung von Tieren (Abs. 1 Nr. 2) sowie zum Fangen, Verletzen oder Töten (Abs. 1 Nr. 1) regelt. Es wird um eine entsprechende Prüfung und Überarbeitung gebeten.

Auch sollte der gesamte Wirkungsbereich des Bebauungsplans auf ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen untersucht werden. Laut Gutachten wurden lediglich ein Bestandsgebäude sowie das für die Neubauten vorgesehene Gelände begutachtet. Da der Bebauungsplan allerdings nicht alle artenschutzfachlich wertgebenden Strukturen festsetzt und es durch die Umsetzung der Planung ggf. auch zu Einflüssen auf die Arten und Lebensräume in der näheren Umgebung kommen kann, sollten auch diese begutachtet werden.

Zudem ist festzuhalten, dass eine einmalige Erfassung lediglich als Potentialerfassung gelten kann. Für abschließende Aussagen sollten außerdem vorhandene Gutachten der näheren Umgebung ausgewertet und die vorgefundenen Strukturen mit weiteren möglicherweise vorkommenden Arten abgeglichen werden.

Für den nachgewiesenen Bluthänfling ist eine Art-für-Art-Prüfung gem. Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) durchzuführen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird bereits jetzt angeregt, Nistkästen für Vögel, insbesondere für die im Gebiet festgestellten Arten Haussperling, Mauersegler und Rauchschwalbe, an oder in die Fassaden der Gebäude anzubringen. Alle drei Arten weisen in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand auf.

Der vorhandene Nistkasten sollte erhalten bzw. an einen geeigneten Baum umgehängt werden.

Auf die gesetzlichen Regelungen zur Verwendung von Licht im Außenbereich, der Vermeidung von Vogelschlag sowie der Anlage von Schottergärten im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) sollte hingewiesen werden.

Hinweise

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist insbesondere aufgrund des geplanten sehr hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet frühzeitig zu klären.

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

Bei der Anlage von Grünfläche ist auf eine Verwendung von Geovlies zu verzichten. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer

10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) obsolet und nunmehr seit dem 08.06.2023 das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) in Kraft getreten ist. Dies sollte in den Unterlagen entsprechend berücksichtigt werden.

Im Sinne des § 7 Abs. 2 HeNatG nehmen die Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Vorbildfunktion ein und sollen im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in besonderer Weise unterstützen.

Der **Fachbereich Bauaufsicht** nimmt wie folgt Stellung:

Punkt 3.2: Maß der baulichen Nutzung

Durch die alleinige Festsetzung einer GRZ in Höhe von 0,8 kann das Baufenster nahezu vollflächig mit einer Hauptanlage bebaut werden. Hier sollte gegebenenfalls über eine Festsetzung mittels GR nachgedacht werden, damit die mögliche Bebauung durch Hauptanlagen reduziert wird. Gemäß Vorentwurf werden lediglich ca. 4.500 qm für Gebäudeflächen benötigt. Dieses Höchstmaß an benötigter Fläche sollte als planungsrechtliche Festsetzung der höchstzulässigen Versiegelung durch Hauptanlagen zum Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen.

Punkt 3.3: Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Lagerflächen gehören der Hauptnutzung an und sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. „...sowie Lager- und Stellflächen...“ ist zu streichen.

Punkt 3.4: Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Wie unter Punkt 3.3 bereits erläutert, zählen die Lagerflächen zu den Hauptnutzungen und es ist entsprechend zu streichen. Ebenfalls ist die Ergänzung Aufstellfläche („... Flächen für Stellplätze und Aufstellflächen...“) zu streichen. Die Ausweisung der rot gestrichelten Flächen ist auf Stellplätze zu reduzieren. Der letzte Satz ergibt keinen Sinn, da durch die Festlegung der Flächen für Stellplätze diese nur an dortiger Stelle erlaubt sind. Sonst wäre die Festlegung nicht notwendig.

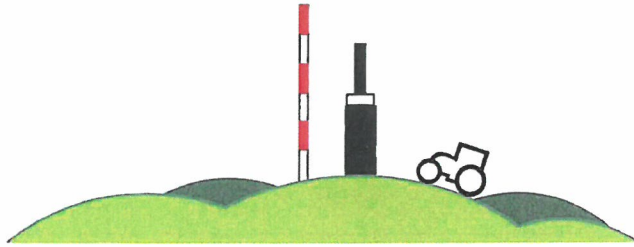
Bebauungsplan

Die östliche Grenze des Geltungsbereiches sollte mittels Maßlinie definiert werden. Dadurch kann ebenfalls der östliche Teil des Baufensters bestimmt werden. Eine klare Zuordnung der Größe des Geltungsbereiches und Baufensters ist derzeit nicht möglich.

In der Legende sollte unter „St“ „... und Aufstellflächen“ gestrichen werden.

Der **Verkehrsverband Hochtaunus** führt wie folgt aus:

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Hochtaunuskliniken Usingen. Diese werden aktuell durch Anrufsammeltaxis an den öffentlichen Verkehr angebunden. Unter Umständen ist zukünftig ein Busverkehr zur Anbindung des Klinikums möglich. Zur Erschließung des Klinikums im Rahmen eines Busverkehrs sollte geprüft werden, im Plangebiet die zukünftige Möglichkeit zur Einrichtung einer Haltestelle zu erhalten.



KREISBAUERNVERBAND HOCHTAUNUS e.V.

KBV Hochtaunus • Homburger Str. 9 • 61169 Friedberg

Planungsbüro Fischer
Frau Vanessa Donges

Per Mail: v.donges@fischer-plan.de

Friedberg, 17. August 2023

Usingen: Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
in obiger Angelegenheit bedanken wir uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

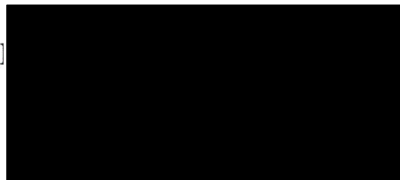
Prinzipiell stellt sich der Kreisbauernverband Hochtaunus gegen nicht notwendigen Flächenverbrauch.

Beim hiesigem Verfahren wird ein bestehender Standort ausgebaut und kein gänzlich neuer Standort geplant. Zudem kommt es zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlich nicht hochwertiger Fläche. Dies wird begrüßt.

Wir erheben daher keine Bedenken gegen das Projekt, so lange folgende Prämissen eingehalten werden:

- Keine Flächeninanspruchnahme für „Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen“
- Kommunikation mit dem jetzigen Bewirtschafter hinsichtlich eventueller betrieblicher Auswirkungen

Sollte diese beiden Anforderungen genüge getan werden, wären wir als landwirtschaftlicher Berufsstand mit dem Vorhaben einverstanden.



Florian Dangel
Justitiar

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: stadt@usingen.de

Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen

Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/17-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1082315**

Ihr Zeichen: Frau Donges / Herr Adler
Ihre Nachricht vom: 27. Juli 2023
Ihr Ansprechpartner: Felix Machus
Zimmernummer: 3.017
Telefon: +49 6151 12 5216
Fax: +49 6151 12 8949
E-Mail: Felix.Machus@rpda.hessen.de
Datum: 28. August 2023

**Bauleitplanung der Stadt Usingen im Hochtaunuskreis
Bebauungsplanentwurf „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“
Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Usingen eine bauplanungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Feuerwehrstützpunktes nebst städtischem Bauhof zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen auf dem Gelände des bestehenden Feuerwehrstützpunktes. Die Außenlager- und Betriebsflächen sollen dabei neu geordnet und nach Nordosten erweitert werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,1ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Gemeinbedarfsfläche Sicherheit und Ordnung, Bestand sowie in kleinen Teilen Sondergebiet Klinik, geplant.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb festgesetzten oder in Festsetzung befindlichen Wasserschutzgebieten. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

a. Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes, wie Inhalte und Ziele des Umweltschutzes / der Planänderung, Bestandsaufnahme, Vermeidung, Minderung, Ausgleich sowie Entwicklungsprognose wurden im Umweltbericht angesprochen. Es ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen oder Hinweise.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu dem mir vorliegenden Bebauungsplan.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

a. Kommunales Abwasser

Der natürliche Wasserhaushalt soll mengenmäßig und stofflich möglichst nicht verändert werden. Durch die großflächige Versiegelung und Ableitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation ist der natürliche Wasserhaushalt gestört. Es sind Maßnahmen vorzusehen, die das Niederschlagswasser am Ort der Entstehung zurückhalten wie beispielsweise Dachbegrünung, dezentrale Versickerung über Mulden, Zisternen inkl. regelmäßiger Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers z.B. zur Bewässerung und Toilettenspülung, Retentionszisternen mit automatischer Entleerung.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_bau-merkblatt_2018-09-01.pdf

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Das Schalltechnische Gutachten der Firma Genest Ingenieurbüro GmbH mit der Projektnummer 027O2 G1 vom 17. Juli 2023 wurde auf Plausibilität geprüft. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen im Rahmen der Bauleitplanung keine Bedenken. In anschließenden Baugenehmigungsverfahren werden evtl. Schutzmaßnahmen im Detail geprüft und festgeschrieben. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Felix Machus

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Hr. Adler / Fr. Donges
Ihre Nachricht: 26.07.2023
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1547
Honsberg@region-frankfurt.de

31. Juli 2023

Usingen 11/23/Bp Bebauungsplan "Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße" in Usingen, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich überwiegend als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand - Sicherheit und Ordnung“ dargestellt sowie im östlichen Teil als „Sonderbaufläche, geplant - Klinik“ (ca. 0,3 ha). Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ kann als aus diesen Darstellungen entwickelt angesehen werden. Die geringfügige Abweichung im östlichen Teil im Bereich einer geplanten Sonderbaufläche widerspricht nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Eine Anpassung der Darstellung an die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

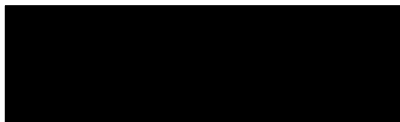
Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die in das Plangebiet einbezogene Grünlandfläche gemäß den Daten der SUP in der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNTK) von 2019 (Luftbildinterpretation) als extensives Frischgrünland - potenziell gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG) - eingestuft wurde.

Aufgrund der Ausführungen im Umweltbericht zu den Kartierungsergebnissen gehen wir davon aus, dass die Schutzwürdigkeit der Fläche nicht verifiziert wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gisela Honsberg
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße" in Usingen, Feuerwehr, geplant'

Erstellt am 31.07.2023, Programmversion 39 2.1.3

Kommune/Ortsteil: Usingen/Usingen

Realnutzung (Stand 2021): 2730 Berufsfeuerwehr, 2310 Krankenhaus, 8110 Ackerland, 1100 Wohnbebauung, 6380 Garage, 5900 Verkehrsgrün

Vorgesehene Nutzung: Feuerwehr, geplant

Flur: 65

Größe der Planfläche: 1,8 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Gemischte Baufläche, Bestand, Sicherheit und Ordnung, Bestand, Sonstige Sonderbaufläche, geplant

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem festgestellten Regionalplan Südhessen 2000



Befliegung Hessen (HLNUG 2021)

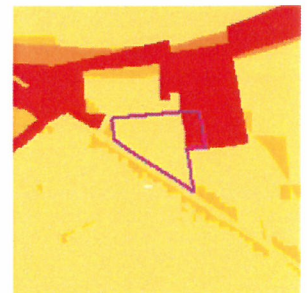
Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

| Bewertungsindex | Restriktion | Konflikt |
|-----------------|-------------|----------|
| Planfläche | 0,2 | 3,4 |
| Wirkzone | 0,2 | 0,8 |



Raumwiderstand

| |
|--|
| 0 Konflikte (unerheblich) |
| 1 bis 2 Konflikte (erheblich) |
| 3 bis 4 Konflikte (erheblich) |
| 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich) |
| 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich) |
| = 9 Konflikte (sehr erheblich) |
| Restriktion (sehr erheblich) |

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. $0,1$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte bzw. $0,5$ Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | Wirkzone | Mensch und Gesundheit, Bevölkerung | Wirkzone |
|--|----------|------------------------------------|----------|
| FFHGebiete | 1000 m | Fluglaerm |0 m |
| Naturschutzgebiete | ..300 m | Strassenverkehrslaerm |0 m |
| Landschaftsschutzgebiete | ..300 m | Schienenverkehrslaerm |0 m |
| Naturdenkmale | ..300 m | Industrielaerm |0 m |
| G Landschaftsbestandteile | ..300 m | Ruhige Gebiete | ..300 m |
| Kompensationsflaechen | ..300 m | Seveso Stoerfallbereich |0 m |
| Massnahmenraeume Voegel | ..300 m | Elektromagnetische Felder |0 m |
| Biotope | ..300 m | Windvorranggebiete | ..600 m |
| Biotopverbundsystem | ..300 m | Windenergieanlagen Bestand | ..600 m |
| Vogelschutzgebiete | 1000 m | Wohnumfeld Wohnen Bestand | ..300 m |
| Vogelzugrastplaetze | ..300 m | Wohnumfeld Misch Bestand | ..100 m |
| Artenvorkommen | ..300 m | . | |
| Wasser | | Boden und Fläche | |
| Heilquellenschutzgebiete |0 m | Alllasten | ..100 m |
| Grundwasserzustand |0 m | Bergschadensgebiete | ..100 m |
| Pot Grundwasserneubildung |0 m | Hangrutschungsgefahrderung | ..100 m |
| GrundwasserVerschmutzEmpf |0 m | Neuersiegelung |0 m |
| Gewaesserzustand | ..100 m | Extremstandorte | ..100 m |
| Quellen | ..100 m | Archivboeden | ..100 m |
| FliessStillgewaesser | ..100 m | Bodenertrag Schutzfunktion | ..100 m |
| Ueberschwemmungsgebiete |0 m | Palaeantologische Denkmale | ..100 m |
| Pot Ueberschwemmflaechen |0 m | Geologische Besonderheiten | ..100 m |
| Trinkwasserschutzgebiete |0 m | Rohstoffe |0 m |
| Landschaft und Erholung | | Luft und Klima | |
| Forstschutzgebiete | ..300 m | Kaltlufthaushalt |0 m |
| Waldfunktionen | ..300 m | Bioklima |0 m |
| Wald | ..300 m | Starkregen |0 m |
| Naturpark |0 m | Luftbelastung |0 m |
| Bedeutsame Landschaften |0 m | . | |
| Unzerschnittene Raeume |0 m | . | |
| Freizeiteinrichtungen | ..300 m | . | |
| Kultur- und Sachgüter | | | |
| Bodendenkmale Limes | ..300 m | . | |
| Bodendenkmale | ..100 m | . | |
| Baudenkmale Fernwirkung | ..300 m | . | |
| Baudenkmale | ..100 m | . | |
| Kulth Landschaftselemente | ..100 m | . | |

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen: (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 16% (0,3 ha)

Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 14%

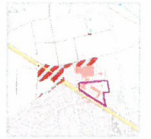
Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)



Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 5%

Habitatfläche des Biotopverbunds



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 19% (0,3 ha)

L DEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), L DEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), L NGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), L DEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), L NGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A)



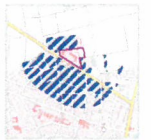
Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)

Krankenhaus, Wohnbebauung

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 36%

Grünanlage, Krankenhaus, Nutz-, Freizeitgärten, Wohnbebauung



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 4%

Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün



Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 25%

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

mittel bis hoch (Devonischer Schiefer, vernässt, Hangneigung 5° - <15°)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 16% (0,3 ha)

Versiegelungsgrad 10 - < 25 %, Versiegelungsgrad < 10 %



Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

stark grundnasse Böden (Gley aus Fluvialschluff mit Schiefer sowie Grauwacke (Paläozoikum))



Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 11%

Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Pseudogley-Parabraunerde aus lössreichem Schluff)



Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,8 ha)

kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m·s)



Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,8 ha)

hohe Starkregengefährdung



Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,8 ha)
Taunus



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Überschwemmungsrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste

für Naturpark, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche) Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand),

Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1
35435 Wetzlar-Krofdorf

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

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 vor der Höhe, 31. August 2023

**Bauleitplanung der Stadt Usingen, Kernstadt
Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 26.07.2023 mit dem Sie uns über den oben genannten Bebauungsplan informierten und nehmen als zuständiger Verteilernetzbetreiber wie folgt Stellung:

Gegen Ihre Projektierung haben wir nichts vorzubringen, wenn unsere bestehenden oder geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorganges Berücksichtigung finden.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie kann als gesichert angesehen werden.

Durch Erweiterung der vorhandenen Versorgungsanlagen (1kV bzw. 20 kV Erdkabel), kann ein den Anforderungen entsprechendes Versorgungsnetz aufgebaut werden. Gegebenenfalls muss ein neues Kabel verlegt werden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Sofern öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen im Plangebiet errichtet oder verändert werden sollen, bitten wir Sie, sich mit unserem Fachplaner Herrn Claus Ziemer Tel. 06172-962-136, Mail: claus.ziemer@syna.de in Verbindung zu setzen, so dass wir Ihnen hierzu rechtzeitig ein Angebot vorlegen können.

Planungen für Baumstandorte bezüglich Anordnung und Baumarten sind mit den Erfordernissen für die Planung und Errichtung der öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen abzustimmen.

Bei Baumbepflanzungen im Bereich unserer vorhandenen beziehungsweise geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.



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



Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer 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 unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Ramm- und Bohrarbeiten

Vor Beginn von Ramm- und Bohrarbeiten sind Leitungen durch Handschachtung freizulegen, zu schützen und zu sichern (auch gegen Schwingungen bei Vortrieb- und Ziehvorgängen). Mit der Rammung darf erst unterhalb der Kabelsohle begonnen werden. Im Bereich von Guss-, PVC- und Stahlmuffenleitungen sind Rammungen unzulässig.

Freigelegte Versorgungsleitungen

Freigelegte Versorgungsleitungen und ihre Einbauten sind fachgerecht gegen Beschädigung sowie Lageveränderung in Abstimmung mit der Syna GmbH zu sichern. Freigelegte Leitungen dürfen nicht betreten oder anderweitig belastet werden. Durch Baugrubenverbau dürfen keine Kräfte auf die Leitungen übertragen werden.

Arbeiten im Leitungsbereich

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgungsanlagen auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen und Rücksprache mit unserer Betriebsstelle zu halten.

Einer Überbauung unserer Versorgungskabel kann nicht zugestimmt werden.

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.

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens benötigen wir eine Ablichtung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

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

Unabhängig davon dürfen wir Sie bitten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Uwe Dänner, Tel.06172-962-170 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Syna GmbH