

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

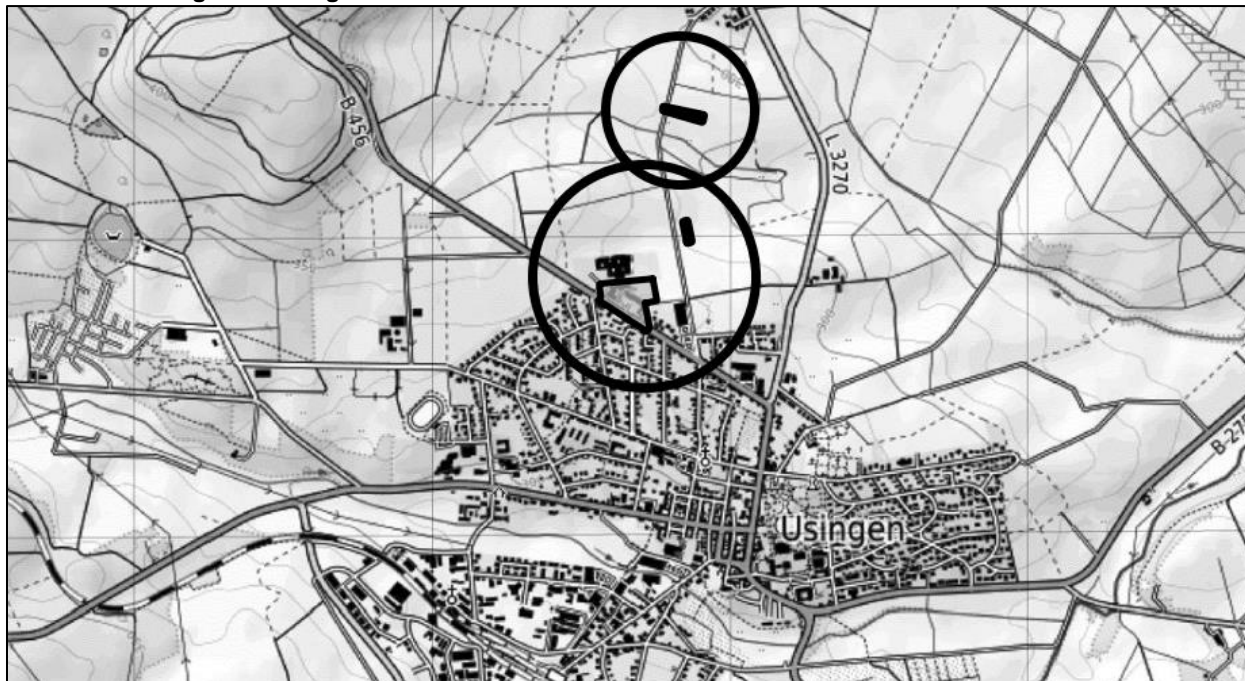
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 05.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes und von Teilbereichen des städtischen Bauhofs im Wesentlichen auf dem Gelände des bestehenden Standortes nördlich der Weilburger Straße geschaffen werden. Dabei werden auch die Außenlager- und Betriebsflächen neu geordnet und nach Nordosten hin entsprechend erweitert.

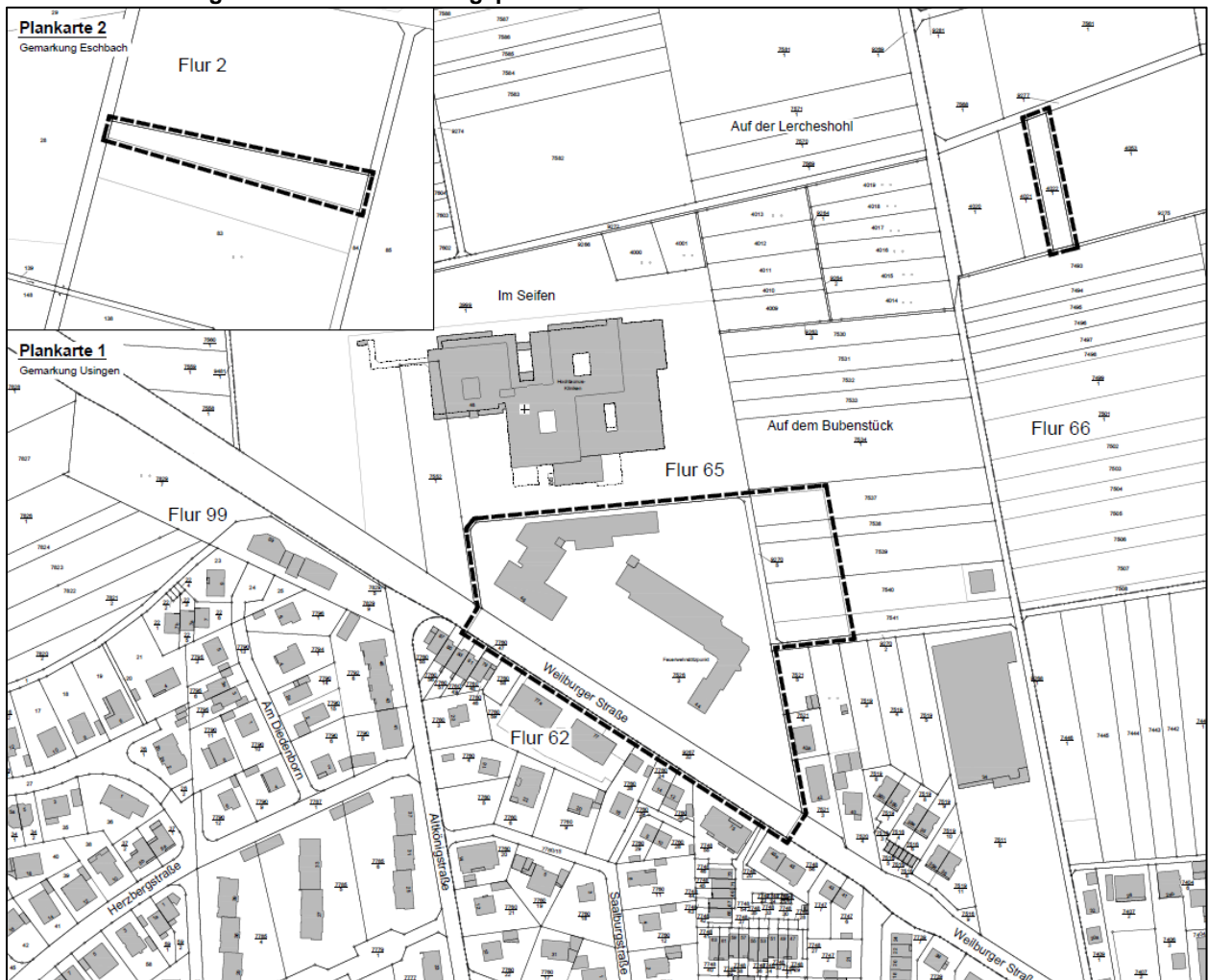
Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich entsprechende Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Wiederherstellung einer extensiven Streuobstwiese“ in Wernborn (Gemarkung Wernborn, Flur 2, Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22/1 und 24) zugeordnet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 (Plankarte 1). Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus in der Gemarkung Usingen, Flur 66, das Flurstück 4022/1, das der Planung als externe Ausgleichsfläche für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird (Plankarte 1) sowie in der Gemarkung Eschbach, Flur 2, das Flurstück 83 teilweise, das der Planung als externe Ausgleichsfläche für den erforderlichen artenschutzrechtlichen und biotopschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird (Plankarte 2). Die Lage des Plangebietes sowie die Abgrenzung der räumlichen Teilgeltungsbereiche können den nachfolgenden, nicht maßstäblichen Übersichtskarten entnommen werden.

Übersicht zur Lage des Plangebietes



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildungen genordet, ohne Maßstab

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, ein faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten sowie eine Artenschutzfachliche Prüfung, eine schalltechnische Untersuchung, ein geotechnischer Bericht sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Zeit von **Montag, dem 18.03.2024 bis einschließlich Mittwoch, dem 24.04.2024** im Internet unter der Adresse **www.usingen.de/bauen-und-stadtentwicklung/staedtebauliche-gebietentwicklung** veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Bauamt der Stadt Usingen, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen, Erdgeschoss, Sekretariat. Die Einsichtnahme ist während der folgenden allgemeinen Dienststunden des Amtes sowie nach Vereinbarung möglich:

Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag	08:00 – 13:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 18:00 Uhr

Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist bevorzugt unter der E-Mail-Adresse **bauamt@usingen.de** möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: Angaben und Ausführungen zu den Zielen und Inhalten der Planung mit Standortbeschreibung, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zum Flächenbedarf und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien. Weiterhin erfolgte eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung, Baugrundbeschreibung, Hinweise zur Bauausführung, Bodenentwicklungsprognose, Angaben zu Altlasten, Bodenbelastungen und Kampfmittel, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Wasser: Bestandsbeschreibung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Bestandsaufnahme, Folgen des Klimawandels, eingriffsmindernde Maßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Biotop- und Nutzungsstrukturen (Vegetationsaufnahme), Eingriffsbewertung.
- Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten und Artenschutzrechtliche Prüfung mit Potenzialabschätzung betroffener Tiergruppen und besonders zu prüfender Arten, die aus den Untersuchungen hervorgegangen sind; Beschreibung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sowie Hinweise auf die einschlägigen Vorschriften des gesetzlichen Artenschutzes.
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete, Eingriffsbewertung; Hinweis auf Lage im Naturpark.
- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Hinweis auf Obstbaumbestände, die als Streuobstwiesen gesetzlich geschützt sind. Erläuterung des biotopschutzrechtlichen Ausgleichs und Eingriffsbewertung.
- Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
- Landschaft: Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
- Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Bewertung der Erholungsqualität, Eingriffsbewertung.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
- Wechselwirkungen: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter und der sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation (Eingriffs- und Ausgleichsplanung). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Ausführungen zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, zu den in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die Standortwahl, zur Kontrolle und Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, eine Zusammenfassung und eine Bestandskarte zu den Biotop- und Nutzungstypen.

- b) Faunistisch-artenschutzrechtliches Gutachten mit Bilddokumentation für das Abriss- und Neubauvorhaben Feuerwehrgerätehaus und Technikzentrum Usingen: Angaben zur Veranlassung, Zielsetzung und Untersuchungsumfang; Darstellung der Untersuchungsergebnisse, Artenschutzrechtliche Beurteilung mit Angaben zum Erfordernis weitergehender Erhebungen und Bilddokumentation.
- c) Artenschutzfachliche Prüfung: Angaben zur Veranlassung und Aufgabenstellung, Beschreibung der Grundlagen der artenschutzfachlichen Prüfung und der Wirkfaktoren, Beschreibung der Erfassungsergebnisse sowie Angaben zum Bestand und der Betroffenheit planungsrelevanter Arten, zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie eine Zusammenfassung. Unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen werden aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände offensichtlich.
- d) Schalltechnische Untersuchung: Angaben zu Aufgabenstellung, den zugrunde gelegten Normen und Richtlinien sowie Planunterlagen und Ausgangsdaten, Beschreibung der örtlichen, betriebstechnischen und baulichen Situation, der schalltechnischen Anforderungen, der Immissionsorte und Immissionsrichtwerte sowie der schalltechnischen Ausgangsdaten, Berechnung der Immissionspegel und Beurteilung der Ergebnisse sowie Zusammenfassung. Im Ergebnis können die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten werden.
- e) Geotechnischer Bericht: Angaben zur Veranlassung und Standortbeschreibung, zum Untersuchungsumfang und Probenahme, zum Bodenaufbau, Bodenbeschaffenheit und Grundwasser, Beschreibung von Homogenbereichen

und Bodenkennwerten, bautechnische Bewertung der Untergrundverhältnisse der geplanten baulichen Anlagen und Angaben zur Wiederverwendbarkeit von Erdaushub, Allgemeine Hinweise zur Bauausführung und Schlussbemerkungen.

- f) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:
- Abwasserverband Oberes Usatal (25.08.2023): Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Schmutzfracht.
 - Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (24.08.2023): Hinweise zu berührten Belangen der Landwirtschaft; Hinweise zu Darstellungen des Landschaftsplanes; Anregung zur Durchgrünung; Hinweise zum Versiegelungsgrad, zur Klimabelastung und Starkregengefährdung, zum Gehölzbestand, zur Erhaltung von Gehölzen, zu Dach- und Fassadenbegrünung; Hinweise zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, Wirkungsbereich und Erfassungen, Anregung zur Art-für-Art Prüfung für Bluthänfling und zu Nistkästen; Hinweise zum Vogelschlag und Schottergärten, zum Umgang mit Niederschlagswasser, Erhaltung des Baumbestandes, Verzicht von Geovlies, zu Baumscheiben und Pflanzstreifen und zum Hessischen Naturschutzgesetz.
 - Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. (17.08.2023): Hinweise zu Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.
 - Regierungspräsidium Darmstadt (28.08.2023): Hinweise zu Grundwasser, Bodenschutz, zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Abfallwirtschaft, zum Immissionsschutz sowie zum Bergbau.
 - Regionalverband FrankfurtRheinMain (31.07.2023): Hinweis auf potenziell gesetzlich geschütztes extensives Frischgrünland und Ausführungen des Umweltberichtes.
 - Syna GmbH (31.08.2023): Hinweise zu Pflanzmaßnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Usingen, den 11.03.2024

Für den Magistrat der Stadt Usingen

gezeichnet
Steffen Wernard
Bürgermeister