



Stadt Usingen

Aufhebung des Bebauungsplanes „Altenwohn- und Pflegeheim“

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

20. Oktober 2023

**Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Koch
Dr. rer. nat. Christiane Koch**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A: Begründung	3
1. Geltungsbereich	3
2. Bestand	4
3. Bisheriger Bebauungsplan.....	4
4. Teilüberplanung.....	5
5. Flächennutzungsplan.....	6
6. Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung.....	6
7. Aufhebungsverfahren.....	8
5.1 Verfahrensstand	9
Teil B: Umweltbericht.....	10
1. Einleitung.....	10
2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose	10
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes	12
4. Umweltrelevante Maßnahmen	12
5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	13
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	13
8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	13
9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	13
10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	13
Quellenverzeichnis.....	14

Teil A: Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufhebung befindet sich im Nordwesten der Kernstadt Usingen. Er wird begrenzt von der Hattsteiner Allee im Süden, der nördlichen Bebauung der Straße „Am Hohen Berg“ im Nordwesten, der Herzbergstraße nördlich der Heinrich-Müller-Siedlung sowie der Altkönigstraße im Osten.

Im Süden des Plangebiets wurde überlagernd im Jahr 2019 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ aufgestellt. Dieser bleibt von der Bebauungsplanaufhebung unberührt.

Der aufzuhebende Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12,53 ha.

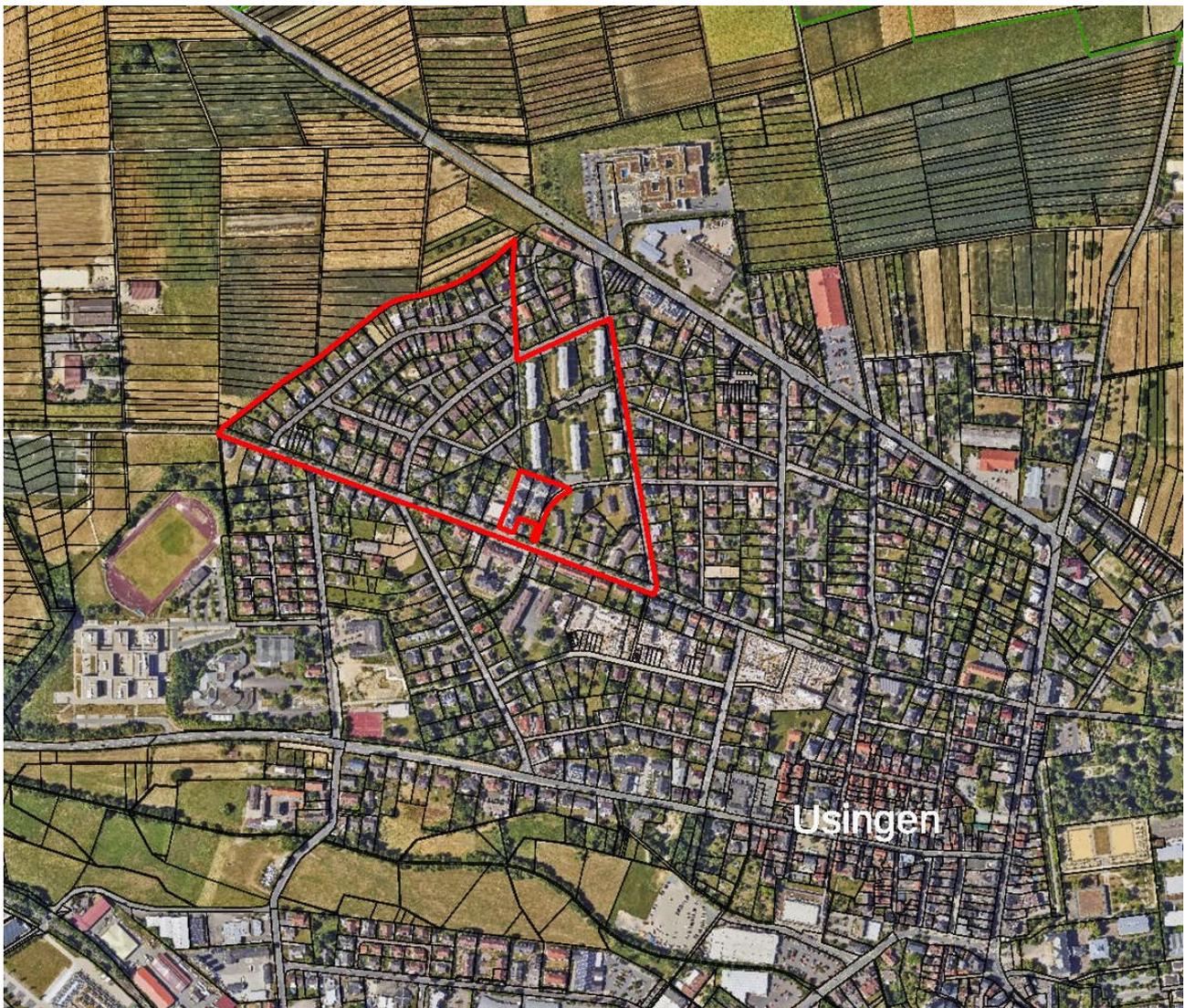


Abb. 1: Geltungsbereich, maßstabslos, Kartengrundlage Überfliegung Stadt Usingen

2. Bestand

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist von Mehrfamilienhäusern geprägt, darunter die einheitlich gebaute Heinrich-Müller-Siedlung zwischen der Herzbergstraße und Taunusstraße. Weitere Mehrfamilienhäuser befinden sich südlich der Taunusstraße und entlang der Hattsteiner Allee, während der überwiegende Teil des Gebiets mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern bebaut ist. Eine Baulücke ist noch im Norden der Straße „Am Hohen Berg“ vorhanden. In einer Stichstraße nördlich der Herzbergstraße befindet sich ein Spielplatz.

Das Gebiet ist von Wohnnutzung geprägt, vereinzelt befinden sich innerhalb der Wohngebäude nicht störende Gewerbebetriebe wie z.B. ein Autoschilder-Geschäft gegenüber der KFZ-Zulassungsstelle an der Hattsteiner Allee. Die Gebäude der Heinrich-Müller-Siedlung sind drei- bis fünfgeschossig, während ansonsten ein- und zweigeschossige Bauten vorzufinden sind.

3. Bisheriger Bebauungsplan



Abb. 2: bisheriger Bebauungsplan, nur Planzeichnung

Der Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten vom 07. März 1977 genehmigt und am 23. März 1977 bekannt gemacht.

Er setzt überwiegend Allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Geschossigkeiten in offener Bauweise fest. Im zentralen Bereich sieht er eine Gemeinbedarfsfläche für ein Altenwohn- und Pflegeheim vor. Dies wurde jedoch nie umgesetzt. Hier befindet sich heute die nicht im Bebauungsplan eingezeichnete Straße „Zu den Bornkauten“ mit einer Bebauung, die einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen und Fußwege, Baufelder und nicht überbaubare Flächen sowie eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl fest. Auch einige Gestaltungsfestsetzungen werden getroffen.

Zur Planentwicklung in der Begründung zum Bebauungsplan lautet es wie folgt:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist eine Entwicklung aus dem Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Usingen. Das Baugebiet beinhaltet die Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines Altenwohn- und Pflegeheimes. Die Restfläche ist als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.“

Es gab in der Vergangenheit bereits Bestrebungen, den Bebauungsplan bezüglich der nicht realisierten Gemeinbedarfsfläche zu ändern und in „Hattsteiner Allee“ umzubenennen. Das Verfahren zur Änderung wurde aber nicht zu Ende geführt.

4. Teilüberplanung

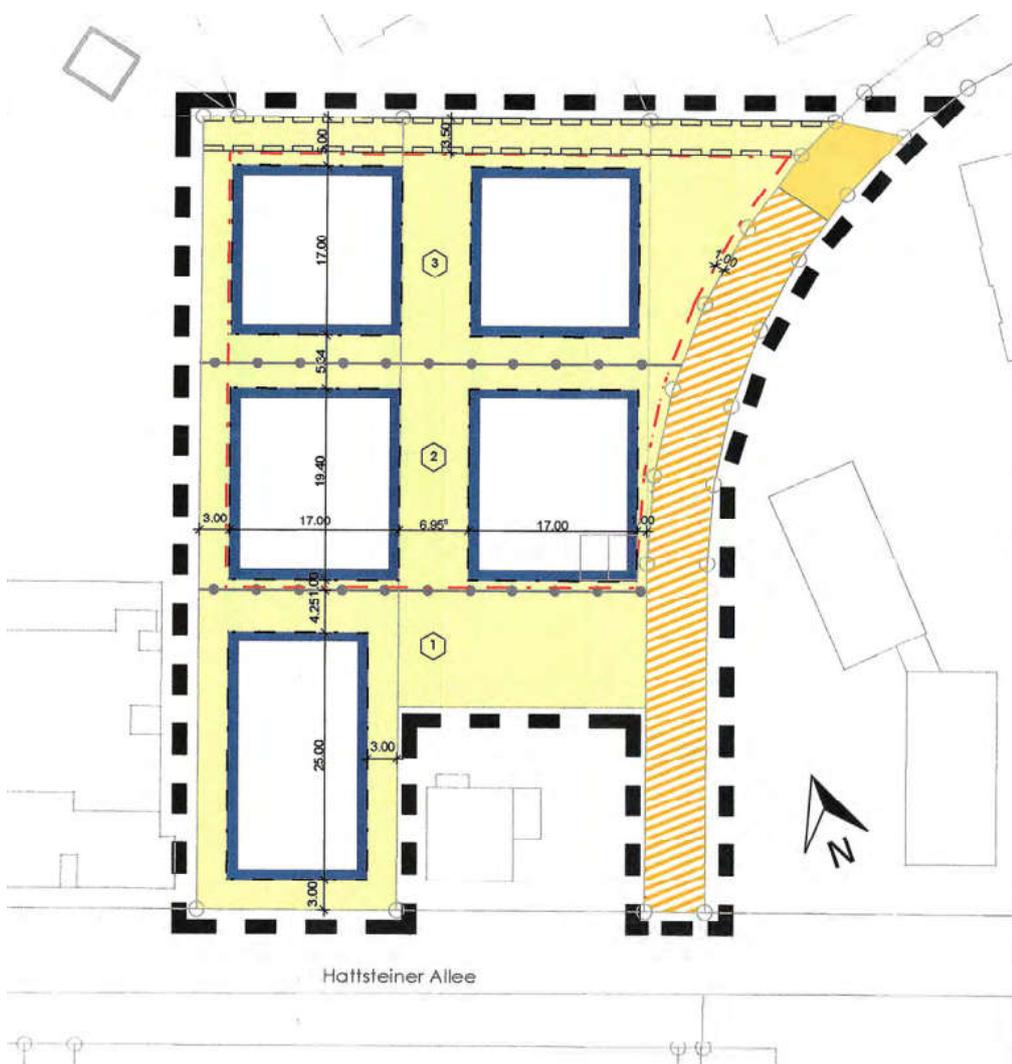


Abb. 3: Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“, nur Planzeichnung

Im Süden des Plangebiets wurde jedoch überlagernd im Jahr 2019 der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hattsteiner Allee 20 – 22“ aufgestellt. Dieser bleibt von der Bebauungsplanaufhebung unberührt.

5. Flächennutzungsplan

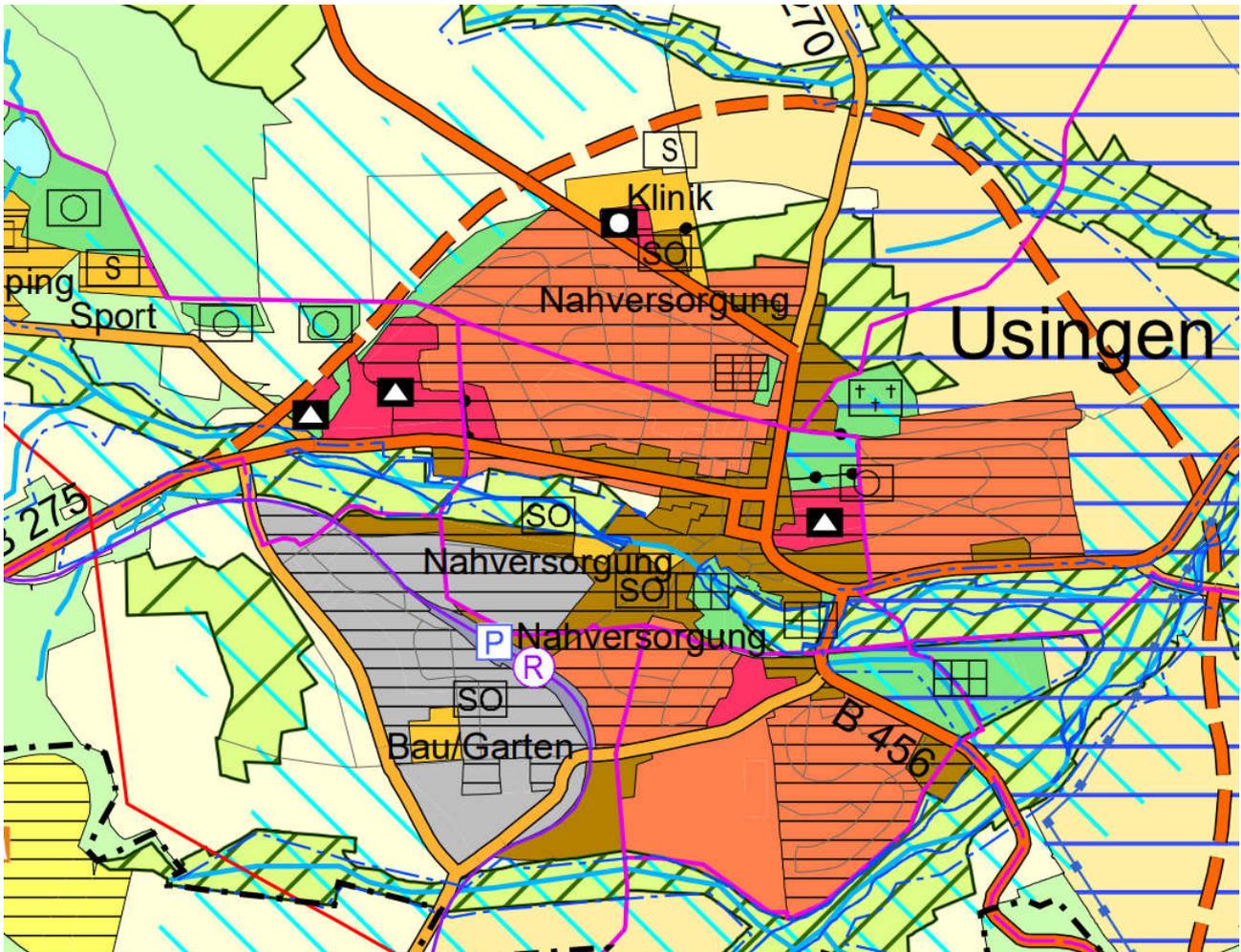


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

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

6. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung

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

Die Thematik der Rechtswirksamkeit von sogenannten Altbebauungsplänen, betrifft Bebauungspläne zumeist aus dem Zeitraum 1960-1976. Bei der Rechtskraftthematik ist hier die Wirksamkeit, welche mit der ordnungsgemäßen öffentlichen Bekanntmachung und der Ausfertigung der Bebauungsplankarte als rechtmäßiges Dokument erfolgt, gemeint.

Einige der Altbebauungspläne weisen Mängel bzgl. der Rechtswirksamkeit auf, die sich aus den

formellen Anforderungen der Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben. Bebauungspläne werden durch die ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung mit Ausfertigung der Bebauungsplankarte wirksam. Diese muss konform einer inhaltlich rechtmäßig aufgestellten Hauptsatzung erfolgen, in welcher Ort, Art und Dauer der Offenlegung und der Bekanntmachung von Satzungen benannt sind. Im zuvor genannten Zeitraum war die Anwendung der Baugesetzgebung noch im Beginn und ebenso die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nicht so beachtet, sodass die Hauptsatzungen überwiegend mangelbehaftet und fehlerhaft waren. Die erste bei der Stadt Usingen hierbei fehlerfrei anzusehende Hauptsatzung ist mit dem 4. Nachtrag vom 14.09.1974 zur Hauptsatzung vom 05.09.1972 erfolgt.

Aufgrund der genannten Thematik sind alle Pläne hinsichtlich Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit vorliegender Niederschrift, Bekanntmachungsnachweis von vorhandenen Zeitungsdokumenten und Verfahrensvermerken im Plan (Datum und Unterzeichnung durch Bürgermeister) überprüft worden.

Zunächst wurden 3 Bebauungspläne aufgrund aktueller Anfragen einer eingehenden Prüfung unterzogen. Im Rahmen dieser Überprüfung hat sich herausgestellt, dass nach aktueller Rechtsprechung alle Bebauungspläne weiter anzuwenden sind, solange sie nicht in einem rechtlich vorgeschriebenen vollständigen Aufhebungsverfahren, welches dem Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gleich ist, aufgehoben wurden.

Die Aufhebung eines Bebauungsplans führt zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben, da dieses dann im Kontext seiner umgebenden Bebauung planungsrechtlich nach § 34 BauGB als Einzelfallentscheidung beurteilt wird. In diesen Fällen können demgemäß auch die Grundzüge der vorherigen Planung (Art und Maß der baulichen Nutzung) berücksichtigt werden. Das Baugesetzbuch ermöglicht zur Behebung formeller Mängel von Bebauungsplänen eine Heilung. Es gibt die Möglichkeit, die mit Mängeln behafteten Bebauungspläne gem. § 214 Abs. 4 BauGB, erneut und rückwirkend bekanntzumachen und so zur ordnungsgemäßen Rechtskraft zu bringen. Es gibt demnach folgende Alternative Szenarien für den Umgang mit fehlerbehafteten Bebauungsplänen:

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

Der vorliegende Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ weist als formellen Wirksamkeitsmangel einen fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung auf (Verfahrensvermerk mit Siegel und Unterschrift zur Bekanntmachung fehlt).

Seitens der Stadtplanung wurde diesbezüglich auch eine inhaltliche Überprüfung durchgeführt. Dabei sind die Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Festsetzungen sowie der erfolgten städtebaulichen Entwicklung, angeschaut worden, um entscheiden zu können, welche Pläne zur weiteren Anwendung empfohlen werden können und welche mit Ihren Inhalten nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung wie sie gedacht war zu gewährleisten und deshalb als aufzuheben eingestuft werden sollten. Bei der städtebaulichen Bewertung der Bebauungsplanfestsetzungen zeigt sich, dass erhebliche Abweichungen bei genehmigten Bauvorhaben erfolgten.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung waren Allgemeine Wohngebiete sowie in einem Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche „Altenwohn- und Pflegeheim“. In diesem Teilbereich, der zudem Namensgeber des Bebauungsplans wurde, entspricht der Baubestand jedoch nicht den Bebauungsplaninhalten, sondern wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet genutzt.

Es gab in der Vergangenheit bereits Bestrebungen, den Bebauungsplan diesbezüglich zu ändern und in „Hattsteiner Allee“ umzubenennen. Das Verfahren zur Änderung wurde aber nicht zu Ende geführt.

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans an mehreren Stellen wesentliche, die Grundzüge der Planung betreffende Abweichungen erfolgt, indem dort teilweise vollständig außerhalb von Baugrenzen Bauten realisiert wurden und Baugrenzüberschreitungen unzulässiger Größenordnung gem. § 23 BauNVO genehmigt wurden. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die festgestellten Abweichungen:



Abb 5: Baugrenzüberschreitungen im Bebauungsplangebiet „Altenwohn- und Pflegeheim“ (Quelle: Stadt Usingen)

Die zahlreichen Abweichungen bei den grundlegenden Festsetzungen zur Art der Nutzung (Pflegeheim) und zu den Baugrenzen bieten eine hinreichende Begründung, dass kein Vertrauen in die Wirksamkeit des Bebauungsplans erwartet werden kann. Deshalb soll der Bebauungsplan nun aufgehoben werden. Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben, insbesondere in der Baulücke in der Straße „Am hohen Berg“ können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung möglich.

7. Aufhebungsverfahren

Die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 auch für deren Aufhebung. Die Regelungen für ein vereinfachtes Verfahren nach §13 oder §13a BauGB finden hier keine Anwendung. Somit ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts gemäß §2a BauGB aufzuheben. Der Umweltbericht findet sich in Teil B dieser Begründung.

Zur Beseitigung des unklaren Rechtscheins durch den fehlerhaften Ausfertigungsvermerk über die Bekanntmachung und aufgrund der teilweise nicht den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechenden Bebauung sowie der bestehenden städtebaulichen Situation eine Heilung gem. § 214 BauGB nicht

zweckmäßig. Unter Abwägung aller Belange hat die Stadtverordnetenversammlung daher am 04.07.2022 beschlossen, das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

5.1 Verfahrensstand

Aufhebungsbeschluss 04.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 25.03.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
03.04.2023 bis 14.04.2023, Bekanntgemacht: 25.03.2023.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 29.03.2023 bis 05.05.2023.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 12.06.2023 bis 14.07.2023, Bekanntgemacht: 03.06.2023. Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstands besteht kein Anlass zur Ausweitung des gesetzlich vorgeschriebenen Auslegungszeitraums.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:
12.06.2023 bis 14.07.2023

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 16.10.2023.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich der Planaufhebung erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altenwohn- und Pflegeheim“ aus dem Jahr 1976. Der Geltungsbereich umfasst am südlichen Rand die Straße „Hattsteiner Allee“ sowie am östlichen Rand die Straße „Altkönigstraße“. Zur inneren Erschließung sind die Straßen „Am Hohen Berg“; „Am Fuchstanz“; „Herzbergstraße“, „Zu den Bornkauten“ und „Taunusstraße“ vorhanden. Der Bebauungsplan umfasst mehrere „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer GRZ von 0,4. Den westlichen Abschluss des Bebauungsplanes zur offenen Landschaft bildet eine Reihe mit „Dauerkleingärten“ im allgemeinen Wohngebiet westlich der Straße „Am hohen Berg“.

Der tatsächliche Bestand weicht im Bereich dieser Dauerkleingärten vom Bebauungsplan dahingehend ab, dass es sich vielmehr um die Gärten der Häuser im allgemeinen Wohngebiet handelt als um separate Kleingärten. Hier findet sich auch die einzige Baulücke im gesamten Gebiet. Die Wohnbebauung innerhalb des Gebietes unterscheidet sich stark. Während der überwiegende Teil durch ein- und zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, die von Privatgärten umgeben sind geprägt ist, finden sich im östlichen Teil mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, deren Freiflächen als große gemeinschaftliche Rasenflächen gestaltet sind.

Aussagen zu den Hintergründen sowie zum Ziel und Zweck der Planung können Kap. 6 und 7 in Teil A dieser Begründung entnommen werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie Auswirkungsprognose

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet ist stark durchgrünt aufgrund des hohen Anteils privater Gartenflächen. Es handelt sich hierbei ausnahmslos um private Ziergärten. Eine Nutzgartennutzung ist lediglich untergeordnet vorhanden. Die Freiflächen um die Mehrfamilienhäuser sind als große, offene Rasenflächen gestaltet. Die einzige vorhandene Baulücke im Straßenzug „Am Hohen Berg“ wird als Wiese im besiedelten Bereich gepflegt. Ein Teil wird augenscheinlich als Wendeplatz der angrenzenden Landwirtschaftsfläche genutzt. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen im öffentlichen Raum sind nicht vorhanden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine besonders schutzwürdigen Biotope. Das natürliche Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Durch die Planaufhebung ergeben sich für die Grünflächenausstattung und -gestaltung überwiegend keine Änderungen. Die vorhandene Baulücke wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und kann damit auch weiterhin bebaut werden.

Tiere

Es kann davon ausgegangen werden, dass die privaten Ziergärten und Freiflächen von allgemein häufigen Tierarten besiedelt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass teilweise Arten, die in den westlich liegenden Offenlandflächen außerhalb des Bereichs der Planaufhebung vorkommen, das Plangebiet im Rahmen der Nahrungssuche aufsuchen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird den Tieren jedoch kein weiterer potentieller Lebensraum im Außenbereich entzogen, da mit der Planaufhebung keine Verringerung von Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Be-

bauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt und kann damit auch weiterhin bebaut werden. Sie weist keine besonderen Habitatstrukturen auf, die das Vorkommen wertgebender Tierarten genau in diesem Bereich bedingen würden. Bei Beibehaltung der derzeitigen Flächennutzung ergeben sich keine Auswirkungen für die im Plangebiet ansässigen oder auftretenden Tiere.

Fläche

Der Bereich der Planaufhebung hat eine Fläche von 12,53 ha. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme kommen. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Boden

Die Böden im Plangebiet werden im Boden-Viewer Hessen (HLNUG 2023) aufgrund der bestehenden Bebauung als „Flächen starker anthropogener Überprägung“ dargestellt. Auch die Baulücke wird bereits diesem Bereich zugeordnet. Versiegelungen sind in Form der Gebäude und der Straßen sowie befestigter Flächen als Auffahrt, Stellplatz, Terrasse usw. vorhanden. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt. Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt. Altlastenverdachtsflächen o.Ä. sind nicht bekannt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Freiflächen erfüllen aufgrund der Infiltration von Niederschlagswasser zumindest noch eine gewisse Funktion im Bodenwasserhaushalt und tragen damit auch geringfügig zur Grundwasserneubildung bei. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung oder Überprägung des Bodens kommen, die die Grundwasserneubildung verringern würde. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kommt es damit für das Schutzgut Wasser zu keinen Beeinträchtigungen.

Klima und Luft

Die westlich angrenzend an das Plangebiet großflächigen Offenlandbereiche produzieren nächtliche Kaltluft, die der Ortslage zufließt. Auch die um die Mehrfamilienhäuser großflächig vorhandenen Freiflächen leisten einen wichtigen Beitrag zur innerörtlichen Kaltluftproduktion bzw. nächtlichen Abkühlung. Die in den Privatgärten vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei, auch wenn diese als vergleichsweise untergeordnet zu bewerten ist. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität oder die Produktion von Frisch- oder Kaltluft zu erwarten. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und wird nach Aufhebung des Bebauungsplans entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage von Usingen und die umliegende Landschaft wird zur Erholung genutzt. Die Privatgärten und Freiflächen um die Mehrfamilienhäuser dienen ihren Bewohnern zur Erholung. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsfunktion gegeben.

Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung. Das Plangebiet besitzt als Wohngebiet mit den dazugehörigen Gärten eine wichtige Bedeutung für die Bewohner. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen für den Menschen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind von der Planaufhebung nicht betroffen auch wenn die Baulücke zumindest als Wendepplatz bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche fungiert. Die vorhandene Wohnbebauung umfasst Sachgüter mit einem gewissen Wert für die Eigentümer.

Schutzgebiete

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete vorhanden. Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es durch die Planaufhebung zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes

Bei einem Verzicht auf die Aufhebung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass sich der Zustand der Flächen und deren Nutzung nicht ändert. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und würde entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan beurteilt.

4. Umweltrelevante Maßnahmen

Da sich mit der Aufhebung des Bebauungsplans keine relevanten Umweltauswirkungen ergeben, entfällt die Benennung von Maßnahmen. Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Dies betrifft insbesondere die noch vorhandene Baulücke an der Straße „Am Hohen Berg“. Räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechts nicht gegeben.

5. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufhebung ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan „Altenwohn- und Pflegeheim“ weist einerseits formellen Wirksamkeitsmängel auf. Andererseits entspricht der Baubestand teilweise nicht den Bebauungsplaninhalten. Aus diesen Gründen wird anstelle einer erneuten Bekanntmachung des Bebauungsplanes, das Aufhebungsverfahren gewählt. Das Gebiet ist bis auf eine Baulücke bereits vollständig bebaut. Aktuelle Neubau- oder Änderungsvorhaben können problemlos nach § 34 BauGB beurteilt werden.

7. Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novellierung des BauGB 2017 müssen im Umweltbericht auch Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter behandelt werden, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen, die für die betrachteten Schutzgüter zu Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen führen könnten.

8. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Altenwohn- und Pflegeheim“ ist unter Verwendung des ursprünglichen Bebauungsplans, einer Ortsbegehung und einer Auswertung der vom HLNUG zur Verfügung stehenden Fachdaten erfolgt. Die vorliegenden Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte, aktuelle und ausreichende Informationsgrundlagen für die Umweltprüfung zu bewerten.

9. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die Notwendigkeit zur Benennung von Überwachungsmaßnahmen.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist die Behebung von formellen Wirksamkeitsmängeln. Da das Plangebiet mit Ausnahme einer Baulücke vollständig bebaut ist, hat die Planaufhebung keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge. Die vorhandene Baulücke könnte derzeit bebaut werden und würde entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan beurteilt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Planaufhebung nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird keine Änderung erfahren, da die bauplanungsrechtliche Bemessungsgrundlage sich nach der Planaufhebung eng an dem derzeitigen Bestand orientieren wird.

Quellenverzeichnis

HLNUG (HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE) (2023): BodenViewer
Hessen, Im Internet unter:
<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, letzter Ab-
ruf: 01.02.2023.

Usingen/Aßlar, 20.10.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft

