



Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“
Stadtteil Usingen

Begründung
■ 5. Februar 2021

Stadt.
Quartier

Inhaltsverzeichnis	Seite
Teil 1: Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	4
2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	5
2.1 Räumliche Lage des Plangebiets	5
2.2 Planerische Vorgaben	7
3 Städtebauliches Konzept.....	12
4 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.4 Nebenanlagen	22
4.5 Verkehrsflächen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen.....	22
4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen	23
4.7 Maßnahmen des Artenschutzes	23
4.8 Grünordnerische Festsetzungen	23
4.9 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
4.10 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften	26
4.11 Hinweise	27
Teil 2: Umweltplanung	30
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	30
1.1 Zielsetzung.....	30
1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans	30
2 Methodische Vorgehensweise.....	30
2.1 Aufbau der Umweltplanung	30
2.2 Untersuchungsraum	31
2.3 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung	31
2.4 Der Umweltplanung zugrunde gelegte Fachgesetze und Fachpläne	32
3 Grundlagen der Umweltplanung.....	32
3.1 Naturraum und Topografie.....	32
3.2 Bedarf an Grund und Boden.....	32
3.3 Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltplanung).....	33
3.4 Gutachten zum Vorhaben.....	33
4 Zusammenfassung der Ergebnisse	34

5	Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen.....	35
5.1	Fläche und Boden.....	35
5.2	Wasser.....	37
5.3	Pflanzen.....	38
5.4	Tiere.....	40
5.5	Biologische Vielfalt.....	47
5.6	Luft und Klima.....	48
5.7	Ortsbild, Freiraum und Erholung	49
5.8	Landschaft	51
5.9	Schutzgebiete	52
5.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung.....	52
5.11	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	53
5.12	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	54
5.13	Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen	55
	Teil 3: Allgemeines, Verfahren	56
1	Verfahren	56
2	Verfahrensschritte	57
3	Rechtsgrundlagen	58

Teil 1: Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich, an der Kreuzung Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße, plant die Projektverwaltungsgesellschaft Horn GmbH & Co. KG die Errichtung eines Wohngebiets. Dabei wird das nordwestlich der historischen Altstadt gelegene, an das Stadtzentrum angrenzende, ehemalige Gelände des Kreiskrankenhauses einer neuen Nutzung zugeführt, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Usingen entspricht.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 99 Wohneinheiten vor. Diese entstehen in Form von zwei Wohnhöfen, um die sich sieben Baukörper mit Geschosswohnungen gruppieren. Es entsteht ein Mehrfamilienhaus südlich der Wohnhöfe.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 17.06.2019 dem Antrag der Vorhabenträgerin auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gelände zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gefasst. Der Beschluss XI/58-2019 bezeichnet das Plangebiet wie folgt: „vorhabenbezogener Bebauungsplan südlich Hattsteiner Allee – Teilbereich ehem. Kreiskrankenhaus“. Im Sinne einer Vereinfachung wurde für das weitere Verfahren der Plantitel „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ gewählt, der damit unabhängig von der früheren Nutzung des Geländes ist.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Die Umnutzung der brachgefallenen Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Ein Krankenhausneubau wurde 2014 an anderer Stelle in Betrieb genommen.
- Die Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf die in den vergangenen Jahren erheblich gestiegene Nachfrage im Rhein-Main-Gebiet. Diese soll die Wohnraumversorgung für unterschiedliche Personengruppen ermöglichen.
- Die Schaffung einer hochwertigen, sozial ausgewogenen und verbindenden Wohnbebauung auf Grundlage einer stabilen und zukunftsweisenden städtebaulichen Figur, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die umgebenden Strukturen.
- Differenzierend gestaltete Freiräume mit einer Abfolge von privaten und öffentlichen Räumen sowie einer schlüssigen internen Erschließung.
- Die effiziente Bodennutzung als Ergebnis einer flächensparenden städtebaulichen Struktur und der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen im Innenbereich.
- Eine wirtschaftliche Erschließung und Versorgung unter Berücksichtigung energetischer, umwelt- und klimafreundlicher Aspekte.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Räumliche Lage des Plangebiets

Die Stadt Usingen ist Teil des Hochtaunuskreises und liegt nördlich der Stadt Frankfurt am Main in der Metropolregion Frankfurt/RheinMain. In direkter Nachbarschaft zu Usingen liegen im Hochtaunuskreis die Stadt Neu-Anspach und die Gemeinden Wehrheim, Weilrod und Grävenwiesbach. Nordöstlich grenzt der Wetteraukreis an das Stadtgebiet. Usingen verfügt über eine attraktive Lage im Naturpark Hochtaunus, im Landschaftsraum Usinger Becken.

Die verkehrsgeografische Lage zeichnet sich durch eine gute Vernetzung mit den umgebenden Städten über die B 456 und B 275 aus, die Autobahn A 5 ist in 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Der Bahnhof Usingen bietet einen Regionalbahnanschluss, der von der Taunusbahn angefahren wird. So ist Frankfurt am Main in knapp einer Stunde Bahnfahrt erreichbar.

Der ca. 1,24 ha große Geltungsbereich befindet sich im innerstädtischen Teil der Stadt Usingen im Stadtteil Usingen. Das Plangebiet verfügt über eine gute fußläufige Verbindung mit weniger als 10 Minuten zum Stadtzentrum, wo alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen des Alltags anzutreffen sind. Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses. Westlich des Plangebiets befindet sich an der Pestalozzistraße das Gelände der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule. Hierfür wird parallel ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Pestalozzistraße“ auf Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn GmbH & Co. KG aufgestellt (Beschluss XI/58-2019 zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019). Die direkte Umgebung ist städtebaulich von Wohnbebauung mit vornehmlich zwei bis drei Geschossen geprägt. Das östlich an das Plangebiet grenzende siebengeschossige Wohngebäude stellt eine Ausnahme in der Höhenentwicklung der Umgebung dar. Südlich, in Richtung Neutorstraße, sind vermehrt gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Ladengeschäfte und Gastronomie anzutreffen.

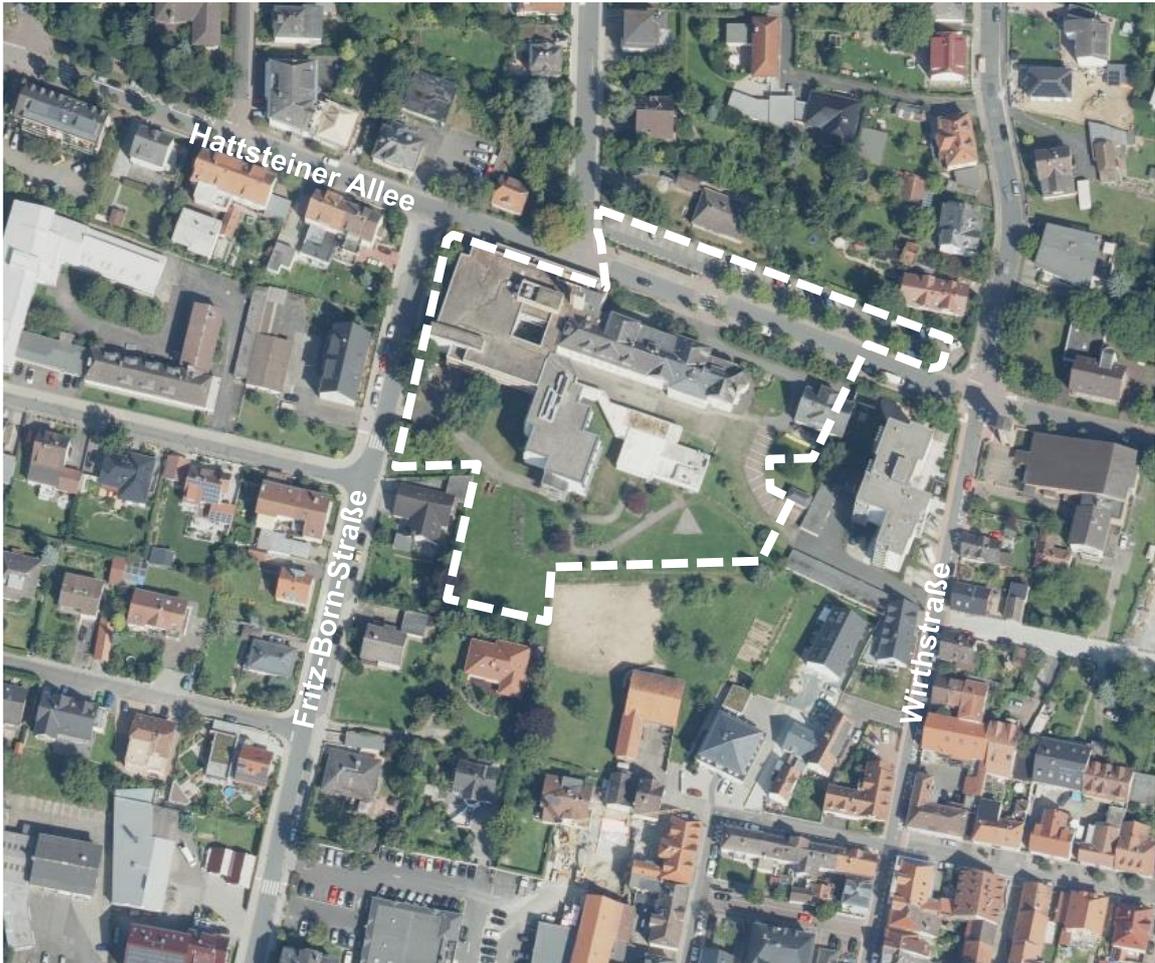


Abbildung: Luftbild / Lage des Plangebiets in der Umgebung, nicht maßstäblich.
© Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden teilweise durch die Hattsteiner Allee, daran anschließend durch kleinteilige Wohnbebauung an der Albert-Franke-Straße und Schillerstraße,
- im Osten durch ein siebengeschossiges Wohngebäude an der Wirthstraße,
- im Süden und Südwesten durch kleinteilige Bestandsbebauung (Ein-, Mehrfamilienhäuser) sowie
- im Westen durch die Fritz-Born-Straße

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Hattsteiner Allee hinweg und umfasst die Flurstücke 7670/6 (südlich Hattsteiner Allee) in der Flur 7, sowie die Flurstücke 55/1 (teilweise, öffentliche Verkehrsfläche der Hattsteiner Allee) und 35 (Parkplatz nördlich der Hattsteiner Allee) der Flur 62, Gemarkung „Usingen“ und ist in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

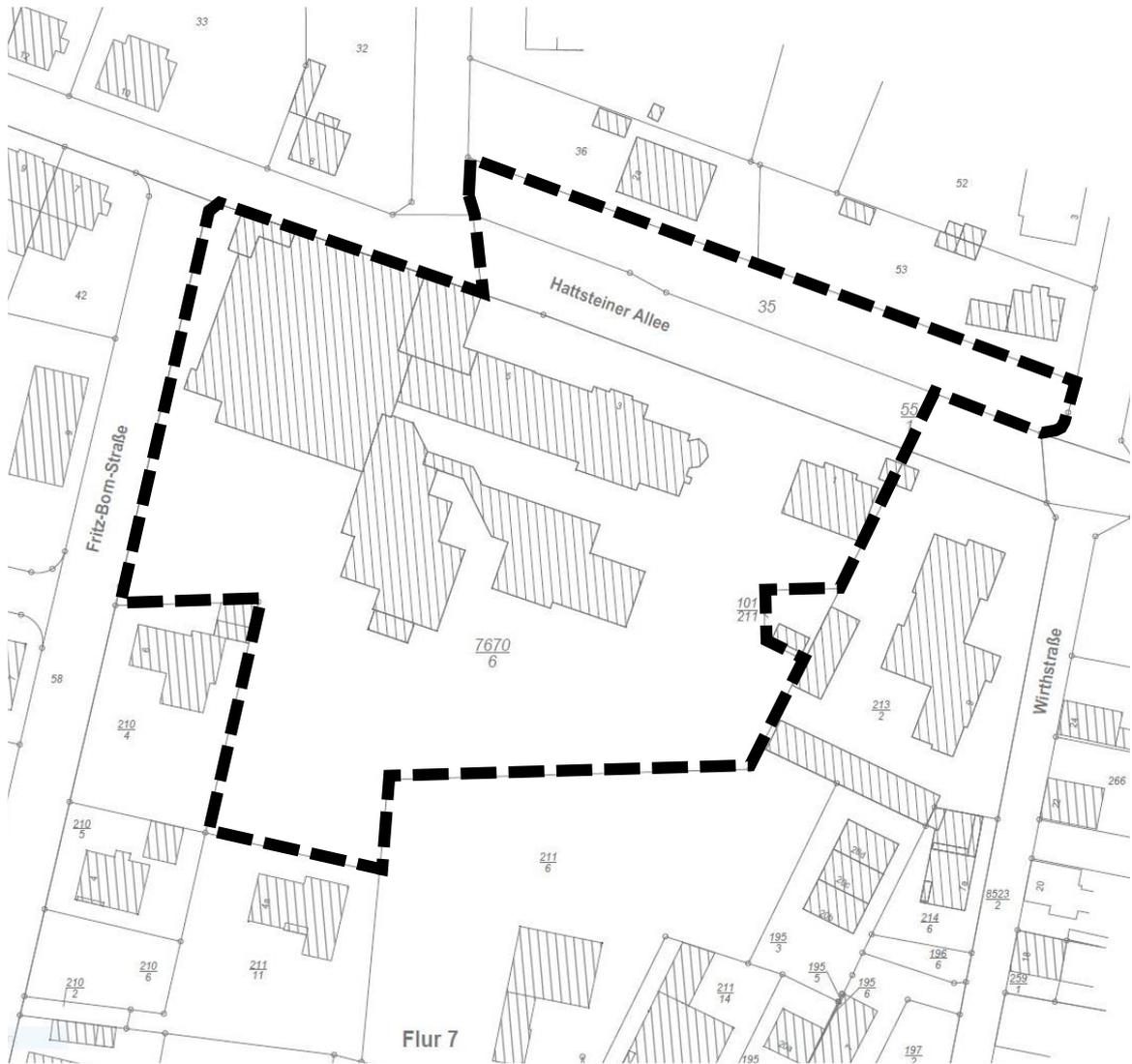


Abbildung: Geltungsbereich im Kataster, nicht maßstäblich.

2.2 Planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan

Gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsplans (LEP Hessen 2000, 3. Änderung vom 10. September 2018) liegt die Stadt Usingen an einem Knotenpunkt des Fernstraßennetzes (B 456 und B 275) sowie an der Hauptverkehrsstrecke des Schienennetzes von Brandobberndorf nach Frankfurt am Main.

Regionaler Flächennutzungsplan

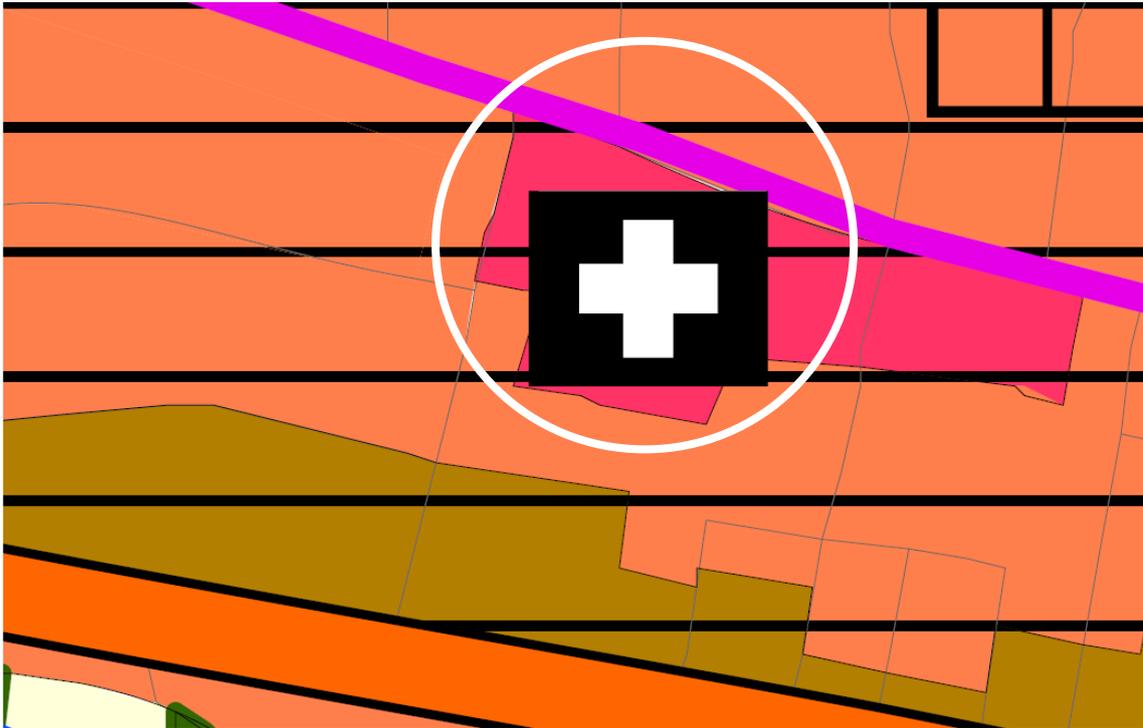


Abbildung: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan 2010, nicht maßstäblich. (Planstand: 31.12.2018), Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die Stadt Usingen liegt im Ballungsraum FrankfurtRheinMain und somit im Planungsraum des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RPS / RegFNP). Die Stadt wird als Mittelzentrum im Ordnungsraum an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Bad Homburg – Friedrichsdorf – Usingen – Waldsolms ausgewiesen. Sie befindet sich im Naturraum „Östlicher Hintertaunus“. In der Plankarte des RPS / RegFNP ist das Areal als Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) im Bestand ausgewiesen, die von bestehenden Wohnbauflächen umgeben ist. Südlich befinden sich gemischte Bauflächen im Bestand. Der Geltungsbereich liegt an einer bestehenden überörtlichen Fahrradroute, die das Stadtgebiet über die Hattsteiner Allee in Richtung Wilhelmsdorf verlässt. Gemäß Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ (Planstand: 31.12.2018) ist das Plangebiet Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Usingen. Die geplante Wohnnutzung hat als Ersatz für die ehemalige Gemeinbedarfsfläche (Krankenhaus) keine Auswirkungen auf den Versorgungsbereich.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan bezüglich der Darstellung als Wohnbaufläche statt der aktuell dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf im Wege der Berichtigung angepasst.

Der RPS / RegFNP enthält des Weiteren Vorgaben zur Dichte der Wohneinheiten in einem bestimmten Siedlungsbereich, die als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund

und Boden, sowie zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch hohe Verdichtung oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastruktur dienen. Es wurden deshalb Vorgaben für die einzuhaltenden Dichtewerte in unterschiedlichen Siedlungstypen als Ziel formuliert. Das genannte regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 sieht vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- Im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Da sich das Plangebiet in Bahnhofsnähe befindet und sich somit im Einzugsbereich vorhandener S-Bahn-Haltepunkte liegt, ist eine Siedlungsdichte von 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten.

Da eine eindeutige Zuordnung zu einem der Siedlungstypen und somit als Gebiet mit eigenständigem Charakter erst ab einer Größe von ca. 5 ha Bruttobauland sinnvoll möglich ist, wird bei der Einordnung des vorliegenden Bebauungsplans die benachbarte Bebauung einschließlich der entstehenden Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ hinzugezogen. Der Betrachtungsraum umfasst eine Fläche von ca. 9 ha und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

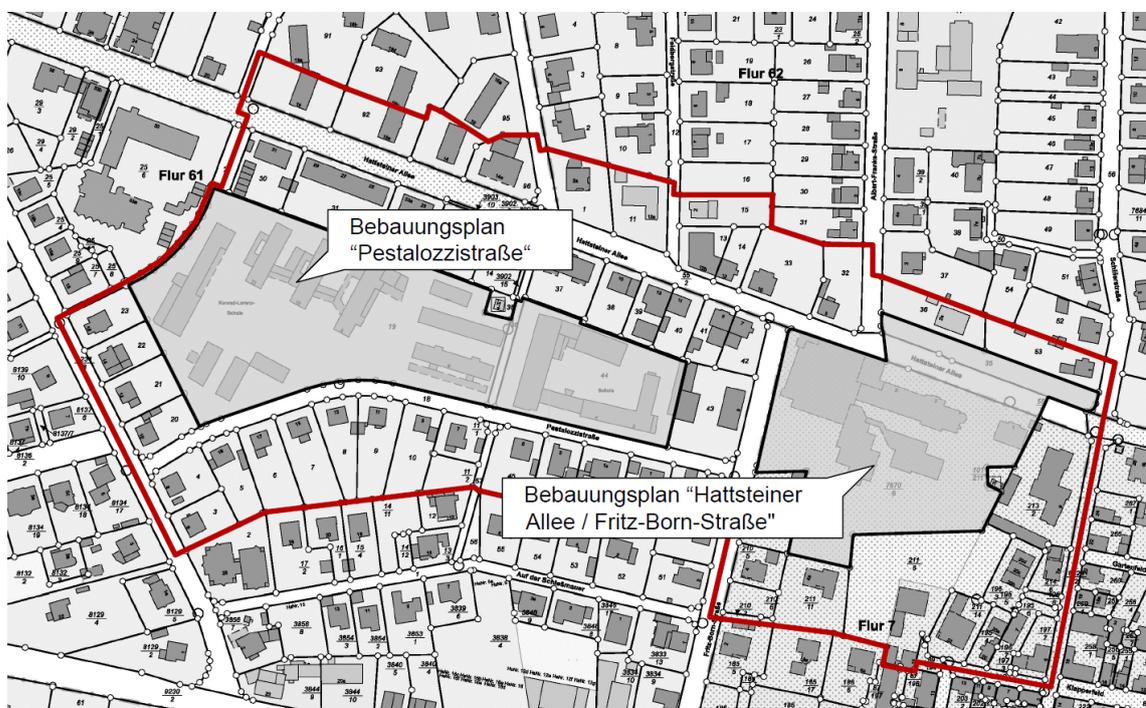


Abbildung: Betrachtungsraum zur Ermittlung der Dichtewerte, nicht maßstäblich.
Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Eine Schätzung der Wohneinheiten auf Grundlage der Darstellungen in der RegioMap¹ des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ergibt einschließlich der geplanten Bebauung im Geltungsbereich ca. 415 WE für den Betrachtungsraum. Dies entspricht einer Dichte von rund 46 WE / ha Bruttobauland. Damit wird der in Ziel Z3.4.1-9 des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebene Dichtewert unter Berücksichtigung der Dichte der Umgebung eingehalten.

Bebauungspläne



Abbildung: Angrenzende Bebauungspläne
Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sanierungsgebiet S1“ (bekanntgemacht am 11. / 12. Januar 1992). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ setzt

¹ <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/js/apps/index.html?lang=de&app=RegioMap>
(aufgerufen am: 25.07.2019, 17:00 Uhr)

der bestehende Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf mit gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie südlich davon Grünflächen als Parkanlagen fest. Der bestehende Bebauungsplan wird in Teilen überplant und durch den Bebauungsplan „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ ersetzt. Der Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ befindet sich aktuell ebenfalls im Verfahren zur Aufstellung.

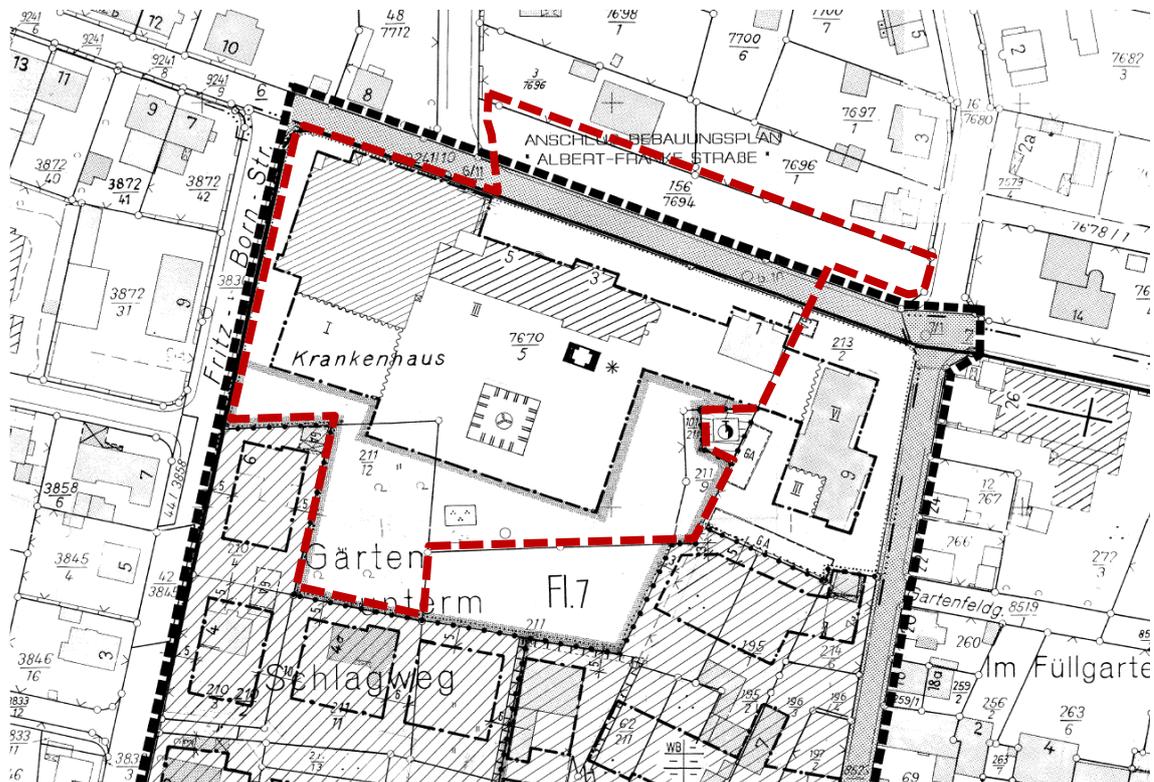


Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan „Sanierungsgebiet S1“ mit Eintragung des Geltungsbereichs „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“, nicht maßstäblich.

In der näheren Umgebung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne

- „Altenwohn- und Pflegeheim“ (Satzungsbeschluss 13.12.1976),
- „Sanierungsgebiet S2“ (1. Änderung rechtskräftig seit dem 02.12.2012, 2. Änderung seit dem 06.11.2014),
- „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ (rechtskräftig seit dem 20.03.2016),
- „Adolf-Möller-Straße / Schillerstraße - Teilfläche A“ (rechtskräftig seit dem 12.01.2018) und
- „Pestalozzistraße“ (im Verfahren)

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Seit November 2017 ist die Kernstadt Usingen als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Teil des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Das hierzu erarbeitete „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ (ISEK) wurde im

April 2019 vorgestellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung, wie dem demografischen und ökonomischen Strukturwandel und den damit verbundenen Folgen, der steigenden Bedeutung des Klimawandels und des Ressourcenschutzes möchte die Stadt Usingen mit Hilfe des ISEKs die bestehenden Aufgaben im gesamtkommunalen Kontext lösen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ liegt außerhalb, nördlich des Fördergebiets und ist somit nicht direkt betroffen. Die schrittweise Realisierung der erarbeiteten Maßnahmen des ISEKs wird sich positiv auf die gesamtstädtische Entwicklung beispielsweise in den Bereichen öffentlicher Raum, stadtverträgliche Mobilität, lebendige Innenstadt und klimagerechte Erneuerung auswirken, sodass die Qualitäten der Stadt Usingen als Wohnstandort weiter zunehmen werden. Das Plangebiet profitiert auf Grund seiner Nähe zum Fördergebiet im Besonderen von den geplanten Entwicklungen.

Gebäudebestand im Plangebiet

Derzeit ist das Plangebiet mit dem bis zu vier-geschossigen Gebäudebestand des ehemaligen Kreiskrankenhauses bebaut. Dieser setzt sich aus drei, teilweise aneinander gebauten Teilgebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiten zusammen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich Zufahrten, Anlieferungen, Parkplätze und Wiesen. Nach der Schließung des Klinikbetriebs wurden die Gebäude als Unterkunft für Geflüchtete genutzt, aktuell stehen sie leer. Die Bestandsbebauung unterliegt nicht dem Denkmalschutz und soll abgebrochen werden.

3 Städtebauliches Konzept

Die im Norden des Stadtzentrums gelegene Konversionsfläche wird in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Es entsteht so in zentraler Lage neuer Wohnraum für eine breite Zielgruppe. Ziel ist es, auf zeitgemäße und attraktive Weise zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in der Region beizutragen, die Innenentwicklung der Stadt Usingen zu fördern und bereits erschlossene Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umzunutzen.

Hierbei orientiert sich der Städtebau an den bestehenden Strukturen in der direkten Umgebung und entwickelt diese behutsam weiter. Die Bebauung setzt sich aus zwei Wohnhöfen zusammen, die von vier bzw. drei zeilenförmigen Geschosswohnungsbauten gebildet werden. Die durch die Anordnung entstehenden Wohnhöfe, dienen als Treffpunkte für die Nachbarschaft sowie der Erschließung der ca. 98 Wohnungen.

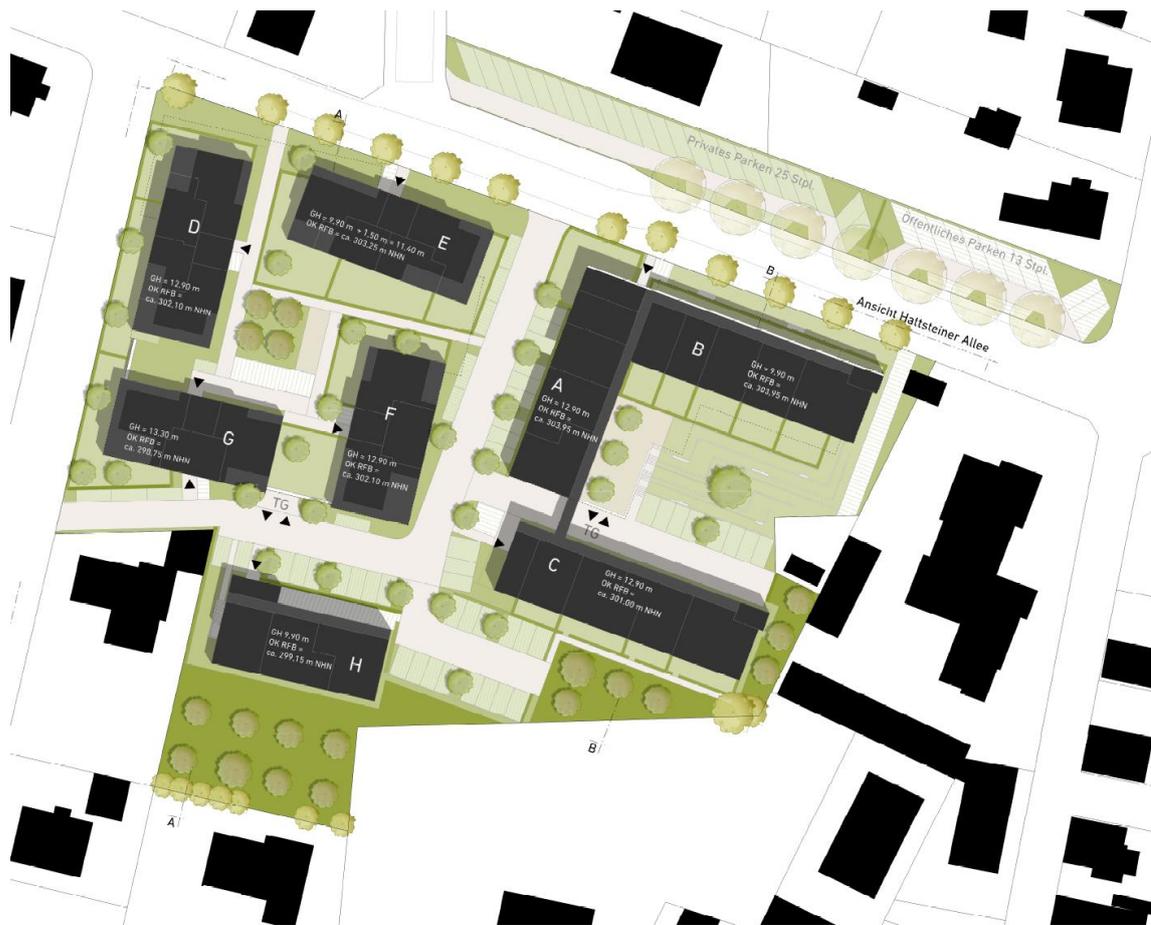


Abbildung: Vorhabenplan, nicht maßstäblich.

Quelle: monogruen GbR

Bebauungsstruktur

Die klar strukturierte, zeilenförmige Bebauung bildet zwei Wohnhöfe. Dabei nehmen die Gebäude an der Hattsteiner Allee bestehende Fluchten auf. Die Abmessungen der Zeilen orientieren sich an den - die Hattsteiner Allee westlich vom Plangebiet begleitenden - Wohngebäuden. Im Übergang zur kleinteiligeren Wohnbebauung im Süden ist ein Mehrfamilienhaus geplant. Die Geschossigkeit der Gebäude liegt bei zwei bzw. drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Dachgeschoss, welches als zurückspringendes Staffelgeschoss mit Dachterrassen ausgebildet wird. Im Übergang zum östlich angrenzenden sieben-geschossigen Wohngebäude vermittelt die Planung mit zwei und drei Vollgeschossen. Die Bebauung am östlichen Hof wird gemäß der Richtlinie des Hochtaunuskreis für geförderten Wohnraum errichtet und zeichnet sich durch eine effiziente vertikale Erschließung, wirtschaftliche Wohnungsgrößen und den Verzicht auf eine Tiefgarage aus. Durch die erzielte Baukostenreduktion entsteht so „bezahlbarer“ Wohnraum. Alle Dächer werden als Flachdächer ausgebildet, mit Begrünung und der Möglichkeit zur Installation von Photovoltaikanlagen. Die Anordnung und Ausbildung der geplanten Kubaturen lassen im gesamten Plangebiet die Realisierung qualitätvoller Wohnungsgrundrisse in unterschiedlichen Größen zu.

Freiräume

Die zentrale Freiraumstruktur leitet sich von der hofförmigen Bebauung ab und nimmt die spannungsvolle Topografie des Geländes auf. Die Gesamtstruktur hat eine Abstufung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen zum Ziel. In Verbindung mit einer hohen Nutzungs- und Aufenthaltsqualität ergeben sich damit unmittelbare Grünbezüge zwischen den privaten Wohnungen und dem direkten Wohnumfeld.

Die zentrale Grundstruktur der Freiräume bilden zwei Wohnhöfe unterschiedlicher Größe, die sich aus der aufgelockerten Bebauungsstruktur ergeben. Die halböffentlichen, in weiten Teilen ausschließlich Fußgängern vorbehaltenen Innenhöfe, von denen auch das Groß der Wohnungen erschlossen wird, bilden ein zentrales charakteristisches Element des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes.

Die zwei Höfe der Bebauung an der Hattsteiner Allee sind in gemeinschaftlich genutzte Bereiche und in private Gärten der Erdgeschosswohnungen gegliedert. Die gemeinschaftlichen Hofbereiche bieten Aktivitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen und unterstützen die soziale Teilhabe und den nachbarschaftlichen Austausch. Flächen zum Spielen bzw. Aufenthalt sind mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet und mit Pflanzflächen sowie Bäumen durchzogen. Die privaten Freiflächen in Form von Gärten grenzen im Erdgeschoss direkt an die Gebäude an und sind über die Wohnungen direkt zugänglich. Jede Wohnung verfügt über einen Freisitz als Terrasse, Loggia oder Dachterrasse. Zudem ist gewährleistet, dass für jede Wohnlage eine gleichwertige Belichtungssituation besteht.

Der östliche Innenhof bietet einen zentralen Aufenthaltsbereich, der durch die hofseitige Erschließung der umliegenden Gebäude belebt ist. Im westlichen Hof wird die bestehende topografische Situation in eine große Sitzgelegenheit als Freitreppe überführt. Mit freistehenden Einzelbäumen werden die Aufenthaltsbereiche verschattet.

Zur Gewährleistung einer mikroklimatisch positiven Situation im direkten Wohnumfeld werden alle Freiflächen intensiv begrünt und mit Pflanzungen von klimagerechten Baumarten ergänzt. Zudem wird auf die Verwendung von hellen Materialien und versickerungsfähigen Belägen geachtet.

Entlang der durchquerenden öffentlichen Quartiersstraße liegen Flächen für oberirdische Stellplätze. In diesen Bereichen sind Pflanzungen von Einzelbäumen zwischen drei bis vier Stellplätzen vorgesehen. Die bestehenden Bäume auf der südlichen Seite der Hattsteiner Allee werden erhalten und im weiteren westlichen Straßenverlauf um weitere Alleebäume ergänzt.

An die Bebauung grenzen im Süden zwei Streuobstwiesen und eine artenreiche Extensivwiese mit einer Gesamtfläche von rund 850 m² an. Auf dem nach Süden abfallenden Gelände bilden diese zusammen mit der südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen, bereits bestehenden Streuobstwiese einen extensiv begrüntem und naturnahen Übergang zur Nachbarbebauung.

Innere Erschließung / ruhender Verkehr

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von der Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße aus, sowie über die Innenhöfe, an denen ebenfalls die Eingänge in die Gebäude liegen. Von den angrenzenden Straßenräumen geht eine Erschließungsstraße ins Plangebiet ab, über die zwei der Mehrfamilienhäuser erschlossen werden und die Durchfahrbarkeit für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge sichergestellt ist.

Der ruhende Verkehr des westlichen Wohnhofs wird in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt sich an der Fritz-Born-Straße befindet. Besucherstellplätze befinden sich oberirdisch im rückwärtigen Grundstücksbereich. Im Untergeschoss ist außerdem die Unterbringung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen geplant. Die Tiefgarage verfügt über direkte Zugänge in die Treppenhäuser zur Erschließung der Wohnungen. Das Parken des östlichen Wohnhofs wird teilweise oberirdisch und teilweise in der TG des westlichen Wohnhofes organisiert. Die Stellplätze der Wohnungen befinden sich entlang der Hattsteiner Allee, auf dem bereits bestehenden Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite und entlang der neuen Erschließungsstraße. Der Parkplatz steht zu einem Teil weiterhin als öffentlicher Parkplatz der Allgemeinheit zu Verfügung. Die Wohnhöfe der Mehrfamiliengebäude sind somit autofrei.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hattsteiner Allee und die Fritz-Born-Straße an das Straßennetz der Stadt Usingen angebunden. Sie stellen den Anschluss an das Stadtzentrum, andere Stadtteile sowie das regionale Straßennetz in Richtung Frankfurt am Main und den benachbarten Gemeinden des Hochtaunuskreises her. Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche, die zwischen den Teilgebieten verläuft. Weitergehende Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung sind im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Das angrenzende Straßennetz zeichnet sich durch wohngebietstypische Straßen aus. Der durch das Vorhaben entstehende Neuverkehr wird in seiner Auswirkung als nicht erheblich eingeschätzt. Aufgrund von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten sind keine Leistungsfähigkeitsprobleme oder Straßenraumunverträglichkeiten im umliegenden Straßennetz zu erwarten. In der Gesamtbewertung ist außerdem zu berücksichtigen, dass das Gelände bisher durch das Kreiskrankenhaus genutzt wurde und hierdurch Verkehre durch Patienten, Mitarbeiter und Rettungsfahrzeug erzeugt wurden, die durch die Schließung entfallen sind. Wohnen als Nachnutzung wird hinsichtlich der Verkehrsmengen und Verkehrsarten als verträglich angesehen. Zusätzlich zeichnet sich das Plangebiet durch seine zentrale Lage und deswegen gute Möglichkeiten zur Nutzung anderer Verkehrsmittel als Alternativen zum privaten Pkw aus. In fußläufiger Entfernung können in rund 5 Gehminuten die Bushaltestellen „Fritz-Born-Straße“, „Altes Amtsgericht“ und „Alter Marktplatz“ erreicht werden. Die Haltestellen werden von einer Reihe an Buslinien angefahren, sodass eine gute Anbindung des Plangebiets an den lokalen ÖPNV vorhanden ist. Der Bahnhof Usingen ist mit dem Bus in 5 Minuten erreichbar. Durch die zentrale Lage des Plangebiets profitieren die zukünftigen Bewohner von den kurzen Wegen im Stadtzentrum Usingens. Viele Wege des Alltags, wie beispielsweise zum Einkauf, zur medizinischen

Versorgung oder zu Bildungseinrichtungen können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.

Technische Erschließung / Entwässerung

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung durch das Kreiskrankenhaus und die zentrale Lage ist das Plangebiet vollständig erschlossen; Ver- und Entsorgung sind gewährleistet. Die Ergebnisse der laufenden Erschließungsplanung werden im weiteren Verfahren konkretisiert und sowohl im Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Erste generelle Erkenntnisse zur technischen Erschließung und Versorgung werden im Folgenden dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die in der Hattsteiner Allee und Fritz-Born Straße liegende Hauptversorgungsleitung, deren Kapazität für die Deckung der Bedarfe zum derzeitigen Stand der Planung als ausreichend eingestuft wird.

Zur Entwässerung wird das Vorhaben an den in der Fritz-Born-Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Aufgrund der zunehmenden versickerungsfähigen Fläche durch die vorgesehene Dachbegrünung und Überdeckung der Tiefgaragendächer, ist sichergestellt, dass die Menge des anfallenden Regenwassers im Vergleich zum Bestand deutlich zurückgehen wird. Die vorhandene Kanalisation ist mehr als ausreichend dimensioniert, um die reduzierten Abwassermengen aufzunehmen. Insgesamt trägt die Baumaßnahme gegenüber der ursprünglichen Nutzung zu einer Entlastung des Kanalsystems bei.

Auf Basis eines 10-minütigen 2-jährigen Bemessungsregens ergibt sich eine Entlastung des Kanalnetzes von circa 32,1 l/s (Abflussmengen Krankenhaus Qvorh. 121,9 l/s im Vergleich zu Qgepl. 89,8 l/s). Der Schmutzwasseranfall, egal ob für Bestands- oder Planungssituation, fällt im Vergleich zum Regenwasseranfall so gering aus, dass er für die Beurteilung einer Entlastung der bestehenden Kanalisation durch die Neubaumaßnahme vernachlässigt werden kann.

Die Begrünung der Flachdächer und die Überdeckung des Tiefgaragendachs tragen zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung von Regenwasser bei. So lassen sich insbesondere bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Durch Verdunstungseffekte sind außerdem positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Für die Wohnnutzung im Plangebiet wurde ein umwelt- und klimafreundliches Energiekonzept entwickelt. Das Konzept zur Versorgung des Plangebiets mit Wärme und Strom basiert auf der Verwendung sich ergänzender Erzeugungsanlagen in Kombination mit lokalen Speichern und einer intelligenten Steuerung. Im Kern steht eine Wärmeerzeugungsanlage mit Blockheizkraftwerk (BHKW) in Verbindung mit einer Wärmeversorgung mittels Nahwärmenetz. Der eingesetzte Brennstoff wird Erdgas sein. Der im BHKW erzeugte Strom soll direkt im Wohngebiet verbraucht werden. Dazu wird ein Kundenstromnetz zur Eigenstromversorgung der Wohneinheiten (Mieterstrommodell) errichtet, das über einen zentralen Stromanschluss auch an das öffentliche Verteilnetz angeschlossen wird. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf den Gebäuden Photovoltaik-Anlagen zu installieren, um Strom aus erneuerbaren Energien in das

Versorgungskonzept zu integrieren. So können insgesamt bis zu 70 % des Strombedarfs des Wohngebiets mittels des BHKWs und der PV-Anlagen vor Ort erzeugt und lokal verbraucht werden.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bis auf die öffentliche Verkehrsfläche der Hattsteiner Allee, die öffentliche Verkehrsfläche für die innere Erschließung des Gebiets und den anteilig als öffentliche und private Verkehrsfläche dargestellten Parkplatz nördlich der Hattsteiner Allee wird das Plangebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In der Systematik der Baunutzungsverordnung haben Allgemeine Wohngebiete die Zweckbestimmung, vorwiegend dem Wohnen zu dienen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ sieht zunächst ausschließlich Miet- und Eigentumswohnungen vor. Dessen ungeachtet soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage dafür schaffen, zu einem späteren Zeitpunkt auch Wohnfolgeeinrichtungen etablieren zu können, z.B. in Form einer Betreuungseinrichtung für Kinder. Auch andere mit dem Wohnen verträgliche Anlagen für u.a. kulturelle oder soziale Zwecke sind denkbar, wobei zurzeit nicht abzusehen ist, ob diese gewünscht werden. Die Steuerung der im Einzelfall zulässigen Nutzungen erfolgt deshalb BauGB-konform über den Durchführungsvertrag, worauf die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausdrücklich hinweisen (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil aufgrund von deren Kundenfrequenz und Standortansprüchen Konflikte mit der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung zu erwarten wären. Für diese Einrichtungen gibt es wesentlich besser geeignete Standorte im Gebiet der Stadt Usingen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Nutzungsmaß über die Faktoren Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Höhe Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RF) und die Höhe der baulichen Anlagen (OK) sowie Nicht-Vollgeschosse. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans besteht keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die Bestimmungen der BauNVO (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Das betrifft insbesondere auch die Höchstgrenzen des Nutzungsmaßes im Sinne des § 17 BauNVO, und das Überschreiten der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Allerdings werden die Höchstgrenzen des Nutzungsmaßes zur Orientierung herangezogen.

Die Bezugsgröße für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) stellt die Grundstückgröße dar. Unter Grundstückgröße ist die Fläche des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Bauantragstellung zu verstehen. Vorliegend ist beabsichtigt, einen Bauantrag für das Gesamtgelände zu stellen, und nach Realisierung der Bebauung Aufteilungen in einzelne Baugrundstücke vorzunehmen. Aus diesem Grund erfolgt die Ermittlung der Kennzahlen getrennt nach Teilgebieten. Mit der Abstimmung der Festsetzungen auf diese künftig zu erwartende Gliederung ist sichergestellt, dass auch mit dem Herausparzellieren von Teilflächen im Nachhinein keine baurechtswidrigen Umstände – z.B. durch Überschreiten von Maßgrenzen – auftreten können.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ1

Die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO besagt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit Gebäuden überbaut werden dürfen. In der Praxis wird diese Maßzahl auch als GRZ1 bezeichnet. Zur Fläche der Gebäude sind die Projektionsflächen der Balkone und Loggien sowie der ebenerdigen (an das Gebäude angebauten) Terrassen zu addieren; gemeinsam bilden diese Teilflächen die GRZ1.

Bis auf Ausnahme des WA2 entspricht die festgesetzte GRZ1 der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. und kann grundsätzlich als verträglich eingestuft werden.

Im WA 2 wird für an die Hauptgebäude angrenzenden Terrassen eine geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 5 % zugelassen.

In ihren Auswirkungen sind die zur GRZ1 zählenden Terrassenflächen mit den GRZ 2 relevanten Flächen vergleichbar und daher verträglich. Darüber hinaus ergibt sich durch die gesamthafte Betrachtung der GRZ1 ergibt nach dem Bauprojekt, d.h. der Projektionsfläche der Gebäude inklusive der zuvor aufgeführten Terrassenflächen eine GRZ1 von 0,36.

Unter Bezugnahme des Vorhaben- und Erschließungsplans wird – selbst unter Berücksichtigung eines Sicherheitsspielraums von 4 % – der nicht relevanten Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO entsprochen. Es sind somit qualitätvolle, dem Standort angemessene Wohnverhältnisse sichergestellt.

GRZ2, Gesamt-Versiegelungsgrad

Neben Gebäuden sind verschiedene Nebenanlagen und -einrichtungen erforderlich, insbesondere Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten, aber auch Wege, Terrassen und andere bauliche Anlagen wie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und temporäre Standplätze für Abfallbehälter. Zur Unterscheidung wird die zweite Maßzahl, die für

den eigentlichen Versiegelungsgrad des Baugebiets durch Gebäude und Nebenanlagen steht, als GRZ2 bezeichnet.

Die zeichnerisch festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in zwei Stufen überschritten werden, und zwar abhängig davon, ob die Überschreitung an der Geländeoberfläche oder ausschließlich unterhalb selbiger stattfindet. Insofern erfolgt eine Splitting der GRZ2 in eine GRZ2 oberirdisch und eine GRZ2 insgesamt.

Für die oberirdische GRZ2 kommt die übliche Regelung zur Anwendung, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Die vorgenannte Bestimmung bezieht sich ausschließlich auf oberirdische Anlagen. Für die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen, insbesondere der Tiefgarage und deren Zufahrt, setzt der Bebauungsplan in einer zweiten Stufe für das Teilgebiet WA2 eine GRZ2 von 0,8 fest. Dies ist einerseits erforderlich, um bis auf wenige Besucherstellplätze alle Kfz-Stellplätze direkt vor Ort und unterhalb des Geländes errichten zu können. Andererseits ist die großflächige Ausdehnung der Tiefgaragen gerechtfertigt, weil Tiefgaragen mit einem Bodensubstrat von im Mittel mindestens 50 Zentimetern (teilweise mindestens 100 Zentimetern) überdeckt werden müssen. Die intensive Dachbegrünung der Tiefgarage trägt zur Verminderung des mit ihrer Errichtung verbundenen Eingriffs bei.

Ein Überschreiten der hier nicht relevanten sogenannten „Kappungsgrenze“ der BauNVO von 0,8 ist in allen Betrachtungsfällen ausgeschlossen.

Vergleichbar der GRZ1 gibt es für die GRZ2 ebenfalls einen geringen „Sicherheitsspielraum“ in den Festsetzungen des Bebauungsplans, um nachträgliche Befreiungsanträge zu vermeiden.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Damit stellt die GFZ das wesentliche Maß für die bauliche Dichte dar.

Vergleichbar der GRZ1 gibt es ebenfalls einen geringen „Sicherheitsspielraum“ in den Festsetzungen des Bebauungsplans, um nachträgliche Befreiungsanträge von vornherein zu vermeiden.

Mit einer GFZ zwischen 0,8 (WA3) und 1,20 (WA2, WA3) für den Geschosswohnungsbau bewegt sich die Baudichte in einer für neue Wohnbauflächen im Rhein-Main-Gebiet üblichen Größenordnung. Aufgrund der Verzahnung intensiv nutzbarer öffentlicher sowie privater Freiflächen, der in Teilen flächendeckenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und weiterer Konzeptmerkmale trägt das neue Wohngebiet zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Die Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ 1,20) wird nicht überschritten. Die städtebauliche Dichte kann als verträglich eingestuft werden.

4.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKRF und OK)

Auf Grund der bewegten topografischen Situation im Geltungsbereich (nach Süden abfallendes Gelände mit einem Höhenunterschied von bis zu 8 m) und der im Rahmen der Baumaßnahme zu erwartenden Modellierung des bestehenden Geländes verzichtet der Bebauungsplan zur Vermeidung von uneindeutigen Situationen im Rahmen der Bauantragsstellung auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Die Höhe der baulichen Anlagen wird stattdessen über entsprechende Höhenangaben festgesetzt. Dabei wird die in den Schnitten und Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellte Geschossigkeit in die Festsetzung der Gebäudehöhen übersetzt und orientiert sich damit eng an den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet und deren konzeptioneller Umsetzung. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen in dem Abschnitt 3 „Städtebauliches Konzept“ verwiesen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Angabe der Oberkante Rohfußboden (OK RF) im Erdgeschoss sowie der Oberkante baulicher Anlagen (OK) des Gebäudes festgelegt. Als unterer Bezugspunkt bzw. Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (ü.NHN). Normalhöhennull kann vereinfachend mit der Höhe des Meeresspiegels gleichgesetzt werden. Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RF) bezieht sich HBO-konform immer auf den Rohfußboden bzw. die Rohdecke, als oberer Abschluss der statisch wirksamen Tragschichten. Dämmung, Estrich und sonstiger Fußbodenaufbau bleiben außer Betracht. Das Erdgeschoss ist dabei die Gebäudeebene, über die der ebenerdige Hauptzugang in das jeweilige Gebäude erfolgt. Unter der Gebäudehöhe (OK) ist bei Flachdächern der obere Abschluss des Gründachs bzw. die Höhe der Attika oder einer Aufkantung zu verstehen. Gebäudehöhen sind generell vertikal über der Bezugsebene abzutragen.

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel einer Höhen- und Tiefenstaffelung der baulichen Anlagen wird die zulässige Höhe der Oberkante nach der städtebaulichen Lage des betreffenden Gebäudes mit Rücksichtnahme auf die Umgebung gegliedert. Dabei gelten die Festsetzungen zur Höhe für die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. „Baufenster“, in denen sie eingeschrieben sind. Jede überbaubare Grundstücksfläche hat eine dazugehörige Höhe. Ergänzend dazu sind die Höhen in der Nebenzeichnung 1 „Schnitte / Höhe baulicher Anlagen“ dargestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße entsprechen dem aktuellen Stand der Objektplanung August 2019, wobei die Planungsmaße zugunsten eines geringen Entwicklungsspielraums um rund 30 Zentimeter auf die nächsthöhere Dezimalstelle aufgerundet wurden.

In Bezug auf Brüstungen, Mauern, Aufkantung und Attiken ist auf Folgendes hinzuweisen: Sofern diese Bauteile höchstens 50 % geschlossene Fläche aufweisen, wird eine Überschreitung zugelassen, da halboffen ausgebildete Elemente die Wahrnehmung der Gebäudehöhe weniger stark prägen als vollständig geschlossene Bauteile.

Für Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien trifft der Bebauungsplan jeweils eine Sonderregelung. Das Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe um 2,0 m ermöglicht, thermische Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen zu errichten. Um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden, müssen alle Dachaufbauten und Anlagen mindestens den Abstand zur darunterliegenden Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht.

4.2.4 Nicht-Vollgeschoss

In dem Teilgebiet WA2 sind die obersten Geschosse aller Gebäude als Staffelgeschosse auszubilden. Nach den textlichen Festsetzungen muss es sich dabei um Nicht-Vollgeschosse handeln, d.h. um solche, die höchstens drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht dieser Vorgabe, was u.a. anhand des Teil II-2 „Ansichten / Schnitte“ nachzuvollziehen ist.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich Baugrenzen verwendet (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Verwendung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Vorhabenbezug und die intensive bauliche Nutzung folgen die Baugrenzen den geplanten Gebäuden nahezu konturenscharf. Ein größerer Entwicklungsspielraum lässt sich schon deshalb nicht einräumen, weil mehrere Gebäude auf begrenzter Fläche errichtet werden sollen und die umgebenden Pflanz- und Abstandsflächen nicht reduziert werden können. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, stellt diese Vorgehensweise keine maßgebliche Einschränkung dar.

Analog zu den geplanten Gebäuden des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) greifen die Baugrenzen, insbesondere an den Übergangsbereichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, die Raumkanten des umliegenden Bestandes auf. Diese Orientierung trägt maßgeblich dazu bei, dass sich die neue Bebauung in das Umfeld gut integriert und einfügt.

Um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen vortretende Bauteile und Vorbauten die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Damit aus dem Ausnahmefall nicht der Regelfall wird, ist die seitliche Ausdehnung dieser Bauteile auf die Hälfte der Breite der betreffenden Außenwand beschränkt.

Eine weitere Regelung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen durch Terrassen. Dies ist erforderlich, weil ebenerdige, angebaute Terrassen nach aktueller Verwaltungsrechtsprechung als Bestandteil des Hauptgebäudes anzusehen sind und deshalb ohne die vorgenannte Regelung innerhalb der Baufenster anzuordnen wären.

4.4 Nebenanlagen

Im Außenraum befindliche Nebenanlagen können optisch sehr störend wirken, vor allem vor dem Hintergrund, dass im Geschosswohnungsbau Abfallsammelanlagen und Abfallbehälter ein erhebliches Volumen aufweisen können. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass solche Einrichtungen und Anlagen primär innerhalb der Wohngebäude bzw. von deren Kellern und innerhalb der Tiefgarage oder in eigenständigen, geschlossenen baulichen Umhausungen unterzubringen sind.

Dem hohen Qualitätsanspruch an den Außenraum folgend werden Gartenhäuser und -schuppen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung generell ausgeschlossen. Die Freiflächen sollen sich uneingeschränkt als Spiel-, Aufenthalts- und Ruheflächen nutzen lassen.

4.5 Verkehrsflächen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

Zur Erschließung der südlichen und westlichen Teilgebiete WA1 und WA3 setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Im Teilgebiet WA1 wird eine kostenreduzierte Bauweise angestrebt. Die notwendigen Stellplätze werden teilweise oberirdisch, nördlich der Hattsteiner Allee auf einer privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich des bestehenden Parkplatzes sowie im Baugebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt.

Im Teilgebiet WA2 ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage ist nur unterhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Um ein gewisses Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung zu gewährleisten, dürfen vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Belichtungs- und Belüftungsschächte sowie Fluchttreppen die gekennzeichneten Flächen für die Tiefgarage bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten. Darüber hinaus sind nur wenige oberirdische Stellplätze vorrangig für Besucher im Teilgebiet WA2 vorgesehen, die begrünt in die Außenanlagen integriert werden.

Wie zuvor erwähnt werden Garagen generell und Carports ausgeschlossen. Deren Zulassung würde die Nutzbarkeit des Freiraums in der hier geplanten Hofstruktur einschränken und Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosswohnungen verursachen.

Größere Stellplatzanlagen können eine erhebliche Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens und der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese befinden sich entlang der inneren Erschließung zwischen den Teilgebieten.

4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Energie- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem vollständig bebauten Teil des Stadtgebiets. Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits vorhanden. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten neuen Gebäude können problemlos an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Zur Sicherung des Betriebes einer Trafostation im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans ist eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Syna GmbH im Bebauungsplan vorgesehen. Eine textliche Festsetzung zur Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen stellt sicher, dass diese Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen; Freileitungen kommen im Siedlungsraum nicht in Betracht.

Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge von 96 m³/h ist für den Grundschatz über die Dauer von 2 Stunden herzustellen. Die Löschwasserversorgung wird im Brandschutzgutachten zum Bauantrag nochmals ausführlich dargelegt.

4.7 Maßnahmen des Artenschutzes

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Baumfällungen und Abbruchmaßnahmen entfallen potenzielle Lebensstätten und Nahrungsräume für Fledermäuse und europäische Vogelarten. Der Bebauungsplan setzt verschiedene Maßnahmen wie Nistkästen fest, die auf den Erhalt und die Funktion der Lebensstätten gerichtet sind. Die im Bebauungsplan festgelegten Nistkästen sind aus dem Artenschutzgutachten abgeleitet und nach Vogel- und Fledermauskästen differenziert festgelegt.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf Teil II der Begründung (Umweltplanung) verwiesen. Dort werden in Abschnitt 5.4 „Tiere“ die den Artenschutz betreffende Maßnahmen und Festsetzungen im Detail erläutert.

Die Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung im Anhang zu den textlichen Festsetzungen geben Hinweise darauf, wie die gesetzlichen Vorgaben einzuordnen sind, und was getan werden muss, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können. Im Zweifelsfall ist eine ökologische Baubegleitung heranzuziehen.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zielen im Hinblick auf das Stadtbild, den Arten- und Biotopschutz und die klimaökologische Funktion auf die Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Gebiets ab. Um den unterschiedlichen Qualitäten und Bedingungen der Freiflächen gerecht zu werden, wurden bei den Festsetzungen zur Bepflanzung differenzierte Aussagen getroffen. Damit werden die neu zu pflanzenden Bäume unter Berücksichtigung der neuen Bebauung das

Erscheinungsbild eines durchgrüntes innerstädtischen Quartiers unterstützen. Dabei werden die Anzahl und die Qualität der zu pflanzenden Bäume textlich und teilweise zeichnerisch festgesetzt. Aufgrund der sich zunehmend ändernden Umweltbedingungen (Klimawandel) wird von der Festsetzung eines Anteils heimischer Gehölze abgesehen. Um einen Erhalt der neu anzupflanzenden Bäume langfristig sicherstellen zu können, werden standortgerechte Baumarten in einer definierten Mindestqualität festgesetzt.

Anpflanzen von Einzelbäumen

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind zur Gliederung und Aufwertung der Freiräume im Geltungsbereich entlang der Verkehrsflächen standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Aufgrund der sich zunehmend ändernden Umweltbedingungen (Klimawandel) wird von der Festsetzung eines Anteils heimischer Gehölze abgesehen.

Im städtischen Raum unterliegt das Pflanzen von Bäumen zahlreichen Einschränkungen. Insbesondere sind Abstände zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten, ferner diverse Zufahrten und Zuwegungen, und nicht zuletzt die Positionierung von Straßenbeleuchtungen. Deshalb setzt der Bebauungsplan keine Einzelbäume fest, sondern räumliche Bereiche, innerhalb derer eine definierte Zahl von Bäumen zu pflanzen ist. So entsteht die notwendige Flexibilität, um angemessen auf die oben beschriebenen Einschränkungen reagieren zu können.

Anpflanzen von Bäumen in den Teilgebieten WA1 und WA2

Die Verknüpfung der Festsetzung für Neupflanzungen von Bäumen mit Grundstücksgröße ermöglicht eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Verortung der zukünftigen Baumstandorte, bei gleichzeitiger Sicherung der erforderlichen Mindestanzahl an anzupflanzenden Baumsandorten. Auch wenn im Bebauungsplan Einzelbäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt werden, fördert die Regelung zur Anrechenbarkeit von erhaltenen Baumstandorten den Erhalt bestehender Grünstrukturen.

Erhalten von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume nördlich der Hattsteiner Allee sind von hohem städtebaulichem Wert für die Gebietsqualität und dienen der Eingrünung der privaten Verkehrsfläche.

Am südlichen Rand des Teilgebiets WA3 kennzeichnet die Planzeichnung weitere bestehende Bäume von besonderem städtebaulichem Wert, die der Eingrünung des Vorhabens im Übergang zur Nachbarbebauung dienen.

Können festgesetzte Bäume im Einzelfall nicht erhalten werden, stellt der Bebauungsplan definierte Anforderungen an die Qualität der Ersatzpflanzungen. Dadurch wird eine kontinuierliche Durchgrünung des Gebiets gewährleistet.

Flächen zum Erhalt und Entwicklung einer Streuobstwiese und einer artenreichen Mähwiese

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen P1 und P2 sind die die vorhandene Streuobstwiese und die artenreiche Wiese zu erhalten und in ihrer Entwicklung durch eine entsprechende Pflege zu fördern. Es wird deshalb eine Fläche zum Anpflanzen und Erhalt festgesetzt. Durch die festgesetzten Ergänzungspflanzungen wird die Streuobstwiese wieder in ihrer ursprünglichen Funktion gestärkt und aufgewertet.

Die bestehende Wiese hat sich im Bereich der ehemaligen Außenanlagen des Krankenhauses entwickelt, die seit längerer Zeit nicht mehr gemäht wurden. Die Wiese ist blütenreich und soll in ihrer Artenvielfalt gefördert werden. Die entstehende „Wildblumenwiese“ dient auch einer Vielzahl an Insekten als Lebensraum.

Die Wiesen sind zur weiteren Ausmagerung und Förderung der Arten- und Blütenvielfalt zweimal im Jahr mit Abtransport des Mähgutes zu schneiden. Die 1. Mahd sollte dabei zum Schutz für in den Wiesen brütenden Vögel nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Die 2. Mahd kann dann ab dem 15. September durchgeführt werden. Ausnahmen sind Jahre mit extrem trockenen und heißen Sommern. In diesen Jahren fällt nicht genügend Phytomasse an, so dass eine 2. Mahd unterbleiben kann. Für die Überwinterung von Insekten können schmale Randbereich im Herbst nicht gemäht werden.

Zur Sicherung weiterer Flächen, die als Streuobstwiese entwickelt werden können, sieht der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ die Entwicklung von rund 1.400 m² Freifläche als Streuobstwiese im Bereich der Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA6 und WA4) vor. Diese Vereinbarung wird über eine Anlage zum Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert .

Begrünen von Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Begrünung von Stellplätzen orientiert sich inhaltlich an den entsprechenden Maßgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Usingen. Sie dient einer Gliederung und Strukturierung der geplanten oberirdischen Parkplätze.

Dachbegrünung

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind die Dächer von Gebäuden extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Nicht zuletzt bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

Überdeckung von Tiefgaragendächern

Zur Vorbeugung von Überwärmungstendenzen und zur allgemeinen Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse wird die Überdeckung derjenigen Dachflächen der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, mit einer Vegetationstragschicht von im Mittel

mindestens 0,4 m festgesetzt. Im Bereich anzupflanzender Bäume ist eine Vegetationstragschicht von wenigstens 1,0 m zu gewährleisten. Insgesamt unterstützt die Festsetzung die Entstehung eines angemessen durchgrüntes Wohngebietes und trägt zur Etablierung einer hohen Aufenthaltsqualität bei.

Sonstige Pflanz- und Pflegebestimmungen

Neben den eigentlichen Pflanzfestsetzungen enthält der Bebauungsplan ergänzende Bestimmungen, z.B. zu Ersatzpflanzungen und zur Ausführung von Baumscheiben, die das Spektrum der Eingrünungsmaßnahmen abrunden.

Befestigte Flächen, Terrassen

Angesichts der ohnehin intensiven baulichen Nutzungen sollen Oberflächen nur im für die zugeordnete Funktion notwendigen Umfang befestigt werden. Das gilt insbesondere für Wege, die nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden sollen. Dass Spielflächen davon ausgenommen sind, ist ein Zeichen für den hohen Stellenwert, der den Spielflächen zukommt.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für fliegende, nachtaktive Insekten werden starke nächtliche Lichtquellen zu einem Problem, denn Licht spielt eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Das stundenlange Umschwirren der Lichtquellen erfordert unnötig viel Energie; undichte Gehäuse werden zu einer Falle. Deshalb stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung der Außenbeleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung).

4.9 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers ist erforderlich, um die Trafostation im östlich des Bebauungsplans auch in Zukunft ohne Probleme weiter betreiben zu können.

4.10 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen.

Zunächst wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,50 m im Mittel beschränkt, was ausreichend ist, um einen effektiven Sichtschutz im Bereich des Erdgeschosses bzw. der Gartennutzung zu gewähren. Höhere Einfriedungen könnten sich in Bezug auf Besonnung und Belichtung nachteilig für die Wohnnachbarschaft auswirken.

Der Verzicht auf massive Sockel ermöglicht Kleintieren, sich innerhalb der Freiflächen ungehindert zu bewegen.

Vorrangig gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Standortgerechte Hecken erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisen; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für die Kleintierwelt. Holz- und Stahlgitterzäune als bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

Insgesamt grenzen die baugestalterischen Vorschriften die Ausführung von Einfriedungen ein, ohne zu stark in die Ausübung des Eigentums einzugreifen.

4.11 Hinweise

Denkmalschutz

Zum Schutz potenzieller Bodendenkmalsubstanz besteht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Meldepflicht nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

Artenschutz

Die Hinweise zum Artenschutz beziehen sich vor allem auf Maßnahmen, die vor und während der Ausführung von Bauarbeiten zwingend einzuhalten sind. Zusätzlich regeln sie Maßnahmen, die außerhalb des Plangebiets zu erbringen sind.

Brandschutz

Ergänzend zu den in den Hinweisen dargestellten Belangen der Feuerwehr werden an dieser Stelle, folgende weiterführende Aspekte dargestellt:

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentlichen Verkehrsflächen sind so herzustellen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Die Fahrbahnbreite muss auch in Kurvenbereichen eine ungehinderte Durchfahrt für Feuerwehrfahrzeuge erlauben. Hinsichtlich der Fahrbahnmaße sind mindestens die Fahrbahnbreiten gemäß Abschnitt 1 und 2 der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu gewährleisten.

Werden im beplanten Gebiet Gebäudehöhen zugelassen, die den Einsatz von Drehleitern zur Menschenrettung erforderlich machen, ist zu prüfen ob Fahrbahnen ggf. als Aufstellfläche dienen. Sie dürfen dann eine nutzbare Breite von 5,50 m nicht unterschreiten und nicht mehr als 5 v. H. geneigt sein. Am Ende von Stichstraßen sind Wendebereiche vorzusehen.

Zur Gewährleistung schonender Kranken- oder Rettungstransporte soll auf Bremschwellen (Kölner Teller, Krefelder Kissen u. ä.) zur Geschwindigkeitsbegrenzung

verzichtet werden. Ggf. geplante Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind dahingehend mit dem Fachbereich Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz abzustimmen.

Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken

Von öffentlichen Verkehrsflächen sind insbesondere für die Feuerwehr Zu- und Durchgänge oder ggf. Zu- und Durchfahrten zu Gebäuden und Flächen gemäß den Anforderungen des 5.5 HBO und der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten sind auch hier Wendebereiche vorzusehen. Dem ist bereits bei der Grundstücks- wie Straßenraumgestaltung im Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Wenn Zufahrten für Feuerwehren errichtet werden müssen, dann dürfen diese nicht mehr als 5 v. H. geneigt sein.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß 5.3 HBKG nach den Anforderungen des Arbeitsblattes W405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. sicherzustellen.

Es müssen im Löschbereich insgesamt mindestens 96 m³/h (1600 l/min) Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand zwischen den Löschwasserentnahmestellen/ Hydranten eines Straßenzuges oder zwischen dem letzten Gebäude eines Stichweges und der nächstgelegenen Wasserentnahmestelle darf 150 m nicht überschreiten. In Kreuzungsbereichen sind immer Wasserentnahmestellen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle zum Objekt eine Mindestlöschwassermenge von 24 m³/h (400 l/min) zu liefern hat.

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wassernetz sind vorzugsweise Überflurhydranten vorzusehen. Sollen Unterflurhydranten installiert werden, so sind diese primär im Gehwegbereich, sonst im freien (mittigen) Fahrbahnbereich, keinesfalls jedoch innerhalb von Halte- oder Parkflächen zu positionieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde nach Abschnitt 8 des Merkblattes W 405, bei Fehlen eines entsprechend leistungsfähigen Wasserversorgungsnetzes, den erforderlichen Löschwasserbedarf für den Grundschutz im betrachteten Gebiet durch andere Maßnahmen wie zum Beispiel die Errichtung stationärer Löschwasserbehälter, Löschteiche etc. und/oder den Einsatz von Tanklöschfahrzeugen, verbunden mit der Erarbeitung von Feuerwehreinsatzplänen abdecken kann.

Entsprechende Feuerwehreinsatzpläne müssen die zur Wasserförderung erforderliche Alarmierung und Einsatztaktik unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr festschreiben und sind dem Fachbereich Brandschutz, Rettungsdienst, Katastrophenschutz zur Abstimmung und Freigabe vorzulegen.

Zusätzliche Löschwasserkapazitäten für den Objektschutz werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren festgelegt

Sonstige Hinweise

Die sonstigen Hinweise beinhalten wichtige Informationen zu Regelungen und Verpflichtungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften.

Teil 2: Umweltplanung

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans											
1.1 Zielsetzung											
	<p>Auf dem Gelände an der Kreuzung Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Hierdurch wird das im Ortskern gelegene, ehemalige Gelände des Kreiskrankenhauses einer neuen Nutzung zugeführt. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 99 Wohneinheiten vor. Diese entstehen in Form von zwei Wohnhöfen, um die sich insgesamt 8 Baukörper mit Geschosswohnungen gruppieren. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Da sich die Zulässigkeit des Vorhabens auch nach den Darstellungen der Teilpläne des Vorhaben- und Erschließungsplans bestimmt, wird so die Qualität und Gestaltung der Freiräume zusätzlich zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert.</p> <p>Weitere Angaben zu Anlass und Zielen der Planung sind dem Teil 1 der Begründung „Städtebauliche Planung“ zu entnehmen.</p>										
1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans (Siehe Teil 1 P unkt 4 „Festsetzungen des Bebauungsplans“)											
	<table border="1"> <tr> <td>Größe des Geltungsbereichs</td> <td>1,24 ha</td> </tr> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>WA</td> </tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ)</td> <td>WA1: 0,4 / 1,2 WA2: 0,4 / 1,2 WA3: 0,4 / 0,8</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>II bis IV</td> </tr> <tr> <td>Höhe der baulichen Anlagen (über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss OK RF)</td> <td>9,90 m bis 12,90 m</td> </tr> </table>	Größe des Geltungsbereichs	1,24 ha	Art der baulichen Nutzung	WA	Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ)	WA1: 0,4 / 1,2 WA2: 0,4 / 1,2 WA3: 0,4 / 0,8	Zahl der Vollgeschosse	II bis IV	Höhe der baulichen Anlagen (über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss OK RF)	9,90 m bis 12,90 m
Größe des Geltungsbereichs	1,24 ha										
Art der baulichen Nutzung	WA										
Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ)	WA1: 0,4 / 1,2 WA2: 0,4 / 1,2 WA3: 0,4 / 0,8										
Zahl der Vollgeschosse	II bis IV										
Höhe der baulichen Anlagen (über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss OK RF)	9,90 m bis 12,90 m										
2 Methodische Vorgehensweise											
2.1 Aufbau der Umweltplanung											
	<p>Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Umweltauswirkungen. Die Darstellung der</p>										

	<p>umweltrelevanten Aspekte erfolgt in der vorliegenden Tabelle schutzgutweise. Hierbei liegt jedem Schutzgut der folgende, einheitliche Aufbau zu Grunde:</p> <p>Bestandsaufnahme: Betrachtung der Umweltmerkmale, ihrer Betroffenheit und des derzeitigen Umweltzustands.</p> <p>Auswirkungen: Prognose und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung</p> <p>Maßnahmen: Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich und Einschätzung der Auswirkungen bei Umsetzung der Maßnahmen sowie Einschätzung der verbleibenden Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung.</p> <p>Alle Ergebnisse der Umweltplanung sind unter Punkt 4 „Zusammenfassung der Ergebnisse“ zusammengestellt. Allgemeine Grundlagen sind der schutzgutbezogenen Betrachtung vorangestellt. Siehe hierzu Punkt 3 „Grundlagen der Umweltplanung“.</p>
<p>2.2 Untersuchungsraum</p>	
	<p>Der Großteil der Untersuchung bezieht sich auf die direkte Eingriffsfläche, die der Fläche des abgegrenzten Plangebiets entspricht. Für einige Untersuchungskriterien - wie z.B. Verkehrsbelastung, Geräuschemissionen und Ortsbild - ist ein größerer Untersuchungsraum erforderlich. Der größere Untersuchungsbereich bezieht sich weniger auf die Eingriffs- oder Baustellenfläche, sondern vielmehr auf die Wirkungen für die Umgebung.</p>
<p>2.3 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung</p>	
	<p>Der Bebauungsplan „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Vorliegend beträgt die Fläche des Geltungsbereichs lediglich 12.408 m², so dass die oben erwähnte Schwellenwert für die Grundfläche, ab der die Eingriffsregelung anzuwenden wäre, nicht erreicht werden kann. Weitere Ausführungen zum Verfahren können Teil 3 der Begründung „Allgemeines, Verfahren“ entnommen werden.</p>

2.4 Der Umweltplanung zugrunde gelegte Fachgesetze und Fachpläne							
	Zur Bestandsaufnahme wurden die als Quellenangaben im Text genannten Planungsgrundlagen verwendet. Die weiteren maßgeblichen fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielvorgaben werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen im Kontext mit der Darstellung der Umweltauswirkungen erläutert. Eine Übersicht aller Rechtsgrundlagen, Erlasse und Richtlinien ist Teil 3 „Allgemeines, Verfahren“ der Begründung zu entnehmen.						
3 Grundlagen der Umweltplanung							
3.1 Naturraum und Topografie							
	<p>Die Gemeinde Usingen wird gemäß Umweltatlas „Naturräume Hessens nach Otto Klausning 1988“ (http://atlas.umwelt.hessen.de) dem Naturraum „Taunus“ (30, Haupteinheitengruppe) und in der weiteren Untergliederung dem „Östlichen Hintertaunus“ (302, Haupteinheit) sowie dem „Usinger Becken“ (302.5, Teileinheit) zugeordnet.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die Hattsteiner Allee in zwei Grundstücke geteilt. Topografisch liegt der Teilbereich südlich der Hattsteiner Allee auf einer Höhe zwischen 304 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Nordosten bis zu 296 m ü. NHN im Südwesten und weist damit ein steiles Gefälle nach Südwesten auf. Der nördliche Teilbereich wird als Parkplatz genutzt. Er fällt ebenfalls in südwestliche Richtung ab und liegt auf einer Höhe zwischen 304 m ü. NHN und 305 m ü. NHN.</p>						
3.2 Bedarf an Grund und Boden							
	<table border="1"> <tr> <td>Bestand: Versiegelung im Geltungsbereich</td> <td>Ca. 7.902 m² / 64 %</td> </tr> <tr> <td>Planung WA: Oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (Nettobauland WA1 bis WA3: 9.620 m²) Anmerkung: Der Bebauungsplan setzt die oberirdische GRZ2 von 0,6 fest.</td> <td>ca. 5.413 m² / 56 %</td> </tr> <tr> <td>Planung Geltungsbereich: oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet + private und öffentliche Parkplatzflächen (1.193 m²) + öffentliche Verkehrsflächen (1.012 m² + 583 m²) Anmerkung: Für die Parkplatzflächen wird ein Versiegelungsgrad von 80 %, für die öffentliche Verkehrsfläche 100 % angenommen.</td> <td>ca. 7.966 m² / 64 %</td> </tr> </table>	Bestand: Versiegelung im Geltungsbereich	Ca. 7.902 m ² / 64 %	Planung WA: Oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (Nettobauland WA1 bis WA3: 9.620 m ²) Anmerkung: Der Bebauungsplan setzt die oberirdische GRZ2 von 0,6 fest.	ca. 5.413 m ² / 56 %	Planung Geltungsbereich: oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet + private und öffentliche Parkplatzflächen (1.193 m ²) + öffentliche Verkehrsflächen (1.012 m ² + 583 m ²) Anmerkung: Für die Parkplatzflächen wird ein Versiegelungsgrad von 80 %, für die öffentliche Verkehrsfläche 100 % angenommen.	ca. 7.966 m ² / 64 %
Bestand: Versiegelung im Geltungsbereich	Ca. 7.902 m ² / 64 %						
Planung WA: Oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (Nettobauland WA1 bis WA3: 9.620 m ²) Anmerkung: Der Bebauungsplan setzt die oberirdische GRZ2 von 0,6 fest.	ca. 5.413 m ² / 56 %						
Planung Geltungsbereich: oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet + private und öffentliche Parkplatzflächen (1.193 m ²) + öffentliche Verkehrsflächen (1.012 m ² + 583 m ²) Anmerkung: Für die Parkplatzflächen wird ein Versiegelungsgrad von 80 %, für die öffentliche Verkehrsfläche 100 % angenommen.	ca. 7.966 m ² / 64 %						

	Veränderung des Anteils intensiv begrünter Flächen im Geltungsbereich gegenüber dem Bestand	64 m ² <1 %
	Anteil extensiv oder intensiv begrünter Flachdächer im WA Anmerkung: Es wird angenommen, dass 90 % der Dachflächen begrünt werden.	ca. 2.810 m ² / 29 % (entspricht 52 % der oberirdischen Versiegelung)
3.3 Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltplanung)		
	Anlage 1 Stadt.Quartier: Lageplan der Bestandsaufnahme, Wiesbaden, 09.04.2020.	
	Anlage 2 Stadt.Quartier: Biotoptypen und Nutzungen, Wiesbaden, 09.04.2020.	
3.4 Gutachten zum Vorhaben		
	Plan Ö: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan , Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße‘ Stadt Usingen, Stadtteil Usingen“, (Biebertal, August 2020).	

4 Zusammenfassung der Ergebnisse				
	Durch die Planung verbleiben nach Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen. Für die Schutzgüter Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima, Ortsbild, Freiraum und Erholung sowie den Menschen und seine Gesundheit ergeben sich sogar positive Auswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens.	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen nach Maßnahmenumsetzung
		ja	nein	
5.1 Fläche und Boden		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.2 Wasser		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.3 Pflanzen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5.4 Tiere		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	o
5.5 Biologische Vielfalt		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	+
5.6 Luft und Klima		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	+
5.7 Ortsbild, Freiraum und Erholung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5.8 Landschaft		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.9 Schutzgebiete		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.12 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o
5.13 Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes				
Farbcodierung zur Einschätzung der Auswirkungen:				
+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- negative Auswirkungen	-- erhebliche negative Auswirkungen	

5 Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen			
5.1 Fläche und Boden			
Bestandsaufnahme			
<p>Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen (www.bodenvierer.hesen.de) liegt das Plangebiet großmaßstäblich im Bereich aus Tonschiefer, Grauwackenschiefer und Phyllit entstandener Pseudogley-Parabraunerden. Die wenig speicherfähigen Schieferböden besitzen eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit und sind als Grundwasser-Geringleiter charakterisiert. Die Bodenfunktionen sind durch ein mittleres Ertragspotenzial, Nitratrückhalte- und Filtervermögen gekennzeichnet. Die Stadt Usingen befindet sich allgemein in einer ländlich geprägten Region. Durch die Ortskernlage des Plangebiets handelt es sich allerdings um eine bereits anthropogen stark überprägte Fläche. Aus diesem Grund können die Bodenfunktionen in allen Bereichen als erheblich eingeschränkt angesehen werden.</p>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
<p>Altlasten</p> <p>Zum derzeitigen Planungsstand sind keine Verdachtsfälle bekannt. Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind nicht bekannt.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Neuversiegelung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bodenfunktionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Auswirkungen</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme wird mit Verwirklichung des Bebauungsplans nicht verändern, da ein bereits baulich genutztes Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt wird.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme durch unterirdische Tiefgaragen bleibt der Versiegelungsgrad mit rund 64% in auf dem Niveau des bisherigen oberirdischen Versiegelungsgrades im Bestand (64%).</p> <p>Der oberirdische Versiegelungsgrad nimmt aufgrund der intensiven Tiefgargenbegrünung um</p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	o

	<p>deutlich ab. Die verbleibende oberirdische Versiegelung im Geltungsbereich besteht zudem zur Hälfte aus extensiv begrünten Flachdächern.</p> <p>Insbesondere aufgrund der starken anthropogenen Überformung, der innerstädtischen Lage und des bereits im Bestand vorhandenen hohen Versiegelungsgrades erscheint eine detaillierte, leitfadenorientierte² Betrachtung der einzelnen Boden- und Bodenteilfunktionen, (Nitratrückhaltefähigkeit, Feldkapazität, etc.) unverhältnismäßig. Soweit durch die Umsetzung des Bebauungsplans aufgrund der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter möglich bzw. zu erwarten sind, wird an der entsprechenden Stelle des Umweltberichts auf die Bodenfunktion eingegangen</p>			
	<p>Maßnahmen</p> <p>Neben den bereits in den Auswirkungen beschriebene Maßnahmen (Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Bestand, Festsetzung von Dachbegrünungen, etc.), werden insbesondere unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen eine Reihe von Maßnahmen dargestellt, die dazu beitragen eine potenziell negative Eingriffsintensität weiter abzusenken. Dazu zählen Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens aber auch Erläuterungen zum Umgang mit potenziell auftretenden Bodenverunreinigungen.</p> <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">○</p>

² Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (Februar 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden, Ober-Mörlen.

5.2 Wasser			
Bestandsaufnahme			
Grundwasser			
<p>Nach WRRL-Bewirtschaftungsplan 2015 befindet sich der Grundwasserkörper im Plangebiet mengenmäßig, hinsichtlich der Trinkwasserrichtlinie und des chemischen Gesamtzustands in einem guten Zustand. Die Grundwasservorkommen im Geltungsbereich sind allerdings von geringer Bedeutung und auch in der Tiefe unergiebig (http://gruschu.hessen.de). Seine Verschmutzungsempfindlichkeit ist als gering einzustufen (Landschaftsplan UVF 2000). Die Grundwasserneubildung liegt bei 80 mm / Jahr (https://geoviewer.bgr.de).</p>			
Versickerungsfähigkeit			
<p>Gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte von Hessen (http://gruschu.hessen.de) ist die Durchlässigkeit des Bodens für Wasser gering bis äußerst gering.</p>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
Oberflächengewässer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Wasserschutzgebiet gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Heilquellenschutzgebiet gemäß Landeswasserrecht	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Überschwemmungsgebiete und potenzielle Überflutungsgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Auswirkungen Durch die Umnutzung und Neubebauung des Geländes nimmt die abflusswirksame Fläche und damit auch der Regenwasserabfluss deutlich ab. Der Zustand des Grundwasserhaushalts wird sich mit Verwirklichung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. Aufgrund der zunehmenden Versickerung ist mit einer positiven Auswirkung zu rechnen.	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	○
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung

	<p>Maßnahmen</p> <p>Sachgerechter Umgang mit Abwässern: Einleitung über Entwässerungsrohre und Kontrollschächte in den örtlichen Mischwasserkanal. Dichtigkeitsprüfung der Entwässerungsrohre gemäß DIN EN 1610 durch einen zertifizierten Sachverständigen. Da das Gebiet sich aufgrund der Vornutzung bereits vollständig erschlossen ist, sind in diesem Zusammenhang keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Sachgerechter Umgang mit Niederschlagswasser:</p> <p>Die Dachbegrünung und der Grünaufbau der Tiefgaragen geben die Niederschlagsmengen gedrosselt an das öffentliche Kanalnetz ab, wodurch die Vorfluter bei Starkregenereignissen entlastet und die Verdunstungsrate des angefallenen Regenwassers erhöht werden.</p> <p>Insgesamt die genannten Dachbegrünung und dem Grünaufbau über den Tiefgaragen zu einer erhöhten Versickerung und somit zu einer Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand.</p> <p>Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			<p>o</p>
<p>5.3 Pflanzen</p>				
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen können den Anlagen 1 und 2 entnommen werden. Die Bestandsaufnahme fand Ende Juni 2019 statt.</p> <p>Gebüsch, Hecke, Gehölzsaum (ca. 346 m²)</p> <p>Es befinden sich einige wenige Gebüsche im Süden und Westen des Geltungsbereichs. Alle Gebüsche sind standortfremd und von untergeordneter ökologischer Bedeutung.</p> <p>Einzelbäume</p> <p>In den Randbereichen des Plangebiets existieren zahlreiche Bäume, von denen nur die einheimischen Laubbäume einen etwas höheren ökologischen Wert aufweisen. Als besonders erhaltenswert ist jedoch kein Baum zu bewerten, da keine alten bzw. markanten Bäume im Plangebiet vorhanden sind.</p>			

<p>Baumreihe</p> <p>Im Plangebiet stehen entlang der Hattsteiner Allee Platanen und Spitz-Ahorne, wobei die Platanen vital sind, die Spitz-Ahorne jedoch häufig eine reduzierte Vitalität aufweisen. Als hochwertiger ist die Baumreihe aus Vogel-Kirschen an der südlichen Plangebietsgrenze einzustufen. Sie übernimmt zudem eine Schutzfunktion als Abgrenzung des neuen Baugebiets.</p>			
<p>Grünland (3.587 m²)</p> <p>Die größeren artenreichen Mähwiesen im Süden des Plangebiets sind aus einem nicht mehr gepflegten Rasen hervorgegangen. Sie sind als erhaltenswert einzustufen, da sich mittlerweile zahlreiche Blütenpflanzen eingestellt haben. Zudem existieren kleinere Rasenflächen von geringerem ökologischem Wert.</p>			
<p>Ruderalflur und krautiger Saum (ca. 390 m²)</p> <p>Es handelt sich um im Süden und zentral von Gebäuden umgebene Ruderalflächen von geringer ökologischer Wertigkeit.</p>			
<p>Vegetationsarme und kahle Flächen (ca. 7.902 m²)</p> <p>Der Geltungsbereich ist zu ca. 64 % durch Bestandsgebäude und Hofflächen nahezu oder völlig versiegelt.</p>			
<p>Garten (ca. 275 m²)</p> <p>Es handelt sich dabei um die Gehölzpflanzungen nördlich und südlich entlang der Hattsteiner Allee. Sie sind von untergeordneter ökologischer Bedeutung.</p>			
<p>Auswirkungen</p> <p>Der größte Teil (ca. 64 %) des Geltungsbereichs ist im Bestand sehr stark oder völlig versiegelt bzw. bebaut. Es werden nur im geringen Umfang weitere Flächen versiegelt (<1 %). Wobei es sich bei 50 % der oberirdischen Versiegelung des Vorhabens um begrünte Flachdächer handelt. Der Anteil begrünter Flächen ändert sich demnach nicht – unter Berücksichtigung der begrünten Dachflächen kommt es zu einer Verbesserung.</p>	<p>Auswirkungen durch das Vorhaben</p>		<p>Einschätzung der Auswirkungen</p> <p style="text-align: center;">+</p>
	<p>ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>	
<p>Maßnahmen</p> <p>Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen tragen zu einer Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand bei. Im Einzelnen sind dies insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen, 			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">+</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt von Einzelbäumen, ▪ Regelungen zu Ersatzpflanzungen, ▪ Qualitätsbestimmungen zu Neu und Ersatzpflanzungen, ▪ extensive Dachbegrünung, ▪ intensive Begrünung der nicht überbauten und versiegelten Tiefgaragendächer. <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			
5.4 Tiere				
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Aus diesem Grund wurde vom Büro „Plan Ö“ aus Biebertal-Fellingshausen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.³ Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammenfassend dargestellt. Darüberhinausgehende Informationen können dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der räumlichen Lage, der vorherrschenden Habitatbedingungen, der jeweils artspezifischen ökologischen Ansprüche und der Art der Eingriffswirkung aus fachgutachterlicher Sicht als relevant eingestuft werden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl Vögel, Fledermäuse und Reptilien als potenziell betroffene Artengruppe bestimmt. Weitere geschützte Tierarten sind nicht betroffen. Die faunistischen Untersuchungen zum Vorkommen der oben genannten Tiergruppen erfolgten durch Erfassungen von Juli bis August 2019 und im März bis Juli 2020.</p> <p>Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2015).</p> <p>Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:</p> <p>Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens</p> <p>Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen</p> <p>Stufe III: Ausnahmeverfahren (falls erforderlich)</p>			

³ Plan Ö: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan , Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße‘ Stadt Usingen, Stadtteil Usingen“, (Biebertal, August 2020).

Auswahl des Artenspektrums potenziell betroffener Tierarten

Zu den potenziell betroffenen Tierarten zählen neben Vögeln und Fledermäusen, Reptilien, da die Gebietsausstattung (potenzielle Quartiere, Brut- und auf Nahrungsräume) auf ein Vorkommen im Gebiet hindeutet.

Die Gruppe der Käfer, Libellen und Schmetterlinge sowie sonstige Säugetiere und Amphibien werden im Gutachten nicht weiter betrachtet, da keine geeigneten Habitatbedingungen im Gebiet vorhanden sind.

Im Plangebiet vorkommende Artenspektrum

Reptilien

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum trotz intensiver Nachsuche keine Vorkommen von Reptilien nachgewiesen werden. Aufgrund der fehlenden Nachweise sind die Reptilien in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung aktuell nicht weiter zu berücksichtigen.

Vögel

Aus der Bestandsaufnahme sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Haussperling, Mauersegler, Stieglitz, Türkentaube, Turmfalke und Wacholderdrossel. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Insgesamt konnten im Rahmen der Untersuchungen im Planungsraum sowie im Umfeld 8 Arten mit 28 Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Durch den Abriss zahlreicher Gebäude kann die ursprüngliche Zahl der Nester von Haussperling und Mauersegler im Plangebiet nicht mehr exakt bestimmt werden.

Durch die Nahrungsgäste erweitert sich das Artenspektrum nochmals geringfügig. Insgesamt ist der Planungsraum als gestörtes Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Dementsprechend werden überwiegend ubiquitäre und wenig anspruchsvolle Arten und nur in den Randbereichen sowie im Umfeld wenige anspruchsvollere Arten angetroffen.

Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-RL und § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung nur zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie um den Kleinen Abendsegler (*Nyctalus leisleri*).

Im Planungsraum wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Hinsichtlich der Zwergfledermaus deutet das seltene Vorkommen der Art darauf hin, dass sich im Gebäudebestand

oder in Baumhöhlen keine Quartiere (Wochenstuben) befinden. Eine zumindest temporäre und ggf. nur kurzzeitige Nutzung derartiger Strukturen ist für die anspruchslose Zwergfledermaus allerdings nicht auszuschließen. Das Auftreten von Quartieren anderer Fledermausarten ist aufgrund fehlender geeigneter Strukturen unwahrscheinlich. Unterirdische Strukturen oder Gebäudestrukturen mit einer besonderen Eignung als Winterquartier wurden im Planungsraum nicht festgestellt.

Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
Baubedingter Verlust von Lebensräumen, Ruhe und Fortpflanzungsstätten durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudeabriss, ▪ Rodung von Gehölzen, ▪ Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Temporäre baubedingte Störung durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm, ▪ Personenbewegungen, ▪ oder stoffliche <i>Emissionen</i>. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmemissionen, ▪ Personenbewegungen, ▪ zusätzliche Lichtemissionen, ▪ zusätzliche stoffliche Emissionen (Abgase, Staub). 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Auswirkungen	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	
Vögel: Reviervögel Haussperling, Mauersegler Der Gebäudebestand weist günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Haussperling und Mauersegler auf.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	--

	<p>Der Mauersegler wurde mit zwei Revieren (Brutnachweis) im Gebäudebestand nachgewiesen. Es wurden 6 Reviere des Hausperling an den Gebäuden festgestellt. Die genaue Zahl ist durch die teilweise sehr versteckte und heimliche Lebensweisen von Haussperling und Mauersegler nur schwer zu ermitteln. Die Anzahl der tatsächlich im Geltungsbereich vorkommenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten könnte daher über der festgestellten Zahl liegen.</p> <p>Abriss- und Umbauarbeiten können zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Zudem werden Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlusts notwendig. Hierzu zählt vorrangig die Schaffung adäquaten Ersatzes (Nistkästen).</p>			
	<p>Turmfalke</p> <p>Der Gebäudeabriss wird zu einem Verlust einer Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Turmfalken führen. Da die Art jedoch einen günstigen Erhaltungszustand aufweist und aufgrund der sehr großen Anpassungsfähigkeit der Art, ist ein zeitweiliger Verlust eines Horstes als unerheblich für den Erhaltungszustand der lokalen Population zu bewerten. Kurzfristig ist daher mit einem Ausweichen in geeignete Lebensräume in der Umgebung zu rechnen. Zur mittel- und langfristige Sicherung des Vorkommens sind jedoch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Beschneidung des Lebensraums sind nicht zu erwarten. Im Großraum um das Vorhaben kommt ausreichend gleichartiger Lebensraum vor. Es ist zusätzlich davon auszugehen, dass die lokale Population dieser Art großräumig abzugrenzen ist, wodurch ebenfalls nicht von einer Verminderung der Überlebenschancen, des</p>	☒	☐	-

<p>Bruterfolgs oder der Reproduktionsfähigkeit der lokalen Populationen auszugehen ist.</p>			
<p>Stieglitz und Wachholderdrossel</p> <p>Im Baumbestand ist das Vorkommen von Stieglitzes und Wachholderdrossel möglich. Baumfällungen können zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Diese können durch das kurzfristige Ausweichen der Art in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.</p> <p>Hierzu sind insbesondere für Stieglitz im Rahmen der Eingriffsplanungen ausreichend dimensionierte und funktional nutzbare Baumbestände aus einheimischen, standortgerechten Baumarten anzulegen. Diese bieten Vogelarten ein reiches Angebot nutzbarer Brut- und Nahrungsräume.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>○</p>
<p>Allgemein häufige Arten</p> <p>Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Avifauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die Vögel aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitats in der Umgebung nicht zu erwarten.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>○</p>
<p>Artenschutzrechtlich relevante Nahrungsgäste:</p> <p>Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während eventueller Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>○</p>
<p>Fledermäuse</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>○</p>

<p>Jagdgebiete und Transferraum</p> <p>Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen werden, gilt als extrem anpassungsfähig. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf den Jagdraum, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen würden, können ausgeschlossen werden.</p> <p>Entsprechendes gilt für den Kleinen Abendsegler, der ebenfalls regelmäßig im Siedlungsbereich angetroffen werden kann.</p>			
<p>Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben</p> <p>Gebäude festgestellt werden, die eine Eignung als Quartier aufwiesen. Auch wenn keine Quartiersnachweise erbracht werden konnten, ist der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie von Individuenverluste nicht vollständig auszuschließen.</p> <p>Durch Eingriffe, wie Abrissarbeiten und Baumfällungen besteht daher ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies kann bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Überprüfung formuliert werden.</p> <p>Entsprechendes gilt für den kleinen Abendsegler, der ebenfalls regelmäßig im Siedlungsbereich angetroffen werden kann.</p>	☒	<input type="checkbox"/>	--
<p>Maßnahmen</p> <p>Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG sicher ausschließen zu können sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Strukturverbesserung erforderlich:</p>			Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung

	<p>Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse:</p> <p>Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter den dort genannten Einschränkungen im Regelfall ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Abweichungen davon bedürfen der einvernehmlichen Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Vögel bzw. Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen. Ggf. vorhandene Nisthilfen sind zu entfernen.</p> <p>Bei Bau- und Abbrucharbeiten im Zeitraum von 1.März bis 30.Oktober. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf einen Quartiersbesatz und aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.</p> <p>Die Einhaltung der Maßnahmen ist durch ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.</p>			<p>○</p>
	<p>Sonstige Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Insektenfreundliche Außenbeleuchtung</p> <p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.</p>			<p>○</p>
	<p>Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p>Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse</p> <p>Zum Ausgleich potenziell und tatsächlich entfallender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind für die betroffenen Vogelarten die folgende Anzahl von Nistmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes anzubringen und zu unterhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Turmfalke: 3 Nistkästen im Bereich der Gebäudedächer 			<p>○</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mauersegler: Fassadennistkästen für mindestens 8 Brutplätze ▪ Haussperling: Fassadennistkästen für mindestens 24 Brutplätze ▪ Fledermäuse: Mindestens 8 Fledermauskästen an geeigneter Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen. <p>Nähere Einzelheiten, zur Ausführung und zum Anbringungsort werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erläutert.</p> <p>Durch die bereits durchgeführten Abrissarbeiten lässt sich Kompensationsbedarf nicht mehr konkret ableiten. Als sinnvolle Lösung wird die Installation von zwei Nist- bzw. Fledermauskästen pro entstehendes Gebäude vorgeschlagen. Die Anzahl der Gebäude entspricht in etwa der Anzahl der wegfallenden Gebäude bzw. größeren Gebäudeteile. Der Kompensationsbedarf wird dadurch sicher erreicht.</p>			
	<p>Strukturverbessernde Maßnahmen:</p> <p>Zur Verbesserung der Habitatstrukturen der im Plangebiet angetroffenen Vogelarten sind im Bereich der zukünftigen Grünflächen und Gartenanlagen standortgerechte Bäume zu pflanzen.</p>			○
	<p>Unter Beachtung der genannten Maßnahmen sind keine vorlaufenden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) notwendig. Die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Es besteht auch kein Erfordernis für die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			○
<p>5.5 Biologische Vielfalt</p>				
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Das Plangebiet zeichnet sich in weiten Teilen durch eine geringe bis mittlere biologische Vielfalt aus. Dies ist einerseits die Folge des hohen Versiegelungsgrads (64 %), weniger wertvoller Strukturen sowie Bäumen und Gebüsch von untergeordneter ökologischer Bedeutung. Hervorzuheben sind</p>			

<p>andererseits die artenreiche Mähwiese im Südosten des Geltungsbereichs. Auch das Spektrum der vorkommenden Tierarten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner unmittelbaren Umgebung aufgrund der starken anthropogenen Überprägung eingeschränkt.</p>			
<p>Auswirkungen</p> <p>Mit der Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein Wohngebiet ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Gebiet zu rechnen.</p>	<p>Auswirkungen durch das Vorhaben</p>		<p>Einschätzung der Auswirkungen</p>
	<p>ja</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>○</p>
<p>Maßnahmen</p> <p>Siehe Punkt 5.3 Pflanzen und 5.4 Tiere.</p> <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p>
			<p>+</p>
<p>5.6 Luft und Klima</p>			
<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Großräumiger Betrachtungsraum</p> <p>Großräumig gehört das Usinger Becken zur Klimazone Taunus, die im Vergleich zu anderen Mittelgebirgen wärmer und trockener ist. Im nördlich des Taunushauptkamms gelegenen östlichen Hintertaunus zeigt sich dies besonders deutlich. Hier herrscht auf großen Flächen Ackernutzung vor, während in gleicher Höhenlage in anderen Gebieten fast nur Grünland zu finden ist.</p>			
<p>Kleinräumiger Betrachtungsraum</p> <p>Die Stadt Usingen bildet mit weiteren Stadtteilen den Mittelpunkt des fruchtbaren Usinger Beckens, das durch die Usa und ihre Nebenbäche in mehrere flache Muldentäler gegliedert wird. Das Usinger Becken weist verhältnismäßig niedrige Temperaturen von <13°C in den Siedlungsgebieten auf. Zwar ist die Gemeinde von einer negativen klimatischen Wasserbilanz im Sommerhalbjahr (-150 mm bis -50 mm) betroffen, weist aber einen jährlichen Niederschlagsdurchschnitt von 700 mm auf. Das Usinger Becken ist sowohl in klimatischer wie auch lufthygienischer Hinsicht ein ausgesprochener Gunstraum. (Landschaftsplan UVF 2000)</p>			
<p>Wirkfaktoren:</p>		<p>Betroffenheit</p>	
		<p>ja</p>	<p>nein</p>

	Hohe Relevanz für den Kaltluftaustausch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Hohe Wärmebelastung (Bioklima)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Hohe Luftschadstoffbelastung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen Lokalklimatisch betrachtet ist die Fläche des Plangebiets von untergeordneter Bedeutung. Mit der Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet kommt es zu einer Reduzierung des oberirdischen Versiegelungsgrads, sodass es zu einer mikroklimatischen Verbesserung durch eine erhöhte Verdunstung kommt. Gleichzeitig werden die teilweise im Bestand vorhandenen Groß- und Blockstrukturen durch kleinteiligere Gebäudetypologien ersetzt. Hierdurch wird die Durchlüftung des Gebietes und seiner Umgebung verbessert.	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	+
	Maßnahmen Zu einer mikroklimatischen Verbesserung tragen neben der Reduzierung der Versiegelung, die Begrünung der Flachdächer und des Tiefgaragendachs sowie der Freiflächen und Neupflanzungen von Bäumen bei (CO₂-Abbau durch Photosynthese, Kühlung der Umgebungstemperatur durch Evapotranspiration). Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung style="background-color: #d9ead3;">+
5.7 Ortsbild, Freiraum und Erholung				
	Bestandsaufnahme Der ehemalige Standort des Kreiskrankenhauses Usingen liegt im nördlichen Teil der Kernstadt in fußläufiger Entfernung zum südöstlich gelegenen Ortskern. In westlicher Richtung stellt die Hattsteiner Allee eine Verbindung zum Badesee Hattsteinweiher und dem Wochenendplatz Katharinenhof her. Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude und die nördlich der Hattsteiner Allee			

<p>gelegene Parkierung sowie die südlich anschließenden Freiflächen des ehemaligen Krankenhauses. Die direkte Nachbarschaft ist städtebaulich vorwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung mit zwei bis drei Geschossen geprägt. Das östlich an den Geltungsbereich grenzende siebengeschossige Schwesternwohnheim stellt hinsichtlich der Gebäudehöhe eine Ausnahme dar. Daran anschließend liegt die Katholische Laurentius-Kirche, ein Backsteinbau aus den späten fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts mit freistehendem Kirchturm. Südlich an das Plangebiet stößt innerhalb des Straßenblocks eine ca. 2.800 m² große unbebaute Freifläche. Daran schließen sich nach Süden hin zweireihig Einfamilienhäuser und anschließend verdichtete Ortskernbebauung mit Ladeneinheiten für Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie an.</p>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
<p>Gestaltung / Strukturierung</p> <p>Das leerstehende Gelände des Krankenhauses weist keine besondere städtebauliche Strukturierung oder Gestaltung auf. Die Bebauung entspricht typologisch der ehemaligen Nutzung als Krankenhaus und unterscheidet sich somit deutlich von der Umgebung.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Besondere Freiraumgestaltung</p> <p>Die Freiräume sind weitestgehend versiegelt und nicht begrünt. Zwei größere Flächen (artenreiche Mähwiese) im südlichen Geltungsbereich sind gemäß Biotopkartierung als erhaltenswert eingestuft. Entlang der Hattsteiner Allee befindet sich beidseitig Baumbestand, der die Straße städtebaulich einfasst. Hochwertig ist ebenfalls eine Baumreihe von Vogel-Kirschen an der südlichen Grenze des Plangebiets.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Besondere Erholungs- / Freizeitfunktion</p> <p>Der Fernradweg R6 folgt dem Straßenverlauf der Hattsteiner Allee und ist stellt eine gute Anbindung für Freizeit und Erholung an die Umgebung dar.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Auswirkungen</p> <p>Die brachliegende Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt.</p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	

	<p>Die einheitliche und konsequente Gestaltung des Plangebiets trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei. Die angrenzenden Bauungsstrukturen werden weiterentwickelt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">+</p>																				
	<p>Maßnahmen</p> <p>Die zum Erhalt festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Hattsteiner Allee tragen zum Erhalt der Gliederung des Straßenraumes bei.</p> <p>Zusätzlich führen auch die Maßnahmen zum Schutzgut Pflanzen zu einer Verbesserung des Ortsbildes. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan kommt es zu einer Qualitätssicherung.</p> <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Ortsbild, den Freiraum und die Erholungsangebote. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">+</p>																				
<p>5.8 Landschaft</p>																								
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Das Usinger Becken liegt nördlich des Taunushauptkamms auf einer Höhe von 270m ü. NHN bis 300 m ü. NHN. Die Hochfläche ist im Vergleich zu den umgrenzenden Flächen stark eingesunken und weniger bergig. Der zentrale Teil des Usinger Beckens ist überwiegend von Wäldern mit hohem Laubholzanteil bestanden. Die Offenlandflächen werden in den Tallagen als Grünland, im Übrigen als intensives Ackerland genutzt. Die Gemeinde Usingen liegt vollständig innerhalb des Naturparks Hochtaunus. (Landschaftsplan UVF 2000)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td data-bbox="368 1514 976 1576" rowspan="2">Wirkfaktoren:</td> <td colspan="2" data-bbox="976 1514 1155 1576" style="text-align: center;">Betroffenheit</td> <td data-bbox="1155 1514 1332 1576"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="976 1576 1066 1639" style="text-align: center;">ja</td> <td data-bbox="1066 1576 1155 1639" style="text-align: center;">nein</td> <td data-bbox="1155 1576 1332 1639"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="368 1639 976 1702">Landschaftsbild</td> <td data-bbox="976 1639 1066 1702" style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> </td> <td data-bbox="1066 1639 1155 1702" style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> </td> <td data-bbox="1155 1639 1332 1702"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="368 1702 976 1953" rowspan="3"> <p>Auswirkungen</p> <p>Das Schutzgut Landschaft bleibt aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskernbereich von der Verwirklichung des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ unberührt.</p> </td> <td colspan="2" data-bbox="976 1702 1155 1805" style="text-align: center;">Auswirkungen durch das Vorhaben</td> <td data-bbox="1155 1702 1332 1805" style="text-align: center;">Einschätzung der Auswirkungen</td> </tr> <tr> <td data-bbox="976 1805 1066 1868" style="text-align: center;">ja</td> <td data-bbox="1066 1805 1155 1868" style="text-align: center;">nein</td> <td data-bbox="1155 1805 1332 1868" rowspan="2" style="text-align: center; background-color: #d9d9d9;"> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">o</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="976 1868 1066 1953" style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> </td> <td data-bbox="1066 1868 1155 1953" style="text-align: center;"> <input checked="" type="checkbox"/> </td> </tr> </table>				Wirkfaktoren:	Betroffenheit			ja	nein		Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<p>Auswirkungen</p> <p>Das Schutzgut Landschaft bleibt aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskernbereich von der Verwirklichung des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ unberührt.</p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen	ja	nein	<p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">o</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wirkfaktoren:	Betroffenheit																							
	ja	nein																						
Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																						
<p>Auswirkungen</p> <p>Das Schutzgut Landschaft bleibt aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskernbereich von der Verwirklichung des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ unberührt.</p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen																					
	ja	nein	<p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">o</p>																					
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																						

	Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.			
5.9 Schutzgebiete				
Bestandsaufnahme				
	Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: FFH-Gebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Schutzgebietssystem Natura 2000 gemäß BNatSchG: Europäische Vogelschutzgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Nationalparke gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Biosphärenreservate gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Wasserschutzgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Heilquellenschutzgebiete gemäß HWG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Überschwemmungsgebiete gemäß WHG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	Es sind keine Schutzgebiete durch die Verwirklichung des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	ja	nein	o
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung				
Bestandsaufnahme				
Das Plangebiet ist vornehmlich von Wohnbebauung umgeben. In direkter Nachbarschaft befinden sich Gemeinbedarfsflächen der Katholischen Laurentius-Kirche östlich und der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule westlich des Plangebiets. Für Letzteres wird parallel ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Pestalozzistraße“ auf Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn GmbH & Co. KG aufgestellt (Beschluss XI/58-2019 zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019).				
	Wirkfaktoren:	Betroffenheit		

		ja	nein	
	Wohnumfeld Bestand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Geräuscheinwirkung Straße	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Schadstoff- und bioklimatische Belastung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche eines Krankenhauses mit entsprechender Frequentierung und Nutzungsintensität in ein allgemeines Wohngebiet wirkt sich positiv auf die gesamte Nachbarschaft aus. Wohnen als Nachnutzung ist hinsichtlich der Verkehrsmengen und -arten als verträglich einzustufen.	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	+
	Maßnahmen Die neue Bebauung hält ausreichend Abstand zum Bestand und gewährleistet auch im Plangebiet gute Belichtungsverhältnisse. Während der Bauphase kann es zu zeitlich befristeten Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Staub kommen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Auflagen sowie technischer Standards lässt sich die Belastung minimieren. Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	+
5.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				
	Bestandsaufnahme			
	Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
		ja	nein	
	Kulturdenkmale gemäß HDSchG Innerhalb einer Wirkzone von 150 m befinden sich südöstlich des Plangebiets Kulturdenkmale.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Es ist keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten.			
	Bodendenkmale gemäß HDSchG Innerhalb einer Wirkzone von 300 m befinden sich östlich des Plangebiets Bodendenkmale. Es ist keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen Es sind weder besonders geschützte Kulturdenkmale betroffen noch bestehen zum derzeitigen Verfahrensstand Hinweise auf besonders geschützte Bodendenkmale nach Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	○
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.12 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen				
	Bestandsaufnahme			
	Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
		ja	nein	
	Potenzielle Seveso II-Störfallbetriebe Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandsbereichs von Störfallbetrieben gemäß Angaben der Umweltabteilungen des RP Darmstadt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Auswirkungen Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Umweltschutzbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d und i sind nicht erkennbar. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	○
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

5.13 Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen					
	<p>Bestandsaufnahme</p> <p>Klimaanalysen für Hessen weisen einen Temperaturanstieg in den letzten 20 Jahren des 20. Jahrhunderts um 2,3 Grad im Winter und einen Anstieg der Jahresdurchschnittstemperatur um 1,1 Grad nach (Integriertes Klimaschutzprogramm Hessen InKlim 2012). Insgesamt wurde es dabei feuchter, wobei sich die Hauptregenzeit vom Sommer in den Winter verschob. Diese Klima-veränderung wird sich weiter fortsetzen und verstärken. Es werden Trends zu größerer Trockenheit im Sommer und einer Zunahme der Winternieder-schläge erwartet. Für die Region FrankfurtRheinMain bestätigt der Umweltbe-richt des RegFNP 2010 die für Hessen prognostizierten Temperaturanstiege und zunehmende Sommertrockenheit sowie Starkregenereignissen.</p>				
	<p>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.</p> <p>Die geplante kompakte Bauweise zeichnet sich durch ein günstiges A/V-Ver-hältnis aus, wodurch Wärmeimmissionen reduziert werden. Durch die Mög-lichkeit des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und den Ein-bau eines Blockheizkraftwerks wird ein umwelt- und klimafreundliches Ener-giekonzept unter Einsatz modernster Technik gefördert.</p>				
	<p>Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.</p> <p>Die geplante durchschnittliche GRZ2 oberirdisch des Bauvorhabens deutlich reduziert die versiegelte Fläche und wirkt damit der Überwärmung entgegen.</p> <p>Die Dachbegrünung von Gebäuden und die Überdeckung sowie Begrünung der Tiefgarage dienen als Retentionsspeicher von Regenwasser und sorgt für einen gleichmäßigen und verzögerten Wasserabfluss bzw. eine erhöhte Ver-dunstung. So werden das Kanalnetz entlastet und das Mikroklima durch Ver-dunstungskühle verbessert.</p> <p>Der Einsatz standortgerechter Baumarten erhöht die Resilienz der Grünstruk-turen gegenüber zunehmenden Hitze- und Trockenperioden.</p> <p>Das Anpflanzen von Bäumen trägt zur CO2-Bindung bei und bietet im Frei-raum Schutz vor Sonneneinstrahlung.</p>				
	<p>Farbcodierung zur Einschätzung der Auswirkungen:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; background-color: #c6e0b4; padding: 5px;">+ Positive Auswirkungen</td> <td style="width: 25%; background-color: #d9e1f2; padding: 5px;">o Keine Auswirkungen</td> <td style="width: 25%; background-color: #fff2cc; padding: 5px;">- negative Auswirkungen</td> <td style="width: 25%; background-color: #e41a1c; padding: 5px;">-- erhebliche negative Auswirkungen</td> </tr> </table>	+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- negative Auswirkungen	-- erhebliche negative Auswirkungen
+ Positive Auswirkungen	o Keine Auswirkungen	- negative Auswirkungen	-- erhebliche negative Auswirkungen		

Teil 3: Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

Die städtebauliche Planung auf dem Grundstück des ehemaligen Kreiskrankenhauses wird über zwei Planwerke und einen Durchführungsvertrag umgesetzt, die eng miteinander verknüpft sind. Den planungsrechtlichen Rahmen stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) dar. Der Bebauungsplan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung. Zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Dieser trifft differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind, wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrags und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan "Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße" wird im Regelverfahren als Bebauungsplan der Innentwicklung i.S.v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Größenklassen, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m² Grundfläche (GR) wie hier steht der Verfahrenswahl in der Regel nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden: FFH- und Vogelschutzgebiete der EU dürfen nicht beeinträchtigt werden („Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“); weiterhin dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant werden, was ebenso nicht der Fall ist; und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind – auch solche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar.

Ein Bebauungsplan der Innentwicklung im „beschleunigten Verfahren“ zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten gegenüber dem Regelverfahren aus:

- **Keine Umweltprüfung:**
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- **Besondere Verfahrensvorschriften:**
Von diesen soll bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße" kein Gebrauch gemacht werden. Vielmehr ist vorgesehen, das normale dreistufige Verfahren durchzuführen (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB; formelle

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB; Abwägungs- und Satzungsbeschluss).

- Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 17.06.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 22.05.2020
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	am 30.04.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 02.06.2020 bis 10.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 27.05.2020 bis 10.07.2020
Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 30.11.2021
Bekanntmachung des Planentwurfs- und Auslegungsbeschlusses	am 05.12.2021
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 14.12.2020 bis 26.01.2021
Formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 14.12.2020 bis 26.01.2021
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung im [Bezeichnung Presseorgan] gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 **PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 318).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. I S. 573).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - **GaV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 2014.

Stadt.Quartier ■ Mosbacher Straße 20 ■ D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

Dipl.-Ing. Stefan Wernersbach

M. Eng. Mareike Borkeloh

Dipl.-Ing. (FH) Arno Dormels

M. Eng. Lisa Koch

M. Eng. Andrea Vogel

5. Februar 2021

US01_Hattsteiner_Fritz-Born_Begründung_Satzung_2021-02-05_wer