



**Stadt Usingen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Pestalozzistraße“**  
**Stadtteil Usingen**

**Begründung zum Entwurf**  
**■ 5. Februar 2021**

**Stadt.**  
**Quartier**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>Teil 1: Städtebauliche Planung .....</b>	<b>4</b>
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 .....	21
4.5 Verkehrsflächen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen.....	22
4.6 Ver- und Entsorgungsleitungen .....	23
4.7 Öffentliche Grünflächen (Spielplatz).....	23
4.8 Maßnahmen des Artenschutzes .....	23
4.9 Grünordnerische Festsetzungen .....	24
4.10 Flächen für Geh- und Fahrrechte- und Leitungsrechte .....	26
4.11 Örtliche Bauvorschriften .....	26
4.12 Hinweise .....	27
<b>Teil 2: Umweltplanung .....</b>	<b>29</b>
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	29
1.1 Zielsetzung.....	29
1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans .....	29
2 Methodische Vorgehensweise.....	29
2.1 Aufbau der Umweltplanung .....	29
2.2 Untersuchungsraum .....	30
2.3 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung .....	30
2.4 Der Umweltplanung zugrunde gelegte Fachgesetze und Fachpläne .....	30
3 Grundlagen der Umweltplanung.....	31
3.1 Naturraum und Topografie.....	31
3.2 Bedarf an Grund und Boden.....	31
3.3 Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltplanung).....	32
3.4 Gutachten zum Vorhaben.....	32
4 Zusammenfassung der Ergebnisse .....	33

5	Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen.....	34
5.1	Fläche und Boden.....	34
5.2	Wasser.....	36
5.3	Pflanzen.....	38
5.4	Tiere.....	39
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 .....	51
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 .....	54
	<b>Teil 3: Allgemeines, Verfahren .....</b>	<b>56</b>
1	Verfahren .....	56
2	Verfahrensschritte .....	57
3	Rechtsgrundlagen .....	58

## Teil 1: Städtebauliche Planung

### 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich, nördlich der Pestalozzistraße, plant die Projektverwaltungsgesellschaft Horn GmbH & Co. KG die Errichtung eines Wohngebiets. Dabei wird das nordwestlich der historischen Altstadt gelegene, ehemalige Gelände der Konrad-Lorenz-Schule einer neuen Nutzung zugeführt, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Usingen entspricht.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 124 Wohneinheiten vor. Diese entstehen in Form von vier Wohnhöfen, um die sich insgesamt 13 Baukörper gruppieren. Es entsteht dabei ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen in Form von Geschosswohnungen, Maisonettewohnungen sowie Reihenhäusern.

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. Konrad-Lorenz-Schule“. Im Sinne einer Vereinfachung wurde für das weitere Verfahren der Plantitel „Pestalozzistraße“ gewählt, der damit unabhängig von der früheren Nutzung des Geländes ist.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Die Umnutzung der brachgefallenen Fläche der Gesamtschule zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Der Schulersatzneubau der kooperativen Helmut-Schmidt-Gesamtschule wurde 2017 am westlichen Ortsrand errichtet und 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 qualitativ hochwertigen und sozial ausgewogenen Wohnbebauung auf Grundlage einer verbindenden und zukunftsweisenden städtebaulichen Figur, bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die umgebenden Strukturen.
- Differenziert 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 der Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur 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. 1,84 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 der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule. Östlich des Plangebiets befindet sich an der Kreuzung Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses. Hierfür wird parallel ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ 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 zwei bis drei Geschossen zuzüglich Dachgeschosse geprägt. Während sich diese im Norden entlang der Hattsteiner Allee in Form von Geschosswohnungsbau manifestiert, ist der südlich angrenzende Bereich im Wesentlichen durch eine Einfamilienhausbebauung charakterisiert. Südöstlich, 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 „Pestalozzistraße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Hattsteiner Allee,
- im Osten durch ein dreigeschossiges Wohngebäude mit auf der Grundstücksgrenze stehenden Nebengebäuden an der Kreuzung Fritz-Born-Straße / Pestalozzistraße,
- im Süden durch die Pestalozzistraße,
- im Südwesten durch Einfamilienhäuser sowie
- im Westen durch einen öffentlichen Fußweg, sowie dreigeschossige Gebäude.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine öffentliche Wegeverbindung (Teil von Flurstück 36/0) zwischen Hattsteiner Allee und Pestalozzistraße und umfasst die Flurstücke 19/0 der Flur 61, sowie 44/0 der Flur 61, Gemarkung „Usingen“ und ist in der folgenden Übersichtskarte dargestellt.

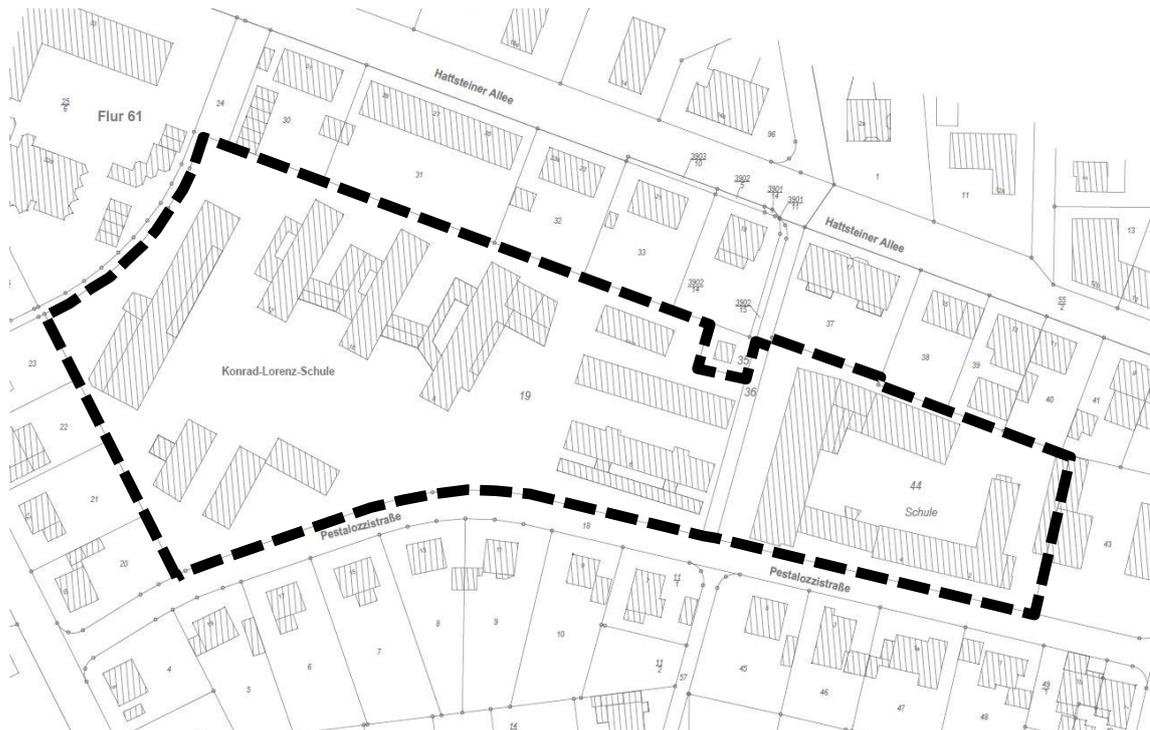


Abbildung: Geltungsbereich im Kataster, nicht maßstäblich.

## 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 Brandoberndorf 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 Wohnbaufläche, Bestand ausgewiesen, die von ebenfalls bestehenden Wohnbauflächen umgeben ist. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Südlich befinden sich entlang der Neutorstraße gemischte Bauflächen im Bestand. Der Geltungsbereich liegt südlich der bestehenden überörtlichen Fahrradroute, die das Stadtgebiet über die Hattsteiner Allee in Richtung Wilhelmsdorf verlässt.

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-Haltestellen 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-Haltestellen 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 „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ hinzugezogen. Der Betrachtungsraum umfasst eine Fläche von ca. 9 ha und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

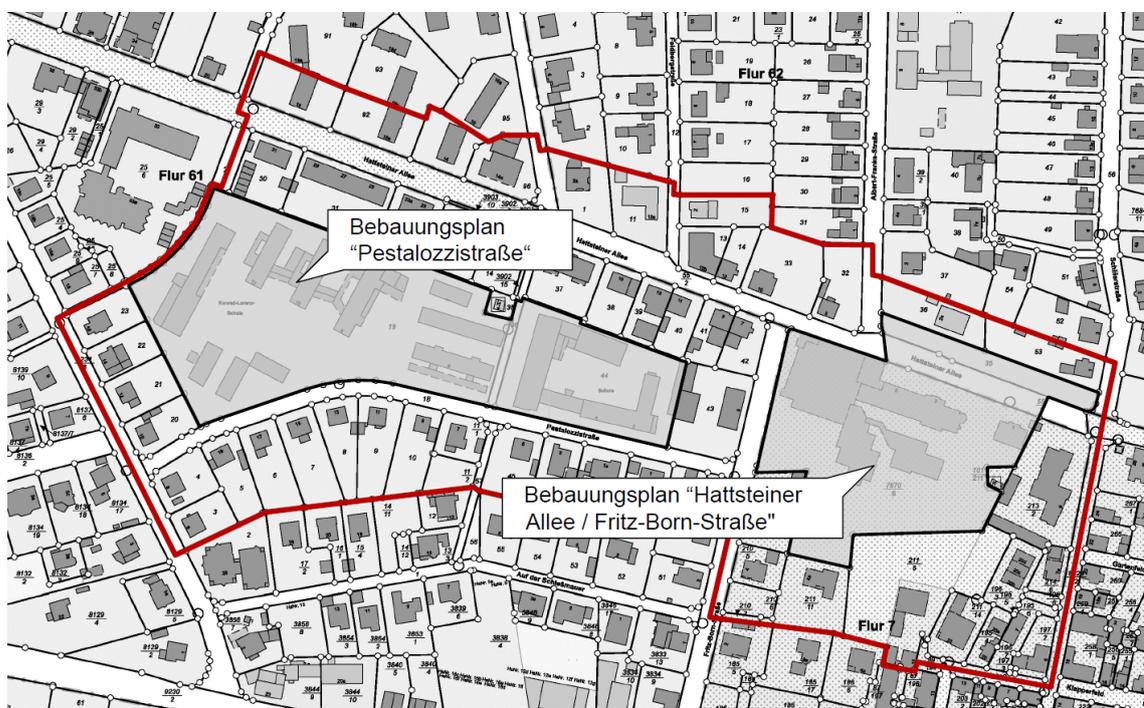


Abbildung: Betrachtungsraum zur Ermittlung der Dichtewerte, nicht maßstäblich.  
Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Eine Schätzung der Wohneinheiten auf Grundlage der Darstellungen in der RegioMap<sup>1</sup> des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ergibt einschließlich der geplanten Bebauung im Geltungsbereich ca. 415 WE für den Betrachtungsraum. Dies entspricht einer Dichte von rund 46WE / 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

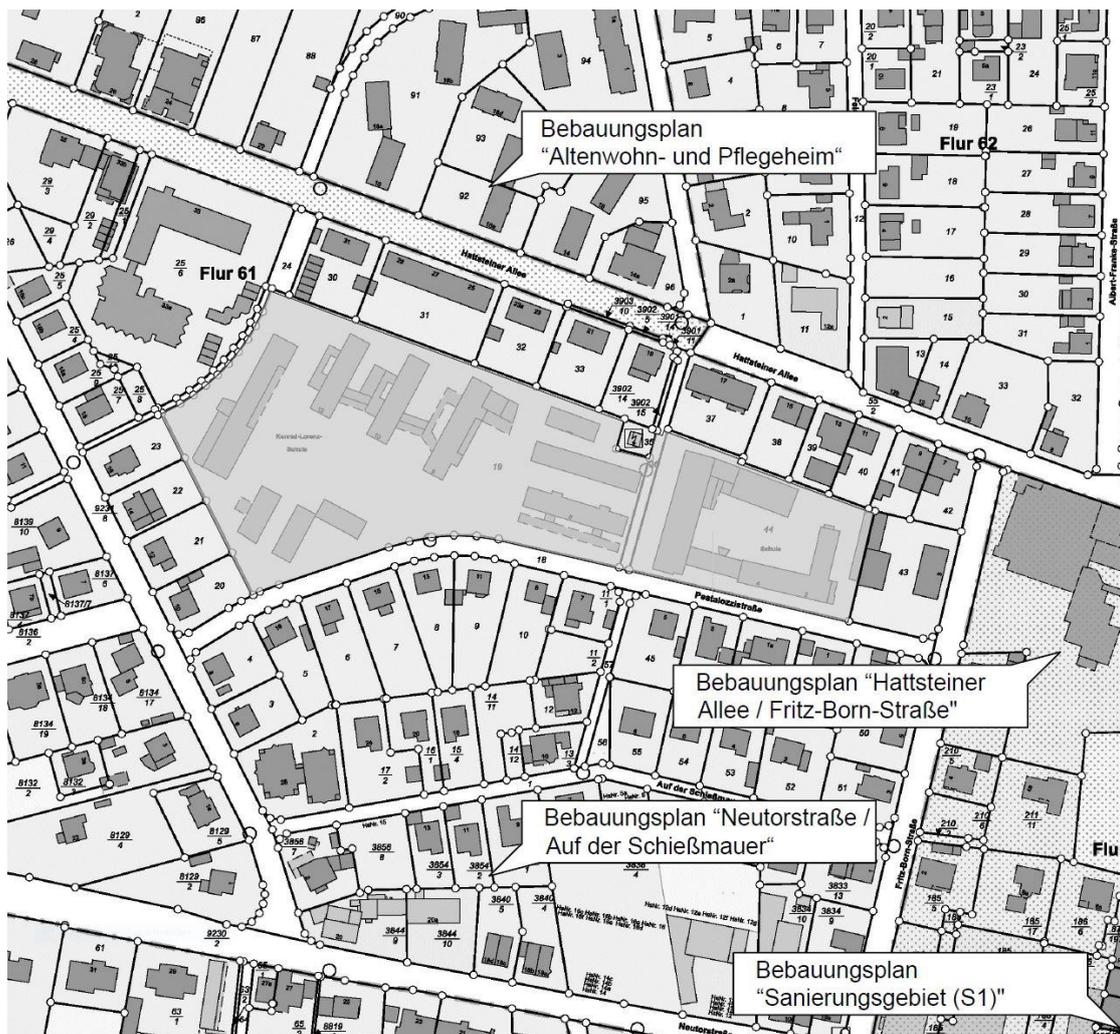


Abbildung: Angrenzende Bebauungspläne  
Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Das Plangebiet „Pestalozzistraße“ liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines bestehenden Bebauungsplans. In der näheren Umgebung befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne

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

- „Altenwohn- und Pflegeheim“ (rechtskräftig seit dem 7. März.1977),
- „Sanierungsgebiet S1“ (rechtskräftig seit dem 11. / 12. Januar 1992),
- „Neutorstraße / Auf der Schießmauer“ (rechtskräftig seit dem 20. März 2016) und
- „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße (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 „Pestalozzistraße“ liegt außerhalb, nordwestlich 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**

Das Plangebiet war mit den Gebäuden der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule bebaut. Diese setzten sich aus zeilenförmigen, bis zu drei-geschossigen Gebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiten zusammen, die vornehmlich von Süden über die Pestalozzistraße aber auch von Nordwesten über die Hattsteiner Allee erschlossen wurden. Die Bestandsbebauung unterlag nicht dem Denkmalschutz. Bis auf drei Gebäude im Westen wurde der Bestand im Sommer 2019 vom Hochtaunuskreis abgebrochen. Die verbliebenen Gebäude werden übergangsweise weiterhin als Schulgebäude genutzt und zu einem späteren Zeitpunkt rückgebaut. Die Freiflächen sind als Hofflächen zu einem großen Teil versiegelt. In den Randbereichen befinden sich begrünte Freiflächen.

### 3 Städtebauliches Konzept

Die im Nordwesten 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. Die Besonderheit, Alleinstellungsmerkmal und Qualität des Konzeptes liegt ist die Quartiersbildung mit eigenständigem Gebietscharakter, der durch Hofbildungen geschaffen wird. Gleichzeitig reagiert die Baustruktur wird jeweils auf die angrenzend benachbarte (vorhandene) Bebauung (im Norden Wohnblöcke im Süden Einzelhausbebauung). Der tiefe Grundstücksschnitt des ehemaligen Schulgeländes stellt eine Herausforderung an die Erschließung dar. Doch gerade die zusammenfassende, fußläufige Erschließung über die Innenhöfe führt zu einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig fördert sie als Begegnungsraum die Lebendigkeit innerhalb der einzelnen Wohnhöfe, die mit ihrer hohen Freiraumqualität und klaren Raumaufteilung auch für den Aufenthalt der Bewohner dienen. Die verdichtete Bebauung wird erst durch die weitestgehende Organisation des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen möglich, wodurch eine separate Erschließungsstraße im Quartier vermieden werden kann.

Hierbei orientiert sich der Städtebau an den bestehenden Strukturen in der direkten Umgebung und entwickelt diese behutsam weiter. Die Bebauung setzt sich aus vier Wohnhöfen zusammen, die von zeilenförmigen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern gebildet werden. Die Wohnhöfe dienen als Treffpunkte für die Nachbarschaft sowie der Erschließung der ca. 124 Wohnungen

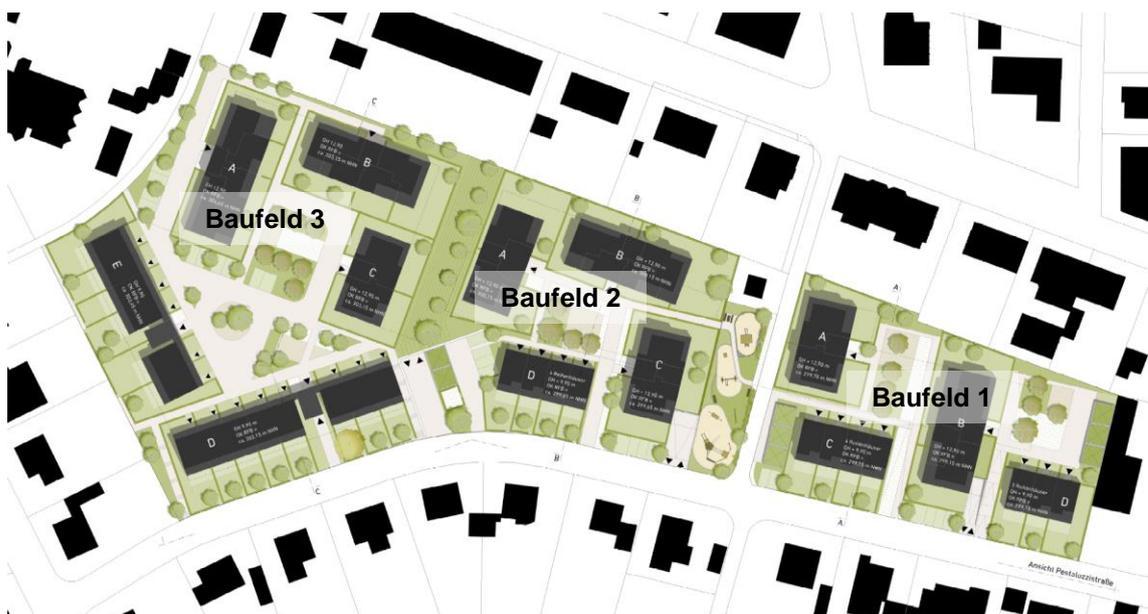


Abbildung: Vorhabenplan, nicht maßstäblich.

Quelle: monogruen GbR

## **Bebauungsstruktur**

Die klar strukturierte, zeilenförmige Bebauung besteht aus insgesamt 13 Gebäuden in drei Baufeldern. Im Übergang zum Bestand an der Hattsteiner Allee mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dach- und Gartengeschoss befinden sich zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung entlang der Pestalozzistraße und der Egerländer Straße ordnen sich zweigeschossige Reihenhäuser und Maisonette-Typen mit Geschosswohnungen im Staffelgeschoss an. Der Wechsel von zwei und drei Vollgeschossen sowie die zurückspringende Anordnung der Gebäude erzeugen eine Rhythmisierung des Stadtraums. Bei gleichzeitiger Bezugnahme der Baukörper untereinander entsteht so an der Pestalozzistraße ein angemessenes Gegenüber zu den bestehenden Wohngebäuden. Alle Gebäude im Plangebiet verfügen über ein zusätzliches Dachgeschoss, welches als zurückspringendes Staffelgeschoss mit Dachterrassen ausgebildet wird. Die Dächer werden als Flachdächer mit Begrünung ausgeführt 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 / Topografie**

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 Grundstruktur der Freiräume bilden vier 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. Das gesamte Plangebiet wird von einem Fußwegenetz durchzogen, sodass die Höfe untereinander und mit der umgebenden Nachbarschaft verbunden sind.

In den vier Höfen sind sowohl gemeinschaftlich genutzte Bereiche als auch private Freiräume angelegt. Die Erschließung der Wohngebäude ist in der Regel zu den Höfen orientiert, sodass intensiv genutzte Innenhöfe die Freiraumstruktur beleben. Die gemeinschaftlich genutzten Hofbereiche bieten Aktivitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen. Damit wird ein sozialer und nachbarschaftlicher Austausch angeregt. Alle Flächen zum Spielen bzw. zum Aufenthalt sind mit Sitzgelegenheiten ausgestattet und mit Pflanzflächen sowie Bäumen durchzogen.

Der westliche Hof weitet sich nach Süden auf und untergliedert sich in zwei Teilbereiche. Der nördliche Teilbereich orientiert sich an den drei Mehrfamilienhäusern und bildet einen gemeinschaftlich genutzten Hof mit Sitz- und Spielmöglichkeiten. Der

südliche Teilbereich nimmt die Vorzonen der südlichen Reihen- und Atelierhäuser auf und gewährleistet deren Erschließung und Zufahrt. Gehölz- und Baumpflanzungen untergliedern die oberirdischen Stellplätze, den befahrbaren Bereich und die Wendemöglichkeit und grenzen den südlichen Teilbereich vom gemeinschaftlichen Hof im Norden des Baufelds ab.

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. Die Reihenhäuser und Maisonettewohnungen sind zum größten Teil (mit Ausnahme von Baufeld 3) nord-süd ausgerichtet und haben jeweils einen privaten Garten nach Süden bzw. Süd-Westen. Die Orientierung der Reihenhausergärten zur Pestalozzistraße unterstreicht deren Charakter als Wohnstraße. In den Gärten der Reihenhäuser ist je Garten ein Baum einer heimischen Obstsorte gepflanzt.

Im Zentrum des Plangebiets, an der bestehenden öffentlichen Wegeverbindung, ergänzt ein neuer öffentlicher Spielplatz mit einer Fläche von ca. 550 m<sup>2</sup> das Freiraumangebot der Nachbarschaft. Es wird damit ein neuer Treffpunkt für Kinder und Familien im Stadtteil geschaffen. Dieses Bindeglied ist aus allen Richtungen erreichbar, über die Pestalozzistraße sowohl aus Osten und Westen, als auch von Norden und Süden über die Wegeverbindung von der Hattsteiner Allee.

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.

Das Gelände fällt im Geltungsbereich von Nordwesten nach Südosten um knapp 7 m ab, wobei im westlichen Drittel, zwischen Baufeld 2 und 3 ein Geländeversprung von rund 3 m besteht. Als Reaktion auf die topografische Situation liegen die Wohnhöfe der Planung auf unterschiedlichen Höheniveaus. Die mit Split-Level geplanten Reihenhäuser vermitteln zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen der mehrgeschossigen Bebauung im Norden und der niedrigeren Bestandsbebauung in der Pestalozzistraße.

### **Innere Erschließung / ruhender Verkehr**

Die Erschließung der Wohnungen im Plangebiet erfolgt von der Pestalozzistraße und im Bereich von Baufeld 3 von der Hattsteiner Allee aus über die Innenhöfe, an denen die Eingänge in die Gebäude liegen.

Der ruhende Verkehr des Geschosswohnungsbaus wird in drei Tiefgaragen unter den Gebäuden und Wohnhöfen untergebracht, deren Zufahrten sich an der Pestalozzistraße befinden. Die Höhenlage der Tiefgaragen nutzt dabei die topografische Situation, sodass kürzere Rampen benötigt werden und die Tiefgarage in Baufeld 3 ohne Rampe befahren werden kann. Die wenigen Besucherstellplätze befinden sich oberirdisch, auf Grundstücksbereichen an der Pestalozzistraße, an der nördlichen Zufahrt in Baufeld 3 sowie dem befahrbaren Hof von Baufeld 3. Die Wohnhöfe der

Mehrfamiliengebäude sind somit weitestgehend autofrei. 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.

Die Pkw-Stellplätze der Reihenhäuser befinden sich gebündelt in Form von gemeinschaftlich genutzten Anlagen aus offenen, oberirdischen Stellplätzen und Carports in unmittelbarer Nähe zu den jeweiligen Reihenhäusern.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Pestalozzistraße und Hattsteiner Allee 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 der benachbarten Gemeinden des Hochtaunuskreises her. Weitergehende Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung sind im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Das angrenzende Straßennetz zeichnet sich durch wohngebietstypische Straßen und Quartiersstraßen aus. Der durch das Vorhaben entstehende Neuverkehr wird in seiner Auswirkung als nicht erheblich eingestuft. Es sind daher keine Leistungsfähigkeitsprobleme oder Straßenraumunverträglichkeiten im umliegenden Straßennetz zu erwarten. In der Gesamtbewertung ist außerdem zu berücksichtigen, dass das Gelände bisher durch eine Gesamtschule genutzt wurde und hierdurch Verkehre durch Bring- und Holfahrten sowie Fahrten der älteren Schüler und des Lehrkörpers erzeugt wurden, die durch die Schließung entfallen. 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“, „Altkönigstraße“ 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 die Schule und die zentrale Lage in der Stadt 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 Pestalozzistraße 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 Pestalozzistraße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen. Aufgrund der abnehmenden Versiegelung und der vorgesehenen 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 68,4 l/s (Abflussmengen Schule  $Q_{\text{vorh.}}$  217,8 l/s im Vergleich zu  $Q_{\text{gepl.}}$  149,4 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 ein bis zwei Blockheizkraftwerken (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 Verbindung zwischen Pestalozzistraße und Hattsteiner Allee und den daran angrenzenden öffentlichen Spielplatz 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 „Pestalozzistraße“ 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 bzw. erforderlich 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 Nrn. 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 gemeinsamen Bauantrag für alle Baufelder zu stellen, und nach Realisierung der Bebauung die Aufteilung in einzelne Baugrundstücke der Reihenhäuser vorzunehmen. Aus diesem Grund erfolgt die Ermittlung der Kennzahlen getrennt nach Teilgebieten in denen Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser entstehen werden. 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 WA3 entspricht die festgesetzte GRZ1 der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. und kann grundsätzlich als verträglich eingestuft werden.

Im Fall des WA3 wird explizit nur für Reihenmittelhäuser eine geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 5 % zugelassen. Da es sich lediglich um Reihenhauskomplexe mit drei bis vier Häusern handelt werden mögliche negative Effekte aufgrund der geringeren Grundstücksausnutzung der Reihenendhäuser kompensiert. Die gesamthafte Betrachtung der GRZ1 ergibt nach dem Bauprojekt, d.h. der Projektionsfläche der Gebäude ohne Berücksichtigung der Baugrenzen, eine GRZ1 von 0,31.

Unter Bezugnahme des Vorhaben- und Erschließungsplans wird – selbst unter Berücksichtigung eines Sicherheitsspielraums von 9 % – 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, nicht angebaute 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 Splittung der GRZ2 in eine GRZ2 oberirdisch und eine GRZ2 insgesamt.

Ebenerdige Garagen sind städtebaulich weder erforderlich noch erwünscht und werden über andere Festsetzungen ausgeschlossen, Carports sind ausschließlich im WA1 WA3 und WA5 zugelassen.

Die Zulassung einer Überschreitung der GRZ2 bis zur sogenannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 ist im Fall von Reihenmittelhäusern aufgrund der Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Carports, die einen vergleichsweise hohen Versiegelungsanteil aufweisen erforderlich.

Unter Bezugnahme des Vorhaben- und Erschließungsplans weisen alle Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets zusammen intern eine GRZ2 von 0,54 auf, sodass in der gemeinsamen Betrachtung der Teilgebiete 46 % der Wohnbaufläche aus begrünter Freiflächen bestehen wird.

Die vorgenannte Bestimmung bezieht sich ausschließlich auf oberirdische Anlagen. Für die Grundflächen der unterirdischen baulichen Anlagen, insbesondere der Tiefgaragen und deren Zufahrten, setzt der Bebauungsplan in einer zweiten Stufe für die Teilgebiete mit Tiefgarage eine unterirdische GRZ von 0,8 fest:

Damit wird ein Überschreiten der hier nicht relevanten sogenannten „Kappungsgrenze“ der BauNVO von 0,8 ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung dessen und des Umstandes, dass der ruhende Verkehr anteilig unter der Geländeoberfläche und damit störungsarm organisiert wird, ist trotz intensiver baulicher Nutzung eine gute Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erwarten.

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.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung setzt der Bebauungsplan für die Bauabschnitte der Reihenhäuser bewusst eine niedrigere GFZ von 0,8 fest als in den Bereichen der Mehrfamilienhäuser. Aber auch hier bleibt die GFZ mit 0,9 insgesamt deutlich unterhalb der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ 1,20). Die städtebauliche Dichte kann als verträglich eingestuft werden.

#### **4.2.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (OKRF, OK)**

Auf Grund der bewegten topografischen Situation im Geltungsbereich (von Nordwesten nach Südosten abfallendes Gelände mit einem Höhenunterschied von bis zu 7 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 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) 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 bauliche Anlagen“ dargestellt.

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

In Bezug auf Brüstungen, Mauern, Aufkantungen 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 allen Teilgebieten 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**

Die Anforderungen an Nebenanlagen unterscheiden sich je nach Wohnform, weshalb sich die Festsetzungen zwischen den Teilgebieten WA1, WA3 und WA5 (Reihenhäuser) und den Teilgebieten WA2, WA4 und WA6 (Geschosswohnungsbau) unterscheiden.

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 für WA2, WA4 und WA6 (Geschosswohnungsbau) 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 im WA2, WA4 und WA6 (Geschosswohnungsbau) Gartenhäuser und -schuppen sowie Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung generell ausgeschlossen. Die Freiflächen sollen sich uneingeschränkt als Spiel-, Aufenthalts- und Ruheflächen nutzen lassen.

Zur Fortführung des gestalterischen Anspruchs der Freianlagen sind Abfallbehälter der Reihenhäuser im WA1, WA3 und WA5 ebenfalls in den Gebäuden oder in geschlossenen baulichen Umhausungen unterzubringen.

#### **4.5 Verkehrsflächen, Stellplätze, Carports und Tiefgaragen**

Im Bereich der bestehenden öffentlichen Wegeverbindung zwischen Hattsteiner Allee und Pestalozzistraße setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest, die der Erschließung der allgemeinen Wohngebiete dient. .

Die Reihenhäuser in den Teilgebieten WA1, WA3 und WA5 verfügen über Stellplätze und Carports. Diese befinden sich gebündelt, direkt angrenzend an die Baugrundstücke und sind über Gehwege zu erreichen, sodass das direkte Wohnumfeld autoarm bis autofrei ist.

Im WA2, WA4 und WA6 ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Die Tiefgaragen sind 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 ausschließlich für Besucher entlang der Pestalozzistraße und im Bereich von Baufeld 6 vorgesehen, die begrünt in die Außenanlagen integriert werden.

Wie zuvor erwähnt werden Garagen generell und Carports in den Teilgebieten WA2, WA4 und WA6 ausgeschlossen. Deren Zulassung würde in der hier geplanten Hofstruktur die Nutzbarkeit des Freiraums 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 dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Nach der Stellplatz- und Ablösesatzung sind für Einfamilienhäuser und Wohnungen in Mehrfamilienwohngebäuden 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

## 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. 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 m<sup>3</sup>/h ist für den Grundschatz über die Dauer von 2 Stunden herzustellen. Die Löschwasserversorgung wird im Brandschutzgutachten zum Bauantrag nochmals ausführlich dargelegt.

## 4.7 Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

Durch die Realisierung der geplanten Gebäude werden im Bereich des Bebauungsplans „Pestalozzistraße ca. 124 neue Wohneinheiten entstehen. In unmittelbarer Nachbarschaft entstehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ parallel nochmals knapp 100 Wohneinheiten. Um eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen sicherzustellen, wird daher im Zentrum des Plangebietes auf einer Fläche von rund 550 m<sup>2</sup> ein Spielplatz festgesetzt.

## 4.8 Maßnahmen des Artenschutzes

### Ausgleichsmaßnahmen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

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 betreffenden Maßnahmen und Festsetzungen im Detail erläutert.

Die Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung im Anhang zu den textlichen Festsetzungen geben zahlreiche 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.

### **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 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 durchgrüneten 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.

Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden zwischen den zu Wohnhöfen gruppierten Gebäuden auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA6 und WA4 etwa 1.400 m<sup>2</sup> Freifläche gesichert, die als Streuobstwiese entwickelt werden kann. Diese Vereinbarung wird über eine Anlage zum Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert.

### **Anpflanzen von Einzelbäumen**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorte für Einzelbäume unterstützen die Gliederung und Aufwertung des Straßenraums an der Pestalozzistraße sowie am westlichen Rand des Geltungsbereichs im Bereich des dort verlaufenden Gehweges.

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 WA2, WA4 und WA6**

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 keine Einzelbäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt werden, fördert die Regelung zur Anrechenbarkeit von erhaltenen Baumstandorten den Erhalt bestehender Grünstrukturen.

### **Erhalten von Einzelbäumen**

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.

### **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 durchgrünten 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 zuge dachte Funktion notwendigen Umfang befestigt werden. Das gilt insbesondere für Wege, die nicht von Kraftfahrzeugen befahren werden. Dass Spielflächen davon ausgenommen sind, ist ein Zeichen für den hohen Stellenwert, der den Spielflächen zukommt.

### **4.10 Flächen für Geh- und Fahrrechte- und Leitungsrechte**

Die Flächen für Geh-, bzw. Geh und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sind erforderlich, um eine flächensparende Erschließung der Reihenhausergrundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig die Eingänge der Reihenhäuser zur Nordseite hin orientieren zu können.

### **4.11 Örtliche Bauvorschriften**

#### **Einfriedungen**

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 abweisend; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für Kleintiere. 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.

#### **Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Die Vorgabe für Reihenhäuser jeweils eine Zisterne zur Sammlung und Nutzung des von Dachflächen anfallenden Regenwassers vorzusehen, unterstützt die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und trägt zu einer Reduzierung des Wasserverbrauchs bei.

## 4.12 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 HBO und der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten 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 m<sup>3</sup>/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 24m<sup>3</sup>/h (400l/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

<b>1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans</b>											
<b>1.1 Zielsetzung</b>											
	<p>Auf dem Gelände zwischen Pestalozzistraße, Kfz-Zulassungsstelle, Hattsteiner Allee und Fritz-Born-Straße ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets geplant. Hierdurch wird das im Stadtzentrum gelegene, ehemalige Gelände der Konrad-Lorenz-Schule einer neuen Nutzung zugeführt. Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 124 Wohneinheiten vor. Diese entstehen in Form von vier Wohnhöfen, um die sich insgesamt 13 Baukörper 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>										
<b>1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans</b> (Siehe Teil 1 Punkt 4 „Festsetzungen des Bebauungsplans“.)											
	<table border="1"> <tr> <td>Größe des Geltungsbereichs</td> <td>1,84 ha</td> </tr> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>WA</td> </tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ)</td> <td>0,4 / 0,8 bis 0,9</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>II bis III</td> </tr> <tr> <td>Höhe der baulichen Anlagen (über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss OK RF)</td> <td>9,90m bis 12,90 m</td> </tr> </table>	Größe des Geltungsbereichs	1,84 ha	Art der baulichen Nutzung	WA	Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ)	0,4 / 0,8 bis 0,9	Zahl der Vollgeschosse	II bis III	Höhe der baulichen Anlagen (über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss OK RF)	9,90m bis 12,90 m
Größe des Geltungsbereichs	1,84 ha										
Art der baulichen Nutzung	WA										
Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ)	0,4 / 0,8 bis 0,9										
Zahl der Vollgeschosse	II bis III										
Höhe der baulichen Anlagen (über Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss OK RF)	9,90m bis 12,90 m										
<b>2 Methodische Vorgehensweise</b>											
<b>2.1 Aufbau der Umweltplanung</b>											
	<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 umweltrelevanten Aspekte erfolgt in der vorliegenden Tabelle schutzgutweise. Hierbei liegt jedem Schutzgut der folgende 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><b>2.2 Untersuchungsraum</b></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><b>2.3 Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung</b></p>	
	<p>Der Bebauungsplan „Pestalozzistraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 18.434 m<sup>2</sup>, 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>
<p><b>2.4 Der Umweltplanung zugrunde gelegte Fachgesetze und Fachpläne</b></p>	
	<p>Zur Bestandsaufnahme wurden die als Quellenangaben genannten Planungsgrundlagen verwendet. Die weiteren maßgeblichen fachgesetzlichen und</p>

	<p>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.</p>	
<b>3</b>	<b>Grundlagen der Umweltplanung</b>	
<b>3.1</b>	<b>Naturraum und Topografie</b>	
	<p>Die Gemeinde Usingen wird gemäß Umweltatlas „Naturräume Hessens nach Otto Klausung 1988“ (<a href="http://atlas.umwelt.hessen.de">http://atlas.umwelt.hessen.de</a>) dem Naturraum „Tanus“ (30, Haupteinheitengruppe) und in der weiteren Untergliederung dem „Östlichen Hintertaunus“ (302, Haupteinheit) sowie dem „Usinger Becken“ (302.5, Teileinheit) zugeordnet.</p> <p>Topografisch liegt der Geltungsbereich auf einer Höhe zwischen 298 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Südosten an der Pestalozzistraße bis zu 305 m ü. NHN im Nordwesten gegenüber der Kfz-Zulassungsstelle und fällt damit insgesamt in südöstliche Richtung ab.</p> <p>Der Geltungsbereich wird durch eine öffentliche Verkehrsfläche in zwei Bereiche geteilt. Während die Teilfläche westlich steil von 305 m ü. NHN auf 299 m ü. NHN abfällt, weist das östliche Gelände eine geringere Neigung von nur 2 Höhenmetern auf.</p>	
<b>3.2</b>	<b>Bedarf an Grund und Boden</b>	
	Bestand: Versiegelung im Geltungsbereich	Ca. 11.930 m <sup>2</sup> / 65 %
	Planung WA: Oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (Nettobauland WA1 bis WA6: 17.631 m <sup>2</sup> ) Anmerkung: Der Bebauungsplan setzt die oberirdische GRZ2 zwischen 0,6 und 0,8 fest.	Ca. 9.525 m <sup>2</sup> / 54 %
	Planung Geltungsbereich: oberirdische Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet + öffentliche Verkehrsfläche (291 m <sup>2</sup> ) + Spielplatz (510 m <sup>2</sup> ) Anmerkung: Für die öffentliche Verkehrsfläche wird ein versiegelungsgrad von 100 %, für den Spielplatz von 20 % angenommen.	Ca. 9.850 m <sup>2</sup> / 53 %
	Zunahme des Anteils intensiv begrünter Flächen im Geltungsbereich gegenüber dem Bestand unter Miteinbeziehung der intensive begrünten Tiefgaragenflächen.	2.080 m <sup>2</sup> / 12 %

	<p>Anteil extensiv oder intensiv begrünter Flachdächer im WA</p> <p>Anmerkung: Es wird angenommen, dass 90 % der Dachflächen begrünt werden.</p>	<p>Ca. 4.590 m<sup>2</sup> / 25 %</p> <p>(entspricht 49 % der oberirdischen Versiegelung)</p>
<b>3.3 Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltplanung)</b>		
	<p>Anlage 1</p> <p>Stadt.Quartier: Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen, Wiesbaden, 09.04.2020.</p>	
	<p>Anlage 2</p> <p>Stadt.Quartier: Beschreibung der Biotoptypen und Nutzungen, Wiesbaden, 09.04.2020.</p>	
<b>3.4 Gutachten zum Vorhaben</b>		
	<p>Plan Ö: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Pestalozzistraße‘ Stadt Usingen, Stadtteil Usingen“, (Biebertal, August 2020).</p>	

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

<b>5 Bestandsaufnahme, Auswirkungsanalyse und Maßnahmen</b>			
<b>5.1 Fläche und Boden</b>			
<b>Bestandsaufnahme</b>			
Bodenaufbau und Funktion			
<p>Nach der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte von Hessen (www.bodenvieler.hessen.de) liegt das Plangebiet großmaßstäblich im Bereich aus Ton-schiefer, 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 zentrale Lage 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	
Altlasten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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>			
Neuversiegelung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bodenfunktionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Auswirkungen</b>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	
	<p>Die Flächeninanspruchnahme wird mit Verwirklichung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ 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 63% in etwa auf</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<p>dem Niveau des bisherigen oberirdischen Versiegelungsgrades im Bestand (65%).</p> <p>Der oberirdische Versiegelungsgrad nimmt aufgrund der intensiven Tiefgargenbegrünung um etwa 12% ab. Die verbleibende oberirdische Versiegelung im Geltungsbereich besteht zudem knapp 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, leitfadenorientierte<sup>2</sup> 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><b>Maßnahmen</b></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 abzusenkten. Dazu zählen Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens aber auch Erläuterungen zum Umgang mit potenziell auftretenden Bodenverunreinigungen.</p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">+</p>

<sup>2</sup> 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.

	<p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden. <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b></p>			
<p><b>5.2 Wasser</b></p>				
	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Grundwasser</p> <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 (<a href="http://gruschu.hessen.de">http://gruschu.hessen.de</a>). Seine Verschmutzungsempfindlichkeit ist als gering einzustufen (Landschaftsplan UVF 2000). Die Grundwasserneubildung liegt bei 80 mm / Jahr (<a href="https://geoviewer.bgr.de">https://geoviewer.bgr.de</a>).</p>			
	<p>Versickerungsfähigkeit</p> <p>Gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte von Hessen (<a href="http://gruschu.hessen.de">http://gruschu.hessen.de</a>) ist die Durchlässigkeit des Bodens für Wasser gering bis äußerst gering.</p>			
	Betroffenheit			
Wirkfaktoren:	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"/>		
<p><b>Auswirkungen</b></p> <p>Durch die Umnutzung und Neubebauung des Geländes nimmt die abflusswirksame Fläche und damit auch der Regenwasserabfluss deutlich ab.</p> <p>Der Zustand des Grundwasserhaushalts wird sich mit Verwirklichung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. Aufgrund der</p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen	
	ja	nein	<b>+</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

	<p>zunehmenden Versickerung ist mit einer positiven Auswirkung zu rechnen.</p>			
	<p><b>Maßnahmen</b></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>Für die Reihenhausbebauung in den Teilbereichen WA1, WA3 und WA5 des allgemeinen Wohngebiets werden Zisternen zur Nutzung des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Die Mindestgröße jeder Zisterne beträgt 3 m³.</p> <p>Die insgesamt leicht abnehmende Versiegelung von 65 auf rund 63 Prozent, führt in Verbindung mit der 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. <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b></p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;"><b>+</b></p>

<b>5.3 Pflanzen</b>			
<b>Bestandsaufnahme</b>			
<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><b>Gebüsch, Hecke, Gehölzsaum (ca. 1.801 m<sup>2</sup>)</b></p> <p>Es befinden sich zahlreiche, einheimische Gebüsche insbesondere in den Randbereichen des Geltungsbereichs, die von höherer ökologischer Bedeutung sind.</p>			
<p><b>Einzelbäume</b></p> <p>Im westlichen Teilbereich des Plangebiets existieren zahlreiche und größtenteils einheimische Bäume, wovon vier (B2, B3, B6 und B12) erhaltenswert und von höherem ökologischem Wert mit einem Stammdurchmesser von bis zu 100 cm sind.</p>			
<p><b>Baumreihe</b></p> <p>Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baumreihen aus Feld-Ahorn, Buche und Hainbuche, die aufgrund ihrer besonderen Schutzfunktion zur Abgrenzung des neuen Baugebiets erhaltenswert sind. Die übrigen Baumreihen und -gruppen im Gebiet sind aufgrund ihrer Häufigkeit und geringer Stammdurchmesser von untergeordneter ökologischer Bedeutung.</p>			
<p><b>Ruderalflur und krautiger Saum (ca. 71 m<sup>2</sup>)</b></p> <p>Es handelt sich um randlich vorkommende artenarme Ruderalflächen aus häufig vorkommenden Arten. Die Ruderalvegetation ist deshalb von geringer ökologischer Wertigkeit.</p>			
<p><b>Vegetationsarme und kahle Flächen (ca. 12.044 m<sup>2</sup>)</b></p> <p>Der Geltungsbereich ist zu ca. 65 % durch Bestandsgebäude und Hofflächen nahezu oder völlig versiegelt.</p>			
<p><b>Garten (ca. 4.035 m<sup>2</sup>)</b></p> <p>Es handelt sich dabei um die nicht mehr oder nur sehr extensiv gepflegte Außenanlage der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule mit ungemähten Rasenflächen, die sich über das gesamte Plangebiet verteilen.</p>			
<b>Auswirkungen</b>		Auswirkungen durch das Vorhaben	
Der größte Teil (ca. 65 %) des Geltungsbereichs ist im Bestand sehr stark oder völlig versiegelt		ja	nein
		Einschätzung der Auswirkungen	

	<p>bzw. bebaut. Durch die Vergrößerung der intensiv begrünten Flächen im Geltungsbereich sind die Auswirkungen des Vorhabens als positiv zu bewerten.</p>	☒	☐	+
	<p><b>Maßnahmen</b></p> <p>Neben der bereits genannten rückläufigen Versiegelung tragen die grünordnerischen Festsetzungen zu einer Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand bei. Im Einzelnen sind dies insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen,</li> <li>▪ Erhalt von Einzelbäumen,</li> <li>▪ Regelungen zu Ersatzpflanzungen,</li> <li>▪ Qualitätsbestimmungen zu Neu und Ersatzpflanzungen,</li> <li>▪ extensive Dachbegrünung,</li> <li>▪ intensive Begrünung der nicht überbauten und versiegelten Tiefgaragendächer.</li> </ul> <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b></p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;">+</p>
<b>5.4 Tiere</b>				
	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Aus diesem Grund wurde vom Büro „Plan Ö“ aus Biebental-Fellingshausen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.<sup>3</sup> 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,</p>			

<sup>3</sup> Plan Ö: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Pestalozzistraße‘ Stadt Usingen, Stadtteil Usingen“, (Biebental, August 2020).

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.

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2015).

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Stufe III: Ausnahmeverfahren (falls erforderlich)

#### **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 14 Arten mit 27 Revieren als Reviervögel identifiziert werden.

Durch den Abriss zahlreicher Gebäude kann die ursprüngliche Zahl der Nester

<p>von Haussperling und Mauersegler im Plangebiet nicht mehr exakt bestimmt werden.</p> <p>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.</p> <p>Fledermäuse</p> <p>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.</p> <p>Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung nur zwei Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) sowie um den Kleinen Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
<p>Baubedingter Verlust von Lebensräumen, Ruhe und Fortpflanzungsstätten durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäudeabriss,</li> <li>▪ Rodung von Gehölzen,</li> <li>▪ Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<p>Temporäre baubedingte Störung durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm,</li> <li>▪ Personenbewegungen,</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ oder stoffliche Emissionen.</li> </ul>			
<p>Anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärmemissionen,</li> <li>▪ Personenbewegungen,</li> <li>▪ zusätzliche Lichtemissionen,</li> <li>▪ zusätzliche stoffliche Emissionen (Abgase, Staub).</li> </ul>	☒	☐	
<p><b>Auswirkungen</b></p> <p>Vögel:</p> <p>Reviervögel</p> <p>Haussperling, Mauersegler</p> <p>Der Gebäudebestand weist günstige Voraussetzungen für das Vorkommen von Haussperling und Mauersegler auf.</p> <p>Der Mauersegler wurde mit einem Revier (Brutnachweis) im Gebäudebestand nachgewiesen. Die genaue Zahl konnte durch die teilweise sehr versteckte und heimliche Lebensweise von Haussperling und Mauersegler und aufgrund des teilweise bereits erfolgten Abrisses der Bestandsgebäude nicht ermittelt werden. 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>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	--
	☒	☐	
<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</p>	☒	☐	-

	<p>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 Bruterfolgs oder der Reproduktionsfähigkeit der lokalen Populationen auszugehen ist.</p>			
	<p>Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel</p> <p>Das Vorkommen des Stieglitzes und der Türkentaube wurde im Plangebiet nachgewiesen. Die Wacholderdrossel kommt außerhalb des Geltungsbereichs mit einem Quartier vor. 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 Arten in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden.</p> <p>Hierzu sind insbesondere für <i>Stieglitz und Türkentaube</i> 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>o</p>

	<p>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 Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.</p>			
	<p>Artenschutzrechtlich relevante Nahrungsgäste: 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>o</p>
	<p>Fledermäuse: Jagdgebiete und Transferraum 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. Entsprechendes gilt für den Kleinen Abendsegler, der ebenfalls regelmäßig im Siedlungsbereich angetroffen werden kann.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>o</p>
	<p>Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben In den Eingriffsbereichen konnten Bäume und 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>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>--</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>			
	<p><b>Maßnahmen</b></p> <p>Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG sicher ausschließen zu können sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Strukturverbesserung erforderlich:</p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p>
	<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.</p> <p>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>o</p>

	<p>Sonstige Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Insektenfreundliche Außenbeleuchtung</p> <p>Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver 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"> <li>▪ Turmfalke: 3 Nistkästen im Bereich der Gebäudedächer</li> <li>▪ Mauersegler: Fassadennistkästen für mindestens 26 Brutplätze</li> <li>▪ Haussperling: Fassadennistkästen für mindestens 78 Brutplätze</li> <li>▪ Fledermäuse: Mindestens 26 Fledermauskästen an geeigneter Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen.</li> </ul> <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>○</p>
	<p>Strukturverbessernde Maßnahmen:</p>			<p>○</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 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Es besteht auch kein Erfordernis für die Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.</p> <p><b>Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b></p>	<p>o</p>						
<p><b>5.5 Biologische Vielfalt</b></p>								
	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Das Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe biologische Vielfalt aus. Diese kennzeichnet sich durch den hohen Versiegelungsgrad (65 %), wenige wertvolle Bäume und einheimische Gebüsch. Auch das Spektrum der vorkommenden Tierarten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner unmittelbaren Umgebung aufgrund der starken anthropogenen Überprägung eingeschränkt.</p>							
	<p><b>Auswirkungen</b></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>Durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades ist eine geringfügige Verbesserung der Situation zu erwarten.</p>	<p>Auswirkungen durch das Vorhaben</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">ja</td> <td style="width: 50%;">nein</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>		ja	nein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Einschätzung der Auswirkungen</p> <p>o</p>
ja	nein							
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>							
	<p><b>Maßnahmen</b></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. <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b></p>		<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="background-color: #d9ead3; text-align: center;">+</p>					

<b>5.6 Luft und Klima</b>			
<b>Bestandsaufnahme</b>			
<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 &lt;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>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
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"/>	
<b>Auswirkungen</b>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	<b>+</b>
<p>Lokalklimatisch betrachtet ist die Fläche des Plangebiets von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>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.</p> <p>Gleichzeitig werden die teilweise im Bestand vorhandenen Groß- und Blockstrukturen durch kleinteiligere Gebäudetypologien ersetzt. Hierdurch wird die Durchlüftung des Gebietes und seiner Umgebung verbessert.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<p><b>Maßnahmen</b></p> <p>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 (CO<sub>2</sub>-Abbau durch Photosynthese, Kühlung der Umgebungstemperatur durch Evapotranspiration).</p> <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b></p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;"><b>+</b></p>
<p><b>5.7 Ortsbild, Freiraum und Erholung</b></p>				
	<p><b>Bestandsaufnahme</b></p> <p>Der ehemalige Standort der Konrad-Lorenz-Schule in Usingen liegt im nördlichen Teil der Kernstadt in fußläufiger Entfernung zum südöstlich gelegenen Stadtzentrum. Das Plangebiet wird im Norden durch eine einreihige Bebauung entlang der Hattsteiner Allee begrenzt und spannt sich nach Süden hin bis an die Pestalozzistraße auf. Der Geltungsbereich umfasst die Gebäude und Freiflächen der ehemaligen Schule. Die direkte Nachbarschaft ist städtebaulich vorwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung mit ein bis drei Geschossen zuzüglich des Dachgeschosses geprägt. Im Westen wird der Geltungsbereich durch einen öffentlichen Gehweg begrenzt, an den sich die Kfz-Zulassungsstelle Usingen anschließt. Südlich grenzen Einfamilienhäuser an das Plangebiet an und in südöstlicher Richtung verdichtete Bebauung mit Ladeneinheiten für Einzelhandel, Dienstleistern und Gastronomie.</p>			
	<p>Wirkfaktoren:</p>	<p>Betroffenheit</p>		
	<p>Gestaltung / Strukturierung</p> <p>Das leerstehende Gelände der Konrad-Lorenz-Schule ist durch einen Fußweg in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich unterteilt. Die Bebauung entspricht typologisch der ehemaligen Nutzung als Schule und unterscheidet sich somit deutlich von der Umgebung. Es ist keine einheitliche Gestaltung und stadträumliche Gliederung zu erkennen.</p>	<p>ja</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>nein</p> <p><input type="checkbox"/></p>	
	<p>Besondere Freiraumgestaltung</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p>	

<p>Die Freiräume sind zu großen Teilen versiegelt und nur in den Randbereichen begrünt.</p> <p>Es existieren Baumreihen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und vier Bäume im westlichen Plangebiet, die besonders erhaltenswert sind.</p>			
<p><b>Besondere Erholungsfunktion</b></p> <p>Der Fernradweg R6 folgt dem Straßenverlauf der Hattsteiner Allee und stellt eine gute Anbindung für Freizeit und Erholung an die Umgebung dar.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p><b>Auswirkungen</b></p> <p>Die brachliegende Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt.</p> <p>Die einheitliche und konsequente Gestaltung des Plangebiets trägt zu einer Aufwertung des Ortsbildes bei. Die angrenzenden Bebauungsstrukturen werden weiterentwickelt.</p> <p>Der geplante öffentliche Spielplatz ergänzt die bestehenden Freiraumangebote.</p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	+
<p><b>Maßnahmen</b></p> <p>Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Pestalozzistraße gliedern den Straßenraum und werten diesen auf.</p> <p>Zusätzlich zu den beschriebenen Maßnahmen 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. <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b> Negativen Auswirkungen aufgrund der entfallenden Vegetationsstrukturen wird durch die Maßnahmen entgegengewirkt.</p>			Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung
			+

5.8 Landschaft			
<p><b>Bestandsaufnahme</b></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>			
Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
	ja	nein	
Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p><b>Auswirkungen</b></p> <p>Das Schutzgut Landschaft bleibt aufgrund der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet von der Verwirklichung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ unberührt. <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b></p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
	ja	nein	○
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
5.9 Schutzgebiete			
<p><b>Bestandsaufnahme</b></p>			
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"/>	
<p>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG</p> <p>Innerhalb einer Wirkzone von 300 m befindet sich südlich des Plangebiets ein nach BNatSchG und HAGBNatSchG potenziell geschütztes Biotop (Grünland feuchter bis nasser Standorte, Gehölze feuchter bis nasser</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Standorte, Fettwiese, Fettweide). Durch das Vorhaben sind keinerlei Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.			
	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"/>	
	<b>Auswirkungen</b> Es sind keine Schutzgebiete direkt durch die Verwirklichung des Bebauungsplans „Pestalozzistraße“ betroffen. <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	<b>o</b>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>5.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung</b>				
	<b>Bestandsaufnahme</b> Das Plangebiet ist vornehmlich von Wohnbebauung umgeben. In direkter Nachbarschaft befinden sich westlich die Kfz-Zulassungsstelle und das ehemalige Kreiskrankenhaus östlich des Plangebiets. Für Letzteres wird parallel ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan unter der Bezeichnung „Hattsteiner Allee / Fritz-Born-Straße“ auf Antrag der Projektverwaltungsgesellschaft Horn GmbH & Co. KG aufgestellt (Beschluss XI/58-2019 zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2019). 150 m südlich des Plangebiets liegt die Neutorstraße (B 275).			
	Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
		ja	nein	
	Nutzungen im Wohnumfeld In direktem Anschluss westlich zum Plangebiet befindet sich die örtliche Kfz-Zulassungsstelle.	<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"/>	
	<b>Auswirkungen</b> Die Umwandlung der Gemeinbedarfsfläche einer Schule mit entsprechender Frequentierung und Nutzungsintensität in ein allgemeines Wohngebiet wirkt sich positiv auf die gesamte Nachbarschaft aus.	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	<b>+</b>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<p>Wohnen als Nachnutzung ist hinsichtlich der Verkehrsmengen und -arten als verträglich einzustufen.</p> <p>Der öffentliche Spielplatz im Geltungsbereich erweitert das Freiraumangebot als Freizeit- und Erholungseinrichtung.</p>			
	<p><b>Maßnahmen</b></p> <p>Die neue Bebauung hält ausreichend Abstand zum Bestand und gewährleistet auch im Plangebiet gute Belichtungsverhältnisse.</p> <p>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.</p> <p>Durch das Vorhaben und die genannten Maßnahmen hat die Umsetzung des Bebauungsplans positive Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung. <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b></p>			<p>Einschätzung nach Maßnahmenumsetzung</p> <p style="text-align: center;"><b>+</b></p>
<b>5.11 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>				
	<b>Bestandsaufnahme</b>			
	Wirkfaktoren:	Betroffenheit		
		ja	nein	
	Kulturdenkmale gemäß HDSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Bodendenkmale gemäß HDSchG	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p><b>Auswirkungen</b></p> <p>Es sind weder besonders geschützte Kulturdenkmale betroffen noch bestehen zum derzeitigen Verfahrensstand Hinweise auf besonders geschützte Bodendenkmale nach Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG).</p> <p><b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b></p>	Auswirkungen durch das Vorhaben		Einschätzung der Auswirkungen
		ja	nein	
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<b>5.12 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen</b>			
<b>Bestandsaufnahme</b>			
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"/>	
<b>Auswirkungen</b>  Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist nach derzeitigem 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.  <b>Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</b>	Auswirkungen durch das Vorhaben	Einschätzung der Auswirkungen	
	ja	nein	<b>o</b>
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>5.13 Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen</b>			
<b>Bestandsaufnahme</b>			
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 Klimaänderung wird sich weiter fortsetzen und verstärken. Es werden Trends zu größerer Trockenheit im Sommer und einer Zunahme der Winterniederschläge erwartet. Für die Region FrankfurtRheinMain bestätigt der Umweltbericht des RegFNP 2010 die für Hessen prognostizierten Temperaturanstiege und zunehmende Sommertrockenheit sowie Starkregenereignisse.			
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.</b>			
Die geplante kompakte Bauweise zeichnet sich durch ein günstiges A/V-Verhältnis aus, wodurch Wärmeimmissionen reduziert werden. Durch die			

	<p>Möglichkeit des Einsatzes von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und den Einbau eines Blockheizkraftwerks wird ein umwelt- und klimafreundliches Energiekonzept unter Einsatz modernster Technik gefördert.</p> <p><b>Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.</b></p> <p>Die geplante durchschnittliche oberirdische GRZ2 des Bauvorhabens auf 0,54 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 Verdunstung. So werden das Kanalnetz entlastet und das Mikroklima durch Verdunstungskühle verbessert.</p> <p>Der Einsatz standortgerechter Baumarten erhöht die Resilienz der Grünstrukturen gegenüber zunehmenden Hitze- und Trockenperioden.</p> <p>Das Anpflanzen von Bäumen trägt zur CO2-Bindung bei und bietet im Freiraum Schutz vor Sonneneinstrahlung.</p>				
	<p>Farbcodierung zur Einschätzung der Auswirkungen:</p> <table border="0" data-bbox="368 992 1324 1066"> <tr> <td data-bbox="368 992 611 1066">+ Positive Auswirkungen</td> <td data-bbox="611 992 853 1066">o Keine Auswirkungen</td> <td data-bbox="853 992 1096 1066">- negative Auswirkungen</td> <td data-bbox="1096 992 1324 1066">-- 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 der ehemaligen Konrad-Lorenz-Schule 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 "Pestalozzistraße" wird im Regelverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR), wie in diesem Fall, 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 Innenentwicklung 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 vom 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 "Pestalozzistraße" 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 m<sup>2</sup> 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\_Pestalozzistrasse\_Begruendung\_2021-02-05\_wer