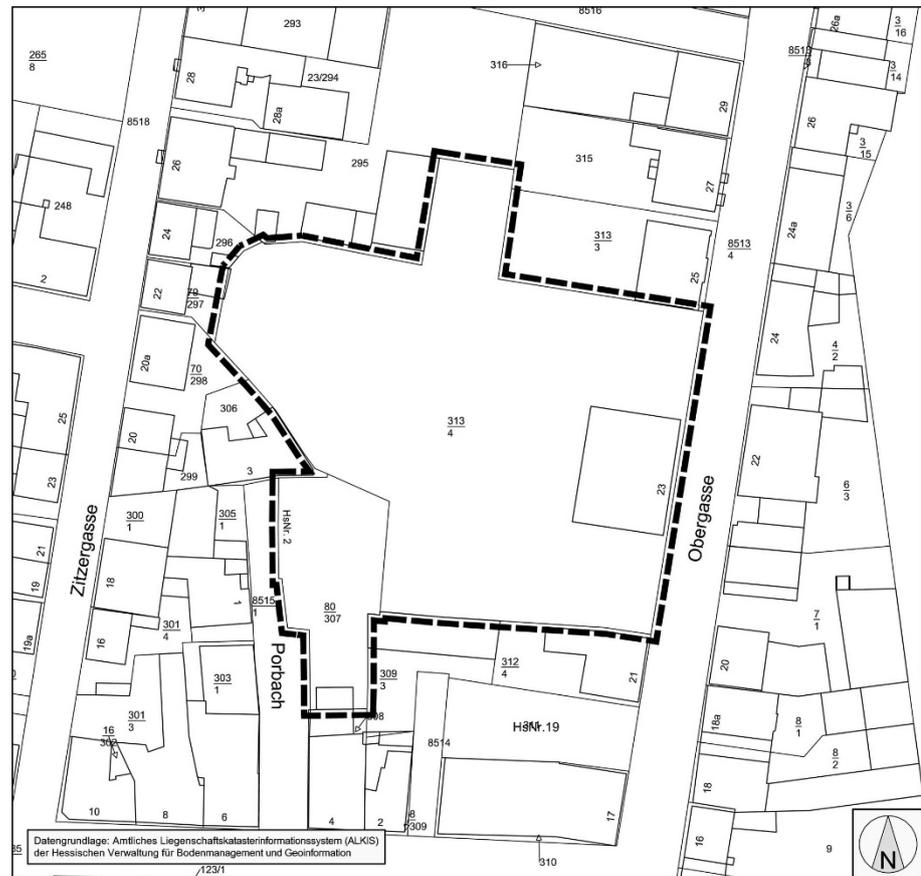


Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“



Begründung

Satzung, 28.03.2022

Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“

Satzung

Begründung

Aufgestellt im Auftrag:
Prinzenpark Usingen GmbH + Co. KG
Hirschgraben 4
63303 Dreieich-Buchsschlag

Stand: 28.03.2022

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A	Begründung	5
1	Anlass und Aufgabenstellung	5
2	Lage und Abgrenzung	6
3	Übergeordnete Planungsebenen	7
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
4	Verfahrensablauf	10
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB	11
6	Bestehende Rechtsverhältnisse	11
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	14
7.1	Städtebauliche Situation	14
7.2	Landschaftliche Situation	17
8	Planerische Zielsetzung	17
8.1	Städtebauliche Zielsetzung	17
8.2	Denkmalpflegerische Zielsetzung	18
8.3	Landschaftsplanerische Zielsetzung	18
9	Vorhabenbeschreibung	19
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
10.1	Art der baulichen Nutzung	20
10.2	Maß der baulichen Nutzung	20
10.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
10.4	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	22
10.5	Verkehrsflächen	22
10.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
10.7	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	23
10.8	Sonstige Festsetzungen	26
10.9	Erhalt des historischen Brunnens	26
11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
11.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	26
12	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	27
13	Denkmalschutz	27
14	Ver- und Entsorgung	29
14.1	Trink- und Löschwasserversorgung	29
14.2	Abwasserbeseitigung	29
15	Boden	30
16	Wasserwirtschaftliche Belange	31
16.1	Grundwasserflurabstände	31
17	Belange des Umweltschutzes	32
17.1	Artenschutz	32
17.2	Sonstige Belange	34
B	Verzeichnisse	37
1	Abbildungen	37
2	Tabellen	37

C Quellenangaben.....38

A Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat für den Bereich des Plangebietes bereits am 07.12.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet - S 3“ beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des in zentraler innerstädtischer Lage befindlichen Bereichs geschaffen werden, um die Stärkung der Usinger Innenstadt als Einzelhandelsstandort, für Gewerbe und Dienstleistung und als Wohnstandort durch städtebauliche Neuordnung und planungsrechtliche Sicherung im Plangebiet zu erzielen. Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zudem eine Veränderungssperre für den Plangebietsbereich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden am 11.12.2015 bekannt gemacht. Das Planverfahren wurde bisher nicht umgesetzt und die Veränderungssperre ist zum 12.12.2018 außer Kraft getreten.

Das Plangebiet ist durch das Gebäude des ehemaligen Prinzenpalais geprägt. Das ehemalige Prinzenpalais ist Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen. Das Gebäude befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Hattsteiner Freihofs, der im Jahr 1692 vom großen Stadtbrand betroffen war. Das ehemalige Wohnhaus des Hofeigentümers wurde nach 1692 wieder aufgebaut und bildet die Substanz des heute vorhandenen Gebäudes. Das Haus mit Hofreite und Ländereien wurde im Jahr 1768 durch Prinz Friedrich August von Nassau-Usingen erworben und für die Nutzung durch die fürstliche Familie umgebaut. Das äußere Erscheinungsbild des stadtbildprägenden Baudenkmals erinnert heute noch durch das zweigeschossige verputzte Fachwerk mit Mansarddach und insbesondere durch die Initialen „F A“ im Ziergiebel der Mittelachse der Vorderseite an der Obergasse mit darunterliegendem Balkon mit Ziergeländer an die Zeit von Prinz Friedrich August.

Im Jahr 1795 wurde das ehemalige Prinzenpalais verkauft und als Postbetrieb und Gasthaus „Post“ weitergeführt. Mit der Bildung des Landkreises Usingen wurde das ehemalige Prinzenpalais durch den Kreis erworben und zum Landratsamt mit Sitz der Kreisverwaltung und Dienstwohnung des Landrates umgebaut. Durch die Gebietsreform in Hessen wurde der Landkreis Usingen aufgelöst und im Jahr 1972 dem Hochtaunuskreis zugeordnet. Von dem ehemaligen Landratsamt verblieb zunächst eine Außenstelle der Kreisverwaltung und insbesondere die Kfz-Zulassungsstelle innerhalb des Gebäudes. Das Gebäude diente somit zuletzt der öffentlichen Verwaltung. Derzeit steht das ehemalige Prinzenpalais leer und ist stark sanierungsbedürftig.

Durch den Hochtaunuskreis wurde ein Interessenbekundungsverfahren zur Umnutzung des ehemaligen Prinzenpalais und zur Neubebauung des Grundstücks durchgeführt. Das unter Denkmalschutz stehende, ehemalige Prinzenpalais soll im Zuge dessen saniert werden. Das Entwicklungs- und Baukonzept der Prinzenpark Usingen GmbH + Co. KG, Dreieich, ging als Gewinner des Interessenbekundungsverfahrens hervor. Die Prinzenpark Usingen GmbH + Co. KG plant zusätzlich zur Sanierung des ehemaligen Prinzenpalais (ehemaliges Landratsamt) die Nutzungsänderung des Gebäudes hin zu Wohnnutzungen. Zudem sollen zwei Mehrfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich des Grundstücks entstehen. Das Konzept wurde mit der Denkmalfachbehörde gemäß § 5 HDSchG, Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises besprochen und als realisierungsfähig bewertet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sanierungsgebiet – S 3“ und wird überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Zur Schaffung der

planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben bedarf es der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Das Entwicklungs- und Bauungskonzept der Prinzenpark Usingen GmbH + Co. KG, Dreieich, mit der Architekturplanung der Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, ist die Grundlage zur Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Bebauungsaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes mit 1.636 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 21.10.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet – S 3“ aufgehoben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Prinzenpalais, Obergasse 23“ im Stadtteil Usingen gemäß § 12 BauGB beschlossen. Ziel des Planverfahrens ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung für eine Neubebauung mit der Wohnbebauung zu ermöglichen sowie die Nutzungsänderung für das historische und denkmalgeschützte ehemalige Prinzenpalais planungsrechtlich zu sichern.

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 4.247 m² (0,42 ha) und umfasst die Flurstücke 313/4 und 80/307 der Flur 8 (siehe Abbildung 1). Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Usingen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernstadt Usingen“ und ist allseits von dem bebauten Siedlungsbereich der Kernstadt umgeben. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Straßenverkehrsfläche der Obergasse an, im Westen an die Straßenverkehrsfläche Porbach.

Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht in Frage gestellt. Mit einer Größe von 4.247 m² liegt die Fläche des Plangebietes prinzipiell unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 0,5 ha.

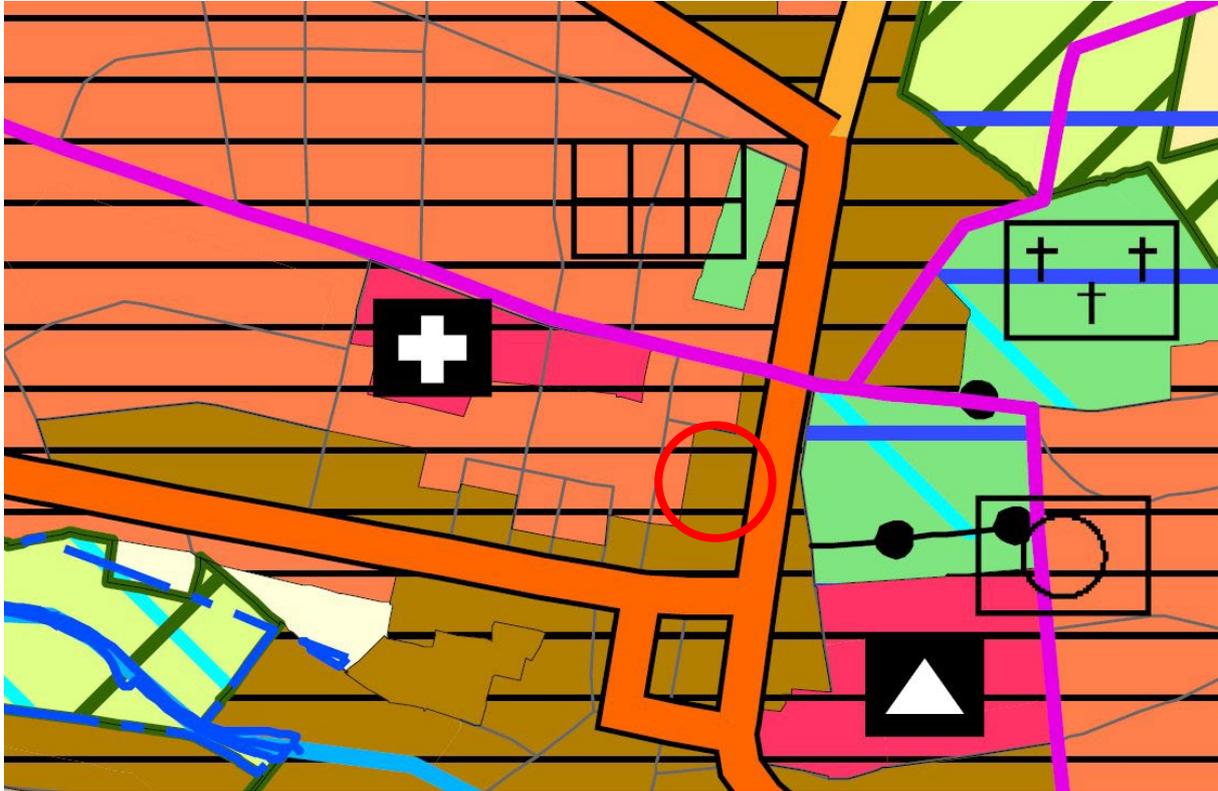


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m zum Bahnhof Usingen, der durch die Regionalbahn der Hessischen Landesbahn angegliedert wird. Des Weiteren ist geplant, die bestehende S-Bahnstrecke der Linie S5 von Frankfurt nach Friedrichsdorf bis nach Usingen zu verlängern. Somit befindet sich das Plangebiet im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S-Bahn-Haltepunkte. Im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte ist ein Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einzuhalten.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebiet mit einer Größe unterhalb von ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien.

Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (siehe Abbildung 3). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 6,56 ha und umfasst den Kernbereich Usingens in der näheren Umgebung des Plangebietes.



Abbildung 3: Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

Das Betrachtungsgebiet liegt innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Sanierungsgebiet – S2“, „Sanierungsgebiet – S3“ und „Sanierungsgebiet – S4“. Der nordwestliche Teilbereich des Betrachtungsgebietes entlang der Verkehrsflächen Klapperfeld, Zitzergasse und Am Füllgarten sowie der südwestliche Bereich des Betrachtungsgebietes entlang der Augasse und der Klaubergasse werden überwiegend als Besondere Wohngebiete WB festgesetzt. Hierbei handelt es sich um 60 Wohngrundstücke, die gemäß den Darstellungen in der RegioMap des Regionalverbands FrankfurtRheinMain überwiegend mit Ein- und

Zweifamilienhäusern und rückwärtigen Nebengebäuden bebaut sind.¹ In diesem Bereich wird von einer durchschnittlichen Dichte von 2,5 WE pro Grundstück ausgegangen.

Die Bereiche entlang der Obergasse sowie der Kreuzgasse sind als Mischgebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die innerstädtische Haupteinkaufslage in Usingen. Die hier befindlichen Wohn- und Geschäftshäuser sind in den Erdgeschossen durch gewerbliche Nutzungen geprägt, während in den Obergeschossen Wohnen stattfindet. Dieser Bereich umfasst 98 Grundstücke. Aufgrund der überwiegenden Zweigeschossigkeit der Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen wird in diesem Bereich eine durchschnittliche Dichte von 1,5 WE pro Grundstück angenommen.

Nach den Ergebnissen einer örtlichen Bestandserfassung sind im Betrachtungsgebiet 297 Wohneinheiten vorhanden. Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von 45 WE/ha Bruttowohnbauland, der dem regionalplanerischen Dichtewerte des Siedlungstyps im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland entspricht.

Nach dem städtebaulichen Konzept wird derzeit von zusätzlich maximal 28 Wohneinheiten ausgegangen. Dies bedeutet einen zukünftigen Dichtewert von 50 WE/ha Bruttowohnbauland, der ebenfalls dem regionalplanerischen Dichtewerte des Siedlungstyps im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte je ha Bruttowohnbauland entspricht.

Eine planungsrechtliche Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplans unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat für den Bereich des Plangebietes am 07.12.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet - S 3“ beschlossen.

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung während der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen in ihrer Sitzung vom 07.12.2015 eine Veränderungssperre für den Plangeltungsbereich beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre wurden am 11.12.2015 bekannt gemacht. Das Planverfahren wurde bisher nicht umgesetzt und die Veränderungssperre ist zum 12.12.2018 außer Kraft getreten.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 21.10.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet – S 3“ aufgehoben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Prinzenpalais, Obergasse 23“ im Stadtteil Usingen gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes mit 1.636 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 03.01.2022 bis 11.02.2022 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 13.12.2021 bis 28.01.2022 statt.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die gem. Anlage 1 zum UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Des Weiteren werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“ keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach EU-Recht ist das östlich von Usingen gelegene FFH-Gebiet Nr. 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörten“ mit einer Entfernung von ca. 2 km zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke des Schutzgebietes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Prinzenpalais, Obergasse 23“ nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet in keinem funktionalen Zusammenhang mit diesem Schutzgebiet steht.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im aufgehobenen und bereits abgerechneten Sanierungsgebiet „Stadtkernsanierung Usingen“. Die Stadtsanierung erfolgte im Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ im Zeitraum von 1986 bis 1994. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele wurden für das Sanierungsgebiet fünf - i. S. d. § 30 BauGB - nicht qualifizierte Teilbebauungspläne mit Landschaftsplänen „S 1“ bis „S 5“ aufgestellt (siehe Abbildung 4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sanierungsgebiet – S3“, der am 18.03.1991 als Satzung beschlossen wurde. Dieser setzt für das Flurstück 313/4 innerhalb des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ fest (siehe Abbildung 5). Das Flurstück 80/307 im südlichen Bereich des Plangebietes ist teilweise als Besonderes Wohngebiet WB, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und als Mischgebiet MI festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich, da keine besonderen Festsetzungen getroffen wurden, nach den Möglichkeiten der Bebauung innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen. Die Gebäudehöhen begrenzende Festsetzungen sind nicht getroffen. In jedem Fall ist eine Abstimmung mit der umgebenden Bebauung erforderlich. Die Traufhöhen baulicher Anlagen haben sich ebenfalls an der Nachbarbebauung zu orientieren. In der Regel darf die Höhendifferenz max. 0,50 m betragen. Diese Regelung ergibt sich aus der Gestaltungssatzung der Stadt Usingen für den Altstadtbereich. Ausnahmen können bei stark hängigem Gelände und historisch bedingten Höhenunterschieden zugelassen werden. Die Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung richtet sich ebenfalls nach der umgebenden Bebauung.

Die bestehenden städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste konnten insbesondere aufgrund der verkehrlichen Belastung der Innenstadt im bisherigen Sanierungsgebiet „Stadtkern Usingen“ nicht vollständig beseitigt werden. Daher war nach Auslaufen der letzten Sanierungsmaßnahme die Weiterführung eines Städtebauförderprogramms notwendig, um die Realisierung von notwendigen öffentlichen und privaten Maßnahmen auch künftig finanzieren zu können. Seit 2017 ist die Kernstadt Usingen im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Seit Januar 2020 befindet sich Usingen mit der Bündelung der bisherigen Städtebauförderungsprogramme in dem neuen Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ (vormals „Städtebaulicher Denkmalschutz“). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist somit die Satzung der Stadt Usingen über die

förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Kernstadt Usingen“ mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen vom 17.09.2019 zu berücksichtigen.

Weiterhin liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Usingen für den Altstadtbereich. Die Gestaltungssatzung regelt die besonderen gestalterischen Anforderungen, die durch die Bebauung des Altstadtbereichs bedingt sind. Es gelten zur Einfügung von Vorhaben nach den städtebaulich-gestalterischen und den besonderen denkmalpflegerischen Anforderungen die Regelungen der Gestaltungssatzung.



Abbildung 4: Lage der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „S 1“ bis „S 5“

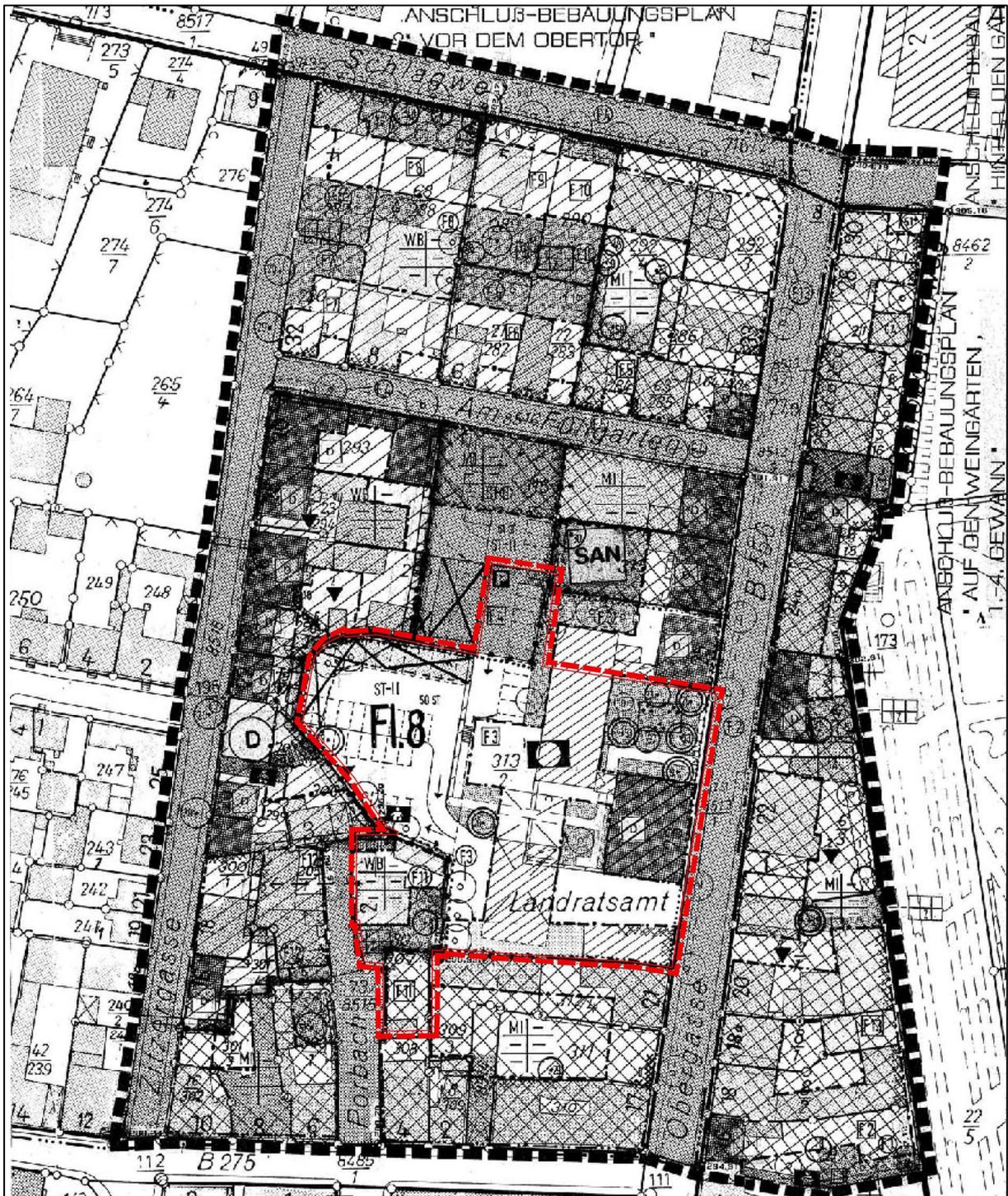


Abbildung 5: Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet - S3“ (rote Umrandung)

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

7.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Flurstück 313/4, welches den überwiegenden Teil des Plangebietes umfasst, wird über die Obergasse (B 456) erschlossen. Bei der Obergasse handelt es sich um eine der Hauptdurchgangsstraßen von Usingen. Als Bundesstraße B 456 stellt die Obergasse zusammen mit der Bundesstraße B 275 eine wesentliche verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz dar.

Das Flurstück 80/307 im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich topografisch ca. 3 m unterhalb des restlichen Geländes des Plangebietes. Das zuvor mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück wird von der Verkehrsfläche Porbach erschlossen und ist durch eine Stützmauer von den angrenzenden Flächen des Plangebietes abgegrenzt. Zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und insbesondere für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Neubebauung, soll der rückwärtige Bereich des Grundstücks des ehemaligen Prinzenpalais im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans an die Straße Porbach angeschlossen werden.



Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen Altes Amtsgericht (150 m), Alter Marktplatz (200 m) und Schlossplatz (200 m). Dadurch ist das Plangebiet gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m der Bahnhof Usingen mit einer Anbindung an den Bahnverkehr der Regionalbahn der Hessischen Landesbahn. Diese ermöglicht einen Anschluss an die benachbarten Stadtteile und Gemeinden sowie eine Verbindung nach Frankfurt am Main.

7.1.2 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich suboptimal genutzte innerstädtische Fläche mit einer vernachlässigten und ungestalteten Freifläche mit rudimentären Grünstrukturen.

Das Plangebiet ist durch das Gebäude des ehemaligen Prinzenpalais geprägt. Das Objekt ist Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen. Das Gebäude des ehemaligen Prinzenpalais befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Hattsteiner Freihofs, der im Jahr 1692 vom großen Stadtbrand betroffen war. Das ehemalige Wohnhaus des Hofeigentümers wurde nach 1692 wieder aufgebaut und bildet die Substanz des heute vorhandenen Gebäudes. Im Jahr 1768 erwarb Prinz Friedrich August von Nassau-Usingen das Haus mit Hofreite und Ländereien und ließ es für die Nutzung durch die fürstliche Familie umbauen und einen Garten anlegen.

Im Jahr 1795 wurde das ehemalige Prinzenpalais in private Hand verkauft und als Postbetrieb und Gasthaus „Post“ weitergeführt. Mit der Bildung des Landkreises Usingen wurde das ehemalige Prinzenpalais durch den Kreis erworben und zum Landratsamt mit Sitz der Kreisverwaltung und Dienstwohnung des Landrates umgebaut. In den 1950er Jahren wurde zugunsten des funktionellen Verwaltungstrakts ein Neubau errichtet, der das ehemalige Prinzenpalais über einen Verbindungsbau mit dem benachbarten alten Amtshaus verband. Durch die Gebietsreform in Hessen wurde der Landkreis Usingen aufgelöst und im Jahr 1972 dem Hochtaunuskreis zugeordnet. Von dem ehemaligen Landratsamt verblieb zunächst eine Außenstelle der Kreisverwaltung und insbesondere die Kfz-Zulassungsstelle innerhalb des Gebäudes. Das Gebäude diente somit zuletzt der öffentlichen Verwaltung, woran der große Parkplatz auf dem Gelände heute noch erinnert. Derzeit steht das ehemalige Prinzenpalais leer und ist stark sanierungsbedürftig. Die rückwärtigen Anbauten aus den 1950er Jahren an der Westseite des Gebäudes wurden bereits im Jahr 2015 abgebrochen.

Das äußere Erscheinungsbild des stadtbildprägenden Baudenkmals stammt überwiegend aus der Zeit des Prinzen Friedrich August. Das Gebäude des ehemaligen Prinzenpalais steht straßenständig an der Obergasse, ist zweigeschossig mit verputztem Fachwerk ausgebaut und verfügt über ein Dachgeschoss in Form eines Mansarddachs (siehe Abbildung 7). Die Fassaden des Gebäudes sind an der Vorder- und Rückseite mit fünf Fensterachsen und an den Seiten mit drei Fensterachsen ausgebaut. Die Mittelachse der Vorderseite an der Obergasse ist durch einen Dreiecksgiebel über dem ehemaligen Eingang stark betont. In dem Ziergiebel sind die Initialen „F A“ des Prinzen Friedrich August eingelassen. Zur Aufwertung der Mittelachse gehört zudem der Balkon mit Ziergeländer im Obergeschoss. Die ehemals darunter befindliche mit verziertem Geländer versehene Treppe vor dem ehemaligen Haupteingang des Gebäudes wurde zugunsten der Straßenverbreiterung entfernt.



Abbildung 7: Ehemaliges Prinzenpalais an der Obergasse (links) und Rückansicht des ehemaligen Prinzenpalais (rechts)

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind unbebaut. Nördlich des Bestandsgebäudes schließt eine Hofmauer zur Straße an. An der Rückseite des Gebäudes befindet sich eine Grünanlage, die mit Stützmauern zur Hofeinfahrt südlich des Gebäudes abgegrenzt ist. Südlich angrenzend an das bestehende ehemalige Prinzenpalais sowie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks (Flurstück 313/4) befinden sich öffentliche Stellplätze, die über die Einfahrt an der Obergasse erschlossen werden (siehe Abbildung 8).

Insgesamt weist das Plangebiet eine nach Südwesten abfallende Topografie auf. Das im Bestand vorhandene ehemalige Prinzenpalais befindet sich durch die Lage an der Obergasse auf einer erhöhten Ebene. Der historische Haupteingang des Gebäudes befand sich an der Obergasse und erfolgte über eine dort befindliche Treppenanlage. Im Zuge der Nutzung als Landratsamt wurde das Gebäude mit Anbauten und Umbauten versehen, wodurch der Zugang auf die Rückseite des Gebäudes verlegt wurde. Aufgrund der fallenden Topografie des Grundstücks ist das Gebäude über eine Treppenanlage im rückwärtigen Bereich zugänglich (siehe Abbildung 7 und Abbildung 9). Das Flurstück 80/307 im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist im Vergleich zum Grundstück des ehemaligen Prinzenpalais tiefergelegen und wird durch eine Stützmauer von den angrenzenden Flächen des Plangebietes abgegrenzt (siehe Abbildung 9).



Abbildung 8: Öffentliche Stellplätze südlich angrenzend an das ehemalige Prinzenpalais (links) und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks (rechts)



Abbildung 9: Topografische Verhältnisse im Plangebiet (links), unbebautes Grundstück im Südwesten des Plangebietes an der Straße Porbach (rechts)

7.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Parkplätze und deren Zufahrten sowie dem Gebäude des ehemaligen Prinzenpalais mit Hofflächen zu großen Teilen versiegelt. Der ehemalige Gartenbereich des Prinzenpalais ist in einem fortgeschrittenen Stadium der Brache. Auf dem Grundstück stehen mehrere Einzelbäume (Linden, Eibe), am nördlichen und südwestlichen Rand zudem Sträucher (Hasel, Hartriegel, Forsythie und Ziersträucher). Insgesamt ist das Gebiet durch die großflächigen Parkplatzflächen, das sanierungsbedürftige ehemalige Prinzenpalais sowie den ungepflegten Gartenbereich für das Orts- und Landschaftsbild wenig attraktiv.

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Prinzenpalais, Obergasse 23“ besteht in der planungsrechtlichen Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung im Bestand sowie in der planungsrechtlichen Sicherung der Nutzungsänderung für das historische und denkmalgeschützte ehemalige Prinzenpalais. Diesbezüglich soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Entwicklungs- und Baukonzepts der Prinzenpark Usingen GmbH + Co. KG, Dreieich, geschaffen werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vom Vorhabenträger erstellten Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt werden.

Das Entwicklungs- und Baukonzept wurde durch die Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, erarbeitet. Vorgesehen ist die Nutzungsänderung des ehemaligen Prinzenpalais hin zu Wohnnutzungen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, die zusammen mit dem ehemaligen Prinzenpalais einen als begrünten Hof angelegten Bereich umfassen.

Da das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sanierungsgebiet – S 3“ überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt ist, ist zugunsten des Vorhabens insbesondere die Änderung der Art der baulichen Nutzung hin zu Allgemeinen Wohngebieten WA erforderlich. Hinsichtlich der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind insbesondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.

Eine weitere Zielsetzung ist die eindeutige Regelung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen. Von der Obergasse aus sollen lediglich Stellplätze angefahren werden, die dem ehemaligen Prinzenpalais zuzuordnen sind. Ansonsten soll der ruhende Verkehr für die Neubebauung auf einer Stellplatzanlage und in Tiefgaragen in den Untergeschossen der Neubauten untergebracht werden, die von der Straße Porbach angefahren werden. Diesbezüglich erfolgt die Anbindung des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks des ehemaligen Prinzenpalais an die Straße Porbach, wodurch die Bebaubarkeit der Grundstücke und eine gesicherte Erschließung gewährleistet werden.

Für die Nachverdichtung des ehemaligen Prinzenpalais im rückwärtigen Bereich ist nur eine Teilfläche des Flurstücks 80/307 erforderlich, sodass die verbliebene Teilfläche als öffentliche Parkplatzfläche genutzt werden kann. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage ist die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplatzfläche“ erforderlich.

Durch die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung sollen eine menschenwürdige Umwelt gesichert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Daher sind im Rahmen der Festsetzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten die bestehenden, das Plangebiet prägenden Vegetationsstrukturen zu berücksichtigen und grünorderische Festlegungen zu treffen.

8.2 Denkmalpflegerische Zielsetzung

Die denkmalpflegerische Zielsetzung besteht in der Sanierung und Nutzungsänderung des ehemaligen Prinzenpalais hin zu Wohnnutzung und in der Nachverdichtung des Grundstücks unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens. Die geplanten Neubauten haben sich räumlich und gestalterisch von dem Kulturdenkmal des ehemaligen Prinzenpalais abzusetzen und insbesondere in der Höhe dem Bestandsgebäude unterzuordnen. Hierfür sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe erforderlich.

Das Entwicklungs- und Baukonzept der Prinzenpark Usingen GmbH + Co. KG, Dreieich, wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Denkmalfachbehörde gemäß § 5 HDSchG, Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises besprochen und als realisierungsfähig bewertet.

Darüber hinaus soll die historische Eingangssituation an der Vorderseite des ehemaligen Prinzenpalais an der Obergasse mit der ehemals vorhandenen Treppenanlage mit verziertem Geländer rekonstruiert werden.

8.3 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung einer bereits weitgehend bebauten Fläche im Innenbereich. Insofern wird durch die Planung ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Im Rahmen der Planung liegt der Schwerpunkt auf der Minimierung der Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter. Dabei stehen z.B. Maßnahmen wie Gehölzpflanzungen, Erhaltung von Einzelbäumen, Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplätze sowie eine ökologische Baubegleitung im Vordergrund.

9 Vorhabenbeschreibung

(ausgearbeitet vom Büro Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main)

Bau- und Nutzungsbeschreibung

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um zwei Neubauten (Wohngebäude der Gebäudeklasse 4) auf dem Grundstück Obergasse 23 in Usingen für die Prinzenpark Usingen GmbH + Co. KG sowie die Sanierung des Prinzenpalais. Das derzeit auf dem Grundstück bestehende Prinzenpalais bedarf einer grundlegenden Sanierung und soll in diesem Zuge unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange zu einem Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten umgebaut werden.

Die Gesamtmaßnahme besteht aus einer gegliederten und aufgelockerten städtebaulichen Figur – ein Ensemble aus Alt und Neu, das sich funktional und räumlich ergänzt.

Die gewählte städtebauliche Typologie besteht aus zwei kompakten, freistehenden Neubaukörpern, die in Stellung und Größe die herausragende Bedeutung und freistehende Positionierung des Prinzenpalais aufgreifen, würdigen und respektieren. Das heißt, sie sind mit maximalem Abstand zum Palais und untereinander so angeordnet, dass eine ausgewogene Figur um eine gemeinsame grüne Mitte entsteht. Diese, an den Garten des Palais angelehnte, halb-öffentliche Grünfläche lebt von dem großen zu erhaltenen Bestandsbaum. Sie ist auto- und stellplatzfrei, nur wenige befestigte Flächen führen zu den Hauseingängen. Der Zugang zu den Wohnhäusern erfolgt sowohl über den Porbach als auch über die Obergasse.

Die Gliederung und Höhenausbildung der neuen Wohnhäuser basiert nicht nur auf einer differenzierten Höheneinstellung im Gelände, sondern auch aus den im Grundriss und nach oben zurückspringenden Volumen, die eine angemessene Maßstäblichkeit untereinander und zu den Gebäuden der Nachbarschaft verfolgen.

Bauordnungsrechtliche Einstufung

Bauordnungsrechtlich handelt es sich bei allen 3 Gebäuden um die Gebäudeklasse 4.

Funktion /Organisation

Die Erschließung der beiden Wohnhäuser erfolgt im Erdgeschoss des jeweiligen Hauses über den gemeinschaftlichen Innenhof. Das Haus 1 hat 4 Vollgeschosse und ein Kellergeschoss. Wobei die zwei obersten Geschosse gegenüber den unteren Geschossen zurückspringen.

Das Haus 2 hat drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss und ein Kellergeschoss. Insgesamt befinden sich abhängig von der letztendlichen Wohnungsgröße 21 Wohneinheiten in den beiden Häusern. Jedes der beiden Wohnhäuser verfügt über einen notwendigen Treppenraum sowie einen Aufzug der vom UG bis in das Staffelgeschoss reicht.

Die Wohnungsgrößen variieren von 60-110qm und 2-5 Zimmer.

Nahezu alle Wohneinheiten verfügen über ein außenliegendes Bad.

Der Treppenraum als notwendiger Treppenraum wird von jedem Geschoß und jeder Wohneinheit erreicht. Der zweite Rettungsweg erfolgt über ein anleiterbares Fenster.

Der Keller des Hauses 1 ragt im Westen aus dem Erdreich heraus, so dass eine ebengleiche Einfahrt in die Garage mit 5 Stellplätzen vorhanden ist. In dem Keller sind Abstellflächen für die Mieter sowie Technikflächen untergebracht. Der Keller des Hauses 2 ragt aus der Grundfläche des Erdgeschosses um 3 Meter in Richtung Westen hinaus, sodass ein Zugang von der Stellplatzfläche in das UG Haus 2 gegeben ist. Im UG Haus 2 ist ein Müllraum, ein großzügiger Fahrradabstellplatz, Technikräume sowie Abstellflächen für Mieter vorgesehen.

Die Zufahrt auf den Stellplatz für die Wohnbebauung erfolgt über den Porbach. 5 weitere Stellplätze werden im UG Haus 1 untergebracht werden. Der barrierefreie Zugang von der Stellplatzfläche in das Haus 2 ist über einen Zugang in das Untergeschoss gegeben.

Sanierung Prinzenpalais

Im Zuge der Neubaumaßnahme wird das Prinzenpalais unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes saniert. Der Eingriff in die vorhandene Substanz wird auf ein Minimum beschränkt.

Das Prinzenpalais soll in ein Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten umgebaut werden.

Das Treppenhaus und die Eingangshalle als durchgesteckter Raum im EG werden ohne Veränderung erhalten, lediglich die vorhandene Treppe muss, um den Anforderungen an eine notwendige Treppe zu genügen, ertüchtigt werden. Gleiches gilt auch für die Begrenzungswände zu den Wohnungen, die durch eine Verkleidung brandschutztechnisch mindestens F-30, ertüchtigt werden müssen. Neben dem Eingang an der Obergasse, der mit der alten historischen Treppe wieder rekonstruiert werden soll, soll der zusätzliche Eingang auf der Rückseite erhalten bleiben. Auf jeder Etage befinden sich 2 Wohneinheiten, die im Erdgeschoss jeweils einen Gartenanteil und im 1. OG einen Balkon erhalten.

Die Stellplätze für das Prinzenpalais befinden sich in unmittelbarer Nähe des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück.

Das Prinzenpalais verbleibt im Privatbesitz, während die Wohnungen in die Vermarktung gehen sollen. Dies wird durch eine geplante Teilung des Grundstückes ermöglicht.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zukünftigen Nutzung gemäß dem Entwicklungs- und Baukonzept für das Plangebiet, werden als Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientieren sich grundsätzlich an dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen potentiellen Emissionen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes sowie dessen näherer Umgebung.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht und sichergestellt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 soll das bestehende ehemalige Prinzenpalais saniert und hin zu Wohnnutzungen umgenutzt werden. Die bestehende Kubatur des Gebäudes ist aus städtebaulichen sowie aus denkmalschutzrechtlichen Gründen zu erhalten. Entsprechend der Ausnutzungen des Bestandsgebäudes werden unter Berücksichtigung der im Entwicklungs- und Baukonzept geplanten Grundstücksgrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 – gemäß den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO – und eine

zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend des Bestandsgebäudes mit 317,00 m ü. NN festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird entsprechend der geplanten Neubebauung des Grundstücks mit zwei Mehrfamilienhäusern eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 – gemäß den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO – und eine zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 0,75 festgesetzt. Um die Höhenentwicklung im Plangebiet gezielt zu steuern, wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend des Baukonzepts der Vorhabenträger auf 4 Vollgeschosse begrenzt. Das vierte Vollgeschoss springt hierbei entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans gegenüber den unteren Geschossen zurück und wird nicht über die gesamte Fläche ausgebildet. Zusätzlich werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Bei dem nördlichen Neubau handelt es sich hierbei um eine maximale Gebäudehöhe von 311,00 m ü. NN und bei dem südlichen Gebäude von 310,00 m ü. NN. Bezogen auf die bestehenden Geländehöhen werden hierdurch die geplanten Gebäudehöhen von ca. 12,00 – 13,00 m entsprechend dem Baukonzept planungsrechtlich gesichert. Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 15 % der überbaubaren Grundfläche um max. 3,00 m überschreiten. Untergeordnete gebäudetechnische Anlagen müssen umhaust werden.

Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Anzahl der Vollgeschosse	Anzahl der Wohneinheiten
Allgemeines Wohngebiet WA 1	1.226 m ²	28,9 %	0,4	0,7	3	6
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.864 m ²	67,4 %	0,4	0,75	4	20-22
Öffentliche Parkplatzfläche	157 m ²	3,7 %	/	/	/	/
Summe	4.247 m²	100,0 %	/	/	/	26-28

Tabelle 1: Flächenbilanz

10.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

10.3.1 Bauweise

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird keine Bauweise festgesetzt. Für die Festsetzung einer Bauweise innerhalb des Plangebietes besteht kein städtebauliches Erfordernis. Ist keine Bauweise festgesetzt, kommt die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung, dass vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen gemäß § 6 HBO einzuhalten sind.

10.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Eine Baulinie wird entlang der Ostseite des denkmalgeschützten ehemaligen Prinzenpalais hin zur Obergasse festgesetzt, um das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild bzw. die vorhandenen Straßenflucht auf Dauer zu erhalten. Um die Rekonstruktion der Treppenanlage des ehemaligen Prinzenpalais an der Obergasse planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die Baulinie in diesem Bereich durch festgesetzte Baugrenzen unterbrochen.

10.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen.

Von der Obergasse aus sollen lediglich Stellplätze angefahren werden, die dem ehemaligen Prinzenpalais zuzuordnen sind. Hierfür wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 festgesetzt, dass die Errichtung oberirdischer Stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen südlich des ehemaligen Prinzenpalais zulässig ist. Die Errichtung oberirdischer Garagen und Carports ist aus denkmalschutzrechtlichen Gründen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 nicht zulässig.

Für die Neubebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks soll der ruhende Verkehr auf einer Stellplatzanlage und in Tiefgaragen in den Untergeschossen der Neubauten unterkommen, die von der Straße Porbach angefahren werden. Diesbezüglich erfolgt die Anbindung des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks des ehemaligen Prinzenpalais an die Straße Porbach. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird somit festgesetzt, dass die Errichtung oberirdischer Stellplätze und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig ist. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig. Die Errichtung unterirdischer Stellplätze ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 80/307 wird angrenzend an die Straße Porbach eine Fläche für Stellplätze mit einer Größe von 36 m² festgesetzt. Diese Fläche dient der Herstellung von zwei Pkw-Stellplätzen oder Carports zugunsten der Anlieger des Nachbargrundstücks Porbach 3.

10.5 Verkehrsflächen

Die südliche Teilfläche des Flurstück 80/307 im Süden des Plangebietes soll im Eigentum der Stadt Usingen verbleiben und als Fläche für öffentliche Pkw-Stellplätze genutzt werden. Hierfür wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkplatzfläche“ festgesetzt, die von der Straße Porbach aus erschlossen wird.

10.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatz- und Carportanlagen sowie zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Durch die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Des Weiteren sind Flachdächer von Carports zu begrünen. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wird zudem eine Beschränkung der Rodungszeit sowie eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

10.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

10.7.1 Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

10.7.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Prinzenpalais, Obergasse 23“ wurde durch Herrn Dipl.-Ing. Jörg van Kann, Frankfurt am Main, ein Schallschutznachweis für die Festlegung von baulichen Schallschutzmaßnahmen am denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Prinzenpalais aufgrund der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr im Bereich der Hauptdurchgangsstraße Obergasse/B456 erstellt.² Der Schallschutznachweis fasst die folgende Ausgangslage zusammen:

„Das Bestandsgebäude „Prinzenpalais“ ist auf der zur Obergasse [B 456] hinweisenden Fassade mit Verkehrsgeräuschen von $L_{m,T} \sim 68$ dB(A) im Tageszeitraum und $L_{m,N} \sim 61$ dB(A) zur Nachtzeit belastet.

Hierdurch werden die Planungsempfehlungen für Mischgebiete nach DIN 18005 - tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A) - deutlich überschritten. Gleiches gilt für die hier ergänzend herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von tags 64 dB(A) / nachts 54 dB(A).

Für die Festlegung von baulichen Schallschutzmaßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen) der Gebäudehülle ist nach den Regelungen der DIN 4109 der „maßgebliche Außenlärmpegel“ L_a heranzuziehen. Dieser Pegelwert setzt sich aus dem berechneten Mittelungspegel für die Tages- und Nachtzeit und einem Zuschlag von +3 dB(A) zusammen. Für den Nachtzeitraum ist für die Raumgruppen, die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ [Kinderzimmer/Schlafzimmer], eine eigenständige Prüfung anhand eines um +10 dB erhöhter Beurteilungspegels für die Nachtzeit plus einem Zuschlag von +3 dB die Grundlage, wenn die Tag-Nacht-Pegeldifferenz im Beurteilungspegel der Verkehrswege < 10 dB beträgt. Dies ist hier der Fall [$\Delta L \sim 7,4$ dB(A)].

Für Räume, die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ [Schlafzimmer, Kinderzimmer], sind dann die für die Nachtzeit berechneten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ für die Festlegung der Schallschutzanforderungen heranzuziehen. Hieraus können sich für diese Raumgruppen höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz (Schalldämmung der Fassade/Fensteranlagen, Balkontüren etc.) ergeben, als dies sich bei Berücksichtigung der Tageswert ergibt.

Denkbare bauliche Lösungen zur Minimierung (Orientierung der Schlafräume, Bildung von Querriegeln u. ä.) wurden berücksichtigt: so sind alle Schlafräume und Kinderzimmer zur Gartenseite ausgerichtet, teils aber auch an der hinteren Ecke der Seitenwände. Nur Wohnzimmer sind zur Obergasse orientiert. Hier ist jedoch ebenso eine wirkungsvolle passive Abschirmung durch die Gebäudehülle erforderlich.

Für Wohnnutzungen ist jedoch davon auszugehen, dass diese in diesen Fassadenabschnitten nicht realisiert werden können - bzw. nur durch sehr hohe Schallschutzaufwendungen in Verbindung mit einem Lüftungskonzept, das das Geschlossenhalten der Fensteranlagen ermöglicht, umzusetzen sind.“³

Aufgrund dessen wird innerhalb des Plangebietes für das Gebäude des ehemaligen Prinzenpalais auf der Grundlage dieses Schallschutznachweises eine Grundrisszonierung als Vorkehrung gegen den Verkehrslärm festgesetzt. Demnach sind in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, dass Räume die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden“ [Schlafzimmer, Kinderzimmer], ausschließlich an der lärmabgewandten Westfassade angeordnet werden.

Entsprechend der im Schallschutznachweis erbrachten raumbezogenen Berechnungsverfahren nach DIN 4109-1 (2016) (Kapitel 1.1. - 1.5a des Schallschutznachweises) werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Alle Fenster sind durch neue Kastenfenster der Schallschutzklasse 5 nach VDI-Ri 2719 mit $R_w = 47$ dB zu ersetzen.
- Die Ausfachungen der Außenwände sind beidseitig Instand zu setzen (Schließen von Hohlstellen, Durchbrüchen, Ersatz von Fremdmaterialien, durchgehende Fugen sowie beidseitiges Verputzen).
- Die Außenwände sind durch innere biegeeweiche Vorsatzschalen (z.B. Knauf W623, Platte Diamant 12,5 mm und MF-Dämmung $R_w = 48$ dB) mit einer Breite von mindestens 80 mm zu ertüchtigen.
- Das Mansarddach ist durch eine auf den vorhandenen Aufbau abgestimmte Vorsatzschale zu optimieren, die im Minimum ein Luftschalldämmmaß von $R'_{w,R} \geq 42$ dB erbringt.
- Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind nach DIN 4109-1 7.3 die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämm-Maß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem erforderlichen gesamten Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ liegt. Andere Konstruktionen sind durch Eignungsprüfungen zu beurteilen.
- Im Falle dezentraler Lüftungseinrichtungen sind schalldämmende Anlagen zu installieren, wenn der nächtliche Pegel 50 dB überschreitet. Bei zentraler Lüftungsanlage gilt dies nicht, wenn damit ein ausreichend schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Der Schallschutznachweis kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Ergebnisse zeigen unter Berücksichtigung der Unwägbarkeit des Bestands und damit auch der Wirksamkeit der erforderlichen Verbesserungsmaßnahmen, dass an der Vorderseite in relativ kleinen Räumen der Nachweis eines wirksamen Schallschutzes gegen Außenlärm im ungünstigen Fall (1.2) rechnerisch nicht möglich ist. Alternativ ist die Verbesserung der Außenwand zu optimieren. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese Optimierung nicht nur rechnerisch begründet sein muss, sondern auch einer Vor-Ort-Messung genügen muss. Im Fall (1.1) ist der Nachweis mit einem Kastenfenster Schallschutzklasse 5 knapp zu erbringen, in (1.3) ist die Situation wegen der Raumgröße entspannter.

Auf der Rückseite/hinteren Ecken sind die Nachweise zu führen (1.4).

Im Bereich der Mansarde ist der Nachweis unter den realistischen Annahmen des Bestands mit normalen Verbesserungsmaßnahmen nicht zu führen. Alternativ ist die Verbesserung der Mansardflächen und der Holzbalkendecke zu optimieren. Auch hier ist jedoch zu beachten, dass diese Optimierung nicht nur rechnerisch begründet sein muss, sondern auch einer Vor-Ort-Messung genügen muss.“⁴

Da der Schallschutznachweis auch unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen nicht für alle Räumlichkeiten des Bestandsgebäudes erbracht werden kann, können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass die Anforderungen des Denkmalschutzes über den Anforderungen des Schallschutzes stehen. Die Abweichungen haben in Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde gemäß § 5 HDSchG, Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des

Hochtaunuskreises zu erfolgen. Eine erste Abstimmung mit dem LfDH und der Unteren Denkmalschutzbehörde hat bereits stattgefunden.

10.7.1.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Prinzenpalais, Obergasse 23“ wurde durch die GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein, eine schalltechnische Untersuchung zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt.⁵ Auf der Grundlage dieser schalltechnischen Untersuchung werden für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 innerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der Geräuschbelastung der Baufläche „Prinzenpalais“ zeigen, dass die aus dem Straßenverkehr auftretenden Geräuschimmissionen im Tages- und Nachtzeitraum die Planungsempfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von

*tags 55 dB(A),
nachts 45 dB(A),*

im Plangebietsbereich der Neubauten [Haus 1 und Haus 2] überwiegend einhalten und unterschreiten. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete WA tags 59 / nachts 49 dB(A) wird eingehalten und unterschritten. Für den Plangebietsbereich ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ WA aus immissionsschutztechnischer Sicht noch möglich. Für die Nachtzeit ist dabei durch die teilweise Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) dabei der „Abwägungsspielraum“ bis zum Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV - 49 dB(A) - auszuerschöpfen.

DIN 18005 führt hierzu aus

... in vorbelastenden Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Können „aktive Schallschutzmaßnahmen“ (Schallschutzwand im Nahbereich der B 456) nicht umgesetzt werden, ist der Schallschutz für das Plangebiet / für die Gebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierzu enthält die vorliegende Schalltechnische Untersuchung die Angaben des „maßgeblichen Außenlärmpegels“, anhand dessen die mindestens zu berücksichtigenden Schalldämmwerte der Umfassungsbauteile, nach der hierfür vorgesehenen Norm der DIN 4109 ermittelt werden können.

Es wird die Empfehlung ausgesprochen, für Schlafräume / Kinderzimmer, die zur B 456 hin orientiert sind, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, sodass die Fensteranlagen im Bedarfsfalle geschlossen gehalten werden können, ohne dass hierdurch eine ungenügende raumluft-hygienische Situation entsteht. Sind alternative Lüftungskonzepte im Zuge der Planung (Passivhausstandard) vorgesehen, können diese die beschriebene Funktion übernehmen.“⁶

Zuordnung der Lärmpegelbereiche auf die Fassaden

„Abweichend zu der pauschalen Anwendung der Abzugsregelungen für

- offene Bebauung: -5 dB(A)
- geschlossene Bebauung, bzw. bei Innenhöfen: -10 dB(A)

gegenüber den berechneten „Freifeldpegeln“ kann bei schon konkretisierten Bauvorhaben, der für die Fassaden anzuwendende „maßgebliche Außenlärmpegel“ unter Berücksichtigung möglicher Abschirmungseffekte des Gebäudes („Eigenabschirmung“) berechnet werden.

Für die geplanten Gebäude werden in den in der Anlage beigefügten Plankarten die für das EG, 1. OG und für ein mögliches Staffelgeschoss [StG] berechneten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ angegeben. Dabei wird eine Einstufung der Fassaden in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und – konkretisierend – der Zahlenwert in 1 dB-Abstufungen ausgewiesen. Für die Dimensionierungsberechnungen steht dann der an der Fassade abschnittsweise berechnete „maßgebliche Außenlärmpegel“ L_a zur Verfügung. Für die Dimensionierung muss dann nicht auf den „Maximalwert“ je Lärmpegelbereich zurückgegriffen werden.

Bei der späteren Ermittlung der Schallschutzanforderungen für einzelne Gewerke können dabei zur Vereinfachung der Ausschreibung Gruppenbildungen vorgenommen werden. Überdimensionierungen sind nach DIN 4109 zur Erhöhung des Schallschutzzieles zulässig, Unterdimensionierungen können hingegen als nicht ausreichende Berücksichtigung des baulichen Schallschutzes im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01 „Mindestanforderungen“ angesehen werden.“⁷

10.8 Sonstige Festsetzungen

10.8.1 Soll-Geländehöhe

Um die Höhenlage der Stellplatzanlage im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken zielgerichtet zu steuern, wird für die im Nordwesten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 liegende Fläche für Stellplätze und Carports die geplante Höhenlage mittels einer Soll-Geländehöhe von 294,65 m ü. NN festgesetzt. Abweichungen von der festgesetzten Soll-Geländehöhen sind bis zu +/- 50 cm zulässig. Zwischen der Höhenlage der Stellplatzanlage sowie der Höhenlage der geplanten Neubebauung ist aufgrund der im Bestand vorhandenen Topografie ein Höhenversatz von ca. 2,65 m vorgesehen. Die unverbindlich geplanten Geländehöhen im Bereich der Neubebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 liegen bei ca. 297,30 m ü. NN. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 liegen die unverbindlich geplanten Geländehöhen bei ca. 299,30 m ü. NN. Im Bezug zu den geplanten Geländehöhen liegt die bestehende Geländehöhe im Bereich der Straßenverkehrsfläche „Porbach“ südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bei ca. 292,56 m ü. NN.

10.9 Erhalt des historischen Brunnens

Nordwestlich des Gebäudes des ehemaligen Prinzenpalais befindet sich ein historischer Brunnen, der gemäß der durchgeführten bauhistorischen Begutachtung des denkmalrelevanten Bestands auf einen alten Hofbrunnen zurückgehen dürfte (siehe Kapitel 13). Der Brunnen ist im Zusammenhang mit dem Prinzenpalais, das Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen ist, im Bestand zu erhalten.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen legt der Bebauungsplan fest, dass nicht überdachte Stellplätze und Stellplätze mit Pergola mit Pflaster, Verbundsteinen oder

ähnlichen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen, bei denen eine Stellplatzanzahl von mehr als 4 Stellplätzen entsteht, sind die Stellplätze dauerhaft zu markieren. Darüber hinaus müssen Stellplätze durch geeignete heimische Bäume, Hecken oder Sträucher abgeschirmt werden. Je 5 Stellplätzen soll ein großkroniger, hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt und dauernd unterhalten werden. Stellplätze mit mehr als 500 m² befestigter Fläche sollen zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung aus heimischen Gehölzen zwischen Stellplatzgruppen unterteilt werden. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sollen mit heimischen Gehölzen und bodendeckenden Pflanzen bepflanzt werden. Hierfür wird die Pflanzlisten unter Punkt G1 in den Hinweisen empfohlen.

Zur einheitlichen Gestaltung von Carports innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass Carports als offene Konstruktionen – lediglich überdachte bauliche Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen – in Holz auszuführen sind. Bei der Errichtung von Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Flachdächer von Carports sind zu begrünen (siehe Festsetzung B6.4.1).

12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Da die Stadt Usingen keine Satzung über das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser verabschiedet hat, wird in den wasserwirtschaftlichen Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 HWG das Gebot des § 36 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser umgesetzt.

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsvolumen zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben ist. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 muss das erforderliche Rückhaltevolumen mindestens 12,54 m³ und der Drosselabfluss 1,225 l/s betragen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 muss das erforderliche Rückhaltevolumen mindestens 16,83 m³ und der Drosselabfluss 2,87 l/s betragen.

Die Festsetzung dient der Berücksichtigung der heutigen Umweltbedingungen, insbesondere der zunehmenden Starkregenereignisse und deren Abmilderung als Beitrag des vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie zur Entlastung der städtischen Kanalisation.

Es wird festgesetzt, kombiniert zum erforderlichen Rückhaltevolumen, zusätzlichen Speicher- raum zu schaffen und zur Eigennutzung / Bewirtschaftung zu verwenden.

13 Denkmalschutz

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde im Zeitraum von April bis Juni 2020 eine bauhistorische Begutachtung für das ehemalige Prinzenpalais durchgeführt, um den denkmalrelevanten Bestand zu dokumentieren, zu analysieren und bauhistorisch auszuwerten.⁸ Die Ergebnisse der Begutachtung dienen als Entscheidungsgrundlage für die Denkmalpflege im Rahmen der Nutzungs- und Sanierungsplanung für das Baudenkmal. Die bauhistorische Begutachtung kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Das Prinzenpalais befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Hattsteiner Freihofs. Dieser war vom großen Stadtbrand 1692 betroffen. Ein Jahr später tritt Max Ferdinand von Schütz, Forstmeister, Major und Oberamtmann als Besitzer auf, bekam die gleichen Rechte wie die Hattsteiner und die Erlaubnis, die „Hattsteinische Brandstätte“ wieder aufzubauen. Das muss geschehen sein und unter anderem das Wohnhaus des Hofeigentümers betroffen haben. Zu einem im Obergeschoss verbauten Wandpfosten erbrachte die Dendrochronologie das Jahr 1691, das zu diesem Wiederaufbau passt. Offensichtlich bildet dieses wiederaufgebaute Gebäude die heute vorhandene Substanz.“

An vielen Stellen sind Spolien erkennbar sowie ein häufiger Materialwechsel der Gefachfüllungen mit geschwärzten barocken Ziegeln. Der Keller besteht aus zwei Teilen, wobei sowohl das Gewölbe als auch der Balkenkeller dem alten Hattsteiner Haus zugeordnet werden müssen. Damit wären auch die schrägen Außenmauern durch den einstigen Außenbestand erklärt.

Das Haus wurde im Mai 1768 von Prinz Friedrich August mit Hofreite und Ländereien erworben. Es wurde von dem bauleitenden Baumeister Johann Wilhelm Faber im Stil, wahrscheinlicher sogar unter Mitwirkung des nassauischen Generalbaudirektor Friedrich Joachim Stengel umgebaut und dabei im Stil der Zeit überformt. Dass es die prinzliche Familie nutzen wollte und dies auch tat, ist durch den Ziergiebel mit den Initialen des späteren Fürsten und Herzogs, sowie durch die Überlieferungen (zahlreiche Geburten) gesichert. Aus der Friedrich August Zeit ist allein die freitragende Treppe erhalten, diese ist aber eine herausragende Arbeit der Treppenbauer dieser Zeit. Sie führte bis zum neu ausgebauten Mansardgeschoss und war deshalb auch notwendig. Die äußere Überformung betrifft gestalterisch die Fassade mit dem Mittelrisaliten, den Schlosserarbeiten an Balkon und der ehemaligen Treppe, von der sich an Ort und Stelle nur ein Teil des alten Geländers erhalten hat. Aus der Friedrich August Zeit stammen auch die meisten in den Räumen der Obergeschosse erhaltenen Deckenprofile. Der Saal und seine Nebenräume stammen wie die meisten der Ausbauteile aus der Zeit des Landrats August Beckmanns, für den als erster Landrat des Kreises Usingen das Gebäude zu Wohnzwecken umfangreich umgestaltet wurde. Zu den bauhistorisch wertvollsten Teilen gehört die große Windfangtür im Stil des Neorokoko, des Weiteren die an eine untergeordnete Stelle versetzte kleinere Windfangtür vor dem Hintereingang.

Der durch alte Fotoaufnahmen dokumentierte Beckmannsche Umbau ist ebenfalls fast komplett überformt worden. Zwar ähnelt beispielsweise die Deckengestaltung des Saales an die Beckmann Zeit, doch ist substantiell fast alles erneuert worden. Dies geschah in den 1950er Jahren als auch ein Neubau, der das Prinzenpalais mit dem benachbarten alten Amtshaus verband, errichtet wurde.

Ein Kuriosum ist der Befund, dass sich unter den zahlreichen Tapetenresten, auch den jüngeren, Zeitungsmakulatur von 1901 bis 1939 findet, so dass die Tapeten nicht mit den verwendeten Zeitungen datiert werden können. Offensichtlich wurden im Landratsamt seit Anbeginn Zeitungen archiviert. Die Datierung der Sanierung, die ebenfalls auf alten Fotografien festgehalten wurde, und mit den 1960er Jahren angegeben wird, lässt sich nicht bestätigen, so dass von einer großangelegten Sanierung in den späten 50er Jahren ausgegangen werden muss. Aus dieser Zeit haben sich auch die meisten Türen, erhalten.

Eine Nebenraumbtür aus der Beckmann Zeit ist im Erdgeschoss erhalten geblieben sowie einige Türrahmen im Obergeschoss. Sonst sind aus dem 18. Jahrhundert nur die kleinen Dachgauben im Oberdach erhalten, die bei der Dacherneuerung wieder eingebaut wurden. Die Segmentbögen der Mansardenfenster sind erneuert, aber sicher der alten Form nachgebildet.

Insgesamt lässt sich sagen, dass sich aus der Erstbauzeit nur der Keller, aus der Wiederaufbauzeit nach dem Brand die Hauptsubstanz und Struktur des aufgehenden Gebäudes erhalten hat, aus der Friedrich August Zeit stammt die Innentreppe und das äußere Erscheinungsbild sowie aus der Beckmann Zeit die Windfang-Glastüren.

Zu den technischen bauhistorischen Befunden gehören die Hinterladerkammern im Obergeschoss, sowie Details wie die beschlagenen Kellerfensterläden und ein Wasserrohr im Keller.

Des Weiteren sind im Außenbereich heute noch einige Werksteinspolien als Treppentufen verbaut. Der Brunnen dürfte auf einen alten Hofbrunnen zurückgehen.“⁹

Das Entwicklungs- und Baukonzept der Prinzenpark Usingen GmbH + Co. KG, Dreieich, wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans mit der Denkmalfachbehörde gemäß § 5 HDSchG, Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises besprochen und als realisierungsfähig bewertet.

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Kernstadt Usingen und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung sind gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ in Allgemeinen Wohngebieten WA im konkreten Fall 96 m³/h bei einem Mindestfließdruck von 1,5 bar für die Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann über die Hydranten in der Obergasse sowie der Straße Porbach zur Verfügung gestellt werden.

14.2 Abwasserbeseitigung

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Prinzenpalais, Obergasse 23“ wurde durch die Planteam Consult GmbH, Bensheim, eine Machbarkeitsstudie zur Entwässerung durchgeführt.¹⁰ Die Machbarkeitsstudie kommt zu folgendem Ergebnis:

Schmutzwasserableitung Bestandsumbau Obergasse

„Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt für den Bestandsumbau über den städt. DN 300 Mischwasserkanal in der Obergasse (1KM0628-1KM0630).

Nach derzeitigem Planungsstand sind für die Liegenschaft 6 Wohneinheiten vorgesehen. Gemäß Anlage SW-B 1 ergibt sich ein Schmutzwasserabfluss nach DIN 1986-100 in Höhe von 3,11 l/s.“¹¹

Schmutzwasserableitung Neubau Porbach

„Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt für den Neubau über den städt. DN 250 Mischwasserkanal in der Porbach (1KM0398-1KM0403).

Nach derzeitigem Planungsstand sind für die Liegenschaft 21 Wohneinheiten, aufgeteilt auf zwei Gebäude, mit einem gemeinsamen Grundstücksanschluss vorgesehen. Gemäß Anlage SW-N 1 [...] ergibt sich ein Schmutzwasserabfluss nach DIN 1986-100 in Höhe von 6,53 l/s.“¹²

Regenrückhaltung

„Zur Berücksichtigung der heutigen Umweltbedingungen, insbesondere der zunehmenden Starkregenereignisse und deren Abmilderung wird zum Beitrag des vorbeugenden Hochwasserschutzes der Bau von Retentionsvolumen vorgesehen.

Bei dem Retentionsvolumen handelt es sich um einen Regenspeicher, welcher während Starkregenereignissen das Regenwasser zwischenspeichert und somit die städtische Kanalisation entlastet. Das Regenwasser des Retentionsvolumens wird gedrosselt in die Kanalisation abgegeben.

Die Berechnung des Volumens des Retentionsraumes erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 117. Als Drosselabfluss werden 0,1 l/s pro 100 m² Grundstück angesetzt.

Bestandsumbau / Obergasse:

Die zukünftige Grundstücksgröße für die Liegenschaft beträgt 1.225 m². Unter Bewertung der Dach- und Freiflächen mit den geplanten Abflussbeiwerten ergibt sich eine abflusswirksame Gesamtfläche von 555,05 m². Bei Zuschlagfaktor [fZ] 1,1 für ein 5-jähriges Regenereignis errechnet sich nach DWA-A 117 ein erforderliches Rückhaltevolumen (Anlage RW-B 1) = 12,54 m³ und ein Regenwasser Drosselabfluss = 1.225 m²/100 m² x 0,1 l/s = 1,225 l/s.

Neubau / Porbach:

Die zukünftige Grundstücksgröße für die Liegenschaft beträgt 2.870 m². Unter Bewertung der Dach- und Freiflächen mit den geplanten Abflussbeiwerten ergibt sich eine abflusswirksame Gesamtfläche von 911,65 m². Bei Zuschlagfaktor [fZ] 1,1 für ein 5-jähriges Regenereignis errechnet sich nach DWA-A 117 ein erforderliches Rückhaltevolumen (Anlage RW-N 1) = 16,83 m³ und ein Regenwasser Drosselabfluss = 2.870 m²/100 m² x 0,1 l/s = 2,87 l/s.

Es wird empfohlen, kombiniert zum erforderlichen Rückhaltevolumen, zusätzlichen Speicherraum zu schaffen und zur Eigennutzung / Bewirtschaftung zu verwenden.“¹³

Schlussbemerkung und Mischwasseranfall

„Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt für den Bestandsumbau über den städt. DN 300 Mischwasserkanal in der Obergasse (1KM0628-1KM0630).

Mischwasser-Grundstücksanschluss gem. vorangegangener Ausführungen: 4,335 l/s an vor genannten städt. Mischwasserkanal.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt für den Neubau über den städt. DN 250 Mischwasserkanal in der Porbach (1KM0398-1KM0403).

Mischwasser-Grundstücksanschluss gem. vorangegangener Ausführungen: 9,40 l/s an vor genannten städt. Mischwasserkanal.

Aus Sicht des Verfassers dieser Studie, steht den Entwässerungsanschlüssen der Liegenschaften nichts im Wege.“¹⁴

15 Boden

Das Grundstück 80/307 war in der Vergangenheit mit einem Wohnhaus bebaut. Der Gebäudebestand wurde oberirdisch abgerissen, das Kellergeschoss verfüllt. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen wurde durch die HYDRODATA GmbH, Oberursel, eine orientierende Baugrunduntersuchung für das Grundstück „Porbach 2“ durchgeführt, um die Tragfähigkeit und die Inhalte des Verfüllungsmaterials im Bereich des ehemaligen Gebäudebestandes festzustellen.

Im Bereich des verfüllten Kellergeschosses wurde bei der Beprobung in einer Mischprobe der Wert für PAK ermittelt, der der LAGA Einstufung Z 2 zuzuordnen ist. Außerhalb des verfüllten Kellergeschosses waren die Bodenproben unauffällig und sind der LAGA Einstufung Z 0 bis Z 1 zuzuordnen. Die Entsorgungsmöglichkeiten sind auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse direkt mit den Deponiebetreibern zu klären.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zudem ein Geotechnischer Bericht für das Grundstück „Obergasse 23“ die HYDRODATA GmbH, Oberursel, erarbeitet, um den

vorliegenden Untergrund im Hinblick auf die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern baugrundtechnisch bewerten zu lassen.

Im Bereich des aushubrelevanten Tiefenbereich wurde bei der Beprobung der untersuchten Mischprobe ein relevanter pH-Wert ermittelt, der der LAGA Einstufung Z 1.2 entspricht. Die Entsorgungsmöglichkeiten sind auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse direkt mit der Annahmestelle zu klären.

Bezüglich der Untersuchung von Wasser im Baugrund ist bei einer unterkellerten Bauweise auf Basis des im Bereich des Projektstandortes angenommenen Bemessungswasserstandes im Zuge der Bauausführung ein Zulaufen von Grund- bzw. Schichtwasser in die Baugrube möglich. Ausgehend von den zum Zeitpunkt der Außenarbeiten im Bereich des Projektstandortes angetroffenen Grund- und Schichtwasserverhältnissen ist anzunehmen, dass während der Bauzeit keine Grundwasserabsenkung bzw. -haltung erforderlich wird. Eine Tagwasserhaltung ist sicherheitshalber vorzuhalten.

16 Wasserwirtschaftliche Belange

16.1 Grundwasserflurabstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „Usingen“ (ID 8783) befindet sich in einer Entfernung von rund 900 m westlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 301,11 m ü. NN liegt der minimale Grundwasserflurabstand 2,18 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 3,73 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 2,48 m unter GOK (siehe Abbildung 10).

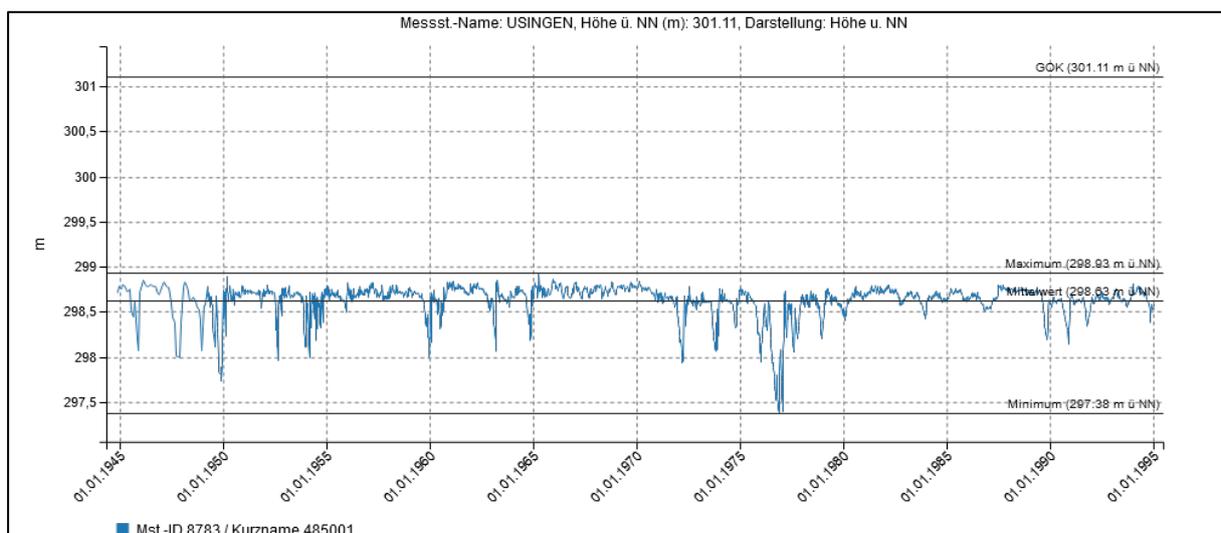


Abbildung 10: Grundwasserflurabstände westlich des Plangebiets¹⁵

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

17 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Da eine Kompensation nicht erforderlich ist, wird im Rahmen der Planung auf eine detaillierte Bestandsaufnahme – insbesondere bezüglich vorhandener Biotop- und Nutzungstypen sowie Bodenverhältnisse – verzichtet. Bei der Planung handelt es sich um eine Umnutzung von Flächen, für die bereits Baurecht besteht.

17.1 Artenschutz

Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Im Rahmen einer faunistischen Potentialbewertung wurde abgeschätzt, ob im Rahmen der Bebauung der Fläche besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel, Reptilien oder Amphibien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten.

Bei einer Übersichtsbegehung am 10.04.2021 wurden 11 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Für den Haussperling, den Hausrotschwanz und den Star, die am ehemaligen Prinzenpalais beobachtet wurden, sind Bruten im oder am ehemaligen Prinzenpalais möglich. Auch für die Baum- und Gebüschbrüter Amsel, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Rotkehlchen, von denen jeweils einzelne Männchen innerhalb des Gebietes Brutreviere besetzten, sind Bruten innerhalb der Fläche relativ wahrscheinlich. Die restlichen hier festgestellten Vogelarten sind wahrscheinlich nur Nahrungsgäste auf der Fläche und brüten in den angrenzenden Gärten.

Zur Vermeidung von Tötungen sind Fällungen von Bäumen oder Sträuchern auf dem Grundstück nur im Winterhalbjahr ab Anfang Oktober durchzuführen. Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Renovierungsarbeiten oder Umbauten am Gebäude des ehemaligen Prinzenpalais genau beurteilen zu können, ist eine Kenntnis der geplanten Arbeiten erforderlich sowie eine Untersuchung des Gebäudes direkt vor Beginn der Maßnahmen nötig.

Aufgrund der sehr stark isolierten Lage der Fläche mitten im alten Ortskern von Usingen sind Vorkommen von Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*) oder weiterer

Reptilienarten auf dem Grundstück allerdings nicht besonders wahrscheinlich. Um sie sicher ausschließen zu können, ist mindestens eine weitere Begehung der Fläche bei günstigem Wetter Anfang Mai erforderlich.

Innerhalb der untersuchten Fläche sind keine geeigneten Lebensräume für Amphibien wie Gartenteiche oder sonstige Gewässer vorhanden. Daher sind Vorkommen dieser Tiergruppe auf dem Grundstück aufgrund der fehlenden Habitate nicht zu erwarten.

Es wurden keine speziellen Untersuchungen zur Fledermausfauna im Gebiet durchgeführt. Die Freiflächen und der Garten hinter dem ehemaligen Prinzenpalais werden sicher von den innerhalb von Ortschaften häufigeren Fledermausarten als Nahrungshabitate genutzt. Innerhalb des Gebäudes könnten auch aktuell genutzte oder zumindest potenzielle Sommerquartiere für die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus, aber auch für weiterer Arten vorhanden sein. In den älteren Bäumen im Gebiet wurden keine Natur- oder Spechthöhlen und auch keine Vogelnistkästen gefunden, die sich als Wochenstube oder als Tagesquartier für Fledermäuse eignen. Bei Umbau- oder Sanierungsarbeiten sollten die betroffenen Teile des Gebäudes vorher durch einen Spezialisten genau auf besetzte oder mögliche Quartiere untersucht werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der festgesetzten ökologischen Baubegleitung berücksichtigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

- Beteiligung bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen und Gewährleistung der Einarbeitung umsetzungsrelevanter Naturschutzaufgaben
- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzaufgaben und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Rücksichtnahme auf sensible Areale oder störepfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.)
- Kennzeichnung von Flächen, die nicht betreten, befahren oder sonst wie beeinträchtigt werden dürfen (Tabuzonen)
- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen und besonderen Vegetationsbeständen)
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen
- Prüfung bei Erweiterung des Eingriffsumfangs
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung.

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht voraussehende Probleme zu bewältigen.

Am 09.05.2021 und am 14.05.2021 wurden durch das Planungsbüro GPM, Kronberg, Nachkontrollen der möglichen Reptilienvorkommen im Bereich des Plangebietes durchgeführt.¹⁶ Diese kamen zu folgendem Ergebnis:

„Bei den beiden Kontrollen bei günstigen Witterungsbedingungen konnten auf dem Grundstück keine Zauneidechsen oder sonstigen Reptilien nachgewiesen werden. Auch wenn die blüten- und insektenreichen Brachwiesen hier günstige Habitate bilden, liegen sie innerhalb des Ortskerns von Usingen offenbar zu isoliert, um eine Besiedlung durch diese Tiergruppe zu ermöglichen.“

Da hier bei beiden Kontrollterminen weder adulte Eidechsen noch vorjährige Jungtiere beobachtet oder gefunden werden konnten, kann ein Vorkommen der Zauneidechse oder sonstiger Reptilien auf der Fläche weitestgehend ausgeschlossen werden.“¹⁷

17.2 Sonstige Belange

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Kapitel 17.1
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz. Durch grünordnerische Festsetzungen (Erhaltung von Einzelbäumen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Stellplatzbegrünung, begrünte und bepflanzte Grundstücksflächen) werden die Auswirkungen auf die Biotopstrukturen minimiert.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von bereits bebauten Flächen im Zusammenhang mit umgebender Bebauung.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind bereits große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr anzutreffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen und gärtnerisch anzulegender Gartenflächen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Grundwasser: siehe Kapitel 16.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht wesentlich auf die Umgebung aus. Die Bebauung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet, da große Flächen bereits versiegelt sind. Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen sowie begrünte und bepflanzte Grundstücksflächen werden die Auswirkungen auf das Lokalklima minimiert.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung oder Störung des Ortsbildes, da die geplanten Gebäude im baulichen Zusammenhang mit dem Ortskern stehen und im Wesentlichen bereits versiegelte Flächen bebaut werden.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als gering einzustufen. Durch die Planung gehen nur untergeordnete Biotopstrukturen verloren, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Gebiet nicht zu erwarten ist.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Festsetzung einer Wohnbebauung innerhalb des Ortskerns kommt es erkennbar nicht zu erheblichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Darüber hinaus sind keine besonderen emittierenden Betriebe oder Nutzungen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Innerhalb des Plangebietes befindet sich das ehemalige Prinzenpalais, das Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen ist. Umweltbezogene Auswirkungen auf das Kulturdenkmal sind nicht zu erwarten.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung einer Wohnbebauung führt nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Liegen nicht vor.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Wirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.

<p>Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Es besteht somit keine bestimmte Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich solche Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplans ansiedeln werden.</p> <p>Ereignisse außerhalb des Gebietes des Bebauungsplans, die sich in einer Weise auswirken, dass sich diese als schwere Unfälle oder Katastrophen darstellen (wie z.B. Erdbeben, Erdbeben, Hochwasser) sind nicht zu erwarten.</p>
<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p>	<p>Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven.</p>

Tabelle 2: Umweltbelange

B Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	7
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes.....	8
Abbildung 3:	Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte.....	9
Abbildung 4:	Lage der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne „S 1“ bis „S 5“	12
Abbildung 5:	Lage des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet - S3“ (rote Umrandung)	13
Abbildung 6:	Luftbild des Plangebietes	14
Abbildung 7:	Ehemaliges Prinzenpalais an der Obergasse (links) und Rückansicht des ehemaligen Prinzenpalais (rechts)	16
Abbildung 8:	Öffentliche Stellplätze südlich angrenzend an das ehemalige Prinzenpalais (links) und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks (rechts).....	16
Abbildung 9:	Topografische Verhältnisse im Plangebiet (links), unbebautes Grundstück im Südwesten des Plangebietes an der Straße Porbach (rechts)	17
Abbildung 10:	Grundwasserflurabstände westlich des Plangebiets.....	31

2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	21
Tabelle 2:	Umweltbelange	36

C Quellenangaben

- ¹ REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN: RegioMap, abgerufen am 12.02.2021 von <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/regiomap>.
- ² DIPL.-ING. JÖRG VAN KANN, Frankfurt am Main; Schallschutznachweis, hier: Schutz gegen Außenlärm (Projekt: Neubau Prinzenpark, hier: Palais); 07.07.2021
- ³ DIPL.-ING. JÖRG VAN KANN, Frankfurt am Main; Schallschutznachweis, hier: Schutz gegen Außenlärm (Projekt: Neubau Prinzenpark, hier: Palais); 07.07.2021, S. 8-9
- ⁴ DIPL.-ING. JÖRG VAN KANN, Frankfurt am Main; Schallschutznachweis, hier: Schutz gegen Außenlärm (Projekt: Neubau Prinzenpark, hier: Palais); 07.07.2021, S. 27
- ⁵ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme, Neubau von zwei Stadthäusern mit ca. 16-23 Wohneinheiten, Sanierung des Bestandsgebäudes „Prinzenpalais“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet-S 3, 1. Änderung“, Stadt Usingen; 21. Juli 2021
- ⁶ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme, Neubau von zwei Stadthäusern mit ca. 16-23 Wohneinheiten, Sanierung des Bestandsgebäudes „Prinzenpalais“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet-S 3, 1. Änderung“, Stadt Usingen; 21. Juli 2021, S. 21
- ⁷ GSA ZIEGELMEYER GMBH, Hohenstein: Schalltechnische Stellungnahme, Neubau von zwei Stadthäusern mit ca. 16-23 Wohneinheiten, Sanierung des Bestandsgebäudes „Prinzenpalais“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet-S 3, 1. Änderung“, Stadt Usingen; 21. Juli 2021, S. 26
- ⁸ HISTORISCHE BAUFORSCHUNG FRANK-MICHAEL SALTENBERGER: Bauhistorisches Gutachten, Usingen, Obergasse 23, Prinzenpalais, April-Juni 2020.
- ⁹ HISTORISCHE BAUFORSCHUNG FRANK-MICHAEL SALTENBERGER: Bauhistorisches Gutachten, Usingen, Obergasse 23, Prinzenpalais, April-Juni 2020, S. 3-4.
- ¹⁰ PLANTEAM CONSULT GMBH, Bensheim: Machbarkeitsstudie zur Entwässerung; Stadt 61250 Usingen; Liegenschaften; Bestandsumbau, Obergasse 23, 313/4; Neubau, Porbach, 80/307 + 313/4 (vor Teilung); 16.08.2021
- ¹¹ PLANTEAM CONSULT GMBH, Bensheim: Machbarkeitsstudie zur Entwässerung; Stadt 61250 Usingen; Liegenschaften; Bestandsumbau, Obergasse 23, 313/4; Neubau, Porbach, 80/307 + 313/4 (vor Teilung); 16.08.2021, Seite 4
- ¹² PLANTEAM CONSULT GMBH, Bensheim: Machbarkeitsstudie zur Entwässerung; Stadt 61250 Usingen; Liegenschaften; Bestandsumbau, Obergasse 23, 313/4; Neubau, Porbach, 80/307 + 313/4 (vor Teilung); 16.08.2021, Seite 4
- ¹³ PLANTEAM CONSULT GMBH, Bensheim: Machbarkeitsstudie zur Entwässerung; Stadt 61250 Usingen; Liegenschaften; Bestandsumbau, Obergasse 23, 313/4; Neubau, Porbach, 80/307 + 313/4 (vor Teilung); 16.08.2021, Seite 4-5
- ¹⁴ PLANTEAM CONSULT GMBH, Bensheim: Machbarkeitsstudie zur Entwässerung; Stadt 61250 Usingen; Liegenschaften; Bestandsumbau, Obergasse 23, 313/4; Neubau, Porbach, 80/307 + 313/4 (vor Teilung); 16.08.2021, Seite 5
- ¹⁵ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Usingen. Abgerufen am 08.02.2021 von <http://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de>.
- ¹⁶ PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur Nachkontrolle der möglichen Reptilienvorkommen auf dem Grundstück in der Obergasse 23 in Usingen am 09. und 14.05.2021, 15.05.2021.
- ¹⁷ PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur Nachkontrolle der möglichen Reptilienvorkommen auf dem Grundstück in der Obergasse 23 in Usingen am 09. und 14.05.2021, 15.05.2021, S. 4-5.