

# STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG ZUR ERMITTLUNG VON BAULANDPOTENTIALEN IN USINGEN

**Bei der Standortbewertung werden die nachfolgenden Arbeitsschritte durchgeführt:**

1. Konfliktanalyse der Umweltbelange (Landschaftsplan UVF, eigene Erhebungen)

- a) Konflikte mit dem Biotop- und Artenschutz (insbesondere mit nach § 20c BNatSchG festgestellten Biotopen)
- b) Konflikte mit wasserwirtschaftlichen Belangen
- c) Konflikte mit der Erholungsnutzung
- d) Konflikte mit klimatisch wertvollen Bereichen
- e) Konflikte mit Altlasten
- f) Konflikte mit Aussiedlerhöfen



2. Zusammenfassung der Konfliktanalyse Umweltbelange



3. Vorgezogener Flächenausschluss



4. Bewertung der städtebaulichen Standorteigenschaften



- a) Die Erreichbarkeit von ÖPNV Haltepunkten
- b) Die Erreichbarkeit von Versorgungszentren (Grundversorgung) in der Kernstadt Usingen
- c) Das Vorhandensein von Versorgungszentren (Grundversorgung) in den Ortsteilen
- d) Die Topographie
- e) Vorhandene Immissionen (Verkehrslärm)
- f) Vorhandene Immissionen (Gewerbe)
- g) Vorhandene Immissionen (Bahn)
- h) Vorhandene Immissionen (Aussiedlerhöfe )
- i) Die Ver- und Entsorgungssituation



5. Gesamtbewertung der Standorteigenschaften



6. Feststellung des Flächenbedarfs



7. Festlegung der städtebaulichen Entwicklungsziele



8. Räumliche Verteilung der Entwicklungsflächen

## Die Arbeitsschritte werden im Einzelnen nachfolgend dargestellt

### Schritt 1

Es werden innerhalb des Gemarkungsgebietes der Stadt Usingen Flächen abgegrenzt, die eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches darstellen. Die Flächen sind in **Anlage 1** in einem Übersichtsplan dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle wird für jede Fläche eine städtebauliche Begründung gegeben.

Entwicklungs- bereich	1	2	Ausweisung im FNP / Sonstige	Zukünftige Ausweisung RFNP	Begründung der Auswei- sung in RFNP
<b>Usingen</b>					
Pos. 1	x	x	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Gemischte Baufläche und Sonderbauflä- che -Krankenhaus	Potentieller Standort für einen Krankenhausneubau (Um- siedlung Kreiskrankenhaus aus der Hattsteiner Allee). Ergänzende Nutzungen zu dem Krankenhausstandort mit Wohnen, Versorgung etc. sollten mit einer Mischge- bietsausweisung eine Ge- bietsergänzung ergeben.
Pos. 2	-	x	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Gewerbliche Baufläche <u>Oder</u> Gemischte Baufläche	Flächenpotential für eine Siedlungserweiterung als gemischte Baufläche oder gewerbliche Baufläche. Die Fläche liegt verkehrsgünstig an der Eschbacher Straße sowie zur geplanten Nordum- gehung. Aufgrund der Topo- grafie wird die Ausweisung nicht als Wohnbaufläche empfohlen.
Pos. 3a	-	X	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Wohnbauflä- che	Flächenausweisung als Wohnbaufläche wäre nach- folgend eine Ergänzung der Siedlungserweiterung wie unter Pos. 3b am Schlapp- mühler Pfad. Größere pot- entielle Fläche, die stadträum- lich günstig liegt, um eine Siedlungserweiterung zu er- möglichen.
Pos. 3b	-	x	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Wohnbauflä- che	Flächenausweisung als Wohnbaufläche wäre eine Ergänzung der Siedlung am Schlappmühler Pfad. Einzige potentielle größere Fläche, die stadträumlich und natur- räumlich günstig liegt, um eine Siedlungserweiterung zu ermöglichen.
Pos. 4	-	X	Fläche für die Landwirt-	Wohnbauflä- che	Die Fläche ist im Entwick- lungsplan 2015 als potentielle

			schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland		Erweiterungsfläche des be- stehenden Gebietes „Wein- gärten“ vorgesehen. Im Be- reich der Kernstadt eine der wenigen mittelgroßen Sied- lungserweiterungsmöglichkei- ten und zur Ortsrandabrund- ung.
Pos 5	X	-	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Gemischte Baufläche	Mit einer Ausweisung als Mischgebietsfläche wird eine Siedlungserweiterung bzw. Siedlungsergänzung bis an die Bahntrasse geführt. Dies ist eine städtebaulich sinnvol- le und abgestufte Ge- bietsausweisung sowie Ab- schluss und Ergänzung des Baugebietes „Schleichenbach II“.
Pos. 6	x	-	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Gewerbliche Baufläche	Eine Gewerbegebietsauswei- sung entspricht der Zielvor- gabe im Regionalplan Süd- hessen. Des weiteren ist die Gebietsausweisung als Er- gänzung der vorhandenen Splitterbebauung städtebau- lich folgerichtig.
Pos. 7	-	-	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Gewerbliche Baufläche	Gewerbegebietserweite- rungsfläche jenseits der Süd- tangente. An dieser Stelle wäre eine Gewerbegebiets- erweiterung im Anschluss an die benachbarten Gewerbe- flächen sinnbringend, ebenso der durch die Südtangente bestehende günstige Ver- kehrsanschluss.
<b>Eschbach</b>					
Pos. 1	-	-	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Wohnbauflä- che	Größere zusammenhängen- de Fläche, die für eine Sied- lungserweiterung entwickel- bar wäre. Anschluss an das Wohnbaugebiet „In der Laach“ mit der günstigen Voraussetzung, dass die Mi- chelbacher Straße eine Er- schließung des Gebietes er- möglicht. Städtebauliche Siedlungsergänzung und Er- weiterung analog der Aus- dehnung wie jenseits der Straße liegende Ferienhaus- siedlung.
Pos. 2	-	X	Fläche für die Landwirt-	Wohnbauflä- che	Die Siedlungserweiterung ist im Entwicklungsplan 2015 als

			schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland		Siedlungserweiterung vorge- sehen. Sinnvolle mittelgroße Siedlungserweiterungsfläche, die direkt im Anschluss an die Ortslage Eschbach an die bestehende Bebauung aus- gewiesen werden kann.
Pos. 3	-	-	Fläche für die Landwirt- schaft – Brache, Ödland	Wohnbauflä- che	Mittelgroße Siedlungserweite- rung in günstiger Südhangla- ge.
Pos. 4	-	-	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Wohnbauflä- che	Abrundung der bestehenden Siedlung entlang der vorhan- denen Erschließungsstraße. Städtebaulich sinnvolle Orts- abrundung.
Pos. 5	-	X Teil	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Wohnbauflä- che	Siedlungserweiterung als neu definierte Ortsrandbebauung und städtebaulich sinnvolle Arrondierung der angrenzen- den Wohnbauflächen. Aufga- be der Nutzung „Hühnerfarm“ ist Voraussetzung.
Pos. 6	-	-	Grünfläche - Gartenland, Wohnungs- ferne Gärten	Wohnbauflä- che	Teilweise Gärten, teilweise landwirtschaftliche Nutzge- bäude ergeben an dieser Stelle keine attraktive Orts- randnutzung. Eine Auswei- sung als Siedlungserweite- rungsfläche im Anschluss an die bebaute Ortslage wäre städtebaulich ausreichend möglich. Evtl. teilweiser Erhalt von wohnungsfernen Gärten als Ortsrandabschluss.
Pos. 7	-	X Teil	Fläche für die Landwirt- schaft - Acker, Wie- se, Weide, Ödland	Wohnbauflä- che	Siedlungserweiterungsfläche in mittelgroßem Umfang. Es wäre hier in der Nähe zur bebauten Siedlung bzw. zur Entwicklung der Fläche unter Pos. 5. nachfolgend zu entwi- ckeln möglich.
<b>Wilhelmsdorf</b>					
Pos. 1	-	-	Fläche für die Landwirt- schaft - Brache, Öd- land	Wohnbauflä- che	Einzeilige Bebauung als Siedlungserweiterung der westlich liegenden Splitterbe- bauung wäre eine städtebau- lich sinnvolle Ergänzung und würde eine quantitativ besse- re Ausnutzung der anzule- genden Erschließungsstraße zum Zweck haben.
Pos. 2	-	-	Fläche für die	Wohnbauflä-	Siedlungsergänzung um ei-

			Landwirtschaft - Brache, Ödland	che	nen Schluss zwischen der Splittersiedlung im Osten sowie zum bebauenden Gebiet „Herrengarten“ sinnvoll zu bilden und eine stärkere städtebauliche Anbindung an den Altort durch Wohnbebauung zu erreichen.
Pos. 4	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Gemischte Baufläche	Ergänzung der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und Stärkung des Anschlusses des Gebietes „Herrengarten“ zu dem Altort. Des Weiteren eine quantitativ bessere Nutzung der anzulegenden Erschließungsstraße zwischen Wilhelm-Heinrich-Straße und Herrengarten-Gebiet. (Umlage von Erschließungskosten)
Pos. 5	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Wohnbaufläche	Erweiterung und Ortsrandabschluss durch kleinflächige Siedlungserweiterung städtebaulich sinnvoll möglich
Pos. 6	-	x	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland - Brache, Ödland	Wohnbaufläche	Größere Siedlungserweiterung ergänzt die Altortlage städtebaulich. Einzige größere zusammenhängende Entwicklungsfläche.
<b>Wernborn</b>					
Pos. 1	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Gärtnerei, Obstplantage, Baum-schule	Wohnbaufläche	Siedlungserweiterungsfläche aufgrund der Interessenslage der Eigentümer. Könnte in Bezug auf die Entwicklung der Fläche Pos. 2 als Siedlungserweiterung städtebaulich eine nachfolgende Entwicklung erfahren. Im Bürgerbeteiligungsprozess diskutierte Entwicklungsfläche, die noch bewertet werden soll.
Pos. 2	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Streuobst	Wohnbaufläche	Größere Siedlungserweiterungsfläche im Anschluss an die vorhandene bebaute Fläche. Städtebaulich neu definierter Ortsrandabschluss. Im Bürgerbeteiligungsprozess diskutierte Entwicklungsfläche, die noch bewertet wer-

					den soll.
Pos. 3	-	X	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Wohnbaufläche	Größere Siedlungserweiterungsfläche südlich der Ortsrandlage wäre ein städtebaulich neu definierter Ortsrandabschluss. Im Bürgerbeteiligungsprozess diskutierte Entwicklungsfläche, die noch bewertet werden soll.
Pos. 4	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Wohnbaufläche	Als Siedlungserweiterung wäre dieser Bereich nachfolgend zur Entwicklung der angrenzenden Fläche am Schmittstück sowie der Umwandlung der jetzigen Wochenendhausfläche als Wohnbaufläche ein städtebaulich neu definierter Ortsrandabschluss und Siedlungserweiterung.
Pos. 5	-	-	Sondergebiet - Wochenendhausgebiet	Wohnbaufläche	Anschluss der Splitterbebauung ehemaliges Wochenendhausgebiet, welches sich zu einem Wohnstandort entwickelt hat, an die Ortslage durch Ausweisung und planungsrechtliche Sicherung mit Wohnhausbebauung.
Pos. 6	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Gewerbliche Baufläche	Die bestehende Gewerbefläche könnte städtebaulich sinnvoll um diesen Bereich erweitert werden.
<b>Michelbach</b>					
Pos. 1	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Wohnbaufläche	Maßvolle Siedlungsflächen-erweiterung als nachfolgende Entwicklung der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen östlich liegenden Flächen, die an die jetzige Ortsrandlage anschließen. Im Sinne der Eigenentwicklung könnte eine maßvolle Entwicklung stattfinden für Wohnungsbau und ein neuer Ortsrand definiert werden.
Pos. 2	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Wohnbaufläche	Maßvolle Siedlungsflächen-erweiterung als nachfolgende Entwicklung der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen östlich liegenden Flächen, die an die jetzige Ortsrandlage anschließen. Im Sinne der Eigenentwicklung

					könnte eine maßvolle Entwicklung stattfinden für Wohnungsbau und ein neuer Ortsrand definiert werden.
Pos. 3	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Wohnbaufläche	Ergänzung der bestehenden Bebauung unter der Voraussetzung planungsrechtlicher Sicherung als Wohnbaufläche und neue Definition eines Ortsrandes durch Ergänzung mit Wohnbaufläche.
<b>Merzhausen</b>					
Pos. 1	-	-	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Wohnbaufläche	Großflächige Siedlungserweiterung für Wohnungsbau zwischen einer neuen Umgehungsstraße und dem bestehenden Ortsrand.
Pos. 2	-	x	Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland	Wohnbaufläche	Siedlungserweiterungsfläche im Anschluss an ein derzeit zu entwickelndes Wohngebiet könnte als nachfolgend zu entwickelnde Fläche realisiert werden und einen neuen Ortsrand entlang der K 740 bilden.
Pos. 3	-	x	Fläche für die Landwirtschaft - Brache, Ödland	Wohnbaufläche	Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche und Neubildung eines Ortsrandes. Teilbereich soll derzeit entwickelt werden. Städtische Fläche im Baugebiet „Am Weiher“.
Pos. 4	-	-	Grünfläche - Wohnungserferne Gärten	Wohnbaufläche	Ausweisung als Wohnbaufläche zur Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche und dem Erhalt der angrenzenden Gärten. Tausch der Flächenausweisung im FNP.
<b>Kransberg</b>					
					Es werden keine Flächenentwicklungspotentiale gesehen, da aufgrund der Topografie und angrenzender Nutzungen wie Wald Grenzen gesetzt sind bei der Flächenausweisung.

1. als Entwicklungspotenzial im Regionalplan Südhessen 2000 enthalten
2. als Entwicklungspotenzial im Siedlungsflächenkonzept Region 2015 enthalten

### Schritt 3

#### **Konfliktanalyse (auf der Grundlage des LANDSCHAFTSPLANES UVF):**

Es werden alle Flächenalternativen hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit bewertet. Hierbei werden die Bestands- und Bewertungskarten des Landschaftsplanes (UVF) und des Umweltvorsorgeatlases als Grundlage herangezogen. Die Konfliktanalyse wird im Hinblick auf die nachfolgend aufgeführten Umweltbelange vorgenommen:

- a) Konflikte mit dem Biotop- und Artenschutz (insbesondere mit Lebensräumen und Landschaftsbestandteilen, die besonders wertvoll sind und gem. § 23 HENatG geschützt sind sowie wertvolle Biotoptypen, die schützenswert sind
- b) Konflikte mit wasserwirtschaftlichen Belangen/Grundwasserschutz
- c) Konflikte mit der Erholungsnutzung
- d) Konflikte mit klimatisch wertvollen Bereichen
- e) Konflikte mit Altablagerungen
- f) Konflikte mit dem Bodenschutz/Vorrang für langwirtschaftliche Nutzung

Für jede einzelne Fläche werden in Bezug auf die o.g. Konfliktbereich Aussagen getroffen:

- |                                       |   |          |
|---------------------------------------|---|----------|
| ➤ kein Konflikt/geeignet              | = | 0 Punkte |
| ➤ möglicher Konflikt/bedingt geeignet | = | 1 Punkt  |
| ➤ eindeutiger Konflikt/nicht geeignet | = | 2 Punkte |

**zu a) Konflikte mit dem Biotop- und Artenschutz (insbesondere mit Lebensräumen und Landschaftsbestandteilen, die besonders wertvoll sind und gem. §23 HENatG geschützt sind sowie wertvolle Biotoptypen, die schützenswert sind)**  
(Landschaftsplan: Gesamtbewertung Biotop- und Artenschutz / Überlagerung bedeutsamer Flächen)

- 0 = Flächen, die weitab von Biotopen gem. §23 HeNatG und anderen wertvollen und schützenswerten Flächen liegen.
- 1= Flächen, die in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Biotopen gem. §23 HeNatG und anderen wertvollen und schützenswerten Flächen liegen oder sich in geringerem Umfang mit diesen überschneiden.
- 2= Flächen, die sich im größerem Umfang mit als Biotopen gem. §23 HeNatG ausgewiesenen Bereichen und anderen wertvollen und schützenswerten Flächen überschneiden.

<b>Entwicklungsbereich</b>	<b>kein Konflikt / (0 Punkte)</b>	<b>möglicher Konflikt (1 Punkt)</b>	<b>eindeutiger (2 Punkte)</b>
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	---	1	---
Pos.3a	---	---	2
Pos.3b	---	1	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	---	1	---
Gewerbe :			
Pos.6	---	---	2
Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	0	---	---



Pos.3	---	---	2 (vollständige Überlagerung!)
Pos.4	---	1	---
Pos.5	---	---	2
Pos.6	---	---	2
Pos.7	0	---	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	---	---	2
Pos.4	---	1	---
Pos.5	0	---	---
Pos.6	---	---	2
<b>Wernborn</b>			
Wohnen :			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	---	---	2 (vollständige Überlagerung!)
Pos.3	---	1	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	---	1	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.2	---	1	---
Pos.3	0	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	---	---	2
Pos.4	---	---	2

#### Zu b) Konflikte mit wasserwirtschaftlichen Belangen/Grundwasserschutz

(Landschaftsplan: Gesamtbewertung Grundwasserschutz / Überlagerung bedeutsamer Flächen)

- 0 = Flächen, die weitab von Schutzgebieten liegen/ die sich nicht mit Flächen für den Grundwasserschutz überlagern
- 1 = Flächen, die in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Schutzgebieten liegen/ die sich geringfügig mit Flächen für den Grundwasserschutz überlagern
- 2 = Flächen, die sich zumindest teilweise mit Schutzgebieten überschneiden / die sich erheblich mit Flächen für den Grundwasserschutz überlagern

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3a	---	---	2
Pos.3b	---	1	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			

Pos.6	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	---	1 (direkt benachbart zu Wasserschutz gebiet 2)	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Pos.6	---	---	2
Pos.7	0	---	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Pos.6	---	1 (direkt benachbart zu Wasserschutz gebiet 2)	---
<b>Wernborn</b>		---	---
Wohnen:			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---

### Zu c) Konflikte mit der Erholungsnutzung

(Landschaftsplan: Landschaftsbildtypen und deren Erholungseignung)

- 0 = Flächen, die ungeeignet bis wenig geeignet für die Erholungsnutzung sind
- 1 = Flächen, die mäßig bis gut geeignet für die Erholungsnutzung sind
- 2 = Flächen, die sehr gut bis hervorragend geeignet für die Erholungsnutzung sind

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	---	1	---
Pos.3a	---	1	---

Pos.3b	---	1	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	---	1	---
Pos.3	---	1	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	---	1	---
Pos.6	---	1	---
Pos.7	---	1	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	---	1	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	---	1	---
Pos.6	---	1	---
<b>Wernborn</b>			
Wohnen :			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	---	1	---
Pos.3	---	1	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	---	1	---
Gewerbe :			
Pos.6	---	1	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	---	1	---
Pos.3	---	1	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	---	1	---
Pos.3	---	1	---
Pos.4	---	1	---

**Zu d) Konflikte mit klimatisch wertvollen Bereichen**

(Landschaftsplan: Gesamtbewertung Klimaschutz und Luftreinhaltung / Überlagerung bedeutsamer Flächen)

- 0 = Flächen, die eine sehr geringe bis geringe Klimarelevanz haben
- 1 = Flächen, die eine geringe bis mäßige Klimarelevanz haben
- 2 = Flächen, die eine mäßige bis hohe Klimarelevanz haben

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3a	0	---	---

Pos.3b	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Pos.6	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Pos.6	0	---	---
<b>Wernborn</b>			
Wohnen :			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---

#### Zu e) Konflikte mit Altablagerungen

(Umweltvorsorgeatlas UVF, Altablagerungen (Größen und Untersuchungsstand))

- 0 = Flächen liegen nicht im Bereich einer Altablagerung
- 1 = Flächen liegen im Bereich einer Altablagerung

Da eine genaue Standortbestimmung aufgrund des Planmaßstabes M= 1:100000 nicht erfolgen kann, wurde bei der Bewertung nur ein „möglicher Konflikt (1 Punkt)“ angenommen. Dies ist im Laufe der Planung genauer zu untersuchen.

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)
<b>Usingen Kernstadt</b>		
Wohnen :		
Pos.1	0	---

Pos.2	0	---
Pos.3a	0	---
Pos.3b	0	---
Pos.4	0	---
Pos.5	0	---
Gewerbe :		
Pos.6	0	---
Pos.7	0	---
<b>Eschbach</b>		
Pos.1	0	---
Pos.2	0	---
Pos.3	---	1
Pos.4	---	1
Pos.5	0	---
Pos.6	0	---
Pos.7	0	---
<b>Wilhelmsdorf</b>		
Pos.1	0	---
Pos.2	0	---
Pos.4	0	---
Pos.5	0	---
Pos.6	0	---
<b>Wernborn</b>		
Wohnen :		
Pos.1	---	1
Pos.2	0	---
Pos.3	0	---
Pos.4	---	1(geschätzt)
Pos.5	---	1(geschätzt)
Gewerbe:		
Pos.6	---	1(geschätzt)
<b>Michelbach</b>		
Pos.1	0	---
Pos.2	0	---
Pos.3	0	---
<b>Merzhausen</b>		
Pos.1	0	---
Pos.2	0	---
Pos.3	0	---
Pos.4	0	---

**Zu f) Konflikte mit dem Bodenschutz**

(Landschaftsplan: Gesamtbewertung Bodenschutz / Überlagerung bedeutsamer Flächen)

- 0 = Flächen, die nicht bedeutsam für den Bodenschutz sind
- 1 = Flächen, die geringfügig bedeutsam für den Bodenschutz sind
- 2 = Flächen, die besonders bedeutsam für den Bodenschutz sind

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			

Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3a	0	---	---
Pos.3b	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	0	---	---
Pos.6	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	---	1	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Pos.6	---	1	---
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.2	---	---	2
Pos.3	---	---	2
Pos.4	---	1	---
Pos.5	---	1	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---

#### **Schritt 4**

Die Ergebnisse der Konfliktanalysen (Punkte) werden zu 3 Konfliktklassen zusammengefasst:

Konfliktklasse 1 = 0-1 Konfliktpunkte:

Die Fläche ist weitgehend konfliktfrei; eine Bebauung ist im Hinblick auf Umweltbelange unbedenklich.

Konfliktklasse 2 = 2 –4 Konfliktpunkte:

Die Fläche weist ein mittleres Konfliktpotential mit den Umweltbelangen auf; eine Bebauung erfordert eine umfassende Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Konfliktklasse 3 = 5 und mehr Konfliktpunkte

Die Fläche weist ein erhebliches Konfliktpotential auf; eine Bebauung kommt nicht in Frage.

Mit dieser Zusammenfassung sollen die Flächen herausgefiltert werden, die mit so hohem Konfliktpotential befrachtet sind, dass sich bei ihnen eine weitergehende städtebauliche Untersuchung erübrigt (vorgezogener Flächenausschluss bei Konfliktklasse 3).

Ein vorgezogener Flächenausschluss wird in all den Fällen vorgenommen, in denen ein erheblicher Konflikt nachgewiesen werden konnte, und die auf keinen Fall durch eine positive städtebauliche Eignung ausgeglichen werden. In diesen Fällen wird noch geprüft, ob durch eine flächenmäßige Reduzierung eine Umgehung des Konfliktes möglich ist. Falls ja, kann eine Neuabgrenzung der Fläche vorgenommen werden und die Fläche in der Bewertung belassen werden.

Ein Flächenausschluss kommt regelmäßig dann in Frage, wenn Biotop nach §20c BNatSchG vorliegen. Hierzu wird aus einem Aufsatz von LOUIS „Das Verhältnis zwischen Baurecht und Naturschutz unter Berücksichtigung der Neuregelung durch das BauROG“ (in : Natur und Recht, Heft 3, 1998, S. 114) zitiert:

„ Nicht alle naturschutzrechtlichen Vorgaben sind einer Abwägung in der Bauleitplanung zugänglich. Naturschutzgesetze und naturschutzrechtliche Verordnungen sind gegenüber der Bauleitplanung höherrangiges Recht, das durch Bauleitplanung weder verletzt noch abgewogen werden darf.....

..... Einen Konfliktfall für die Bauleitplanung bilden die gesetzlich geschützten Biotop nach §20c BNatSchG. Diese gesetzlichen Verbote sind einer Abwägung in der Bauleitplanung nicht zugänglich. Somit ist eine Überplanung solcher Bereiche nur zulässig, wenn die Planung mit den gesetzlichen Vorgaben in Einklang steht; das besonders geschützte Biotop durch die Planung also nicht beeinträchtigt oder zerstört wird. Bestehen hingegen Konflikte, kann eine Bauleitplanung nur erfolgen, wenn der gesetzliche Biotopschutz aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung entfällt.....Bejaht die Naturschutzbehörde die Voraussetzungen einer Ausnahme oder Befreiung und trifft sie eine solche Entscheidung, oder stellt sie in Aussicht, ermöglicht sie die Bauleitplanung.....

.....Das Biotop geht auch bei einer Ausnahme oder Befreiung mit seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit in die Abwägung nach §1 (6) BauGB ein; eine Verminderung der erforderlichen Kompensation ist bei derartig hochwertigen Biotopen nicht vertretbar.“

**ZUSAMMENFASSUNG DES KONFLIKTPOTENTIALS ( UMWELTFAKTOREN )**

<b>Freiraumbelange ----- Entwicklungspotential</b>	<b>Ergebnis: Biotop- und Arten- schutz</b>	<b>Ergebnis: Wasser- wirtschaft</b>	<b>Ergebnis: Erholung</b>	<b>Ergebnis: Klima</b>	<b>Ergebnis: Altablagerungen</b>	<b>Ergebnis: Bodenschutz</b>	<b>Summe</b>
<b>Usingen Kernstadt</b>							
Wohnen :							
Pos.1	0	0	1	0	0	0	<b>1</b>

Pos.2	1	0	1	0	0	0	2
Pos.3a	2	2	1	0	0	0	5
Pos.3b	1	1	1	0	0	0	3
Pos.4	1	0	1	0	0	0	2
Pos.5	1	0	0	0	0	0	1
Gewerbe :							
Pos.6	2	0	0	0	0	0	2
Pos.7	0	0	0	0	0	0	0
<b>Eschbach</b>							
Pos.1	1	0	1	0	0	0	2
Pos.2	0	0	1	0	0	0	1
Pos.3	2	1	1	0	1	0	5
Pos.4	1	0	1	0	1	1	4
Pos.5	2	0	1	0	0	0	3
Pos.6	2	2	1	0	0	0	5
Pos.7	0	0	1	0	0	0	1
<b>Wilhelmsdorf</b>							
Pos.1	0	0	1	0	0	0	1
Pos.2	2	0	1	0	0	1	4
Pos.4	1	0	1	0	0	0	2
Pos.5	0	0	1	0	0	0	1
Pos.6	2	1	1	0	0	1	5
<b>Wernborn</b>							
Pos.1	0	0	1	0	1	2	4
Pos.2	2	0	1	0	0	2	5
Pos.3	1	0	1	0	0	2	4
Pos.4	0	0	1	0	1	1	3
Pos.5	0	0	1	0	1	1	3
Gewerbe :							
Pos.6	1	0	1	0	1	0	3
<b>Michelbach</b>							
Pos.1	2	0	1	0	0	0	3
Pos.2	1	0	1	0	0	0	2
Pos.3	0	0	1	0	0	0	1
<b>Merzhausen</b>							
Pos.1	0	0	1	0	0	0	1
Pos.2	0	0	1	0	0	0	1
Pos.3	2	0	1	0	0	0	3
Pos.4	2	0	1	0	0	0	3

Entwicklungspotential	Konfliktklasse I (0-1 Punkte)	Konfliktklasse II (2-4 Punkte)	Konfliktklasse III (5 und mehr Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen:			
Pos.1	1	---	---
Pos.2	---	2	---
Pos.3a	---	---	5
Pos.3b	---	3	---
Pos.4	---	2	---
Pos.5	1	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	---	2	---
Pos.7	0	---	---



<b>Eschbach</b>			
Pos.1	---	2	---
Pos.2	1	---	---
Pos.3	---	---	5
Pos.4	---	4	---
Pos.5	---	3	---
Pos.6	---	---	5
Pos.7	1	---	
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	1	---	---
Pos.2	---	4	---
Pos.4	---	2	---
Pos.5	1	---	---
Pos.6	---	---	5
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	---	4	
Pos.2	---	---	5
Pos.3	---	4	---
Pos.4	---	3	---
Pos.5	---	3	---
Gewerbe :			
Pos.6	---	3	---
<b>Michelbach</b>			---
Pos.1	---	3	---
Pos.2	---	2	---
Pos.3	1	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	1	---	---
Pos.2	1	---	---
Pos.3	---	3	---
Pos.4	---	3	---

**Folgende Flächen werden aufgrund erheblichem Konfliktpotentials von der weiteren städtebaulichen Bewertung ausgeschlossen:**

- **Usingen Kernstadt: Pos. 3a**
- **Eschbach: Pos. 3, 6**
- **Wilhelmsdorf: Pos. 6**
- **Wernborn: Pos. 2**

### **Schritt 5**

Die verbleibenden Flächen (die Flächen in den Flächenklassen 1 und 2) werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Standortqualitäten bewertet.

Hauptkriterien für die städtebauliche Eignungsbewertung sind:

- a) Die Erreichbarkeit von ÖPNV Haltepunkten
- b) Die Erreichbarkeit von Versorgungszentren (Grundversorgung) in der Kernstadt Usingen
- c) Das Vorhandensein von Versorgungszentren (Grundversorgung) in den Ortsteilen
- d) Die Topographie
- e) Vorhandene Immissionen (Verkehrslärm)

- f) Vorhandene Immissionen (Gewerbe)
- g) Vorhandene Immissionen (Bahn)
- h) Vorhandene Immissionen (Aussiedlerhöfe )
- i) Die Ver- und Entsorgungssituation

**Zu a) Konflikte mit der Erreichbarkeit von ÖPNV - Haltepunkten**

- 0= Die Siedlungsfläche liegt in einer Entfernung von weniger als 300 m an einem ÖPNV- Haltepunkt
- 1= Die Siedlungsfläche liegt in einer Entfernung von weniger als 600 m an einem ÖPNV- Haltepunkt
- 2= Die Siedlungsfläche liegt in einer Entfernung von mehr als 800 m an einem ÖPNV- Haltepunkt

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			
Pos.1	---	---	2
Pos.2	---	---	2
Pos.3b	---	---	2
Pos.4	---	---	2
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.2	---	---	2
Pos.4	---	---	2
Pos.5	---	---	2
Pos.7	---	---	2
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.3	---	---	2
Pos.4	---	---	2
Pos.5	---	---	2
Gewerbe :			
Pos.6	---	---	2
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.2	---	---	2
Pos.3	---	---	2
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.2	---	---	2
Pos.3	---	---	2
Pos.4	---	---	2

- Zu b) Konflikte mit der Erreichbarkeit von Versorgungszentren (Grundversorgung) in der Kernstadt Usingen**  
**Zu c) Das Vorhandensein von Versorgungszentren (Grundversorgung) in den Ortsteilen**

Das Kriterium der Erreichbarkeit von Versorgungszentren kommt nur in der Kernstadt von Usingen zum Tragen. In den Ortsteilen stellt sich nur die Frage, ob die Grundversorgung überhaupt gewährleistet ist.

1. Bewertung Kernstadt Usingen:

Als Kriterium für die Erreichbarkeit von Ortskernen wird ein Schwellenwert von 12- 15 min als zumutbarer Zeitaufwand angenommen. Dies entspricht einem fußläufigen Einzugsbereich von R=800 m.

- 0 = mindestens 50% der untersuchten Fläche liegt innerhalb des Radius
- 1 = zwischen 25% und 50% der untersuchten Fläche liegt innerhalb des Radius
- 2= weniger als 25% der untersuchten Fläche liegt innerhalb des Radius

2. Bewertung der Ortsteile

In den Ortsteilen wird bewertet, ob eine ausreichende Grundversorgung grundsätzlich vorhanden ist oder nicht.

In den Ortsteilen befinden sich folgende Einrichtungen der Grundversorgung:

Eschbach:

- 1 Lebensmittelgeschäft
- 1 Bäcker
- 2 Metzger

Wernborn:

- 1 Lebensmittelgeschäft (mit Bäcker)
- 1 Metzger

Merzhausen:

- 1 Bäcker
- 1 Metzger

Kransberg:

- 1 Metzger

Wilhelmsdorf:

Keine Grundversorgung

Michelbach:

Keine Grundversorgung

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3b	0	---	---
Pos.4		1	---

Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.2	---	---	2
Pos.4	---	---	2
Pos.5	---	---	2
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.2	---	---	2
Pos.3	---	---	2
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	---	1	---
Pos.3	---	1	---
Pos.4	---	1	---

#### Zu d) Topographie

- 0 = das Gelände ist wenig bis leicht geneigt, ist nach Süden oder nach Westen orientiert
- 1 = das Gelände hat leichte bis mittelstarke Hanglage, ist mehrfach geneigt, hat eine Ausrichtung nach Osten
- 2 = das Gelände hat eine starke Hanglage, erfordert dadurch eine besondere Bauweise oder Erschließung, felsiger Untergrund, feuchter Auenbereich, Ausrichtung nach Norden

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	Möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen:			
Pos.1	---	1 (mehrfach Neigung)	---
Pos.2	---	---	2 (Nordhang)
Pos.3b	---	1	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---

Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	---	---	2
Pos.7	---	1	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.3	---	1	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---

**Zu e) Konflikte mit vorhandenen Immissionen (Verkehr)**

(Konkretisierung durch Lärmschutzgutachten erforderlich):

- 0 = Es besteht kein bzw. ein schwacher Konflikt (weniger als 43 dB(A) tags, weniger als 35 dB(A) nachts bzw. 45 – 52 dB (A) tags, 35 – 41 dB (A) nachts)  
1 = Es besteht ein mittlerer Konflikt (53 – 60 dB(A) tags, 42 – 50 dB(A) nachts)  
2= Es besteht ein starker Konflikt (über 60 dB(A) tags, über 50 dB(A) nachts)

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen:			
Pos.1	---	---	2 (Nordumgehung)
Pos.2	---	---	2 (Nordumgehung)
Pos.3b	---	1 (Nordumgehung)	---
Pos.4	---	---	2 (Nordumgehung)
Pos.5	---	1	---
Gewerbe:			
Pos.6	0 (Gewerbegebiet)	---	---
Pos.7	0 (Gewerbegebiet)	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---

Pos.7	0	---	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	---	---	2
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	0	---	
Gewerbe:			
Pos.6	0 (Gewerbegebiet)	---	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.2	0 (Entlastung nach Bau neue K740)	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---

Gebiet	Verkehrliche Erschließung	Belastung bestehender Gebiete	Lage ÖPNV Bahn	Lage ÖPNV Bus/AST	Beeinträchtigung durch Verkehrslärm
<b>Usingen</b>					
Pos. 1	Über Weilburger Straße	Nein	mäßig, große Entfernung zum Bahnhof	Gut AST vorhanden	Ja Die Nähe zur geplanten Nordumgehung ist als sehr kritisch zu sehen B 456 Bauhof Feuerwehr
Pos. 2	Über L 3270, Gutenbergweg	Baugebiet Gutenbergweg	mäßig, große Entfernung zum Bahnhof	Gut AST vorhanden	Ja Die Nähe zur geplanten Nordumgehung ist als sehr kritisch zu sehen L 3270
Pos. 3b	Über Wernborner Weg und Roßmühlweg, Schlappmühler Pfad	Ja Bebauung Wernborner Weg, Roßmühlweg, Schlappmühler Pfad	mäßig, große Entfernung zum Bahnhof	Gut AST vorhanden	Ja Die Nähe zur geplanten Nordumgehung ist als sehr kritisch zu sehen
Pos. 4	Über Baugebiet Weingärten	Ja Baugebiet Weingärten	mäßig, große Entfernung	Gut AST vorhanden	Ja B 275 Die Nähe zur geplanten Nordumgehung ist als

			zum Bahn- hof		sehr kritisch zu sehen
Pos. 5	Über L 3270	Nein	Sehr gut	Gut AST vor- handen	Ja L 3270, Bahn Da geplantes Gewerbegebiet keine negativen Einflüsse
Pos. 6	Über Südtangente, 18-Morgen-Weg	Nein	Gut	Gut AST vor- handen	Ja Südtangente, L 3270, Bahn. Da geplantes Gewerbegebiet keine negativen Einflüsse
Pos. 7	Über neue Südtan- gente	Nein	Gut	Gut AST vor- handen	Ja Südtangente, L 3270
<b>Wernborn</b>					
Pos. 1	Über Lindenstraße (K 727)	Nein	./.	mäßig, Buslinie 510 mehr- mals täg- lich Halt: Tal- hof AST vor- handen	Ja durch K 727
Pos. 3	Über Industriestra- ße/ Usastraße	Ja Baugebiet Usastraße und Bebau- ung südlich Neue Straße	./.	mäßig, Buslinie 510 mehr- mals täg- lich Halt: Am Betzen- berg AST vor- handen	Nein Evtl. durch west- liches Gewerbe- gebiet
Pos. 4	Über Butzbacher Straße (K 727)	Nein	./.	mäßig, Buslinie 510 mehr- mals täg- lich Halt: Lin- denstraße AST vor- handen	Ja durch K 727 und durch landwirt- schaftlichen Be- trieb Nicolai
Pos. 5	Über Bergstraße	Gering Bebauung in der Straße „Am Sport- platz“	./.	mäßig, Buslinie 510 mehr- mals täg- lich Halt: Lin- denstraße AST vor- handen	Nein Evtl. durch Fried- hof, Sportplatz und landwirt- schaftlichen. Be- trieb Nicolai
Pos. 6	Über Lindenstraße	Nein	./.	mäßig,	Ja

	(K 727)			Buslinie 510 mehrmals täglich Halt: Talhof AST vorhanden	durch K 727 Gärtnerei und GE-Gebiet Da geplantes Gewerbegebiet keine negativen Einflüsse
<b>Eschbach</b>					
Pos.1	Über L 3270 und Laach	Ja, Baugebiet „In der Laach“	./.	Mittel Buslinie 509/510 mehrmals täglich Halt: Maibacher Weg AST vorhanden	Ja durch L 3270
Pos. 2	Über Plankstraße, Joh.-Anton-Schmidt-Straße, In der Laach	Ja, Baugebiet „In der Laach“ und Bebauung nördlich Plankstraße	./.	Mittel Buslinie 509/510 mehrmals täglich Halt: Maibacher Weg AST vorhanden	Nein
Pos. 4	Über Straße „Zum Steinkopf“	Ja, Baugebiet Maibacher Weg und Zum Steinkopf	./.	Mittel Buslinie 509/510 mehrmals täglich Halt: Maibacher Weg AST vorhanden	Nein
Pos. 7	Über Kleiststraße, Heidigkopfweg	Ja, Baugebiet nördlich Kleiststraße und Heidigkopf	./.	Mittel Buslinie 509/510 mehrmals täglich Halt: Kirche AST vorhanden	Nein
<b>Michelbach</b>					
Pos.1 + 2	Von Hubertusstraße über bestehende Wirtschaftswegen, die ausgebaut werden müssen	Gering	./.	Schlecht, Linie 509 2x täglich nur an Schultagen AST vor-	Nein



				handen	
Pos.4	Von Hubertusstraße über bestehenden Wirtschaftsweg, der auszubauen ist	Gering	./.	Schlecht, Linie 509 2x täglich nur an Schultagen AST vorhanden	Nein
<b>Wilhelmsdorf</b>					
Pos.1	Über die im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Herrengarten neu auszubauende Straße „Herrengarten“	Keine	Gut Nähe Bahnhof Taunusbahn	./.	Gering
Pos.4	Über die im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Herrengarten neu auszubauende Straße „Herrengarten“	Keine	Gut Nähe Bahnhof Taunusbahn	./.	Taunusbahn
Pos. 5	Über die Wilhelm-Heinrich-Straße	Keine	Gut Nähe Bahnhof Taunusbahn	./.	Mäßig, Lage direkt an L 3063
Pos. 6	Über die Wilhelm-Heinrich-Straße mit neuer Erschließungsstraße	Gering	Gut Nähe Bahnhof Taunusbahn	./.	Gering (teilweise durch L 3063)
<b>Merzhausen</b>					
Pos.1	Über Schmittener Straße und K 740 und Hinterweg	Ja, Bereich Hinterweg	./.	Mäßig, Buslinie 508/501 mehrmals täglich nach Ursingen AST vorhanden	Neue Umgehung K 740 ist zu beachten
Pos. 2	Über Schmittener Straße und K 740 evtl. auch Straße „Am Weiher“	Ja, Baugebiet Am Weiher und Anwohner Schmittener Straße	./.	Mäßig, Buslinie 508/501 mehrmals täglich nach U-	Gering (nach Bau der neuen Umgehung K740)

				singen AST vor- handen	
Pos. 3	Über Straße „Am Weiher“	Ja, Baugebiet Am Weiher	./.	Mäßig, Buslinie 508/501 mehrmals täglich nach Usingen AST vor- handen	Gering

**f) Konflikte mit vorhandenen Immissionen (Gewerbe)**

Es werden die Aussagen aus dem Abstandserlass Nordrhein- Westfalen herangezogen.

- 0 = Der Abstand zwischen der Fläche und dem Gewerbegebiet ist größer als 135 m
- 1= Die Fläche grenzt an die Abstandsfläche direkt an oder wird von ihr geringfügig überlagert
- 2= Die Fläche wird insgesamt oder zu mehr als 50% von der Abstandsfläche überlagert

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3b	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	---	---	2
Gewerbe:			
Pos.6	0 (Gewerbe)	---	---
Pos.7	0 (Gewerbe)	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	---	---	2
Pos.3	---	---	2 (teilweise)
Pos.4	---	---	2 (teilweise)
Pos.5	---	---	2
Gewerbe:			
Pos.6	0 (Gewerbe)	---	---
<b>Michelbach</b>			---

Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---

**g) Konflikte mit vorhandenen Immissionen (Bahn):**

Es werden nur die Immissionen am Tag zugrunde gelegt. Nachts fahren keine Züge.

- 0= Es besteht kein bzw. ein schwacher Konflikt (weniger als 43 dB(A) tags bzw. 45 – 52 dB (A) tags)
- 1= Es besteht ein mittlerer Konflikt (53 – 60 dB(A) tags)
- 2= Es besteht ein starker Konflikt (über 60 dB(A) tags)

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3b	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	---	1	---
Gewerbe :			
Pos.6	---	1	---
Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Pos.7	0	---	---
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	0	---	---
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	0	---	---

Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---

#### h) Konflikte mit vorhandenen Immissionen (Aussiedlerhöfe)

- 0 = Die Untersuchungsfläche liegt in einem Abstand von über 300 m zu einem Aussiedlerhof  
1 = Die Untersuchungsfläche tangiert oder überlagert geringfügig die Abstandsfläche (=300m) zu einem Aussiedlerhof  
2 = Die Untersuchungsfläche wird insgesamt oder zu mehr als 50% von der Abstandsfläche überlagert.

Entwicklungsbereich	kein Konflikt (0 Punkte)	möglicher Konflikt (1 Punkt)	eindeutiger Konflikt (2 Punkte)
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen :			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3b	0	---	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	---	1	---
Gewerbe :			
Pos.6	---	---	2
Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.2	---	---	2
Pos.4	0	---	---
Pos.5	---	---	2♦
Pos.7	---	---	2
<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.4	0	---	---
Pos.5	0	---	---
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	---	1	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	---	1	---
Pos.5	---	---	2
Gewerbe :			
Pos.6	0	---	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	0	---	---
Pos.2	0	---	---
Pos.3	0	---	---
Pos.4	0	---	---

◆ = Der Bereich liegt in direkter Nachbarschaft zu einer Hühnerfarm. Eine direkte Nachbarschaft mit Wohnnutzung ist auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht möglich. Insofern wird diese Fläche von der weiteren Bewertung ausgeschlossen.

### **i) Konflikte mit Ver- und Entsorgungsanlagen**

Im Vordergrund steht die Frage, ob Lage und Kapazität vorhandener Leitungsnetze den Anschluss zusätzlicher Wohngebiete erlauben, oder ob aufwendige/ kostenintensive Erweiterungen der Netze erforderlich sind. Da keine Kostenschätzung vorgenommen werden konnte, wurde die Bewertung verbal - argumentativ vorgenommen. Die Aspekte der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird demnach nicht in die rechnerische Bewertung aufgenommen, sondern muss bei der Gesamtbewertung gesondert berücksichtigt werden.

Bei der Ausweisung weiterer Bauflächen ist generell die hydraulische Belastbarkeit des bestehenden Kanalsystems zu prüfen, da die meisten der neuen Flächen bei den bisherigen Abwasserplanungen keine Rolle gespielt haben.

Dies gilt für die Stadtteile Wilhelmsdorf und Michelbach nicht nur für das Abwassernetz, sondern auch für die beiden Kläranlagen, da diese Stadtteile eigene, auf eine bestimmte Einwohnerzahl ausgelegte Kläranlagen besitzen.

### **Usingen**

#### **Pos.1**

Schwierige Entwässerungssituation aufgrund der topografischen Verhältnisse. Richtung Weilburger Straße nur schwer in freies Gefälle zu entwässern. Im Zusammenhang mit Fläche 2 (?) wäre ein neuer Schmutzwasserkanal in Richtung Verbandssammler Eschbach wahrscheinlich die günstigste Lösung. Das Oberflächenwasser sollte im Trennsystem einem Vorfluter zugeführt werden.

#### **Pos. 2**

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist hier in jedem Fall ein neuer Schmutzwasserkanal in Richtung Verbandssammler Eschbach zu verlegen. Das Oberflächenwasser sollte im Trennsystem einem Vorfluter zugeführt werden.

#### **Pos. 3b**

Die Fläche nördlich des Schlappmühler Pfades wäre in Teilbereichen noch über die Weingärten zu entwässern, wobei es dort aber zu hydraulischen Überlastungen kommen wird.

#### **Pos. 4**

Aufgrund der topografischen Verhältnisse wäre hier ein neuer Kanal am östlichen Rand der Fläche Richtung B 275 zum Sammler Stockheimer Bach zu verlegen.

#### **Pos.5 + 6 + 7**

Die Gewerbefläche 5 und 6 sowie die Fläche 7 sind im Trennsystem Richtung Süden zu entwässern. Anschluss an Sammler Deponie Brandholz, der aus hydraulischen Gründen vermutlich auszuwechseln wäre. Mit dem Betreiber der Deponie ist über die Nutzung und Kosten des Deponiesammlers eine Vereinbarung abzuschließen.

### **Eschbach**

#### **Pos. 1**

Diese Fläche ist über die Johann-Anton-Schmidt-Straße im Baugebiet „Laach“ teilweise auch über die Michelbacher Straße zu entwässern. Hydraulische Überlastungen im Ortsnetz sind zu erwarten. Daher zusätzliche Kosten durch Auswechslung in der Ortslage.

#### **Pos. 2**

Diese Fläche ist über die Johann-Anton-Schmidt-Straße in das Ortsnetz zu entwässern. Hydraulische Überlastungen im Ortsnetz sind zu erwarten. Daher zusätzliche Kosten durch Auswechslung in der Ortslage.

#### **Pos. 4**

Diese Fläche ist über die Straße „Zum Steinkopf“ in das Ortsnetz zu entwässern. Hydraulische Überlastungen im Ortsnetz sind zu erwarten. Daher zusätzliche Kosten durch Auswechslung in der Ortslage.

#### **Pos. 5**

Die Entwässerung dieser Fläche ist über Heidigkopfweg/Kleiststraße/Usinger Straße möglich. Hierzu ist ein neuer Kanal im Heidigkopfweg sowie die hydraulische Überrechnung der restlichen Haltungen bis zum RÜB notwendig.

#### **Pos. 7**

Die nordöstliche Teilfläche wäre mit einem neuen Kanal über den vorhandenen Ortsrandweg in die Kleiststraße zu entwässern. Der südwestliche Teil der Fläche wäre ebenfalls in die Kleiststraße zu entwässern, wahrscheinlich jedoch aufgrund der topographischen Verhältnisse über einen neuen Kanal am Ortsrand. In beiden Fällen ist die hydraulische Berechnung der Kanalleitungen notwendig.

### **Wilhelmsdorf**

#### **Pos. 1, 2, 4**

Für diese Fläche kann die Entwässerung über die im Rahmen der Erschließung des Baugebietes Herrengarten zu erstellende Abwasseranlage erfolgen (Trennsystem). Vorher ist allerdings eine hydraulische Berechnung der bestehenden Abwasseranlage, insbesondere der Kläranlage, erforderlich. Es entstehen eventuell zusätzliche Kosten für die Erweiterung der Kläranlage.

#### **Pos. 5**

Für diese Fläche ist die Entwässerung über die vorhandene Entwässerungsanlage in der Wilhelm-Heinrich-Straße gesichert.

#### **Pos. 6**

Diese Fläche muss über einen neu zu verlegenden Kanal zur Straße „An der Laubach/ An den Tannen“ entwässert werden. Hier sollte einem Trennsystem der Vorzug gegeben werden. Vorher ist allerdings eine hydraulische Berechnung der bestehenden Abwasseranlage, insbesondere der Kläranlage, erforderlich. Es entstehen eventuell zusätzliche Kosten für die Erweiterung der Kläranlage.

## **Wernborn**

### **Pos. 1**

Die Entwässerung für diese Fläche erfolgt über die vorhandene Entwässerungsanlage in der Lindenstraße. Es muss geprüft werden, ob aus hydraulischen Gründen eine Kanalauswechslung im Bereich zwischen Industriestraße und Wernborn 1 notwendig ist. Auf jeden Fall ist aus hydraulischen Gründen, das gilt für alle Erweiterungsflächen in Wernborn, eine Auswechslung des Kanals in der K 724 erforderlich.

### **Pos. 3**

Die Entwässerung dieser Fläche kann über die bestehende Ortsentwässerung der Usastraße zur K 724 erfolgen. Auswechslung des Kanals in der K 724 wie Wernborn 1 und Wernborn 2.

### **Pos. 4**

Die Entwässerung dieser Fläche muss über die Butzbacher Straße zum Anschlusskanal hinter dem Gewerbebetrieb Nicolai erfolgen.

### **Pos. 5**

Ist praktisch schon erschlossen.

### **Pos. 6**

Diese Fläche ist bereits über eine Pumpenleitung an die Bergstraße erschlossen.

## **Michelbach**

### **Pos. 1**

Für diese Fläche ist die Entwässerung über die vorhandene Abwasseranlage gesichert. Eine hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist jedoch erforderlich, um hydraulische Überlastungen zu vermeiden. Es entstehen eventuell zusätzliche Kosten für die Erweiterung der Kläranlage.

### **Pos. 2**

Siehe Fläche 1.

### **Pos. 3**

Für diese Fläche ist die Entwässerung über den vorhandenen Kanal in der Hubertusstraße gesichert. Im Zusammenhang mit den Flächen 4 + 5 wäre ein neuer Kanal am Ortsrand zu verlegen.

## **Merzhausen**

### **Pos 1**

Die Fläche 1 müsste teilweise über den Hinterweg bzw. die Weilstraße in das Ortsnetz entwässert werden. Bei der Teilfläche in Richtung der neuen Umgehungsstraße ist eine Entwässerung mit einer Freispiegelleitung auf Grund der topografischen Verhältnisse wahrscheinlich nicht möglich.

## Pos. 2

Diese Fläche kann über die Schmittener Straße in das Ortsnetz entwässert werden. Eine hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes ist erforderlich, um hydraulische Überlastungen zu vermeiden.

## Pos. 3

Diese Fläche kann im Trennsystem über die Straße „Am Weiher“ in das Ortsnetz entwässert werden. Mit hydraulischen Überlastungen ist nicht zu rechnen.

## Pos. 4

Die Fläche kann über die Schmittener Straße und Straße „Am Weiher“ in das Ortsnetz entwässert werden, wobei die Entwässerung einer Teilfläche am Ortsrand als eine im FNP bereits enthaltene Wohnbaufläche bereits hydraulisch im bestehenden Entwässerungsnetz berücksichtigt sein müsste. Die Entwässerung im Trennsystem dürfte zu keiner hydraulischen Überlastung im Ortsnetz führen.

## Schritt 6

### Zusammenfassung des Konfliktpotentials ( Städtebau )

Freiraumbelange ----- Entwicklungspotential	Ergebnis ÖPNV	Ergebnis Grundversorgung	Ergebnis Topographie	Ergebnis Immissionen (Verkehr)	Ergebnis Immissionen (Gewerbe)	Ergebnis Immissionen (Bahn)	Ergebnis Immissionen (Aus-siedlerhöfe)	Summe
<b>Usingen Kernstadt</b>								
Wohnen:								
Pos.1	2	0	1	2	0	0	0	5
Pos.2	2	0	2	2	0	0	0	6
Pos.3b	2	0	1	1	0	0	0	4
Pos.4	2	1	0	2	0	0	1	6
Pos.5	0	0	0	1	2	1	1	5
Gewerbe :								
Pos.6	0	0	0	0	0	1	2	3
Pos.7	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Eschbach</b>								
Pos.1	2	0	0	1	0	0	1	4
Pos.2	2	0	0	0	0	0	2	4
Pos.4	2	0	0	0	0	0	0	2
Pos.7	2	0	1	0	0	0	2	5
<b>Wilhelmsdorf</b>								
Pos.1	0	2	0	0	0	0	0	2
Pos.2	0	2	0	0	0	0	0	2
Pos.4	0	2	0	0	0	1	0	3
Pos.5	0	2	0	2	0	0	0	4



<b>Wernborn</b>								
Pos.1	2	0	0	1	2	0	1	<b>6</b>
Pos.3	2	0	1	0	2	0	0	<b>5</b>
Pos.4	2	0	1	1	2	0	1	<b>7</b>
Pos.5	2	0	0	0	2	0	2	<b>6</b>
Gewerbe:								
Pos.6	2	0	0	0	0	0	0	<b>2</b>
<b>Michelbach</b>								
Pos.1	2	2	0	0	0	0	0	<b>4</b>
Pos.2	2	2	0	0	0	0	0	<b>4</b>
Pos.3	2	2	0	0	0	0	0	<b>4</b>
<b>Merzhausen</b>								
Pos.1	2	1	0	2	0	0	0	<b>5</b>
Pos.2	2	1	0	0	0	0	0	<b>3</b>
Pos.3	2	1	0	0	0	0	0	<b>3</b>
Pos.4	2	1	0	0	0	0	0	<b>3</b>

### Zusammenfassung zu Konfliktklassen

Die Ergebnisse der städtebaulichen Konfliktanalysen (Punkte) werden zu 3 Konfliktklassen zusammengefasst:

#### Konfliktklasse 1 = 0-2 Konfliktpunkte

Die Fläche ist weitgehend konfliktfrei; eine Bebauung ist im Hinblick auf die städtebaulichen Belange unbedenklich.

#### Konfliktklasse 2 = 3 –5 Konfliktpunkte

Die Fläche weist ein mittleres Konfliktpotential in Bezug auf die städtebaulichen Belange auf; die Mängel können durch eignungsverbessernde Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung und/oder Erschließung behoben werden.

#### Konfliktklasse 3 = 6 und mehr Konfliktpunkte

Die Fläche weist ein erhebliches Konfliktpotential auf; eine Bebauung kommt nicht in Frage.

<b>Entwicklungspotential</b>	<b>Konfliktklasse I (0-2 Punkte)</b>	<b>Konfliktklasse II (3-5 Punkte)</b>	<b>Konfliktklasse III (6 und mehr Punkte)</b>
<b>Usingen Kernstadt</b>			
Wohnen:			
Pos. 1	---	5	---
Pos.2	---	---	6
Pos.3b	---	4	---
Pos.4	---	---	6
Pos.5	---	5	---
Gewerbe :			
Pos.6	---	3	---
Pos.7	0	---	---
<b>Eschbach</b>			
Pos.1	---	4	---
Pos.2	---	4	---
Pos.4	2	---	---
Pos.7	---	5	---

<b>Wilhelmsdorf</b>			
Pos.1	---	2	---
Pos.2	---	2	---
Pos.4	---	3	---
Pos.5	---	4	---
<b>Wernborn</b>			
Pos.1	---	---	6
Pos.3	---	5	---
Pos.4	---	---	7
Pos.5	---	---	6
Gewerbe :			
Pos.6	2	---	---
<b>Michelbach</b>			
Pos.1	---	4	---
Pos.2	---	4	---
Pos.3	---	4	---
<b>Merzhausen</b>			
Pos.1	---	5	---
Pos.2	---	3	---
Pos.3	---	3	---
Pos.4	---	3	---

### Schritt 7

Bei der abschließenden Zusammenfassung der Bewertung der Umweltbelange und der städtebaulichen Bewertung werden die insgesamt 9 möglichen Verknüfungen mit den Kennbuchstaben A bis I versehen und einer verbal- argumentativen Beurteilung unterzogen.

_____	<b>Städtebauliche Bewertung (Konfliktklasse)</b>	Konfliktklasse 1	Konfliktklasse 2	Konfliktklasse 3
<b>Bewertung der Umweltbelange (Konfliktklasse)</b>	_____	_____	_____	_____
Konfliktklasse 1		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Konfliktklasse 2		<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
Konfliktklasse 3		<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>

- A:** Ohne Einschränkung als Bauland geeignet
- B:** Aus städtebaulicher Sicht bedingt geeignet, weisen dafür aber keine oder nur unbedeutende Konflikte mit Umweltbelangen auf. Sie sind daher mit Einschränkung als Bauland geeignet. Es sollten Überlegungen zur städtebaulichen Aufwertung vorgenommen werden.
- C:** Aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet. Trotz weitgehender Konfliktfreiheit im Umweltbereich können sie daher in der Regel nicht zum künftigen Baulandpotential gezählt werden.
- D:** Es trifft ein mittleres Konfliktpotential mit einer guten städtebaulichen Eignung zusammen. Eine Nutzung als Baulandpotential setzt hier eine differenziertere Bewertung der Umweltkonflikte in Form einer UVP voraus. Die Ergebnisse der UVP ergeben Entwurfsvorgaben für die Abgrenzung der Geltungsbereiche und für den Entwurf. Die entscheidendsten Entwurfsvorgaben bestehen in der Auswahl und der räumlichen Verteilung der Nutzungen, gefolgt von der städtebaulichen Anordnung.

- E:** Sowohl die Konfliktbewertung im Bereich der Umweltbelange als auch die städtebauliche Eignungsuntersuchung liegen im Ergebnis in der mittleren Klasse. Voraussetzung für eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist eine UVP; angesichts der nur bedingt gegebenen städtebaulichen Eignung sollte dieser Schritt jedoch nur bei erheblichen Flächenengpässen in Angriff genommen werden. Es sollten Überlegungen zur städtebaulichen Aufwertung vorgenommen werden.
- F:** Eine schlechte städtebauliche Eignung in Verbindung mit einem mittleren Konfliktpotential in Bezug auf die Umweltbelange schließt eine bauliche Nutzung in der Regel aus.
- G:** Erhebliche Umweltkonflikte stehen einer guten städtebaulichen Eignung gegenüber. In diesen Fällen ist eine Überprüfung der Umweltkonflikte durch eine UVP sinnvoll. Die Ergebnisse der UVP ergeben Entwurfsvorgaben für die Abgrenzung der Geltungsbereiche und für den Entwurf. Die entscheidendsten Entwurfsvorgaben bestehen in der Auswahl und der räumlichen Verteilung der Nutzungen, gefolgt von der städtebaulichen Anordnung.

**H und I:** Beim Vorliegen dieser Ergebniskonstellation scheidet eine Bebauung aus.

**Es erfolgt eine Gesamtbewertung der Standorteigenschaften mit Festlegung der jeweiligen Prioritätenstufen ( 1- 3) in Bezug auf die Übernahme in den Regionalen Flächennutzungsplan.**

**Gesamtbewertung:**

Entwicklungspotential	Verknüpfung: Konfliktklasse (Umweltbelange) / Konfliktklasse (Städtebau)	Bewertung der Ver- und Entsorgungssituation	Größe der Fläche in ha	Prioritätenstufe	Begründung
<b>Usingen Kernstadt</b>					
Wohnen:					
Pos.1	<b>B</b>	Schwierige Entwässerungssituation aufgrund der topographischen Verhältnisse ( <b>=sehr hohe Kosten</b> )	ca 6,1 ha	<b>1</b>	Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>sehr geringes</u> Konfliktpotential.  Die Konfliktanalyse in Bezug auf die städtebaulichen Belange brachte insbesondere erhebliche Immissionsprobleme in Bezug auf die geplante Nordumgehung. Dieser Konflikt kann durch eine entsprechend große Ab-

					<p>standsfläche zu der Immissionsquelle und durch aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straße entschärft werden. Die schwierigen topographischen Verhältnisse erzeugen erhöhte Kosten insbesondere bei der Ver- und Entsorgung und der planerischen Umsetzung von Bauvorhaben. Geplant ist der Standort für einen Krankenhausneubau. Im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben können Mischgebietsnutzungen vorgesehen werden.</p> <p>Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV- Haltepunkten der Taunusbahn herstellen kann.</p> <p>Aufgrund des sehr geringen Konfliktpotentials in Bezug auf die ökologischen Belange und den bewältigbaren Immissionsproblemen sollte diese Fläche mit Priorität entwickelt werden.</p>
Pos.2	<b>F</b>	Schwierige Entwässerungssituation aufgrund der topographischen Verhältnisse ( <b>=sehr hohe Kosten</b> )	---	----	Beim Vorliegen dieser Ergebniskonstellation scheidet eine Bebauung aus
Pos.3b	<b>E</b>	In Teilbereichen kann über die Weingärten entwässert werden, wobei es dort jedoch zu hydraulischen Ü-	Ca. 9,0 ha	<b>3</b>	In der Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange konnten verschiedene <u>geringere</u> ökologische Beschränkungen für die Flächennutzung festgestellt werden, die näher untersucht werden müs-

		berlastungen kommen wird.(= <b>hohe Kosten</b> )			<p>sen. Falls sich die Konflikte bestätigen, sollte aufgrund der Kumulation der Konflikte und des geringen Flächenpotentials auf eine Siedlungsentwicklung an diesem Standort verzichtet werden.</p> <p>Die Konfliktanalyse in Bezug auf die städtebaulichen Belange brachte insbesondere Immissionsprobleme in Bezug auf die geplante Nordumgehung. Dieser Konflikt kann durch eine entsprechend große Abstandsfläche zu der Immissionsquelle und durch aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straße entschärft werden. Darüber hinaus können durch die topographischen Verhältnisse erhöhte Kosten insbesondere bei der Ver- und Entsorgung und der planerischen Umsetzung von Bauvorhaben entstehen. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV-Haltepunkten der Tausnabahn herstellen kann.</p>
Pos. 4	<b>F</b>		---	---	Beim Vorliegen dieser Ergebniskonstellation scheidet eine Bebauung aus
Pos.5	<b>B</b>	Anschluss nach Süden an den Sammler Deponie Brandholz, der aus hydraulischen Gründen ausgewechselt werden .(= <b>hohe Kosten</b> )	ca. 4,9 ha	<b>1</b>	Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange (insbesondere des Biotop- und Artenschutzes) erbrachte für diese Fläche ein <u>geringes</u> Konfliktpotential. Die vorhandenen Biotopstrukturen können jedoch durch eine rücksichtsvolle Planung und Integration in die Pla-

					<p>nung erhalten werden, da sie keine flächenmäßig große Ausdehnung haben.</p> <p>Der Siedlungsflächenentwicklung kann aufgrund den geringen Beschränkungen der Flächennutzungen in Bezug auf die Umweltbelange und durch die gute Anbindung an den ÖPNV mit Priorität unterstützt werden. Die Immissionskonflikte zu dem angrenzenden Gewerbegebiet und der Bahntrasse können durch eine entsprechend große Abstandsfläche zu den Immissionsquellen gelöst werden.</p> <p>Das Gebiet eignet sich als Ergänzung für das Baugebiet „Schleichenbach II“ (entweder als Wohngebiet oder als Mischgebiet)</p>
Gewerbe :					
Pos.6	<b>E</b>	Anschluss nach Süden an den Sammler Deponie Brandholz, der aus hydraulischen Gründen ausgewechselt werden müsste ( <b>=hohe Kosten</b> )	Ca. 4,6 ha	<b>1 (Gewerbe-fläche)</b>	Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>erhebliches</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, das vor einer möglichen Überplanung in einer UVP näher untersucht werden muss. Falls sich im Rahmen dieser Untersuchung die vermuteten Umweltrisiken bestätigen, kann versucht werden durch ergänzende Maßnahmen den Konflikt zu vermeiden. Geprüft werden sollte, ob die Gebietsabgrenzung verändert werden kann, so dass die konfliktreichen Flächen des Biotop- und Artenschutzes herausgenommen werden können. Falls diese Maßnahmen nicht zu einer Konfliktminimierung führen, kann

					<p>dies dazu führen, dass diese Flächen nicht als Bauland in Frage kommen.</p> <p>In Bezug auf die städtebaulichen Standortvoraussetzungen ist zu beachten, dass sich in unmittelbarer Nähe ein Aussiedlerhof befindet. Durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet bestehen jedoch keine zu erwartenden Immissionsprobleme. Dies ist auch in Bezug auf die Immissionen durch die Bahntrasse festzustellen.</p>
Pos.7	<b>A</b>	Anschluss nach Süden an den Sammler Deponie Brandholz, der aus hydraulischen Gründen ausgewechselt werden müsste <b>.(=hohe Kosten)</b>	ca 4,1 ha	<b>1 (Gewerbe-fläche)</b>	Die Siedlungsflächenentwicklung ist aufgrund der guten städtebaulichen Eignung zu unterstützen. Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche darüber hinaus nur ein <u>sehr geringes</u> Konfliktpotential. Die Standortvoraussetzungen sind daher als besonders positiv einzuschätzen und mit Priorität zu entwickeln. Geplant ist eine gewerbliche Nutzung in Ergänzung zu dem benachbarten Gewerbegebiet an der Südtangente.
<b>Eschbach</b>					
Pos.1	<b>E</b>	Aufgrund der bestehenden hydraulischen Überlastungen in Teilbereichen des Ortsnetzes entstehen für die nördlichen Entwicklungsflächen (Pos.1,2,4) gleichermaßen <b>hohe Kosten</b> für die Auswechslung	ca. 5,6 ha	<b>2</b>	Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>geringes</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, das vor einer möglichen Überplanung in einer UVP näher untersucht werden muss. Falls sich im Rahmen dieser Untersuchung die vermuteten Umweltrisiken bestätigen kann versucht werden durch ergänzende Maßnahmen den Konflikt

		<p>der überlasteten Kanäle. Ggf. kann für eine sehr geringe Flächenentwicklung (siehe Pos.4) darauf verzichtet werden.</p>			<p>zu vermeiden. Geprüft werden sollte, ob die Gebietsabgrenzung verändert werden kann, so dass die konfliktreichen Flächen des Biotop- und Artenschutzes herausgenommen werden können.</p> <p>Die Siedlungsflächenentwicklung in Eschbach ist aufgrund der vorhandenen Grundversorgung sinnvoll, obwohl die ÖPNV Anbindung als negativ einzuschätzen ist. Die ÖPNV- Erschließungsqualität ist weiterhin zu verbessern. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV- Haltepunkten der Taunusbahn herstellen kann.</p> <p>Darüber hinaus muss geprüft werden, ob durch den benachbarten Aussiedlerhof Immissionskonflikte zu erwarten sind. Falls ja, ist eine entsprechende Abstandsfläche einzuhalten bzw. Immissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für eventuelle Verkehrsimmissionen an dem Standort. Aufgrund des im Vergleich zu den anderen Flächen geringeren Konfliktpotentials in Bezug auf die Umweltbelange und wegen des größeren Abstandes zum Aussiedlerhof (im Vergleich zu Pos.1) wird die Prioritätenstufe 2 gewählt.</p>
Pos.2	<b>B</b>	Aufgrund der bestehenden	ca. 3,2 ha	<b>1</b>	Die Siedlungsflächenentwicklung in Eschbach ist



		<p>hydraulischen Überlastungen in Teilbereichen des Ortsnetzes entstehen für die nördlichen Entwicklungsflächen (Pos.1,2,4) gleichermaßen <b>hohe Kosten</b> für die Auswechslung der überlasteten Kanäle. Ggf. kann für eine sehr geringe Flächenentwicklung (siehe Pos.4) darauf verzichtet werden.</p>			<p>aufgrund der vorhandenen Grundversorgung sinnvoll, obwohl die ÖPNV Anbindung als negativ einzuschätzen ist. Die ÖPNV- Erschließungsqualität ist weiterhin zu verbessern. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV- Haltepunkten der Taunusbahn herstellen kann.</p> <p>Darüber hinaus muss geprüft werden, ob durch den benachbarten Ausiedlerhof Immissionskonflikte zu erwarten sind. Falls ja, ist eine entsprechende Abstandsfläche einzuhalten bzw. Immissionsmindernde Maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche nur ein <u>sehr geringes</u> Konfliktpotential.</p> <p>Aufgrund der positiven Standortvoraussetzungen in Bezug auf die Umweltbelange und der vorhandenen Grundversorgung sollte die Siedlungsflächenentwicklung unterstützt werden.</p>
Pos.4	<b>B</b>	<p>Aufgrund der bestehenden hydraulischen Überlastungen in Teilbereichen des Ortsnetzes entstehen für die nördlichen Entwicklungsflächen (Pos.1,2,4)</p>	Ca. 0,4 ha	<b>1</b>	<p>Die Siedlungsflächenentwicklung in Eschbach ist aufgrund der vorhandenen Grundversorgung sinnvoll, obwohl die ÖPNV Anbindung als negativ einzuschätzen ist. Die ÖPNV- Erschließungsqualität ist weiterhin zu verbessern. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität</p>

		<p>gleichermaßen <b>hohe Kosten</b> für die Auswechslung der überlasteten Kanäle. Ggf. kann für eine sehr geringe Flächenentwicklung (siehe Pos.4) darauf verzichtet werden.</p>			<p>verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV- Haltepunkten der Taunusbahn herstellen kann.</p> <p>Die Siedlungsflächenentwicklung ist aufgrund der guten städtebaulichen Eignung der Fläche zu unterstützen. Geplant ist eine Ortsabrundung mit einer Bauzeile, deren Abgrenzung sich an der Grenze des südlich verlaufenden Ortsrandes orientiert.</p> <p>Es bestehen verschiedene <u>geringere</u> ökologische Beschränkungen für die Flächennutzung, die näher untersucht werden müssen. Falls sich die Konflikte bestätigen, sollte aufgrund der Kumulation der Konflikte und des geringen Flächenpotentials auf eine Siedlungsentwicklung an diesem Standort verzichtet werden.</p> <p>Aufgrund des im Vergleich zu den anderen Flächen geringeren Konfliktpotentials in Bezug auf die städtebaulichen Belange wird die Prioritätenstufe 1 gewählt.</p>
Pos.7	<b>B</b>	<p>Teilweise Entwässerung für die nordöstliche Teilfläche über den vorhandenen Ortsrandweg in die Kleiststraße und für die südwestliche Fläche über einen neuen Kanal am Orts-</p>	Ca. 1,2 ha	<b>2</b>	<p>Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche nur ein <u>sehr geringes</u> Konfliktpotential.</p> <p>Besonders zu beachten ist die nördlich am Ortsrand gelegene Hühnerfarm, die eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich erheblich einschränken kann. Zur Er-</p>

		rand (=hohe Kosten)			<p>mittlung der Immissionen ist ein Gutachten erforderlich. Durch den Ausschluss der Fläche Pos 5 aufgrund der zu erwartenden Immissionsprobleme in direkter Nachbarschaft zu der Hühnerfarm wird empfohlen, die Gebietsabgrenzung der Fläche Pos. 4 auf eine städtebauliche Arrondierung zu reduzieren, so dass eine städtebaulich sinnvolle Lösung und ein ausreichender Abstand zu der Hühnerfarm erreicht werden kann. Aufgrund der Immissionsproblematik wurde die Prioritätenstufe 2 vergeben.</p> <p>Wie bei den übrigen Standorten in Eschbach ist die Siedlungsflächenentwicklung aufgrund der vorhandenen Grundversorgung sinnvoll, obwohl die ÖPNV Anbindung als negativ einzuschätzen ist. Die ÖPNV- Erschließungsqualität ist weiterhin zu verbessern. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV- Haltepunkten der Taunusbahn herstellen kann.</p>
<b>Wilhelmsdorf</b>					
Pos.1	<b>B</b>	Entwässerung über die im Rahmen des Baugebietes Herrngarten zu erstellende Abwasseranlage. Hydraulische Berechnung der Kläranlage erforderlich (even-	Ca. 0,4 ha	<b>1</b>	Die Siedlungsflächenentwicklung in Wilhelmsdorf ist aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV – in direkter Nähe zu dem Taunusbahn- Haltepunkt- besonders zu unterstützen, obwohl die Grundversorgung in dem Ortsteil nicht gesichert ist. Die Versorgungssituation ist demnach dringend zu

		tuell <b>hohe Kosten</b> für die Erweiterung der Kläranlage)			<p>verbessern.</p> <p>Die an diesem Standort vorgesehene einzeilige Bebauung als Siedlungserweiterung der westlich liegenden Splittersiedlung ist aus den oben genannten Gründen zu unterstützen. Durch die Siedlungsflächenentwicklung wird die geplante Erschließung des Baugebietes „Herrengarten“ darüber hinaus besser ausgenutzt.</p> <p>Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>sehr geringes</u> Konfliktpotential.</p> <p>Aufgrund des sehr geringen Konfliktpotentials in Bezug auf die Umweltbelange und der besonders guten Anbindung an den ÖPNV ist die Fläche mit Priorität zu entwickeln.</p>
Pos.2	<b>E</b>	Entwässerung über die im Rahmen des Baugebietes Herrengarten zu erstellende Abwasseranlage. Hydraulische Berechnung der Kläranlage erforderlich (eventuell <b>hohe Kosten</b> für die Erweiterung der Kläranlage)	Ca. 1,0 ha	<b>2</b>	<p>Die Siedlungsflächenentwicklung in Wilhelmsdorf ist aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV – in direkter Nähe zu dem Taunusbahn- Haltepunkt- besonders zu unterstützen, obwohl die Grundversorgung in dem Ortsteil nicht gesichert ist. Die Versorgungssituation ist demnach dringend zu verbessern.</p> <p>Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>erhebliches</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, das vor einer möglichen Überplanung in einer UVP näher untersucht werden muss. Falls sich im Rahmen dieser Untersuchung die vermuteten Umweltrisiken bes-</p>

					<p>tätigen, kann versucht werden durch ergänzende Maßnahmen den Konflikt zu vermeiden.</p> <p>Die planerische Siedlungsergänzung zwischen der Splittersiedlung im Osten sowie zu dem zu bebauenden Gebiet „Herrengarten“ steht in enger Verbindung mit den planerischen Zielen der Fläche Pos.1, so dass die Flächenentwicklung - trotz mittel bewerteten Standortvoraussetzungen- auch hier priorisiert werden sollte.</p>
Pos.4	<b>E</b>	Entwässerung über die im Rahmen des Baugebietes Herrengarten zu erstellende Abwasseranlage. Hydraulische Berechnung der Kläranlage erforderlich (eventuell <b>hohe Kosten</b> für die Erweiterung der Kläranlage)	Ca. 0,4 ha	<b>2</b>	<p>Die Siedlungsflächenentwicklung in Wilhelmsdorf ist aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV – in direkter Nähe zu dem Taunusbahn- Haltepunkt- besonders zu unterstützen, obwohl die Grundversorgung in dem Ortsteil nicht gesichert ist. Die Versorgungssituation ist demnach dringend zu verbessern.</p> <p>Der vorhandene Ortsrand soll nach Südosten erweitert werden. Dadurch wird das Baugebiet „Herrengarten“ besser an den bestehenden Ort angebunden und wie bei Pos. 1 eine bessere Ausnutzung der geplanten Erschließung des Baugebietes „Herrengarten“ erreicht. Bei der baulichen Entwicklung sind jedoch die zu erwartenden Immissionen durch die Bahn zu lösen. Dies wird aufgrund der geringen Tiefe des Baugebietes nur durch aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich sein.</p> <p>Die Konfliktanalyse in</p>

					<p>Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>geringes</u> Konfliktpotential.</p> <p>Aufgrund der städtebaulich positiven Standortvoraussetzungen in Wilhelmsdorf in Bezug auf die ÖPNV Anbindung und dem geringem Konfliktpotential in bezug auf die ökologischen Belange sollte die Siedlungsflächenentwicklung mit Priorität verfolgt werden.</p>
Pos.5	<b>B</b>	Der Anschluss an das Ortskanalnetz kann erfolgen ( <b>= niedrige Kosten</b> )	Ca. 0,6 ha	<b>1</b>	<p>Die Siedlungsflächenentwicklung in Wilhelmsdorf ist aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV – in direkter Nähe zu dem Taunusbahn- Haltepunkt- besonders zu unterstützen, obwohl die Grundversorgung in dem Ortsteil nicht gesichert ist. Die Versorgungssituation ist demnach dringend zu verbessern.</p> <p>Der Standort zeichnet sich zum Einen durch <u>sehr geringe</u> ökologische Beschränkungen aus und zum Anderen durch niedrige Erschließungskosten, da die Entwässerung bereits gesichert ist. Die zu erwartenden Immissionsprobleme durch die Lage an der L3063 sind bei der Planung besonders zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Tiefe des geplanten Baugebietes können die Immissionsprobleme durch aktive Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden.</p>
<b>Wernborn</b>					
Pos. 1	<b>F</b>		---	---	Beim Vorliegen dieser Ergebniskonstellation scheidet eine Bebauung aus.
Pos.3	<b>E</b>	Entwässerung über die be-	Ca 6,0 ha	<b>3</b>	Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbe-

		<p>stehende Ortswässerung der U-sastraße / Auswechslung des Kanals in der K 724 erforderlich  <b>(= hohe Kosten)</b></p>		<p>lange erbrachte für diese Fläche ein <u>geringes</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz sowie ein <u>erhebliches</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Bodenschutz. Die vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen können bei der Planung berücksichtigt und in die Planungskonzeption integriert werden. Der vorhandene Konflikt in Bezug auf den Bodenschutz muss näher geprüft werden. Ggf. kann die Gebietsabgrenzung so verändert werden, dass die konfliktreichen Flächen in Bezug auf den Bodenschutz herausgenommen werden können.</p> <p>Die Siedlungsflächenentwicklung in Wernborn ist aufgrund der vorhandenen Grundversorgung sinnvoll, obwohl die ÖPNV Anbindung als negativ einzuschätzen ist. Die ÖPNV- Erschließungsqualität ist weiterhin zu verbessern. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV- Haltepunkten der Taunusbahn herstellen kann.</p> <p>Darüber hinaus muss geprüft werden, ob durch die räumliche Nähe zu dem westlich anschließenden Gewerbegebietes Immissionskonflikte entstehen können. Empfohlen wird daher, zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohngebiet eine Abstandsfläche</p>
--	--	--	--	--

					vorzusehen. Die vorhandenen topographischen Verhältnisse des Standortes müssen darüber hinaus bei der Planung besonders berücksichtigt werden.
Pos. 4	<b>F</b>		---	---	Beim Vorliegen dieser Ergebniskonstellation scheidet eine Bebauung aus.
Pos. 5	<b>F</b>		---	---	Beim Vorliegen dieser Ergebniskonstellation scheidet eine Bebauung aus.
Gewerbe :					
Pos.6	<b>B</b>	Entwässerung erfolgt bereits über eine Pumpenleitung an die Bergstraße (= <b>niedrige Kosten</b> )	Ca 0,8 ha	<b>1 (Gewerbe-fläche)</b>	<p>Die Siedlungsfläche ist als Erweiterungsfläche des westlich benachbarten Gewerbegebietes zu sehen. Als Gewerbefläche kann der Standort in unmittelbarer Nähe zu dem landwirtschaftlichen Betrieb Nickolai ohne größere Immissionsprobleme bestehen. Näher untersucht muss darüber hinaus eine Altablagerungsfläche, die sich in Standortnähe befindet.</p> <p>Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>geringes</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz. Dies muss näher untersucht werden. Ansonsten weist der Standort keine weiteren ökologischen Konflikte auf.</p>
<b>Michelbach</b>					
Pos.1	<b>E</b>	Entwässerung ist über die vorhandene Abwasseranlage gesichert (eventuell <b>hohe Kosten</b> für die Erweiterung der Kläranlage)	Ca. 1.0 ha	<b>3</b>	Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>erhebliches</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, das vor einer möglichen Überplanung in einer UVP näher untersucht werden muss. Falls sich im Rahmen dieser Untersuchung die vermu-



					<p>teten Umweltrisiken bestätigen, kann versucht werden durch ergänzende Maßnahmen den Konflikt zu vermeiden. In dem Fall, dass diese Maßnahmen nicht zu einer Konfliktminimierung führen, kann dies dazu führen, dass diese Flächen nicht als Bauland in Frage kommen.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Grundversorgung und des fehlenden ÖPNV-Anschlusses ist eine großflächige Siedlungsentwicklung in Michelbach grundsätzlich nicht zu empfehlen. Die Siedlungsflächenentwicklung sollte daher aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Beschränkungen nur im eingeschränkten Umfang – in Form geringer Arrondierungen – stattfinden. Sowohl die Versorgungssituation als auch die ÖPNV Erschließungsqualität ist weiterhin zu verbessern. Zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV-Haltestellen der Taunusbahn herstellen kann.</p>
Pos.2	<b>E</b>	Entwässerung ist über die vorhandene Abwasseranlage gesichert (eventuell <b>hohe Kosten</b> für die Erweiterung der Kläranlage)	Ca. 0,8 ha	<b>2</b>	<p>Aufgrund der fehlenden Grundversorgung und des fehlenden ÖPNV-Anschlusses ist eine großflächige Siedlungsentwicklung in Michelbach grundsätzlich nicht zu empfehlen. Die Siedlungsflächenentwicklung sollte daher aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Beschränkungen nur im eingeschränkten Um-</p>

					<p>fang – in Form geringen Arrondierungen- stattfinden. Sowohl die Versorgungssituation als auch die ÖPNV Erschließungsqualität ist weiterhin zu verbessern. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV- Haltepunkten der Taunusbahn herstellen kann.</p> <p>Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>geringes</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz. Dies muss näher untersucht werden. Ansonsten weist der Standort keine weiteren ökologischen Konflikte auf.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen Standortnachteile kann die Flächenentwicklung in Wilhelmsdorf nur in geringem Umfang stattfinden. Deshalb sollten die vorhandenen Arrondierungspotentiale genutzt werden können, zumal in Bezug auf die ökologischen Belange ein niedriges Konfliktpotential vorhanden ist. Aus diesen Gründen wird die Siedlungsflächenentwicklung mit Priorität 2 bewertet.</p>
Pos.3	<b>B</b>	Entwässerung ist über den vorhandenen Kanal gesichert. <b>( = niedrige Kosten)</b>	Ca 0,3 ha	<b>1</b>	<p>Aufgrund der fehlenden Grundversorgung und des fehlenden ÖPNV- Anschlusses ist eine großflächige Siedlungsentwicklung in Michelbach grundsätzlich nicht zu empfehlen. Die Siedlungsflächenentwicklung sollte daher aufgrund der</p>

					<p>vorhandenen städtebaulichen Beschränkungen nur im eingeschränkten Umfang – in Form geringen Arrondierungen- stattfinden. Sowohl die Versorgungssituation als auch die ÖPNV Erschließungsqualität ist weiterhin zu verbessern. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den ÖPNV- Haltepunkten der Taunusbahn herstellen kann.</p> <p>Trotz der negativen städtebaulichen Standortvoraussetzungen sollte die Fläche mit Priorität entwickelt werden, da die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange für diese Fläche <u>kein</u> Konfliktpotential ergab und die Erschließungskosten als gering einzustufen sind.</p>
<b>Merzhausen</b>					
Pos.1	<b>B</b>	Entwässerung erfolgt über den Hinterweg in das Ortsnetz (=mittlere Kosten)	Ca. 2,1 ha	<b>1</b>	<p>Eine Grundversorgung in Merzhausen ist zwar nicht vollständig gewährleistet, es gibt jedoch in dem Ort einen Bäcker und einen Metzger. In Merzhausen fehlt die ÖPNV- Anbindung und der Standort ist aufgrund der zu erwartenden Immissionsprobleme durch die neue K740 städtebaulich als <u>konfliktreich</u> anzusehen. Zur Bewältigung der Immissionsprobleme wird die Einhaltung einer Abstandsfläche in Verbindung mit der Anwendung aktiver Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein</p>

					<p>tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den benachbarten Stadtteilen Merzhäusen und Wilhelmshaus (ÖPNV- Haltepunkt Taunusbahn) herstellt.</p> <p>Die positive Gesamtbewertung ergibt sich insbesondere durch das <u>fehlende</u> Konfliktpotential in Bezug auf die ökologischen Belange, die teilweise vorhandene Grundversorgung und den mittleren Kosten für die Erschließung.</p>
Pos.2	<b>B</b>	Die Entwässerung erfolgt über die Schmittener Straße in das Ortsnetz (=mittlere Kosten)	Ca.2,2 ha	<b>1</b>	<p>Eine Grundversorgung in Merzhäusen ist zwar nicht vollständig gewährleistet, es gibt jedoch in dem Ort einen Bäcker und einen Metzger. Darüber hinaus fehlt in Merzhäusen die ÖPNV- Anbindung. Zur Verbesserung der ÖPNV- Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den benachbarten Stadtteilen Merzhäusen und Wilhelmshaus (ÖPNV- Haltepunkt Taunusbahn) herstellt.</p> <p>Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange ergab für diese Fläche <u>kein</u> Konfliktpotential. Aufgrund dieses Standortvorteiles und den mittleren Kosten für die Erschließung sollte die Siedlungsflächenentwicklung in diesem Bereich mit Priorität erfolgen.</p>
Pos.3	<b>E</b>	Die Entwässerung erfolgt über die Stra-	Ca 0,8 ha	<b>1 (im Bereich)</b>	Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese

		<p>ße „Am Weiher“ in das Ortsnetz (=mittlere Kosten)</p>		<p><b>der städtischen Flächen)</b></p>	<p>Fläche ein <u>erhebliches</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, das vor einer möglichen Überplanung in einer UVP näher untersucht werden muss. Falls sich im Rahmen dieser Untersuchung die vermuteten Umweltrisiken bestätigen, kann versucht werden durch ergänzende Maßnahmen den Konflikt zu vermeiden. Geprüft werden sollte, ob die Gebietsabgrenzung verändert werden kann, so dass die konfliktreichen Flächen des Biotop- und Artenschutzes herausgenommen werden können.</p> <p>Eine Grundversorgung in Merzhausen ist zwar nicht vollständig gewährleistet, es gibt jedoch in dem Ort einen Bäcker und einen Metzger. Darüber hinaus fehlt in Merzhausen die ÖPNV- Anbindung. Zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den benachbarten Stadtteilen Merzhausen und Wilhelmsdorf (ÖPNV- Haltepunkt Taunusbahn) herstellt.</p> <p>Trotz des Konfliktpotentials in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz und den Standortnachteilen in Bezug auf die nur teilweise vorhandene Grundversorgung und die eingeschränkte ÖPNV- Anbindung sollte eine Siedlungsflächenentwicklung im Bereich der städtischen Flächen direkt am Ortsrand mit Priorität wei-</p>
--	--	--	--	--	--

					terverfolgt werden. Die Flächen, die weiter südlich liegen sollten erst nach Vorlage der ökologischen Untersuchungen neu bewertet werden.
Pos.4	<b>E</b>	Die Entwässerung erfolgt über die Schmittener Straße und Straße „Am Weiher“ in das Ortsnetz (=mittlere Kosten)	Ca. 0,6 ha	<b>3</b>	<p>Die Konfliktanalyse in Bezug auf die Umweltbelange erbrachte für diese Fläche ein <u>erhebliches</u> Konfliktpotential in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, das vor einer möglichen Überplanung in einer UVP näher untersucht werden muss. Falls sich im Rahmen dieser Untersuchung die vermuteten Umweltrisiken bestätigen, kann versucht werden durch ergänzende Maßnahmen den Konflikt zu vermeiden. Geprüft werden sollte, ob die Gebietsabgrenzung verändert werden kann, so dass die konfliktreichen Flächen des Biotop- und Artenschutzes herausgenommen werden können.</p> <p>Eine Grundversorgung in Merzhausen ist zwar nicht vollständig gewährleistet, es gibt jedoch in dem Ort einen Bäcker und einen Metzger. Darüber hinaus fehlt in Merzhausen die ÖPNV- Anbindung. Zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließungsqualität verfügt Usingen über ein tragfähiges System eines Anrufsammeltaxis (AST), das eine leistungsfähige Verbindung zwischen den benachbarten Stadtteilen Merzhausen und Wilhelmisdorf (ÖPNV- Haltepunkt Taunusbahn) herstellt.</p>

## **Die präferierten Flächen ergeben zusammen einen Flächenzuwachs von**

Wohnen: 31,6 ha  
Gemischte Fläche: 11,0 ha (davon 5,0 ha Krankenhaus)  
Gewerbe: 9,5 ha

## **Im Einzelnen ergeben sich für die Stadtteile folgende Flächengrößen**

### **Usingen:**

Wohnen: 9,0 ha  
Gemischte Fläche: 11,0 ha (davon 5,0 ha für Krankenhaus)  
Gewerbe: 8,7 ha

### **Eschbach:**

Wohnen: 10,4 ha

### **Merzhausen:**

Wohnen: 5,7 ha

### **Wernborn:**

Wohnen: 3,0 ha  
Gewerbe: 0,8 ha

### **Michelbach:**

Wohnen: 1,1 ha

### **Wilhelmsdorf:**

Wohnen: 2,4 ha