

**Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen
Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“**

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 04.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ beschlossen.

Im Rahmen einer Überprüfung von sogenannten Altbebauungsplänen der Stadt Usingen wurden bei einigen Altbebauungsplänen Mängel festgestellt, die sich insbesondere aus den formellen Anforderungen an die Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben und insofern die Rechtswirksamkeit der entsprechenden Bebauungspläne berühren. Zudem sind auch bei der materiell-rechtlichen Überprüfung dieser Altbebauungspläne zum Teil inhaltliche Unstimmigkeiten bei den konkreten Festsetzungen sowie hinsichtlich des tatsächlichen Baubestandes und der maßgeblichen Planungsvorgaben festgestellt worden. Nach dieser Prüfung wurde seitens der Stadt Usingen eine Einstufung zur Aufhebung betroffener Altbebauungspläne vorgenommen und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für diese gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) jeweils ein entsprechendes Aufhebungsverfahren durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Merzhausen, insbesondere aufgrund formeller Rechtsfehler sowie Abweichungen des Baubestandes von den zeichnerischen Festsetzungen, die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ (als II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießhütte“) aus dem Jahr 1972 vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie Mischgebiet nach § 6 BauNVO jeweils i.d.F. von 1968 fest. Hinzu kommt die Festsetzung von Grünflächen, Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen. Der Bereich des Plangebietes ist bereits seit langer Zeit erschlossen und nahezu vollständig bebaut, sodass sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben und somit auch von Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen nach der angestrebten ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplanes künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB ergibt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung einer Aufhebungssatzung in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entspricht der nachfolgenden, nicht maßstäblichen Übersichtskarte.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildungen geordnet, ohne Maßstab

Der Entwurf des Textbebauungsplanes mit Umweltbericht wird in der Zeit von **Montag, dem 20.01.2025 bis einschließlich Freitag, dem 21.02.2025** im Internet unter der Adresse www.usingen.de/bauen-umwelt/planen-bauen/staedtebauliche-gebietentwicklung veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Bauamt der Stadt Usingen, Pfarrgasse 1, 61250 Usingen, Erdgeschoss, Sekretariat. Die Einsichtnahme ist während der folgenden allgemeinen Dienststunden des Amtes sowie nach Vereinbarung möglich:

Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag	08:00 – 13:00 Uhr
Dienstag	08:00 – 18:00 Uhr

Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist bevorzugt unter der E-Mail-Adresse hinz@usingen.de möglich.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- Umweltbericht: Angaben und Ausführungen zu den Zielen und Inhalten der Aufhebungssatzung, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zum Flächenbedarf und sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien. Weiterhin erfolgte eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Bestandsbeschreibung, Angaben zu Altlasten und Kampfmittel, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Wasser: Bestandsbeschreibung, Eingriffsbewertung.
- Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Bestandsaufnahme, Klimatische Ausgleichflächen, Starkregenereignisse, Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Bestandsbeschreibung (Vegetationsaufnahme), Eingriffsbewertung.
- Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Bestandsbeschreibung, Eingriffsbewertung.
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung des nächstgelegenen FFH-Gebietes, Eingriffsbewertung; Hinweis auf Lage im Naturpark.
- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Keine Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope, Eingriffsbewertung.
- Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
- Landschaft: Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
- Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Bestandsbeschreibung, Eingriffsbewertung.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen: Hinweis, dass keine Risiken mit der Planung verbunden sind.
- Wechselwirkungen: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter und der sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen.

Hinzu kommt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung, eine Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, Ausführungen zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, zu den in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die Standortwahl, zur Kontrolle und Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sowie eine Zusammenfassung.

b) Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:

- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (05.09.2024): Hinweise zur Durchgrünung und zum Artenschutz.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (10.09.2024): Hinweis auf mögliches Vorhandensein von Kampfmitteln.
- Regierungspräsidium Darmstadt (20.09.2024): Hinweis auf Trinkwasserschutzgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Usingen, den 13.01.2025

Für den Magistrat der Stadt Usingen

gezeichnet
Steffen Wernard
Bürgermeister