

Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen

Textbebauungsplan

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

„Gartenstrasse Flur 6 + 7“

Entwurf

Planstand: 26.11.2024

Projektnummer: 24-2825

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Vorbemerkungen | 2 |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel | 2 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung | 5 |
| 1.4 Verbindliche Bauleitplanung | 5 |
| 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz | 6 |
| 1.6 Verfahrensart | 7 |
| 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 7 |
| 3. Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung | 8 |
| 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 8 |
| 4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht | 8 |
| 4.2 Eingriffsregelung | 8 |
| 5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 9 |
| 5.1 Überschwemmungsgebiete | 9 |
| 5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz | 9 |
| 5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen | 9 |
| 5.4 Abwasserbeseitigung | 9 |
| 6. Altlastenverdächtige Flächen | 9 |
| 7. Kampfmittel | 10 |
| 8. Immissionsschutz | 10 |
| 9. Denkmalschutz | 11 |
| 10. Hinweise und sonstige Infrastruktur | 11 |
| 11. Bodenordnung | 11 |
| 12. Verfahrensvermerke | 12 |
| 13. Anlagen | 13 |

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Rahmen einer Überprüfung von sogenannten Altbebauungsplänen der Stadt Usingen, vornehmlich von Bebauungsplänen aus dem Zeitraum 1960 bis 1976, in welchem das Städtebaurecht noch am Anfang stand und die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nach heutiger Sicht nicht hinreichend beachtet wurde, 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 betreffen. 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.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Aufhebungssatzung



Abbildung genordet, ohne Maßstab

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. Auch der Friedhof ist als solcher bereits Bestand und unterliegt einer entsprechenden Nutzung.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat daher in ihrer Sitzung am 04.07.2022 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ von 1972 befindet sich im zentralen Siedlungsbereich nördlich der Altortslage des Stadtteils Merzhausen südlich des Verlaufs der Weilstraße (Bundesstraße B 275) in einem im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und umfasst Flurstücke im Bereich der Gartenstraße, Schießhüttenstraße, Rauschpennstraße und der Straße An der Sporthalle.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wird demnach wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|--|
| Norden: | Verlauf der Weilstraße (Bundesstraße B 275) und daran angrenzende gemischte Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) |
| Osten: | Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ von 1968 sowie „Schiesshütte“ – 1. Änderung von 1970 (Allgemeines Wohngebiet) und Waldflächen |
| Süden: | Wohnbebauung und gemischte Nutzungen |
| Westen: | Wohnbebauung und gemischte Nutzungen sowie Verlauf der Weilstraße (Bundesstraße B 275) |

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,9 ha (48.506 m²).

Bei der vorhandenen Bebauung im Plangebiet handelt es sich entsprechend der Festsetzungen des bislang maßgeblichen Bebauungsplanes überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit geneigten Dächern. Darüber hinaus wird auch der Bereich des bestehenden Friedhofes vom räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst.

Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebungssatzung



Abbildung geordnet, ohne Maßstab

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2024)

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2024)

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt den Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche Bestand“, „Gemischte Baufläche Bestand“ sowie als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ soll die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Bereich des Plangebietes künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB erfolgen und sich demnach im Wesentlichen durch das Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ergeben. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden. Die Aufhebungssatzung sowie die hierdurch angestrebte Rechtswirkung steht nicht im Widerspruch zu den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie auch zu den Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, zumal sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der bestehende Gebietscharakter künftig auch in Anwendung des § 34 BauGB nicht wesentlich verändern wird.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der gültige **Bebauungsplan „Gartenstrasse Flur 6 + 7“** (II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießhütte“) von 1972 setzt entsprechend der damaligen Planung als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO jeweils i.d.F. von 1968 fest. Hinzu kommen differenzierte Verkehrsflächen zur äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Jedoch weicht die tatsächliche Bebauung teilweise von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ab. Einige Gebäude überschreiten die festgesetzten Baugrenzen oder befinden sich vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Schließlich werden im Bebauungsplan Festsetzungen insbesondere zur Dachgestaltung getroffen, die jedoch im Wesentlichen eingehalten werden.

Bebauungsplan „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ von 1972



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Unmittelbar nördlich und östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ angrenzend befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ aus dem Jahr 1967 bzw. des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ – 1. Änderung aus dem Jahr 1970, welche im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet festsetzten. Für beide Bebauungspläne wird derzeit ebenfalls insbesondere aufgrund formeller Rechtsfehler sowie aufgrund zum Teil widersprüchlicher Ausführungen im Begründungstext des Bebauungsplanes ein Aufhebungsverfahren durchgeführt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, der Bereich des Plangebietes und der Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ von 1972 bereits nahezu vollständig bebaut ist und sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage im Stadtteil Merzhausen bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche befindet, die jedoch grundsätzlich keine größeren Nachverdichtungspotenziale aufweist, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden.

1.6 Verfahrensart

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Zwar können Bebauungspläne nunmehr auch in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgehoben werden, da vorliegend jedoch Mängel des bislang geltenden Bebauungsplanes ursächlich für die Aufhebung sind und durch die Aufhebung grundsätzlich keine über die bisherigen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen hinausgehende Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden, erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ aus dem Jahr 1972 im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung einer Aufhebungssatzung in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich nördlich der Altortslage des Stadtteils Merzhausen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die Anbindung an die Weilstraße (Bundesstraße B 275) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig ausgehend von der Weilstraße (Bundesstraße B 275). Auch die innere verkehrliche Erschließung über die bestehenden Wohnstraßen bleibt künftig unverändert bestehen.

Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet und der Bereich des Plangebietes zudem bereits vollständig erschlossen und nahezu vollständig bebaut ist, wird es künftig grundsätzlich nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist nicht zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege sind nicht zu erwarten.

3. Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung

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.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht, zumal sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der bestehende Gebietscharakter künftig auch in Anwendung des § 34 BauGB nicht wesentlich verändern wird.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Da die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung gelten, wird im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist als **Anlage** beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Eingriffsregelung

Der Bereich des Plangebietes und der Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse Flur 6 + 7“ von 1972 ist bereits nahezu vollständig bebaut und befindet sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage im Stadtteil Merzhausen bzw. auf einer im geschlossenen Bauungszusammenhang gelegenen Fläche, sodass eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung grundsätzlich nicht erforderlich ist. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht grundsätzlich kein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Der Wasserbedarf im Plangebiet ist gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend sichergestellt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der Bereich des Plangebietes liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Br. III In der Höll + Br. IV Wimborn, Usingen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 24.06.1987 (StAnz. 31/1987, S. 1695 ff.) sind zu beachten.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; gesetzliche Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben werden nicht berührt.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Erschließung und Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz.

6. Altlastenverdächtige Flächen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 10.09.2024 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab OK II.WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht, zumal sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der bestehende Gebietscharakter künftig auch in Anwendung des § 34 BauGB nicht wesentlich verändern wird. Demnach ist im Zuge des vorliegenden Aufhebungsverfahrens grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

9. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.08.2024 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches **Versorgungsleitungen** und **Hausanschlüsse** befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für die Planungen von Grünflächen das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten ist und dass bei Veräußerungen und Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12. Verfahrensvermerke

Der Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 04.07.2022

Der Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.08.2024

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 08.08.2024

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.08.2024 bis einschließlich 20.09.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____.____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____.____._____ bis einschließlich _____.____._____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____.____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Aufhebungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Usingen, den _____.____._____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Die Aufhebungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____.____._____

Usingen, den _____.____._____

Bürgermeister

13. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, [Stand: 26.11.2024](#)

Planstand: 26.11.2024

Projektnummer: 24-2825

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de