

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ- UND BAULEITPLANUNG
-UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE-



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetttenberg

Vorab per e-mail!

Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08/517

5. September 2024

Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplan: Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstrasse 6 + 7“
(Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB)
Ihr Schreiben vom 06.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Bei einer internen Prüfung von Altbebauungsplänen durch die Stadt Usingen wurden Mängel bezüglich der Rechtswirksamkeit bei dem oben genannten Bebauungsplan festgestellt. So erfolgte damals keine rechtmäßige Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan weist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof aus. Im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ und „Grünfläche Friedhof“ dargestellt. Der Baubestand entspricht den Bebauungsplaninhalten und alle Grundstücke sind fast vollständig bebaut. Da das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilbar ist, kann der Bebauungsplan entfallen.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft sowie des Forstes werden nicht berührt.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans „Gartenstraße Flur 6 + 7“ der Stadt Usingen. Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans bestehen aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird um Berücksichtigung der folgenden Hinweise, Anregungen und Empfehlungen gebeten.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Mittels Luftbild ist nicht zu erkennen, ob die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Parkplatzflächen am Südostrand des Plangebietes baulich umgesetzt wurden. Falls dem nicht so ist, soll hiermit darauf hingewiesen werden, dass nach der Aufhebung des Bebauungsplans dieser Bereich wieder dem Außenbereich zuzuordnen wäre. Eine Umsetzung der Parkplatzflächen erscheint dann nicht mehr ohne weiteres möglich, da auch der Regionale Flächennutzungsplan für diesen Bereich Wald vorsieht und so öffentliche Belange gegen die Errichtung von Parkplätzen sprechen würden.

Bei zukünftigen Bauprojekten ist auf einen ausreichenden Erhalt der Durchgrünung zu achten. Dieses Erfordernis ist nicht nur durch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans gegeben, sondern ebenfalls durch die gesetzliche Regelung gem. § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei artenschutzrelevanten Veränderungen durch zukünftige Vorhaben im Gebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Mit freundlichen Grüßen





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- U 275-2024
Ihr Zeichen:	Frau Vanessa Bradtke
Ihre Nachricht vom:	07.08.2024
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	10.09.2024

Usingen,

"Gartenstraße Flur 6 + 7"

Stadtteil Merzhausen

**Bauleitplanung; Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern 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 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: beteiligung@fischer-plan.de

Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/17-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/1152346**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechperson: Alisa Huskic
Zimmernummer: 3.005
Telefon: +49 (6151) 12 8937
E-Mail: alisa.huskic@rpda.hessen.de
Datum: 20. September 2024

**Bauleitplanung der Stadt Usingen im Hochtaunuskreis
Vorentwurf der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstraße Flur
6 + 7“ im Stadtteil Merzhausen
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 07. August 2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung der Satzung beabsichtigt die Stadt Usingen die Aufhebung des Bebauungsplanes „Gartenstraße Flur 6 + 7“ von 1972. Gründe zur Aufhebung sind formelle Rechtsfehler sowie Abweichungen des Baubestandes von den zeichnerischen Festsetzungen. Das Plangebiet ist bereits seit langer Zeit erschlossen und nahezu vollständig bebaut. Durch die bestehende Bebauung weist das Gebiet einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter mit eingestreuten wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen auf, sodass künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden kann.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha und befindet sich im zentralen Siedlungsbereich nördlich der Altortslage des Stadtteils Merzhausen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Wohnbaufläche, Bestand“, „Gemischten Baufläche, Bestand“ sowie einer „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“. Dies entspricht aus regionalplanerischer Sicht einem „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-045) für die Gewinnungsanlage Br. III In der Höll + Br. IV Wimborn, Usingen. Die Schutzgebietsverordnung vom 24.06.1987 (StaAnz: 31/1987, S. 1695 ff) ist zu beachten. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, *Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden*, zu beteiligen.

a. Vorsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB aufgehoben. Daher wird von einer Prüfung des Umweltberichts abgesehen.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o. g. Vorhaben.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die geplante Aufhebung, da es sich um ein rein formelles Vorhaben handelt. Das Gebiet ist bereits nahezu vollständig erschlossen und bebaut.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Vorentwurf des Textbebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.hoehere-verwaltungsbehoerde-rp-darmstadt.hessen.de).

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alisa Huskic

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz-rp-darmstadt.hessen.de)