

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Kernstadt Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

In der Stadt Usingen ist im Stadtteil Usingen nördlich der Weilburger Straße (Bundesstraße B 456), benachbart zu den Hochtaunus-Kliniken, der Neubau des Feuerwehrstützpunktes und von Teilbereichen des städtischen Bauhofs einschließlich der Neuordnung und Erweiterung der Außenlager- und Betriebsflächen am bestehenden Standort der Feuerwehr und des Bauhofes geplant. Der Bereich des rd. 2,1 ha umfassenden Plangebietes liegt überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück“ von 1977, wobei jedoch bereits die bestehenden Gebäude zum Teil die bislang durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen deutlich überschreiten. Zudem liegen Teilflächen des Plangebietes im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010, der hier zur Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ festsetzt. Neben der Art der baulichen Nutzung stehen auch hier unter anderem die bislang festgesetzten Baugrenzen sowie auch die grünordnerischen Festsetzungen zur geschlossenen Eingrünung entlang der Grenzen des Klinikgeländes der Umsetzung des nunmehr in diesem Bereich geplanten Vorhabens entgegen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungen wird daher für den Bereich des Plangebietes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt, der künftig die Festsetzungen der beiden bislang geltenden rechtswirksamen Bebauungspläne ersetzt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 05.06.2023 daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Als Grundlage für die gewählten Inhalte und getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes dient die Entwurfsplanung des Vorhabens und der geplanten Baumaßnahmen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes und von Teilbereichen des städtischen Bauhofs im Wesentlichen auf dem Gelände des bestehenden Standortes geschaffen werden. Dabei werden auch die Außenlager- und Betriebsflächen neugeordnet und nach Nordosten hin entsprechend erweitert, sodass insbesondere auch während der Baumaßnahmen ein geordneter Betriebsablauf gewährleistet werden kann. Aufgrund der standörtlichen Anforderungen an die Lage des Feuerwehrstützpunktes und der damit verbundenen Einhaltung der entsprechenden Hilfsfristen bestehen grundsätzlich keine geeigneten Alternativflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Zudem dient die Planung am bestehenden Standort der Neuordnung von bereits überwiegend baulich genutzten und entsprechend versiegelten Flächen. Auch liegt der Bereich des Plangebietes bereits überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bubenstück“ von 1977, während die vorgesehenen Erweiterungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 liegen, sodass es sich vorliegend planerisch nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich handelt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden. Zudem beinhaltet der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich.

Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Fläche: Bewertungsmethoden, Bestandsbeschreibung, Baugrund, Bodenentwicklungsprognose, Altlasten und Bodenbelastungen, Kampfmittel; Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Wasser: Bestandsbeschreibung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Luft, Klima und Folgen des Klimawandels: Bewertungsmethoden, Bestandsaufnahme, Folgen des Klimawandels, eingriffsmindernde Maßnahmen, Eingriffsbewertung.
- Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen: Bestandsbeschreibung (Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen) und Eingriffsbewertung.
- Tiere und artenschutzrechtliche Belange: Beschreibung der faunistischen Erhebungen, Zusammenfassung der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Beschreibung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie fachgutachterliche Empfehlungen.
- Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete: Benennung des nächstgelegenen FFH-Schutzgebietes sowie Naturschutzgebietes mit Eingriffsbewertung, Hinweis auf Lage im Naturpark.
- Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen: Hinweis auf Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope mit Erläuterung des biotopschutzrechtlichen Ausgleichs, Eingriffsbewertung.
- Biologische Vielfalt: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung.
- Landschaft: Bestandsbeschreibung und Eingriffsbewertung.
- Mensch, Wohn- und Erholungsqualität: Bewertung des Schutzgutes Erholung, Eingriffsbewertung.
- Kulturelles Erbe und Denkmalschutz: Verweis 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 mit Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Beschreibung der Eingriffskompensation (Eingriffs- und Ausgleichsplanung). Ferner umfasst der Umweltbericht 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 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), eine Zusammenfassung und eine Bestandskarte zu den Biotop- und Nutzungstypen.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ist die Zuordnung von insgesamt 58.467 Biotopwertpunkten aus der anerkannten und bereits durchgeführten Ökokontomaßnahme „Wiederherstellung einer extensiven Streuobstwiese“, Wernborn vorgesehen. Im Rahmen der Ökokontomaßnahme wurde auf den Flurstücken 13-19; 22/1 und 24, Flur 2, Gemarkung Wernborn, eine extensive Streuobstwiese wiederhergestellt.

Durch die Zuordnung von insgesamt 58.467 Biotopwertpunkten aus der zuvor genannten Ökokontomaßnahme kann das bei Umsetzung des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ entstehende Biotopwertdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden.

Im Bereich des Plangebietes erfolgten zunächst faunistische Erhebungen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse; die Ergebnisse werden in einem faunistisch-artenschutzrechtlichen Gutachten dokumentiert. Darüber hinaus wurde zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine umfassende Artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ erstellt, deren Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Tierarten nach Anhang IV und europäische Vogelarten werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen und vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine Arten geschädigt. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Aktualisierung der Roten Liste in Hessen, wurde in einem Zusatzdokument Artenschutzfachliche Prüfung die Artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend ergänzt. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände offensichtlich, die gegen eine Bebauung in der geplanten Form sprechen. Die erforderlichen Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin wurde ein erster Bericht der ökologischen Baubegleitung zur Umsetzung des Heckenbestandes erstellt, welcher eine Bilddokumentation mit Beschreibung und Ausblick der Maßnahme beinhaltet.

Darüber hinaus wurde die Bodenbeschaffenheit in den Bauflächen erkundet und es wurden bodenphysikalische Laborversuche an charakteristischen Bodenproben durchgeführt. Die Ergebnisse der Feld- und Laboruntersuchungen werden in einem geotechnischen Bericht zusammenfassend beschrieben. Entsprechend der Inhalte und Ergebnisse der Untersuchung ist der Untergrund in der Untersuchungsfläche durch unterirdische Bauwerke (z.B. Unterkellerungen, Montagegruben), Verfüllungen von Leitungsgräben und einer rückwärtigen Geländeanschüttung mit Erdbaustoffen unbekannter Herkunft gestört. Nach organoleptischem Befund (Farbe, Geruch) war der natürliche Boden unauffällig. Die heterogene Geländeanschüttung ist als unspezifisch verdächtig zu beurteilen.

Zudem wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Geräuscheinwirkungen durch die zukünftige Nutzung der Feuerwehr und des Bauhofs insbesondere an der südlich und östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung an der Weilburger Straße ermittelt und anhand der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts grundsätzlich an allen Immissionsorten eingehalten werden können.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Abwasserverband Oberes Usatal (25.08.2023): Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Schmutzfracht (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn (26.03.2024): Hinweise zu Bodenordnung und Liegenschaftskataster (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Liegenschaftskataster wurde aktualisiert).
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (08.04.2024): Hinweise und Anregungen zur Versiegelung, Fassaden- und Dachbegrünung, PV-Anlagen, Zisternen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregungen wurde überwiegend entsprochen).
- Deutsche Telekom AG (01.08.2023): Hinweise zu Telekommunikationslinien (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).

- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (25.03.2024): Hinweis und Anregung zur Artenschutzrechtlichen Prüfung (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, Anregung wurde entsprochen); Hinweise und Anregung zu Nistkästen und Ausgleichsmaßnahmen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregung wurde entsprochen), Anregung zur Lichtverschmutzung (Anregung konnte mangels einer zutreffenden Rechtsgrundlage für eine entsprechende Festsetzung sowie im Hinblick auf die auch zur Nachtzeit für die zweckentsprechende Nutzung der Flächen als Standort für den Bauhof und als Stützpunkt für die Feuerwehr erforderliche Beleuchtung nicht entsprochen werden).
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises (24.08.2023 und 12.04.2024): Hinweise zu Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes und berührten Belangen der Landwirtschaft (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen); Hinweise und Anregungen zum Artenschutz und Eingriffsregelung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregungen wurde entsprochen); Hinweise zu Darstellungen des Landschaftsplanes (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Begründung und Umweltbericht wurden um entsprechende Ausführungen ergänzt); Hinweise und Anregungen zur Durchgrünung, Versiegelungsgrad, zur Klimabelastung und Starkregengefährdung, zum Gehölzbestand und zur Erhaltung von Gehölzen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregungen wurde entsprochen), Anregung zur Dach- und Fassadenbegrünung (Anregung wurde entsprochen); Hinweise und Anregungen zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, Wirkungsbereich und Erfassungen, zur Art-für-Art Prüfung für Bluthänfling und zu Nistkästen sowie zum Vogelschlag und Schottergärten (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregungen wurde entsprochen); Hinweise und Anregungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, Erhaltung des Baumbestandes, Verzicht auf Geovlies, zu Baumscheiben und Pflanzstreifen und zum Hessischen Naturschutzgesetz (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen, Anregungen wurde entsprochen); Hinweis und Anregung zum Maß der baulichen Nutzung (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, Anregung wurde nicht entsprochen); Anregungen zur Anpassung und Formulierung textlicher Festsetzungen und zur Planzeichnung (Anregungen wurde entsprochen); Hinweise und Anregungen zu Ökopunkten und Rote Liste sowie zu Nistkästen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregungen wurde entsprochen); Hinweis zu Abstandsflächen (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen).
- Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. (17.08.2023): Hinweise zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (05.04.2024): Hinweise zu Versorgungsleitungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Regierungspräsidium Darmstadt (28.08.2023 und 23.04.2024): Hinweise zu Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes, zu Grundwasser, Bodenschutz und Oberflächengewässer (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen); Hinweise und Anregung zum Umgang mit Niederschlagswasser (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, Anregung wurde entsprochen); Hinweise zur Abfallwirtschaft (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Planunterlagen aufgenommen), Hinweise zum Immissionsschutz sowie zum Bergbau (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (31.07.2023 und 05.04.2024): Hinweise zu Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplanes (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen); Hinweise zu gesetzlich geschütztem extensiven Frischgrünland und Ausführungen des Umweltberichtes (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und diesbezüglich entsprechende Ausführungen in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Syna GmbH (31.08.2023): Hinweise zu Versorgungsanlagen und Pflanzmaßnahmen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme mit Hinweisen zu den Themen und Belangen Grenzabstände, Zufahrten, Gestaltung der Außenanlagen und Lärm eingegangen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend ihrem Gewicht in die Abwägung der Belange eingestellt.

Die seitens der Öffentlichkeit der sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand, resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen, kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Stadtverordnetenversammlung am 08.07.2024 als Satzung beschlossen wurde.

Usingen, den 09.07.2024