

**Stadt Usingen  
Stadtteil Usingen**

**Begründung zum Bebauungsplan  
"Mozartstraße - Teilbereich A"**

**- Juli 2005 -**

## Inhalt

1.	Veranlassung und Zielsetzung.....	1
1.1	Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich .....	1
1.2	Zielsetzung.....	4
2.	Ortliche Vorgaben .....	6
2.1	Regionalplan .....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bebauungsplan .....	6
2.4	Verkehrliche Anbindung und Erschließung .....	7
2.5	Ver- und Entsorgung.....	8
2.6	Denkmalschutz .....	8
2.7	Wasserschutz .....	9
3.	Städtebauliches Konzept .....	10
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	11
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Bauweise, Gebäudehöhen, Baugrenze.....	16
4.3	Verkehrsflächen .....	20
4.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	22
5.	Grünordnung .....	24
6.	Naturschutzrecht, Eingriff und Ausgleich .....	27
6.1	Wertende Flächenbilanz .....	28
6.2	Biotopwertbetrachtung.....	30
6.3	Kompensation der Eingriffe .....	31
7.	Schallschutz .....	35
8.	Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange .....	37
8.1	Trinkwasserschutz, Heilquellenschutzgebiete.....	37
8.2	Öffentliche Gewässer .....	37
8.3	Wasserversorgung.....	37
8.4	Abwasserableitung .....	38
8.5	Verwertung von Oberflächenwasser .....	38
9.	Altlasten.....	38
10.	Bodenordnung .....	38
11.	Umweltverträglichkeit .....	38
12.	Kalkulation der Erschließungskosten .....	39
13.	Anlagen zum Bebauungsplan .....	39

## 1. Veranlassung und Zielsetzung

### 1.1 *Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich*

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat am 16.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mozartstraße" im Stadtteil Usingen beschlossen. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Usinger Stadtkernes und umfaßt bereits baulich genutzte Grundstücke. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ist flächengleich mit dem Bereich des Bebauungsplanes "In den Weingärten, 2. Änderung" aus dem Jahr 1991.

Es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren für zwei räumliche Teilbereiche getrennt durchzuführen. Diese Vorgehensweise ergibt sich daraus, dass für den nördlichen Teilbereich A ein dringliches Erfordernis der städtebaulichen Ordnung gegeben ist, andererseits im südlichen Teilbereich B eine einvernehmliche Abstimmung der Planungsabsichten noch nicht mit allen betroffenen Grundstückseigentümern erfolgen konnte.

Seit Fassung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Mozartstraße" hat sich die Stadt Usingen intensiv darum bemüht, eine Planung für den gesamten Geltungsbereich mit allen Beteiligten abzustimmen. Dabei konnten die Planungen für den Teilbereich A mit den betroffenen Eigentümern und auch mit den Anrainern innerhalb des Geltungsbereiches so weitgehend konkretisiert werden, dass die Durchführung des Bauleitplanverfahrens möglich wurde. Mit den Anrainern im Teilbereich B konnten Art und Maß der anzustrebenden baulichen Nutzung, der anzustrebende Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen und die wünschenswerte Bauweise im Grundsatz abgestimmt werden. Es bestand Einvernehmen, dass eine rückwärtige Wohnbebauung zu befürworten ist. In diesem Fall würde es voraussichtlich zu einer erheblichen Baurechtsmehrung und einer entsprechenden Steigerung des Grundstückswertes kommen.

Durch die Forstreform des Landes Hessen haben sich im Verlauf der Planaufstellung die Bedingungen auf den Flurstücken Nr. 26/12 und 26/20 grundlegend geändert. Das Land Hessen hat diese Grundstücke im August 2004 zum Verkauf ausgeschrieben. Es ist nicht sinnvoll, das Planverfahren für diese

Grundstücke weiterzuführen, ohne die Absichten des künftigen Eigentümers zu kennen und soweit möglich in der Planung berücksichtigen zu können. Eine Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen sowie städtebauliche Vorstudien zur Entwicklung des Gebietes, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurden haben gezeigt, dass die innere Erschließung der zum Forstamt gehörenden Grundstücke voraussichtlich von Norden her erfolgen muss. Auch für die Erschließung und geordnete städtebauliche Entwicklung der rückwärtigen Zone des Grundstückes Mozartstraße 3 kann die Nutzung einer inneren Erschließungsstraße notwendig sein. In diesem Zusammenhang kann nicht ausgeschlossen werden, dass dafür in gewissem Umfang Teilflächen am Ostrand des Grundstückes Mozartstraße 3 herangezogen werden müssen.

Trotz des grundsätzlichen Einvernehmens über die anzustrebende Nutzung und Gestaltung dieser Grundstücke ist daher die Durchführung des Bauleitplanverfahrens in diesem Teilbereich noch nicht möglich. Weil andererseits die zügige städtebaulich geordnete Baurechtschaffung für das von der Stadt befürwortete Projekt einer Altenwohnanlage ein vordringliches Planungsziel innerhalb des Gebietes ist, für das der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, hat sich die Stadt Usingen zur Teilung des Plangebietes in zwei Teilgebiete entschieden.

Die Stadt Usingen hat sehr umfangreiche Informationen über den gesamten Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan "Mozartstraße" und kann deshalb planerische Entscheidungen für den Teilbereich A in einen größeren räumlichen Zusammenhang stellen und die Auswirkungen der Planung umfassend beurteilen:

- Zahlreiche Verbindungen grenzen das Spektrum möglicher Planungslösungen ein. Zu nennen sind der Nutzungs- und Gebäudebestand, die bestehenden Baurechte aufgrund des vorhandenen Bebauungsplanes, die weitgehend konsolidierte und planungsrechtlich geklärte Nutzung in der näheren und weiteren Umgebung.
- Das Plangebiet ist klein und deshalb sind seine Auswirkungen auf die Umgebung eng begrenzt.

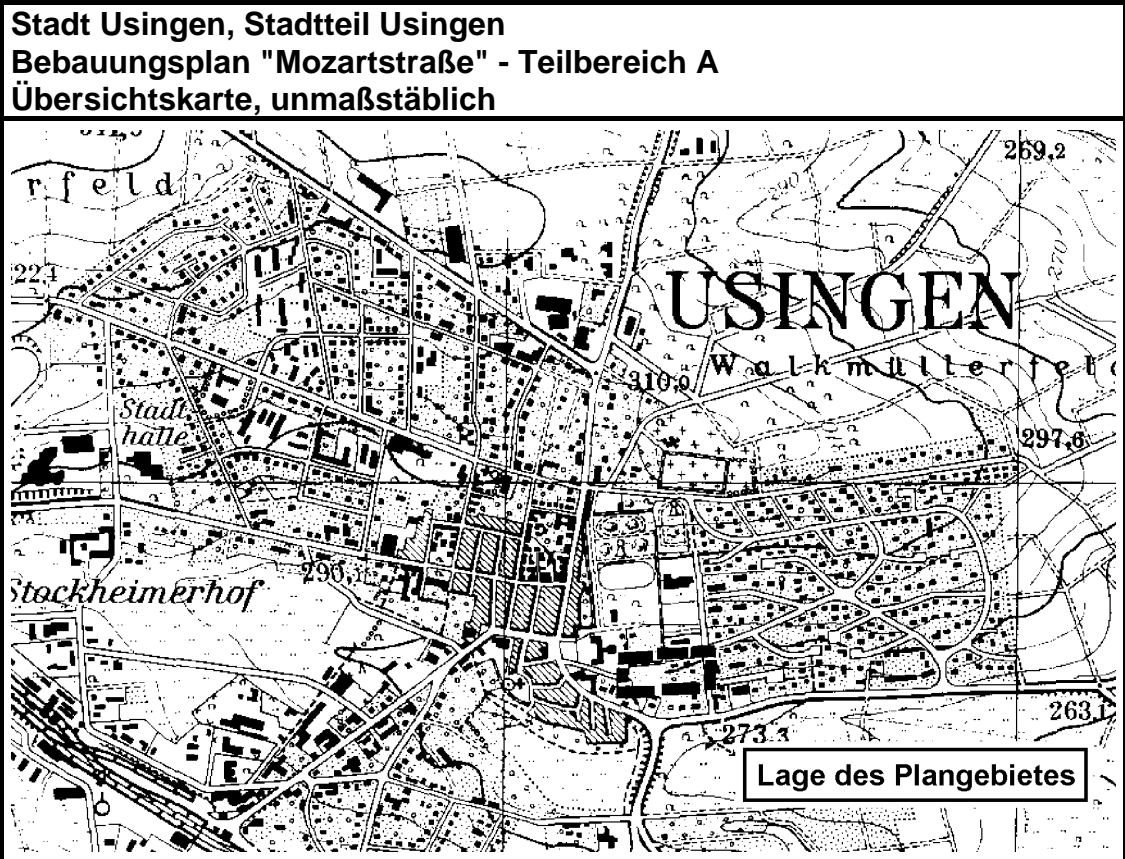
- Bereits im Vorfeld der Planung wurden für den Gesamtbereich des Aufstellungsbeschlusses Stellungnahmen von wichtigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt, um planungsrechtliche Vorgaben zu klären. Unter anderem wurde das Amt für Straßen- und Verkehrswesen, das Kreisbauamt des Hochtaunuskreises und das Regierungspräsidium in Darmstadt beteiligt.
- Außerdem wurden mit fast allen Grundstückseigentümern im Planbereich Gespräche geführt, um deren Vorstellungen über die künftige Nutzung ihrer Grundstücke zu erfahren und grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten zu erörtern.
- Die städtebauliche und grünplanerische Bestandsaufnahme erfolgte für den gesamten Bereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan "Mozartstraße".
- Es wurden mehrere städtebauliche Vorentwürfe für den gesamten Bereich des Aufstellungsbeschlusses erarbeitet und im Hinblick auf die verschiedenen zu berücksichtigenden Belange bewertet.

Die planerischen Vorgaben für beide Teilbereiche sind daher bereits so weitgehend geklärt, dass Teilbereich A vor Teilbereich B geordnet entwickelt werden kann.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches A grenzt im Norden an das Gelände der Christian-Wirth-Schule und der Turnhalle an, im Osten bildet die Mozartstraße die Grenze. Im Westen schließt der Geltungsbereich an das Sanierungsgebiet des Stadtkerns an. Im Süden endet der Teilbereich am Forstamtsgarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 26/6, 26/11, 26/16, 26/19, 28/9 und 28/10 der Flur 1, Gemarkung Usingen.

Die Fläche des Teilbereiches A beträgt ca. 0,86 ha.



## 1.2 Zielsetzung

Wesentliche Ziele der Planung sind

- Förderung der Innenentwicklung an diesem zentrumsnahen Standort;
- Integration der geplanten Altenwohnanlage in die Umgebung;
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Mozartstraße;
- Erhaltung wertvoller Gehölze.

Der Planbereich ist Teil eines Gebietes, das einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung bedarf. Innerhalb des Teilbereiches A stehen derzeit alle vorhandenen baulichen Nutzungen (Grundstücksfläche zusammen 3444 qm) im Prinzip zur Disposition. Innerhalb des Planbereiches B sind es 8757 qm, die neu zu ordnen sind, lediglich bei 2087 qm bereits bebauter Grundstücke an der Ecke Mozartstraße/Nauheimer Straße ist derzeit keine Nutzungsänderung abzusehen. Nimmt man den gesamten Bereich des Aufstellungsbeschlusses, so ist bei über 85 % der Bauflächen mittelfristig eine Umstrukturierung zu erwarten.

Konkreter Anlaß der Planung ist das Vorhaben eines privaten Investors, auf dem Flurstück Nr. 26/6 eine Altenwohnanlage zu errichten. Im Zusammenhang mit dieser von der Stadt Usingen befürworteten Entwicklung soll eine für das Umfeld verträgliche Gesamtlösung planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei soll auch eine maßvolle Verdichtung ermöglicht werden. Wie bereits unter 1.1 dargelegt wurde, weist der Planbereich eine hohe städtebauliche Lagegunst auf. Die Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsangebote und kulturellen Angebote der Innenstadt sind auf kurzem Weg zu erreichen. Außerdem bestehen z.B. mit dem Schloßpark und dem Hallenbad attraktive Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe. Das Plangebiet eignet sich daher vorrangig für verdichtetes Wohnen sowie für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die angestrebte Innenentwicklung und Nachverdichtung kann dazu beitragen, die Zentralität der Usinger Innenstadt zu stärken sowie den Flächenbedarf für Wohnsiedlungen am Stadtrand zu verringern und liegt damit im öffentlichen Interesse.

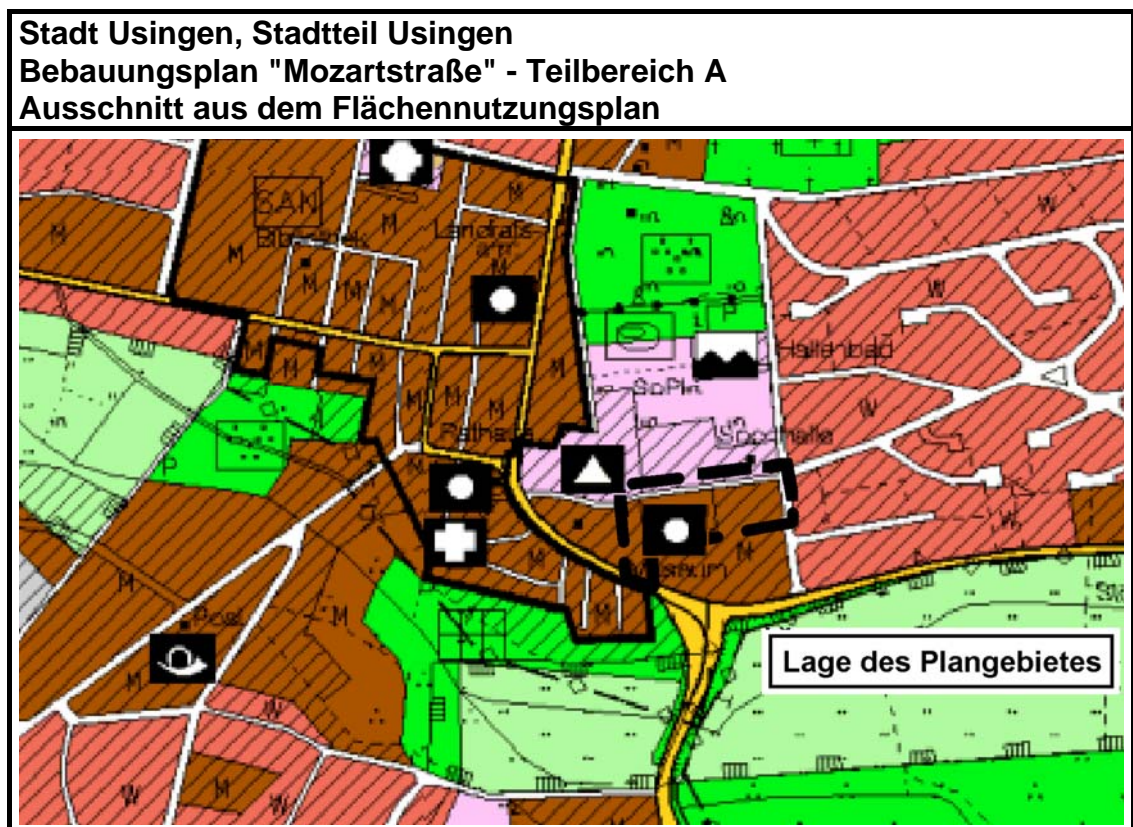
## 2. Ortliche Vorgaben

### 2.1 *Regionalplan*

Im Regionalplan Südhessen aus dem Jahr 2001 wird das Plangebiet als "Siedlungsbereich-Bestand" dargestellt.

### 2.2 *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt den Teilbereich A des Bebauungsplanes "Mozartstraße" als Gemischte Baufläche dar. Im Gebiet wird außerdem punktuell ein Symbol für öffentliche Verwaltung dargestellt (Standort Forstamt). Der Bebauungsplan ist mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



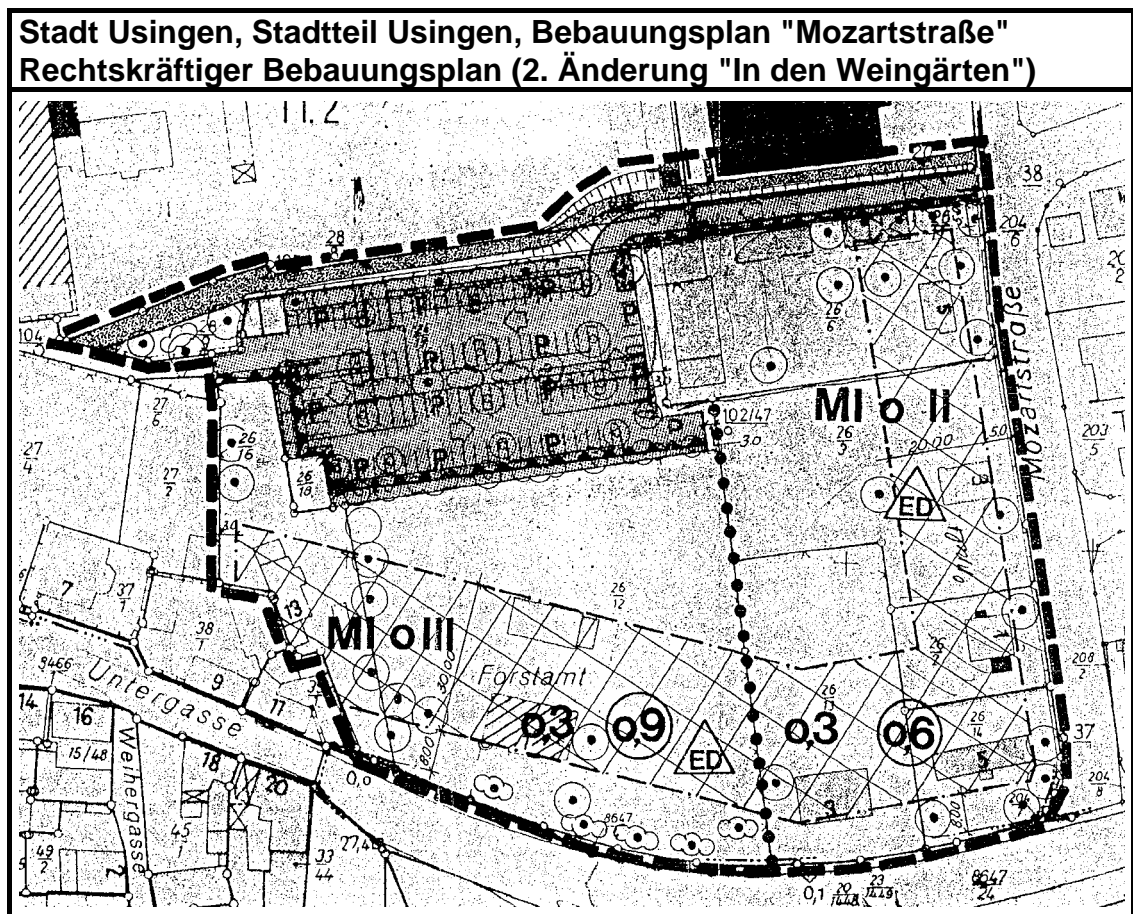
### 2.3 *Bebauungsplan*

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um die 1991 durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplanes "In den Weingärten". Diese Änderung erfolgte, um Baurecht für einen innenstadtna-



hen Parkplatz zu schaffen. Entlang von Mozartstraße, Untergasse und Nauheimer Straße stellt der Bebauungsplan "In den Weingärten" 2. Änderung überbaubare Flächen eines Mischgebietes fest, die rückwärtigen Grundstücksteile sind nicht überbaubar.

Nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Parkplatz einschließlich einer durchgehenden Lärmschutzwand an seinem Süd- und Westrand hergestellt worden.



Der Bebauungsplan "Mozartstraße - Teilbereich A" wird nach seinem Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In den Weingärten, 2. Änderung" ersetzen.

#### 2.4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die Mozartstraße an die Bundesstraße 275 / Nauheimer Straße angebunden.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der funktional der Usinger Innenstadt und der Christian-Wirth-Schule zugeordnet ist. Der

Parkplatz hat eine Zufahrt vom Schloßplatz aus sowie eine Zu- und Ausfahrt von der Mozartstraße her ("Marstallweg"), deren Verlegung Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Der Marstallweg macht an seinem Ostende eine scharfe Kurve. An dieser Stelle rückt eine historische Mauer unmittelbar an die Fahrbahn heran und erzeugt eine sehr unübersichtliche Situation. Am Westende des Marstallweges ist die Einmündung in die Mozartstraße ebenfalls sehr unübersichtlich.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind in der Mozartstraße vorhanden, die im Inneren des Gebietes erforderlichen Anlagen können daran angeschlossen werden. Die im Marstallweg vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen mit Ausnahme einer Trinkwasserleitung in die neu geplante Erschließungsstraße am Südostrand des Plangebietes verlegt werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann der Kläranlage des Abwasserverbandes Usingen in der Gemarkung Kransberg zugeführt werden.

## **2.6 Denkmalschutz**

In der Nordwestecke von Flurstück Nr. 26/6 befindet sich ein Denkmalobjekt, das in der Denkmalliste des Hochtaunuskreises als Kulturdenkmal eingetragen ist. Es handelt sich um ein Bruchsteingewölbe als Teil eines ehemaligen Pavillons, der zur Schloßmauer des Usinger Schloßgartens gehörte.

Im Verfahren nach § 4 BauGB hat die Denkmalschutzbehörde außerdem Abstimmungsbedarf aufgrund der Nähe zum römischen Limes angemeldet. Die Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege hat keine Konkretisierung des geäußerten Vorbehaltes ergeben. Eine Betroffenheit von Zeugnissen des Limes ist nach dem Kenntnisstand der Stadt Usingen wegen der starken baulichen Vorprägung aller Grundstücke und der vielfältigen in der Vergangenheit erfolgten Reliefveränderungen innerhalb des Plangebietes unwahrscheinlich. Auch existieren beinahe für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mozartstraße" bereits Baurechte aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In den Weingärten, 2. Änderung".

## **2.7 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes des Wasserbeschaffungsverbandes Usingen für die Wassergewinnungsanlagen "Brunnen 1-5" im Gewinnungsgebiet Usatal (Verordnung vom 22.07.1991, StAnz. Nr. 33/91, S. 1952ff, geändert am 17.09.1991, StAnz. Nr. 40/91, S. 2257). Die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind bei Planung und Bauausführung zu beachten.

### 3. Städtebauliches Konzept

Mit der beabsichtigten baulichen Nutzung soll die günstige Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung genutzt werden. Die bauliche Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksteile in dieser innenstadtnahen Lage wird für den gesamten Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses angestrebt und soll in einem ersten Schritt innerhalb des Teilbereiches A für die Flurstücke 26/6, 26/11 und 26/16 ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Marstallweg aufzugeben und seine Fläche dem südlich benachbarten Baugrundstück zuzuschlagen. An seine Stelle soll eine Erschließungsstraße treten, die an der Südseite des geplanten Baugrundstückes verläuft. Mit dieser Führung der Erschließungsstraße werden mehrere Ziele erreicht.

- Der unübersichtliche Verlauf des Marstallweges wird durch eine verkehrssicherere Straßenführung am Südrand von Flurstück 26/6 ersetzt.
- Die neue Straße bildet eine zusätzliche Abstandsfläche zwischen der verdichteten Bebauung in nördlich und dem Baugebiet im südlichen Anschluss.
- Von der geplanten Erschließungsstraße aus läßt sich später der Teilbereich B des Bebauungsplanes "Mozartstraße" erschließen.
- Der Bauraum im Baugebiet südlich des Marstallweges kann nach Norden verschoben werden. Dadurch läßt sich die Erhaltung des Baumbestandes besser mit der baulichen Ausnutzung des Grundstückes vereinbaren.

Für das Baugebiet im Nordosten des Geltungsbereiches besteht die konkrete Absicht zur Errichtung einer Altenwohnanlage. Dieses Das Vorhaben zur Errichtung einer Altenwohnanlage in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Stadtzentrum würde sich von der Nutzungsart in das beschriebene grundlegende Plankonzept für den Bebauungsplan "Mozartstraße" einfügen. Es würde den Bewohnern ermöglichen, das Angebot an Geschäften, Dienstleistungsangeboten und öffentlichen Einrichtungen zu nutzen, zugleich würde die Versorgungszentralität der Usinger Innenstadt durch die zusätzlichen Einwohner im Einzugsbereich gestärkt.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 *Art und Maß der baulichen Nutzung*

#### Art der Nutzung

Die geplanten Baugebiete werden als Mischgebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan sorgt dadurch planungsrechtlich für eine Kontinuität gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "In den Weingärten, 2. Änderung". Die Festsetzung eines Mischgebietes ist außerdem aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Unterschiedliche Nutzungsmaße machen die Festsetzung mehrerer Mischgebiete erforderlich.

#### MI 1

Zunächst war erwogen worden, das Baugebiet im Nordosten des Planbereiches (Flurstücke 26/6, 26/11) als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Davon ist die Stadt Usingen im Lauf des Verfahrens abgegangen. Der Bebauungsplan bleibt trotz des konkreten Vorhabens, eine Altenwohnanlage zu errichten primär ein Angebotsplan, der in dieser hochwertigen Lage ein möglichst breites Spektrum zentrumsspezifischer Nutzungen ermöglichen soll, vorrangig verdichtete Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, z.B. Büronutzung. Dieses Planungsziel ist am ehesten durch Festsetzung eines Mischgebietes zu erreichen.

Die verträgliche Einfügung der Mischgebietsnutzung in die Umgebung ist nach Maßgabe der nachfolgenden Überlegungen gewährleistet:

Die bestehende Nutzungsart des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In den Weingärten, 2. Änderung" wird beibehalten, insofern ist keine Änderung der seit Jahrzehnten bekannten planungsrechtlichen Situation vorgesehen.

In den Mischgebieten werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, Speise- und Schankwirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Diese Beschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen erfolgt im Interesse des Nachbarschutzes und im Hinblick auf die geringe Eignung von Zuschnitt und Lage der Fläche. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "In den Weingärten, 2. Änderung", der ein

Mischgebiet ohne jede Einschränkung festsetzt, wird vor allem die Wohnnutzung im Gebiet und in dessen Umfeld gestärkt.

Bezüglich der Nachbarschaft der Sporthalle unmittelbar nördlich des Mischgebietes 1 spielen bei der Planungsentscheidung folgende Erwägungen eine Rolle:

- Insbesondere die Schulsportnutzung wird durch § 5 Abs. 3 der 18. BImSchV geschützt.
- Östlich jenseits der Mozartstraße beginnt in ca. 25 m Abstand zur Sporthalle das Baufeld eines Reinen Wohngebietes. Die Nachbarschaft zu diesem Reinen Wohngebiet stellt immissionsrechtlich ohnehin so hohe Anforderungen an die Nachbarschaftsverträglichkeit der Sporthallennutzung, dass von einer Vereinbarkeit mit dem künftig angrenzenden Baufeld des geplanten Mischgebietes auszugehen ist.
- Die Sporthalle wurde im Jahr 1979 in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem genannten Reinen Wohngebiet östlich der Mozartstraße errichtet, das bereits seit 1966 existiert. Es liegen langjährige Erfahrungen über die Integration der Sporthalle in das siedlungsräumliche Umfeld vor. In der Vergangenheit sind dem Ordnungsamt der Stadt Usingen keine Beschwerden über von der Sporthalle ausgehenden Sportstättenlärm bekannt geworden.
- Die Grundrissorganisation der Sporthalle schafft durch die Lokalisierung von Sportlereingang, Umkleiden, Wasch- und Geräteräumen entlang des Marstallweges einen Puffer, von dem keine erheblichen Schallemissionen ausgehen.
- Eine Wohnnutzung wie z.B. die geplante Altenwohnanlage wird sich vorwiegend nach Süden - also von der Sporthalle weg - orientieren.
- Zur Beurteilung der Immissionsverhältnisse und der nachbarschaftlichen Verträglichkeit der geplanten Bauflächen mit der Umgebung wurde im Rahmen der Bebauungsplanung ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das Bestandteil der Begründung ist.<sup>1</sup> Als Ergebnis der Begutachtung wird folgende Festsetzung zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

---

<sup>1</sup> TÜV Süd 2004: Untersuchung der Lärmimmission im Bereich der geplanten Altenwohnanlage durch die Sportausübung in der benachbarten Sporthalle; Gutachten Nr. L 5419; Eschborn

"In der abgegrenzten nördlichen Teilfläche des Gebietes MI1, in der maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind, müssen zum Schutz gegen Sportlärm Fenster in der Nordfassade von schutzbedürftigen Räumen (hierzu zählen nicht Gemeinschaftsräume) als Verglasung ausgeführt werden, die nicht zum Lüften geöffnet werden kann. In die Fensterrahmen - oder die Außenwand - können bei Bedarf Belüftungseinrichtungen integriert werden, die im Öffnungszustand als Mindestanforderung eine Schalldämmung nach der Schallschutzklasse 2 VDI 2719 aufweisen."

Der Gutachter weist darauf hin, dass die geplante Wohnanlage im Hinblick auf etwaige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts nicht der limitierende Faktor ist. Die Wohnhäuser auf der gegenüberliegenden Seite der Mozartstraße befinden sich im Reinen Wohngebiet, in welchem nochmals um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wäre auch die - von der Stadt Usingen grundsätzlich befürwortete - Realisierung einer Altenwohnanlage möglich.

## MI 2

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen innenstadtnahen Lage und der Vorbelastung durch die stark befahrene Untergasse. Ermöglicht werden soll eine MI-typische Nutzungsmischung mit einer inneren Zonierung des Grundstückes in der Art, dass sich unempfindlichere Nutzungen zur Untergasse orientieren und Wohnen von der Untergasse weg. Das geplante Mischgebiet fügt sich, wie durch städtebauliche Vorstudien gezeigt werden konnte, gut in den Kontext einer möglichen künftigen Bebauung des heutigen Forstamtsareales ein. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Ferner setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen und Grünflächen fest.

### Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt folgendes zulässige Nutzungsmaß fest:

		Grundflächenzahl GFZ	Geschoßflächenzahl GFZ
MI1	Mischgebiet - geplante Al- tenwohnanlage	0,5	1,2
MI2	Mischgebiet	0,4	0,8

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der eine GRZ von 0,3 festsetzt, wird die zulässige Grundfläche erhöht. Im Hinblick auf die angestrebte bauliche Verdichtung wird im Mischgebiet 1 die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Die damit verbundene Verdichtung, die immer noch im Rahmen von § 17 Abs. 1 BauNVO bleibt, ist unter Würdigung der städtebaulichen Lage am Stadtzentrum angemessen, sie würde eine Nutzung wie z.B. die geplante Altenwohnanlage ermöglichen, die eine erhöhte Dichte zur Auslastung von Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen benötigt.

Im Mischgebiet 1 wird eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt, im Mischgebiet 2 GFZ von 0,8. Auch diese Festsetzungen bleiben im Rahmen der Vorgaben des § 17 BauNVO, sie ermöglichen die angestrebte bauliche Nutzungsintensität.

Hauptgrund für die Festsetzung des Nutzungsmaßes ist die städtebauliche Lage, die das Plangebiet für eine verdichtete Wohnnutzung wie z.B. die beabsichtigte Altenwohnanlage, daneben aber auch für eine anspruchsvolle gewerbliche Nutzung, z.B. Büronutzung prädestiniert. Die Erhöhung des Nutzungsmaßes trägt ihrerseits zur Stärkung der Usinger Innenstadt bei, indem je nach Nutzung die Zahl der Einwohner oder Arbeitsplätze im Einzugsgebiet steigt und dadurch vorhandene Einrichtungen und Angebote besser ausgelastet werden. Neben diesem positiven Effekt für die Innenstadt verringert sich durch die Planung auch die Notwendigkeit von Baugebietsausweisungen am Stadtrand. Insofern besteht ein grundsätzliches öffentliches Interesse an einer umfeldverträglich gestalteten Nachverdichtung.

Das vorgesehene Nutzungsmaß bleibt innerhalb der Grenzen, die § 17 Abs. 1 BauNVO aufzeigt und nimmt die Möglichkeit zur Überschreitung von Grund- und Geschossflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nicht in Anspruch.



Bebauungsplan-Festsetzungen - Art und Maß der Nutzung				
Bebauungsplan	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Geschosse
Sanierungsgebiet im Anschluss an Beb.-Plan Mozartstr.	WA, MI	-	-	-
"Auf den Weingärten" östl der Mozartstraße	WR	0,4	0,7	II
	WR	0,3	0,9	III
"In den Weingärten 2. Änderung"	MI	0,3	0,6	II
	MI	0,3	0,9	III
Mozartstraße Teilbereich A	MI 1	0,5	1,2	II-III
	MI 2	0,4	0,8	III

Wie der vorstehenden Tabelle entnommen werden kann, existieren in der näheren Umgebung in Bebauungsplänen Nutzungsmaße bis zu einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,9. Diese Zahlen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan für das MI 1 um 25 bzw. 33% überschritten. Die überbaubare Fläche nimmt allerdings lediglich ca. 43% der Grundstücksfläche ein, so dass die realisierbare Grundfläche auch mit Einrechnung der Grundfläche des vorhandenen Baudenkmals voraussichtlich deutlich unter der Festsetzung von 0,5 bleiben wird. In der unmittelbar westlich benachbarten Innenstadt sind an vielen Stellen deutlich höhere Nutzungsziffern im Bestand realisiert.

Eine unverhältnismäßig hohe Dichte ist daher weder in Bezug auf die örtlichen Verhältnisse noch auf die gesetzlichen Vorgaben vorhanden.

In der Nordostecke des Geltungsbereiches (östlich des Flurstückes 28/9) befindet sich unter der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche ein Kellergewölbe, dessen Nutzung als Speise- und Schankwirtschaft von der Stadt in Betracht gezogen wird. Durch eine Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 wird die Option eröffnet, eine entsprechende Nutzung auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes, das sich städtebaulich einfügt, ausnahmsweise zuzulassen. Die Nutzungen in der Umgebung - Schule, Mischgebiet, Parkplatz - machen eine verträgliche Benachbarung grundsätzlich möglich.

#### Geschossigkeit

Der Bebauungsplan "In den Weingärten, 2. Änderung" hat eine 2- und 3-geschossige Bebauung zugelassen. Der Bebauungsplan "Mozartstraße - Teilbereich A" modifiziert diese Festsetzungen, um eine bessere Ausnutzung der

einzelnen Grundstücke zu ermöglichen. Im Nordteil des Mischgebietes 1 wird 3-geschossige Bebauung zugelassen, ansonsten 2-Geschossigkeit. Das MI 1 eignet sich als Baugrundstück für ein größeres Einzelvorhaben, wie z.B. die projektierte Altenwohnanlage. Aufgrund der Lage nahe der Innenstadt, der guten Erschließung, der wenig empfindlichen unmittelbar benachbarten Nutzungen (Verkehrsflächen, Sporthalle) und der ausreichenden Abstände zur nächst gelegenen Wohnbebauung östlich der Mozartstraße ist hier eine bis zu 3-geschossige Bebauung möglich. Zur Talseite hin stuft sich das Mischgebiet über eine 2-geschossige Bebauung ab und ist dadurch gegliedert.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich an der Umgebung, sie ermöglichen die angestrebte bauliche Verdichtung. Die vorstehende Tabelle stellt die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu den Gebäudehöhen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des Plangebietes zusammen. Es wird deutlich, dass die Festsetzung einer dreigeschossigen Bauweise für die nähere Umgebung nicht untypisch ist. Bauflächen mit entsprechenden Festsetzungen finden sich beiderseits der Franz-Schubert-Straße und gegenüber des Schwimmbades sowie im Bereich des Forstamtes.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, sind entsprechende Geschossezahlen in der Umgebung an etlichen Stellen realisiert.

Große Einzelgebäude in der Umgebung des Bebauungsplanes		
Gebäude	Lage	Geschosse
Schule-Hauptgebäude	unmittelbar nordwestlich	III
Schule, Abfolge Hauptgebäude-Anbau	unmittelbar nördlich	III
Turnhalle	unmittelbar nördlich	
Hallenbad	130 m nördlich	
Sparkasse	48 m westlich	III + DG
Wohnen J.-Haydn-Str. 1-3, 5-7	65 m nordöstlich	III + UG
Wohnen F.-Schubert-Str. 3-7	48 m östlich	III
Wohnen F.-Schubert-Str. 2-4	48 m östlich	III + UG
Wohnen Mozartstraße 1, 1a	16 m östlich	II - III
Untergasse 5/Marstall	25 m westlich	II + UG/DG

## 4.2 **Bauweise, Gebäudehöhen, Baugrenze**

### Bauweise

Im Mischgebiet 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt

Im Mischgebiet 1 wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, die Bauweise wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gesteuert. Das Baufenster gewährleistet durch die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen eine offene Bauweise. Die Länge des Baufensters beträgt maximal (= in west-ost-Richtung) 60m, das Baufenster ist aber durch Vor- und Rücksprünge so stark gegliedert, dass die maximale einzelne Fassadenlänge ca. 50 m beträgt. Inhaltlich orientiert sich der Bebauungsplan somit an der Definition einer offenen Bauweise gemäß BauNVO. Eine darüber hinaus gehende Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück ist in Anbetracht der hochwertigen städtebaulichen Lage und auch des insgesamt heterogenen, zum Teil von Baukörpern ähnlicher Dimension geprägten Umfeldes nicht erforderlich.

Die städtebauliche Lage ist als heterogener Übergangsbereich zwischen der Innenstadt und dem östlich liegenden Wohngebiet "Auf den Weingärten" charakterisierbar. Die nähere Umgebung des Plangebietes weist entsprechend dieser Beschreibung eine größere Zahl von Baukörpern mit großem Volumen und großer Fassadenlänge auf. In der nächsten Umgebung sind dies unter anderem folgende Gebäude:

Große Einzelgebäude in der Umgebung des Bebauungsplanes			
Gebäude	Lage	Länge	Geschosse
Schule-Hauptgebäude	unmittelbar nord-westlich	53 m	III
Schule, Abfolge Hauptgebäude-Anbau	unmittelbar nördlich	84 m	III
Turnhalle	unmittelbar nördlich	37 m	
Hallenbad	130 m nördlich	62 m	
Sparkasse	48 m westlich	32 m	III + DG
Wohnen J.-Haydn-Str. 1-3, 5-7	65 m nordöstlich	je 42 m	III + UG
Wohnen F.-Schubert-Str. 3-7	48 m östlich	50 m	III
Wohnen F.-Schubert-Str. 2-4	48 m östlich	30 m	III + UG
Wohnen Mozartstraße 1, 1a	16 m östlich	29 m	II - III
Untergasse 5/Marstall	25 m westlich	46 m	II + UG/DG

Die unmittelbar westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzende Usinger Altstadt wird in weiten Teilen von geschlossener Bauweise geprägt. Eine einheitliche Baustruktur, aus der sich eine städtebaulich zwingende Vorgabe zur Einfügung der geplanten Baugebiete ableiten ließe ist somit nicht vorhanden.

### Gebäudehöhen

Durch die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen werden die Belange des Ortsbildes sowie der Nachbarschaft gewahrt.

Der Bebauungsplan trifft folgende Höhenfestsetzungen:

	zulässige Anzahl der Vollgeschosse	maximal zulässige Höhe	
		Traufe	First
MI1- Südteil	2	10,0 m	12,5 m
MI1- Nordteil	3	12,0 m	14,5 m
MI2	2	7,0 m	11,5 m

Die Höhenstaffelung des Mischgebietes 1 stellt sicher, daß sich das Gebiet städtebaulich einfügt und auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht nimmt. Differenzierte Festsetzungen zur Ermittlung der maßgeblichen Bezugspunkte gewährleisten, dass die beabsichtigte Höhenentwicklung eingehalten wird.

Wie der Tabelle zur Geschossigkeit zu entnehmen ist, sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes diverse 3-geschossige Gebäude vorhanden, darunter die Christian-Wirth-Schule mit Traufhöhen von bis zu 16,0 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 21,0 m und mehrere Wohngebäude mit 3-geschossiger Bebauung und talseitig vollständig sichtbarem Untergeschoss.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des Plangebietes zusammen. Bei den Firsthöhen liegt der Bebauungsplan "Mozartstraße - Teilbereich A" in der Größenordnung, die die bestehenden Bebauungspläne eröffnen. Der Bebauungsplan-Entwurf setzt maximale talseitige Traufhöhen fest, die mittleren Traufhöhen werden deshalb voraussichtlich kleiner sein.

Bebauungsplan-Festsetzungen - Gebäudehöhen				
Bebauungsplan	Art der Nutzung	Geschosse	Höhe Außenwand	Höhe First*
Sanierungsgebiet im Anschluss an Beb.-Plan Mozartstr.	WA, MI	-	-	-
"In den Weingärten" östl. Mozartstraße	WR	II	7,30 m	11,00 m
	WR	III	10,00 m	12,25 m
"Auf den Weingärten 2. Änderung"	MI	II	7,30 m	11,00 m
	MI	III	10,00 m	13,75 m
Entwurf Mozartstraße	MI 1	II	10,00 m	12,50 m
	MI 1	III	12,00 m	14,50 m
	MI 2	II	7,00 m	11,50 m

\* errechnet aus den Festsetzungen zur Dachneigung und zur Außenwandhöhe für ein Gebäude von 13 m Tiefe. Die Bebauungspläne "Auf den Weingärten" und "In den Weingärten 2.

Änderung" setzen mittlere Traufhöhen fest, die maximal zulässigen Gebäudehöhen können deshalb größer als angegeben sein.

Lediglich der 3-geschossige Teil des MI 1 übersteigt die Bauhöhenfestsetzung bestehender Bebauungspläne in der nächsten Umgebung. Dieses Baugebiet ist aber mit seiner nördlichen Längsseite zur Sporthalle hin orientiert und damit zu einer städtebaulich und optisch relativ unempfindlichen Nutzung. Aufgrund der vorhandenen Hangneigung wird eine mögliche Bebauung topografisch eingebunden sein und die nördliche Ansicht einer möglichen Bebauung wird deshalb niedriger sein als die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen. Nach Süden staffelt sich das Mischgebiet 1 über eine 2-geschossige Bebauung ab, es wird dadurch ein Übergang zur unterhalb zulässigen 2-geschossigen Bebauung geschaffen. Nach Osten und Westen bietet der 3-geschossige Teil des MI 1 lediglich 9 m breite Stirnseiten. Zur vorhandenen Wohnbebauung östlich der Mozartstraße verbleiben 28 m Abstand.

### Baugrenze

Auf den bereits weitgehend bebauten Grundstücken orientiert sich die Baugrenze am Bestand. Entlang der Mozartstraße wird die Baugrenze im Abstand von 5,0 m festgesetzt.

Im MI 1 wird das Kulturdenkmal in der Nordwestecke von Flurstück 26/6 aus dem überbaubaren Teil der Grundstücksfläche ausgegrenzt. Die künftige Nutzung sowie Gestaltung des Denkmalbestandes ist in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu klären. Daher werden über die nachrichtliche Kennzeichnung als Kulturdenkmal hinaus keine planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Am Südrand von MI 1 rückt die Baugrenze bis auf 1,5 m an die geplante neue Erschließungsstraße heran. Dadurch wird ein gut nutzbarer und zugleich mit den Belangen des Ortsbildes und der städtebaulichen Einbindung vereinbarer Zuschnitt des Baufensters geschaffen. Die geplante 6 m breite Erschließungsstraße am Südrand von MI 1 sorgt für einen ausreichenden Abstand zum südlich benachbarten Baugebiet. Die Belange der Verkehrssicherheit sind dadurch ausreichend gewahrt, dass die überbaubare Fläche einen Abstand von

1,5 m zur Straßenparzelle hält und außerdem ein Gehweg zwischen Gebäude und Fahrbahnrand hergestellt wird.

Im Nordteil von MI 2 wird das Baufenster etwas vergrößert, um den planerischen Spielraum für die Nutzung des Grundstückes zu verbessern und die Nachteile durch die bestehende historisch entstandene Parzellierung zu vermindern.

### **4.3 Verkehrsflächen**

Die äußere Anbindung des Plangebietes ist durch vorhandene Straßen gewährleistet. Die Mozartstraße fungiert als Sammelstraße, über sie wird der Großteil der Verkehre aus dem Plangebiet auf die übergeordneten Straßen geführt. Die Mozartstraße hat seit ihrer Herstellung im unteren Abschnitt die Funktion einer Sammelstraße für das mehrere Hektar große Wohngebiet "Auf den Weingärten" sowie für mehrere öffentliche Einrichtungen (Hallenbad, Parkplatz, Sporthalle). Gemessen am Verkehrsaufkommen aus diesen Nutzungen wird das Plangebiet mit insgesamt ca. 3300 m<sup>2</sup> nur einen untergeordneten Einfluss auf die Belastung der Mozartstraße haben. Es ist auch zu berücksichtigen, dass im Gebiet westlich der Mozartstraße bereits Baurechte bestehen, die bisher bei weitem nicht ausgeschöpft wurden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine neue Verkehrsfläche südlich der geplanten Altenwohnanlage festgesetzt (s.o.). Bei den anderen Verkehrsflächen des Plangebietes handelt es sich um vorhandene Anlagen, die schon durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes "In den Weingärten" planungsrechtlich abgesichert worden sind.

Der Marstallweg entfällt zu Gunsten einer neuen Erschließungsstraße, die am Südrand des Mischgebietes 1 verläuft. Diese Veränderung des Erschließungssystems bewirkt erhebliche städtebauliche und erschließungstechnische Verbesserungen. Die bisher im Verlauf des Marstallweges unübersichtliche Zufahrt zum Parkplatz wird verkehrssicherer und die spätere Erschließung des Teilbereiches B im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vorbereitet.

Für den Nutzungsbestand nördlich des Marstallweges hat diese Verkehrslösung keine erheblichen Nachteile. Der Marstallweg wird im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes "Mozartstraße Teilbereich A" derzeit nicht vom Hochtaunuskreis zur Erschließung des Schulgrundstücks genutzt. Das Schulgrundstück ist von Westen sowie von Nordosten her zugänglich und gut erschlossen. Die aktuelle Gestaltung der Zone südlich der Turnhalle läßt eine wesentliche Erschließungsfunktion des Marstallweges für die Sporthalle und das Schulgelände nicht erkennen. Zwischen dem Fußweg und dem Marstallweg verläuft eine mit Rasen und Sträuchern bepflanzte Böschung. Der Fußweg, der auch die Sporthalle erschließt, ist ca. 3,5 m breit ausgebaut. Der Abstand zwischen der Turnhalle und der Grenze des Mischgebietes beträgt zwischen 4,90 und 5,60 m. Es bleibt dem Hochtaunuskreis daher die Möglichkeit, auf diesem Streifen eine noch breiter dimensionierte südliche Erschließung für die Turnhalle und auch für das Schulgrundstück herzustellen. Zum Vergleich: die ausgebaute Breite des Marstallweges beträgt ca. 5,5 m.

Der Marstallweg grenzt nur auf kurzer Strecke an die Südostecke des Schulgrundstücks. Auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes verbleibt an dieser Stelle eine Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche, dem Parkplatz, von der aus ein Zugang zum Schulgrundstück geschaffen werden könnte. Bei genauerer Betrachtung der topografischen Verhältnisse ist es allerdings unwahrscheinlich, dass diese Option zur Erschließung des Schulgrundstücks künftig genutzt wird.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich die Fußwegeverbindung aus den östlich angrenzenden Wohngebieten in die Innenstadt verbessern. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht vor, den öffentlich genutzten Fußweg nördlich des Marstallweges zu erhalten. Da der Hochtaunuskreis Eigentümer dieser Fläche ist, bedarf es ggf. einer vertraglichen Vereinbarung, um dieses Planungsziel der Stadt Usingen abzusichern.

Eine zusätzliche öffentliche Fußwegeverbindung in Richtung Innenstadt wird entlang der geplanten neuen Erschließungsstraße südlich von Mischgebiet 1 entstehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Straßenbreite von 6,0 m vor. Diese Breite ermöglicht den Ausbau von 4,75 m Fahrbahn. Gemäß den Emp-

fehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95; Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) ist bei diesem Querschnitt ist bei Geschwindigkeiten bis 30 km/h der Begegnungsverkehr Lkw/Pkw möglich. Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes und der Entwicklungsziele für das Gebiet des Bebauungsplanes "Mozartstraße" ist nur mit einem sehr geringen Aufkommen an Lkw-Verkehr zu rechnen. Nördlich neben der Fahrbahn lässt die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche den Ausbau eines einseitigen Gehweges von 1,25 m Breite zu.

Der geplante Straßenquerschnitt kann gemäß EAE 95 bis zu 400 Kfz in der Spitzenstunde aufnehmen. Auch ist der betreffende Straßenabschnitt nur ca. 55 m lang. Die Straße ist somit auch ausreichend leistungsfähig für die vorhandenen und für die im Teilbereich B künftig entstehenden Verkehre.

Die Lage von Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätzen innerhalb der Baugebiete wird nicht festgesetzt. Diese ergeben sich aus der äußeren Erschließung und aus der inneren Organisation des einzelnen Bauvorhabens. Es ist derzeit nicht bekannt, wie künftige Vorhabenträger die Mischgebiete 1 und 2 baulich nutzen werden, eine bauliche Nutzung soll durch zu weitreichende Vorgaben nicht unnötig erschwert werden.

#### **4.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Wegen der exponierten Lage des Baugebietes am Rand der Altstadt und an zwei überörtlichen Straßenachsen sind bauordnungsrechtliche Vorgaben unerlässlich, um ein Mindestmaß an städtebaulicher Einbindung und Einheitlichkeit zu erreichen. Schon der rechtskräftige Bebauungsplan "In den Weingärten, 2. Änderung" trifft bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen, u.a. zu Dachneigungen und -formen. Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält eine situationsgerechte und zeitgemäße Neufassung dieser Gestaltungsfestsetzungen.

Diese neu gefassten Festsetzungen kommen auch den Besitzern mit bleibendem Altbestand zu Gute, vor allem durch die wesentlich verbesserte Nutzbarkeit der Dachgeschosse infolge zulässiger größerer Dachneigungen. Keiner der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich hat im Verfahren nach § 3



Abs. 1 BauGB Vorbehalte gegenüber den vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geäußert.

Neben den Festsetzungen zur Bauweise sollen bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften im Sinne einer Orts- und Gestaltungssatzung gem. § 81 HBO zu einem einheitlichen, orts- und landschaftsgerechten Erscheinungsbild des Baugebietes beitragen. Für die Mischgebiete trifft der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich zulässiger Dachfarben, Dachformen, Dacheinschnitte und -gauben. Es werden ausschließlich Sattel-, Walm-, Zelt- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nur in einer Breite von max. 2,50 m zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50% der Länge des Daches beanspruchen. Die Dachneigung darf um den Ausbau des Dachraumes für Wohnzwecke zu ermöglichen, 15° bis 45° betragen. Bei Nebenanlagen und Garagen, sind auch flachere Dächer zulässig, bei Neigungen unter 15° ist eine Dachbegrünung vorzunehmen.

## 5. Grünordnung

Die in Ausführung der §§ 1 und 1a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen zur Grüngestaltung werden nachfolgend begründet. Wichtige grünordnerische Planungsziele sind dabei der Schutz der natürlichen Ressourcen, der Arten- und Biotopschutz, die Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und die Sicherung gesunder und erholungswirksamer Wohnumfeldverhältnisse.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Auf den Weingärten, 2. Änderung" sind auch für die Grünordnung von hohem Gewicht. Änderungen, die in bestehende Baurechte eingreifen, können gemäß BauGB Entschädigungspflicht auslösen. Ungeachtet der daraus resultierenden starken Verbindungen wurde als Grundlage für die Bauleitplanung eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen sowie des Gehölzbestandes durchgeführt (vgl. Abbildung).

In der Nordostecke des Plangebietes befindet sich auf Flurstück 26/6 ein verwilderter parkartiger Garten mit einem Bestand großkroniger Laubbäume. Der Bebauungsplan stellt hier einen Kompromiß zwischen dem beabsichtigten Bauvorhaben (Altenwohnanlage) und dem Ziel, die wesentlichen Teile des Baumbestandes zu erhalten, her. Es wird die Erhaltung von insgesamt 4 Laubbäume (3 Linden, 1 Esche) festsetzt, darunter der größten und für das Ortsbild wichtigsten. Im Westen des Plangebietes sind intensiv gepflegte Hausgärten mit Ziergehölzpflanzung vorhanden, erhaltenswerte Gehölze fehlen. Insoweit wird in diesen Teilen des Plangebietes die Erhaltungsfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes fortgeschrieben und korrigiert.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Festsetzung zur Begrünung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Diese Festsetzung schließt Vorgaben zur Ausstattung der Gärten und Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste ein. Durch diese Begrünungsaufgabe sollen die Bodenfunktionen (Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen) gesichert und gefördert werden. Außerdem wird ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt, zu gesunden klima- und lufthygienischen Verhältnissen, zur Ortsbildgestaltung und zur Förderung siedlungstypischer

Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen angestrebt. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Anpflanzung großkroniger Laubbäume festgesetzt.

Als weitere Maßnahme zur Verbesserung der Grünausstattung setzt der Bebauungsplan die Fassadenbegrünung fest. Die Durchführung dieser Maßnahme hat positive Wirkung auf das Siedlungsklima, das Ortsbild und das Lebensraumangebot für siedlungstypische Tiere und Pflanzen.

Im Bereich von Stellplatzanlagen und anderen befestigten Flächen wird die Bodenversiegelung durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt. Diese Maßnahme dient ebenso wie die Festsetzung, daß Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und zu nutzen ist, vorrangig der Sicherung eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes (Vermeidung von Hochwasserspitzen, Anreicherung des Grundwassers).

### Stadt Usingen, Stadtteil Usingen, Bebauungsplan "Mozartstraße" Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



Legende

- Versiegelte Verkehrsfläche
- Unversiegelte Verkehrsfläche
- Wohngarten
- Wiese
- Rasen
- Ruderalflur
- G Grabeland
- Laubgehölz, heimische Arten
- Ziergehölzpflanzung

- Laubbaum, -strauch
- Obstbaum-Hochstamm
- Obstbaum-Mittel-/Niederstamm
- Solitärer Nadelbaum

Gehölzarten

- |      |                        |                       |
|------|------------------------|-----------------------|
| A    | Apfelbaum-Sorten       |                       |
| Ac   | Acer campestre         | - Feld-Ahorn          |
| A pl | Acer platanoides       | - Spitzahorn          |
| A ps | Acer pseudoplatanus    | - Bergahorn           |
| Ah   | Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie         |
| B    | Birnbaum-Sorten        |                       |
| Bp   | Betula pendula         | - Hänge-Birke         |
| Bs   | Buxus sempervirens     | - Buchsbaum           |
| Ca   | Corylus avellana       | - Haselstrauch        |
| Cb   | Carpinus betulus       | - Hainbuche           |
| Cr   | Crataegus spec.        | - Weißdorn            |
| Fe   | Fraxinus excelsior     | - Esche               |
| Fs   | Fagus sylvatica        | - Buche               |
| K    | Kirschbaum-Sorten      |                       |
| La   | Laburnum anagyroides   | - Goldregen           |
| M    | Mirabellenbaum-Sorten  |                       |
| Pic  | Picea spec.            | - Fichte-Arten        |
| Pin  | Pinus spec.            | - Kiefer-Arten        |
| Ps   | Prunus spec.           | - Zierpflaumen-Sorten |
| Qr   | Quercus robur          | - Stieleiche          |
| Sa   | Sorbus aucuparia       | - Eberesche           |
| Sn   | Sambucus nigra         | - Schwarzer Holunder  |
| Tb   | Taxus baccata          | - Eibe                |
| Tc   | Tilia cordata          | - Winterlinde         |
| W    | Walnußbaum-Sorten      |                       |
| Z    | Zwetschenbaum-Sorten   |                       |

## 6. Naturschutzrecht, Eingriff und Ausgleich

Mit dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 01.01.1998 wurde das Verhältnis zwischen Bauleitplanung und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung neu geregelt. Maßgeblich für die Eingriffsbeurteilung im vorliegenden Fall ist § 1a Abs. 3 BauGB. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Vorgabe ist im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne maßgeblich.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In den Weingärten", 2. Änderung als Bestand im Sinne des Naturschutzrechtes. Daher sind alle Teile des Geltungsbereiches, für die Änderungen vorgesehen sind, im Bestand als (überbaubare oder nicht überbaubare) Teilflächen eines Mischgebietes zu bewerten. Als zweckmäßige Kennzahl zur Beurteilung der (fiktiven) Nutzungsintensität des rechtskräftigen Mischgebietes ist die GRZ heranzuziehen, weil sie den Umfang zulässiger Überbauung gemäß BauNVO und damit den zu erwartenden Verlust von Freiflächen bestimmt. Demnach kann als Bestand angenommen werden, daß rund 30% des Mischgebietes überbaut sind, von der restlichen Fläche kann angenommen werden, daß sie als Hausgarten entsprechend der Begrünungsfestsetzung des Bebauungsplanes angelegt worden wäre. Der Festsetzung zufolge sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens zu 80% als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sollen eine 25%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. Erfahrungsgemäß und in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, daß die nicht überbauten Flächen als arten- und strukturarme Hausgärten gestaltet sind.

Ferner setzt der rechtskräftige Bebauungsplan fest, daß gesunde Bäume mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser zu erhalten sind. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. Unter die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes fallen folgende Einzelgehölze:

<b>Tabelle 1: Stadt Usingen, Stadtteil Usingen Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich A Einzelgehölze &gt; 20 cm Stammdurchmesser</b>					
Flurstück	Baumart	Erhalt vorgesehen	Durchmesser Krone / m	Übertraufte Fläche / m <sup>2</sup>	Lage
26/6	Eibe	nein	10	79	MI 1 u. 2
26/6	Esche	ja	8	50	MI 1 u. 2
26/6	Fichte	nein	12	113	Straße
26/6	Roßkastanie	nein	10	79	MI 1 u. 2
26/6	Walnußbaum	nein	14	154	MI 1 u. 2
26/6	Winterlinde	ja	12	113	MI 1 u. 2
26/6	Winterlinde	ja	12	113	MI 1 u. 2
26/6	Winterlinde	ja	12	113	MI 1 u. 2
26/6	Winterlinde	nein	8	50	MI 1 u. 2
				864	

Innerhalb der Baugebiete ist für Bäume, die gefällt werden sollen und deren Durchmesser größer als 20 cm ist, eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Von den aufgeführten Bäumen befindet sich einer auf geplanten öffentlichen Straßen- und Wegeflächen. Dieses Einzelgehölz ist unmittelbar von im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriffen betroffen. Der Kronentraufbereich ist 113 m<sup>2</sup> groß. Der Kronentraufbereich von Bäumen > 20 cm Stammdurchmesser in den Mischgebieten 1 und 2, deren Erhalt nicht festgesetzt wird, beträgt insgesamt 362 m<sup>2</sup>. Bei diesen Bäumen ist wegen der angestrebten Baudichte in den Mischgebieten 1 und 2 davon auszugehen, dass sie nicht erhalten werden können und dass Ersatzpflanzungen gemäß Festsetzung vorgenommen werden müssen.

### 6.1 Wertende Flächenbilanz

Tabelle 2 enthält für die Flächen, auf denen der Bebauungsplan eine Nutzungsänderung vorbereitet, eine Gegenüberstellung des Bestandes mit der voraussichtlichen künftigen Nutzung. Aus dieser Flächenbilanz kann entnommen werden, welche Veränderungen durch Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Nicht in die Bilanzierung einbezogen sind die Flächen, bei denen sich keine Änderung der Biotop- und Nutzungstypen aufgrund der Bebauungsplan-Änderung ergibt.

<b>Tabelle 2: Stadt Usingen, ST Usingen Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich A Flächenbilanz der geplanten Nutzungsänderungen (ohne Parkplatzfläche)</b>	
	Geplante Nutzung

Heutige Nutzung / m <sup>2</sup>	MI1 GRZ 0,5	MI2 GRZ 0,4	Straße	Grünfläche	Summe Bestand m <sup>2</sup>
Mischgebiet GRZ 0,3	1699	1274	406		3379
Straße	460	0	0	48	508
<b>Summe Planung</b>	<b>2159</b>	<b>1274</b>	<b>406</b>	<b>48</b>	<b>3887</b>

In Tabelle 3 werden die geplanten Nutzungsänderungen differenziert dargestellt und bewertet. Dabei wird bei den Baugebieten die GRZ mit der versiegelten Fläche gleichgesetzt. Zwar kann eine über die GRZ hinausgehende Versiegelung nicht ausgeschlossen werden, jedoch gilt diese Feststellung sowohl für den Bestand als auch für den geplanten Zustand und muß deshalb nicht in die Bilanzierung einbezogen werden.




Die Nutzungsänderungen sind teils als Entwertung, teils als Aufwertung der Landschaft zu bewerten. Innerhalb der Bauflächen des heutigen Bebauungsplanes kommt es zu einer zusätzlichen Belastung der Landschaft durch die Nachverdichtung und den Neubau der geplanten Erschließungsstraße. Die Einbeziehung des Marstallweges in das geplante Baugebiet geht als Entlastung von Natur und Landschaft in die Bilanz ein, da auf dieser Fläche nur mit einer künftigen Versiegelung in Höhe der GRZ (0,5 = 50%) zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan bereitet die starke Entwertung (= Versiegelung von Vegetationsflächen) von insgesamt 752 m<sup>2</sup> Fläche vor. Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Umfang von 278 m<sup>2</sup> möglich. Somit verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches ein erkennbares Biotopwert-Defizit in Höhe von 474 m<sup>2</sup> überbauter oder anderweitig versiegelter Hausgartenfläche.

Wesentlicher Eingriff ist dabei der voraussichtliche Verlust von Einzelgehölzen auf Flurstück 26/6. Auch, wenn Ersatzpflanzung gemäß Festsetzung vorgenommen werden, entsteht in der Übergangsphase bis zum Heranwachsen der Ersatzgehölze eine erhebliche Minderung des Biotopwertes.

<b>Tabelle 3: Stadt Usingen, ST Usingen</b>					
<b>Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich A</b>					
Wertende Flächenbilanz der geplanten Nutzungsänderungen					
	Geplante Nutzung				Summe Be-
	Baugebiet Überbaubare	Hausgärten	Straße, versiegelt	Grünfläche	

Heutige Nutzung / m <sup>2</sup>	Fläche				stand m <sup>2</sup>
Mischgebiet überbaubare Fläche	892	0	122	0	1014
Mischgebiet Hausgärten	468	1613	284	0	2365
Straße	230	230	0	48	508
<b>Summe Planung</b>	<b>1590</b>	<b>1843</b>	<b>406</b>	<b>48</b>	<b>3887</b>

	starke Entwertung von Biotop- und Nutzungstypen	} <b>Eingriffe</b>
	Zustand vorher-nachher ~ gleichwertig	
	starke Aufwertung von Biotop- und Nutzungstypen	} <b>Ausgleich</b>

## 6.2 Biotopwertbetrachtung

Ergänzend zur vorstehenden wertenden Flächenbilanz wird nachfolgend ein Vergleich zwischen der Biotopwerten des Bestandes und des geplanten Zustandes nach der Hess. Ausgleichsabgabeverordnung (AAV) vorgenommen.

<b>Tabelle 4: Stadt Usingen, ST Usingen Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich A Biotopwertbilanz nach der Ausgleichsabgabeverordnung</b>				
<b>Biotopwert Bestand</b>				
Typ-Nr.	Standardbiotop-/Nutzungstyp	Biotopwert pro m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Produkt Wert x Fläche
10.510	versiegelte Wegefläche	3	508	1524
10.710	Dachfläche, sonst. versiegelte Flächen	3	1014	3042
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	2365	33110
04.110	Kronentraufe betroffener Bäume*	31	(475)	14725
Summe			3887	52401
<b>Biotopwert Planung</b>				
10.510	versiegelte Wegefläche	3	406	1218
10.710	Dachfläche, sonst. versiegelte Flächen	3	1590	4770
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	1843	25802
11.221	Grünfläche, arten- und strukturarm	14	48	672
Summe			3887	32462
Biotopwert Bestand				52401 Punkte
Biotopwert Planung				-32462 Punkte
<b>Biotopwertdifferenz</b>				<b>19939 Punkte</b>

\* Bewertung gemäß AAV zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp.

Die Anwendung des Biotopwertverfahrens bestätigt die vorstehende qualitative Betrachtung. Es ergibt sich ein Defizit von 19.939 Punkten. In Tabelle 5 sind die Biotopwert-Defizite für die einzelnen Teilflächen des Geltungsbereiches aufgeschlüsselt. Sie verteilen sich wie folgt:

neue Erschließungsstraße	Mischgebiet 2	Mischgebiet 1
33,2 %	7,1 %	59,7 %
100,0 %		



<b>Tabelle 5: Stadt Usingen, ST Usingen</b>					
<b>Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich A</b>					
<b>Biotopwertbilanz für die Flächen mit Eingriffen</b>					
<b>- Geplante Straße (Südteil von Flst. 26/6)</b>					
<b>Biotopwert Bestand</b>					
Typ-Nr.	Standardbiotop-/Nutzungstyp	Biotopwert pro m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Produkt Wert x Fläche	
10.710	Dachfläche, sonst. versiegelte Flächen	3	122	366	
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	284	3976	
04.110	Kronentraufe betroffener Bäume*	31	113	3503	
	Summe		406	7845	
<b>Biotopwert Planung</b>					
10.510	versiegelte Wegefläche	3	406	1218	
	Summe		406	1218	
Biotopwert Bestand				7845	Punkte
Biotopwert Planung				1218	Punkte
<b>Biotopwertdifferenz</b>				<b>- 6627</b>	<b>Punkte</b>
<b>- Geplantes Mischgebiet 2 (Flst. 26/18)</b>					
<b>Biotopwert Bestand</b>					
Typ-Nr.	Standardbiotop-/Nutzungstyp	Biotopwert pro m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Produkt Wert x Fläche	
10.710	Dachfläche, sonst. versiegelte Flächen	3	382	1146	
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	892	12488	
	Summe		1274	13634	
<b>Biotopwert Planung</b>					
10.710	Dachfläche, sonst. versiegelte Flächen	3	510	1530	
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	764	10696	
	Summe		1274	12226	
Biotopwert Bestand				13634	Punkte
Biotopwert Planung				12226	Punkte
<b>Biotopwertdifferenz</b>				<b>- 1408</b>	<b>Punkte</b>
<b>- Geplante Mischgebiet 1 (Flst. 26/6 und 26/11 tlw.)</b>					
<b>Biotopwert Bestand</b>					
Typ-Nr.	Standardbiotop-/Nutzungstyp	Biotopwert pro m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Produkt Wert x Fläche	
10.510	versiegelte Wegefläche	3	460	1380	
10.710	Dachfläche, sonst. versiegelte Flächen	3	510	1530	
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	1189	16646	
04.110	Kronentraufe betroffener Bäume*	31	362	11222	
	Summe		2159	30778	
<b>Biotopwert Planung</b>					
10.710	Dachfläche, sonst. versiegelte Flächen	3	1080	3240	
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	1079	15106	
	Summe		2159	18346	
Biotopwert Bestand				30778	Punkte
Biotopwert Planung				-18346	Punkte
<b>Biotopwertdifferenz</b>				<b>- 12432</b>	<b>Punkte</b>

### 6.3 Kompensation der Eingriffe

Die zu erwartenden Eingriffe sollen durch eine Maßnahme kompensiert werden, die auf Flächen des städtischen Ökokontos bereits von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erfaßt worden ist. Es handelt sich um die Entfichtung eines Quellbaches und die Bepflanzung mit Schwarzerlen im

Stadtwald Usingen, Nähe Hattsteinweiher in der Gemarkung Usingen, Flur 59, Flurstück 3790/2 (Stadtwald, Abteilung 28C). Die Maßnahme wurde mit dem Revierförster abgestimmt, die zuständige Untere Naturschutzbehörde hat die Maßnahme mit Schreiben vom 29.03.2001 für das Ökokonto vorgemerkt.


Der Quellarm des unbenannten Bachlaufes verläuft im Oberlauf naturbelassen durch einen Laubholzbestand. Im Unterlauf fließt er auf einer Länge von etwa 130 Metern durch eine Fichtendickung. Durch die starke Beschattung und die Rohhumusaufgabe sowie durch den Eintrag von Fichtennadeln in das Bachbett ergibt sich eine naturferne Ausgestaltung und Belastung des Gewässers. Der Bachlauf mit seiner Aue soll durch die Beseitigung der Fichten und durch die Anpflanzung standortgerechter Gehölze (Schwarzerle - *Alnus glutinosa*, ggf. Esche - *Fraxinus excelsior*) in einen naturnahen Zustand zurückversetzt werden. Die Beseitigung der Fichten ist auf einem ca. 17 m breiten Streifen entlang des Bachlaufes bereits erfolgt, die Initialbepflanzung wird entsprechend einer vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließenden vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Usingen und der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vorgenommen.

Tabelle 6 bilanziert die geplante Ausgleichsmaßnahme. Sie ist ca. 100m x 17m = 1700m<sup>2</sup> groß und hat damit etwa den doppelten Flächenumfang der zu erwartenden starken Eingriffe. Anhand von Erfahrungen über die positiven Effekte bei vergleichbaren Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, daß durch die geplante Maßnahme eine deutliche Aufwertung der vorhandenen Biotoptypen möglich ist. Zu den flächenhaften Wirkungen kommen günstige Effekte für die biologische Vernetzung entlang des Gewässerlaufes und Entlastungen von Boden und Wasserhaushalt.

Der stärkeren Eingriffsintensität im Bereich des Vorhabens steht eine wesentlich größere Ausdehnung der Ausgleichsmaßnahme gegenüber. Aufgrund der wertenden Flächenbilanz kann deshalb davon ausgegangen werden, daß die Eingriffe, die der Bebauungsplan "Mozartstraße vorbereitet, ausgeglichen werden können.

**Tab. 6: Stadt Usingen, Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich A - externe Ausgleichsmaßnahme**  
Wertende Flächenbilanz der geplanten Nutzungsänderungen

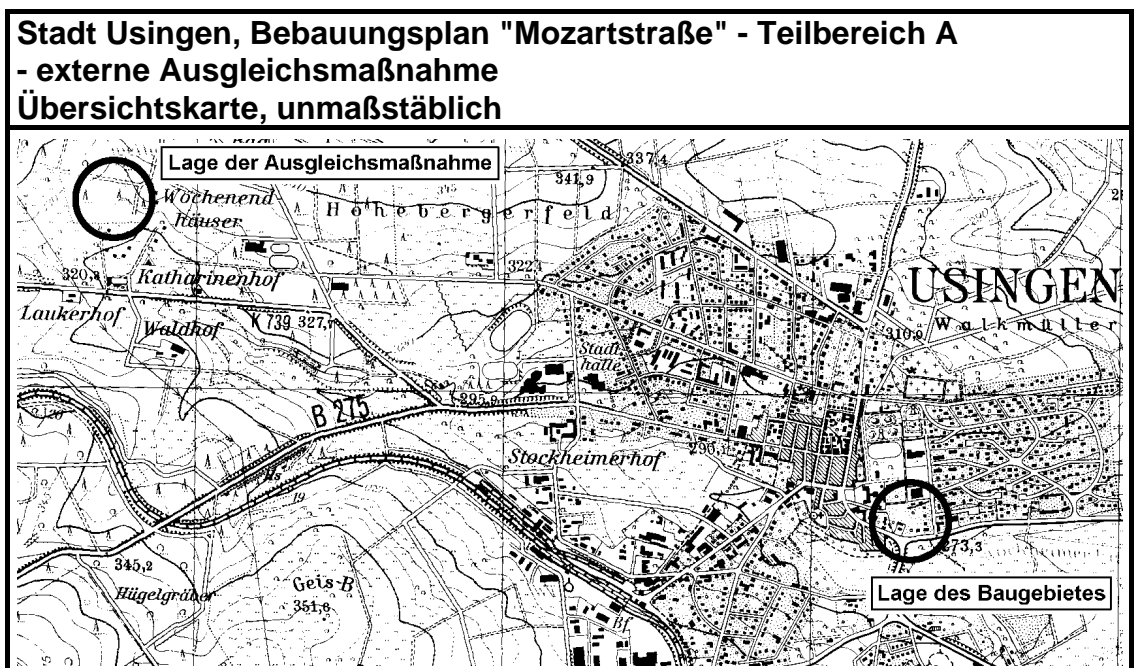
Heutige Nutzung / m <sup>2</sup>	Geplante Nutzung Bach-Auenwald	Summe Bestand m <sup>2</sup>
Fichtendickung	1700	1700
<b>Summe Planung</b>	<b>1700</b>	<b>1700</b>

 deutliche Aufwertung von Biotop- und Nutzungstypen } **Ausgleich**

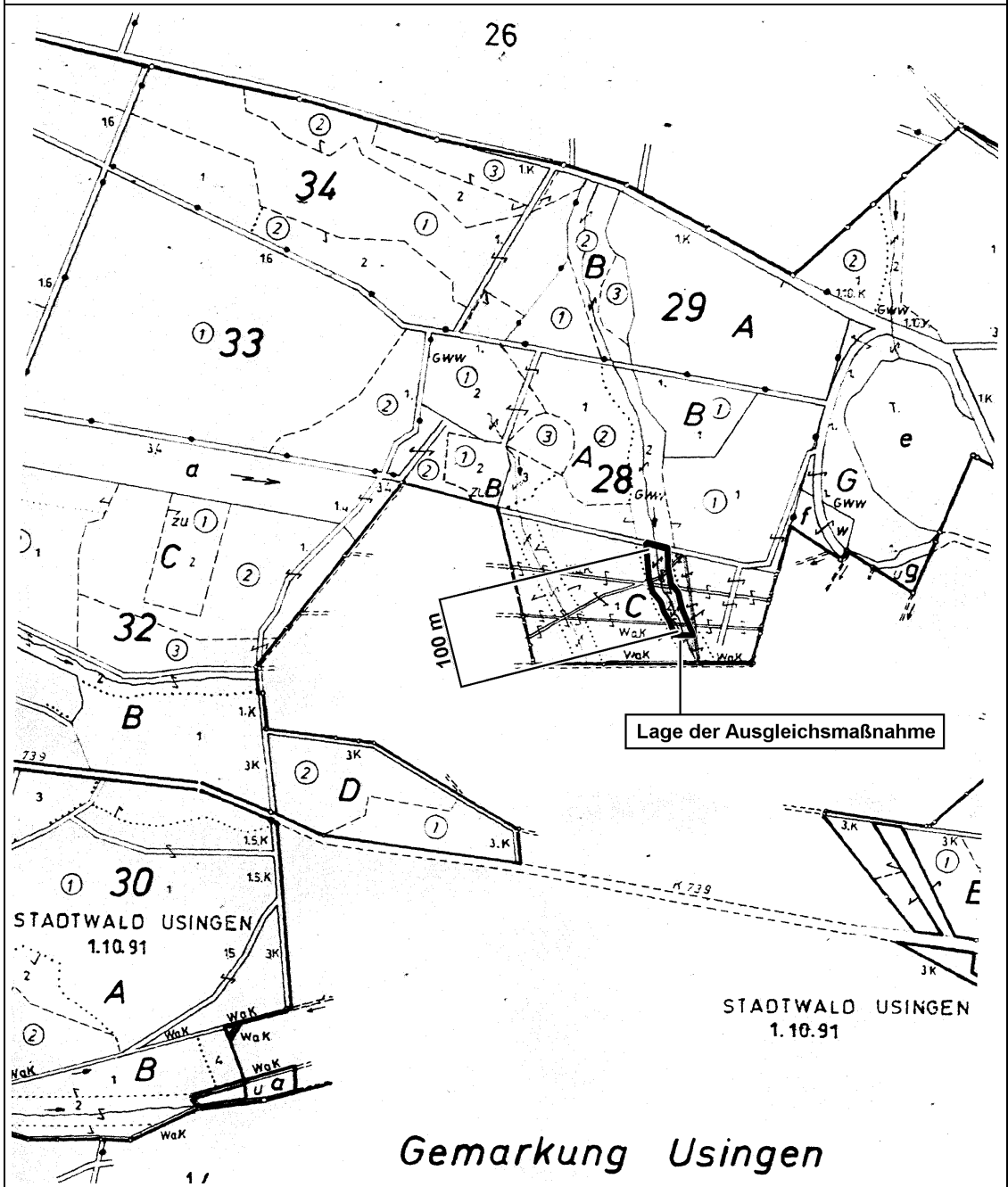
Ergänzend zur vorstehenden Bilanzierung enthält Tabelle 6 eine Biotopwertbilanz gemäß AAV für die Ausgleichsmaßnahme. Die Bilanzierung ergibt einen Biotopwertüberschuß von 20.400 Punkten und somit ebenfalls eine Vollkompensation der vorbereiteten Eingriffe.

**Tab. 7: Stadt Usingen, Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich A - externe Ausgleichsmaßnahme**  
Biotopwertbilanz nach der Ausgleichsabgabeverordnung

<b>Biotopwert Bestand</b>				
Typ-Nr.	Standardbiotop-/Nutzungstyp	Biotopwert pro m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Produkt Wert x Fläche
01.229	Sonstige Fichtenbestände	24	1700	40800
	<b>Summe</b>		<b>1700</b>	<b>40800</b>
<b>Biotopwert Planung</b>				
01.137	Neuanlage Auwald	36	1700	61200
	<b>Summe</b>		<b>1700</b>	<b>61200</b>
Biotopwert Bestand				40800 Punkte
Biotopwert Planung				-61200 Punkte
<b>Biotopwertdifferenz</b>				<b>-20400 Punkte</b>



**Stadt Usingen, Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich A**  
**Lage der Ausgleichsmaßnahme - Ausschnitt aus der Forsteinrichtungskarte**



## 7. Schallschutz

Wesentliche Schallquelle im Bereich des Plangebietes ist der Straßenverkehr. Vor dem Bau des Parkplatzes im Nordwesten des Plangebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.<sup>2</sup>

Für den Parkplatz "Innenstadt" und für den Marstallweg liegen aktuelle Angaben zur Belegung aus dem Jahr 2002 vor.<sup>3</sup> In der nachmittäglichen Spitzenstunde betrug die Belegung ca. 128 Pkw, entsprechend ca. 1,47 Pkw/Parkplatz. Umgerechnet auf den Marstallweg östlich der Mozartstraße ist daraus eine maximale Belastung von 200 Pkw/h zu errechnen. Eine aktuelle Verkehrszählung vom April 2005 ergab für die vormittägliche Spitzenstunde mit ca. 80 Kfz allerdings ein weitaus geringeres Verkehrsaufkommen.

Zur aktuellen Belastung kommt eine Verkehrsmehrung infolge der zusätzlich ermöglichten baulichen Verdichtung durch die Bauleitplanung. Zur Beurteilung der künftigen Verkehrsbelastung wird auf der Grundlage aktuell vorliegender Planungsüberlegungen davon ausgegangen, dass im Teilbereich B verdichtete Wohnbebauung mit 15 Einfamilienhaus-Einheiten und im Mischgebiet 1 die geplante Altenwohnanlage realisiert wird.

Für die Spitzenstunde kann überschlägig mit einer zusätzlichen Belastung von 20 Pkw-Fahrten ausgegangen werden. Die errechnete Gesamtbelastung in der Spitzenstunde beträgt danach höchstens 220 Pkw, 90% dieses Verkehrsaufkommens ist heute bereits auf dem Marstallweg vorhanden. Sammelstraßen mit vergleichbarer Verkehrsbelastung kommen an etlichen Stellen des Usinger Stadtgebietes innerhalb von Reinen oder Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten vor.

Die gesamte zur Umstrukturierung anstehende Flächen innerhalb des Bereiches des Aufstellungsbeschlusses (Teilbereiche A und B) hat nur eine relativ geringe Größe, so dass auch andere realistische Annahmen zur künftigen Nutzungsverteilung keine wesentlich anderen Ergebnisse bei der Verkehrsabschätzung bringen würden.

---

<sup>2</sup> TECHNISCHER ÜBERWACHUNGSVEREIN HESSEN E.V. 1990: Gutachten Nr. L 1859; Eschborn

<sup>3</sup> IMB PLAN 2002: Umgestaltung der Innenstadtstraßen - Verkehrsuntersuchung 2002; unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Usingen

Die im Jahr 2002 erfasste Belegungsziffer des Parkplatzes ist nur geringfügig höher als 1990 im Rahmen eines Immissionsgutachtens im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Absicherung des Parkplatzes durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf den Weingärten, 2. Änderung“ angenommen wurde.<sup>4</sup> Damals wurde errechnet, dass die Immissionsbelastung der Bebauung beiderseits der Mozartstraße auf Höhe der Einmündung Marstallweg noch unterhalb des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete liegt. Weil der Bebauungsplan "Mozartstraße Teilbereich A" anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet festsetzt, ist der um 5 dB(A) höhere Orientierungswert der DIN 18005 anzusetzen. In Anbetracht der nur geringen zu erwartenden Verkehrsmehrung durch die Bauleitplanung ist daher nicht mit einer erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau gemäß DIN 18005 zu rechnen.

Die im Gutachten empfohlene Schallschutzwand an der Süd- und Westseite des Parkplatzes wurde realisiert und soll erhalten bleiben.

Wegen der innenstadtnahen Lage, der angestrebten städtebaulichen Verdichtung sowie der durch die Bauleitplanung nicht änderbaren Hintergrundbelastung durch überörtliche Straßen wäre eine Überschreitung der Orientierungswerte im Rahmen der Abwägung ohnehin vertretbar: Die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - setzt für Mischgebiete einen um 4 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005 liegenden Immissionsgrenzwert fest. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausschließlich für die Immissionen eines einzelnen Verkehrswegs gelten und die DIN 18005 die Summe aller Verkehrslärmeinwirkungen betrachtet ist es geübte Praxis, den Abwägungsspielraum zur Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 auf 5 dB(A) zu begrenzen.

Zur Beurteilung der Immissionsverhältnisse und der Verträglichkeit der geplanten Bauflächen mit einer benachbarten Sporthalle wurde im Rahmen der Bebauungsplanung ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das Bestandteil der Begründung ist.<sup>5</sup> Diese unmittelbar an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegene Sporthalle dient vorrangig dem Schulsport,

---

<sup>4</sup> TECHNISCHER ÜBERWACHUNGSVEREIN HESSEN E.V. 1990.; A.A.O., S. 12

außerhalb der Schulsportzeiten findet aber auch Vereinssport statt. Das schalltechnische Gutachten legt die konkrete geplante Maßnahme mit dem seniorengerechten Wohnen zu Grunde, die ermittelten Immissionswerte bilden aber auch die Grundlage jedweder alternativer Planung in diesem Gebiet.

Als Ergebnis der Begutachtung wurde eine Festsetzung zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betrifft schutzbedürftige Räume in Nordfassaden im nördlichsten Teil des MI1. Der Gutachter weist darauf hin, dass die geplante Wohnanlage im MI im Hinblick auf etwaige Überschreitungen des Immissionsrichtwerts nicht der limitierende Faktor ist. Die Wohnhäuser auf der gegenüberliegenden Seite der Mozartstraße befinden sich im Reinen Wohngebiet, in welchem nochmals um 10 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte eingehalten werden müssen.

## **8. Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange**

### **8.1 *Trinkwasserschutz, Heilquellenschutzgebiete***

Das Planungsgebiet liegt in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet für eine Trinkwassergewinnungsanlage. Ein Hinweis auf die Verbote und Regelungen der Schutzgebietsverordnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **8.2 *Öffentliche Gewässer***

Öffentliche Gewässer oder Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

### **8.3 *Wasserversorgung***

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadt hergestellt werden. Die im heutigen Marstallweg liegende Trinkwasserleitung soll auch künftig erhalten bleiben. Um deren Zugänglichkeit dauerhaft zu sichern setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Usingen fest.

---

<sup>5</sup> TÜV Süd 2004: Untersuchung der Lärmimmission im Bereich der geplanten Altenwohnanlage durch die Sportausübung in der benachbarten Sporthalle; Gutachten Nr. L 5419; Eschborn

#### **8.4 Abwasserableitung**

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über ein Mischsystem. Die Abwässer werden der Kläranlage des Abwasserverbandes Usingen in der Gemarkung Kransberg zugeführt. Der Abwasserkanal im Marstallweg soll stillgelegt und in die neu herzustellende Erschließungsstraße verlegt werden.

#### **8.5 Verwertung von Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine möglichst weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und eine Minimierung des Trinkwasserverbrauchs angestrebt. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Sammeln und Verwerten von Oberflächenwasser und zur wasserdurchlässigen Befestigung von Hof- und Stellplatzflächen.

### **9. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **10. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

### **11. Umweltverträglichkeit**

Das Bauleitplanverfahren wurde zwischen dem 14.03.1999 und dem 20.07.2004 eingeleitet, es wird entsprechend § 244 Abs. 2 BauGB nach der bis zum 20.07.2004 geltenden Rechtslage fortgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB ist nicht erforderlich, da zu Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes nicht erforderlich war.



## 12. Kalkulation der Erschließungskosten

Für die Erschließung werden geschätzt voraussichtlich folgende Kosten entstehen. Der Großteil dieser Maßnahmen wird durch das Bauvorhaben auf den Flurstücken 26/6 und 26/11 (bisheriger Marstallweg) ausgelöst und soll Gegenstand eines rechtzeitig vor Baurechtschaffung abzuschließenden städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger werden. Ansonsten werden entstehende Kosten gemäß Satzung umgelegt:

Straße (z.T. verkehrsberuhigte Mischfläche)	€	40.000,00
Kanal (Mischsystem)	€	22.000,00
Wasserversorgung	€	6.500,00
Straßenbeleuchtung, Stromversorgung	€	6.500,00
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	€	6.000,00
<hr/>		
Geschätzte Gesamtkosten:	€	81.000,00

## 13. Anlagen zum Bebauungsplan

Das Schalltechnische Gutachten Nr. L 5419 des TÜV Süd vom 11.12.2004 ist Bestandteil der Begründung.