

**Stadt Usingen  
Stadtteil Usingen**

**Begründung zum Bebauungsplan  
der Innenentwicklung  
"Mozartstraße - Teilbereich B"**

**Mai 2010**

## Inhalt

1.	Veranlassung und Zielsetzung.....	1
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.2	Zielsetzung.....	3
2.	Ortliche Vorgaben.....	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungsplan.....	5
2.4	Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	6
2.5	Ver- und Entsorgung.....	6
2.6	Wasserschutz.....	7
3.	Städtebauliches Konzept.....	7
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.2	Bauweise, Gebäudehöhen, Baugrenze.....	10
4.3	Verkehrsflächen.....	11
4.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
5.	Grünordnung.....	14
6.	Naturschutzrecht, Eingriff und Ausgleich.....	17
6.1	Wertende Flächenbilanz.....	19
6.2	Biotopwertbetrachtung.....	20
6.3	Kompensation der Eingriffe.....	20
7.	Schallschutz.....	21
8.	Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange.....	24
8.1	Trinkwasserschutz, Heilquellenschutzgebiete.....	24
8.2	Öffentliche Gewässer.....	24
8.3	Wasserversorgung.....	24
8.4	Abwasserableitung.....	24
8.5	Verwertung von Oberflächenwasser.....	25
9.	Altlasten.....	25
10.	Bodenordnung.....	25
11.	Umweltverträglichkeit.....	25
13.	Artenschutz.....	25
14.	Natura 2000.....	26
15.	Kalkulation der Erschließungskosten.....	26
16.	Verzeichnis der Gutachten.....	26

## **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.

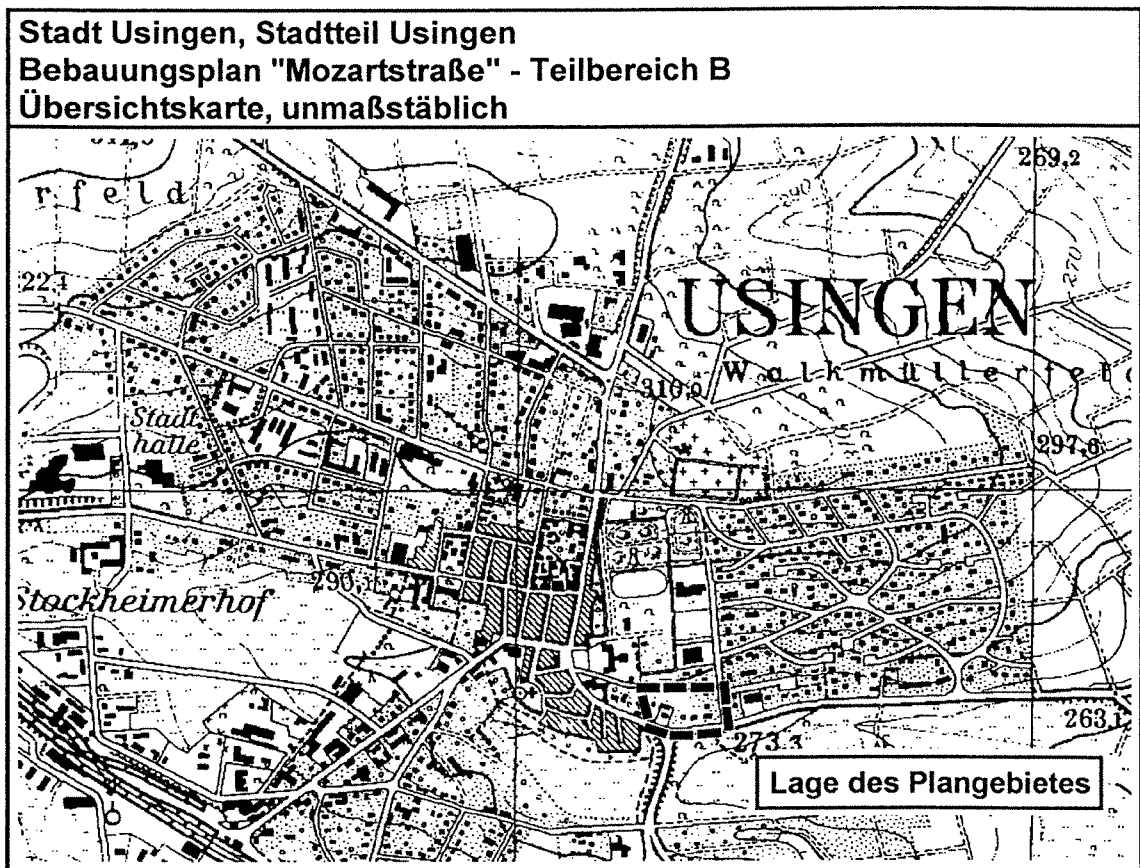
Das Bauleitplanverfahren wird für zwei räumliche Teilbereiche getrennt durchgeführt. Diese Vorgehensweise ergab sich daraus, dass für den nördlichen Teilbereich A ein dringliches Erfordernis der städtebaulichen Ordnung gegeben war, andererseits im südlichen Teilbereich B eine einvernehmliche Abstimmung der Planungsabsichten nicht mit allen betroffenen Grundstückseigentümern zeitgleich zum Planungsfortschritt im Teilbereich A erfolgen konnte.

Am 20.06.2005 wurde der Satzungsbeschluss für den Teilbereich A gefasst. Mit den Eigentümern im Teilbereich B wurden Art und Maß der anzustrebenden baulichen Nutzung, der anzustrebende Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise im Grundsatz abgestimmt. Die Stellungnahmen mit Anregungen der Eigentümer zu Art und Maß der anzustrebenden Nutzung wurden im Rahmen der Beteiligung zur Kenntnis genommen und abgewogen.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches B grenzt im Norden an den städtischen Parkplatz, im Osten bildet die Mozartstraße die Grenze. Im Westen schließt der Geltungsbereich an das Sanierungsgebiet des Stadtkerns an. Im Süden endet der Teilbereich an der Nauheimer Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 26/2, 26/3, 26/12, 26/14, 26/20 und 26/21 der Flur 1, Gemarkung Usingen.

Die Fläche des Teilbereiches B beträgt ca. 1,08 ha.



Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB soll aufgrund der Lage und städtebaulichen Zielsetzung zur Förderung der Innenentwicklung das Verfahren nach § 13 a BauGB, **Bebauungspläne der Innenentwicklung** fortgesetzt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenso gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Grundflächenzahl liegt die zulässige Grundfläche auch bei Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche im Teilbereich A insgesamt unter 20.000 Quadratmeter.

## 1.2 Zielsetzung

Wesentliche Ziele der Planung sind

- die Förderung der Innenentwicklung an diesem zentrumsnahen Standort durch eine maßvolle Nachverdichtung in Teilbereichen und eine mit der benachbarten Bebauung verträglichen Art der Nutzung;
- die Verbesserung der bebaubaren Flächen durch Vergrößerung der Bauflächen
- die Anpassung an die bestehende Erschließung;
- und die Erhaltung ortsbildprägender Bäume.

Der Planbereich ist Teil eines Gebietes, das einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung bedarf. Durch die Forstreform des Landes Hessen haben sich die Nutzungsabsichten auf den Flurstücken Nr. 26/12 und 26/20 grundlegend geändert. Das Land Hessen hat diese Grundstücke im August 2004 zum Verkauf ausgeschrieben.

Innerhalb des Planbereiches B sind es 8757 qm, die neu zu ordnen sind, lediglich auf 2087 qm bereits bebauten Grundstücken an der Ecke Mozartstraße/Nauheimer Straße ist derzeit keine Nutzungsänderung abzusehen. Damit ist auf ca. 80 % der Bauflächen mittelfristig eine Umstrukturierung zu erwarten. Dabei soll eine maßvolle umfeldverträgliche Verdichtung und Neugliederung mittels Bauflächen ermöglicht werden. Wie bereits 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.

Durch die Verlegung der Zufahrtsstraße zu dem öffentlichen Parkplatz, die durch Aufstellung des Bebauungsplanes "Mozartstraße - Teilbereich A" planungsrechtlich vorbereitet wurde, wird die innere Erschließung und äußere Anbindung des Plangebietes wesentlich verbessert.

Das Plangebiet eignet sich daher vorrangig für Wohnen sowie für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die angestrebte Innenentwicklung und eine maßvolle Nachverdichtung in Teilbereichen durch die Erhöhung der Grundflächenzahl sowie eine weitgehende Vergrößerung der Bauflächen auf den bisher nicht überbaubaren Flächen, kann somit eine Attraktivität für eine Wiederbebauung mit diversen Bebauungsmöglichkeiten

erzeugen und damit dazu beitragen, die Zentralität der Usinger Innenstadt zu stärken sowie den Flächenbedarf für Wohnsiedlungen am Stadtrand zu verringern und liegt damit im öffentlichen Interesse. Durch die Bauleitplanung soll außerdem am Westrand des Plangebietes eine neue öffentliche Fußwegeverbindung ermöglicht werden, die die südlichen Wohngebiete Usingens besser mit der Innenstadt verbindet.

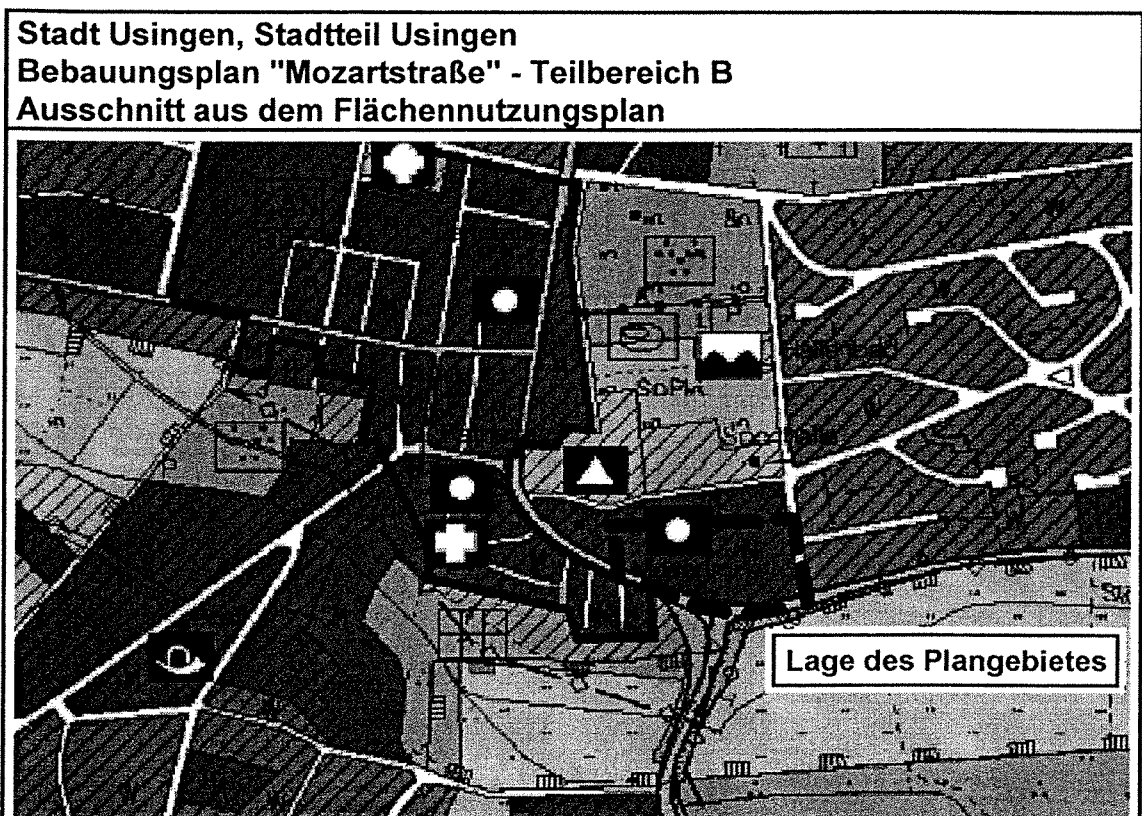
## 2. Ortliche Vorgaben

### 2.1 Regionalplan

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

### 2.2 Flächennutzungsplan

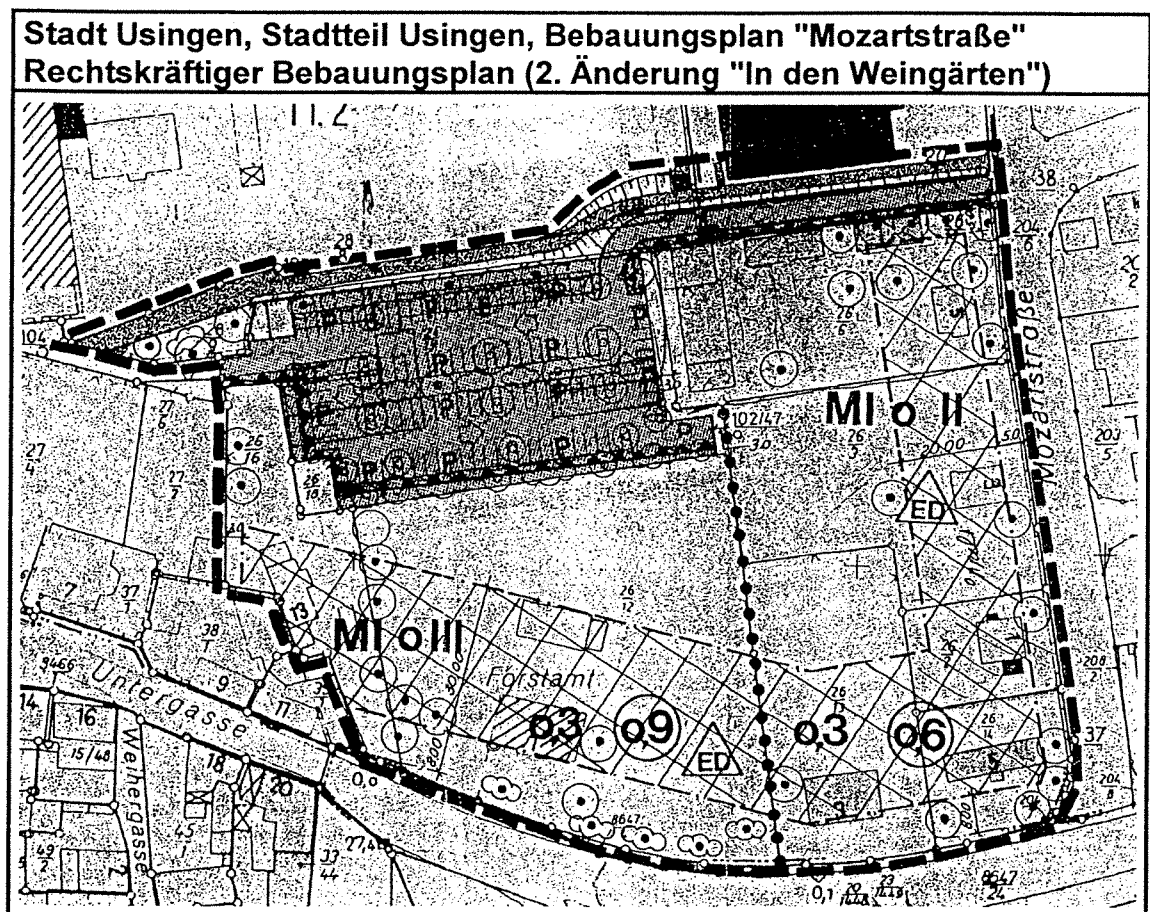
Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt den Teilbereich B des Bebauungsplanes "Mozartstraße" als Gemischte Baufläche dar. Im Gebiet wird außerdem punktuell ein Symbol für öffentliche Verwaltung dargestellt (Standort Forstamt), das künftig entfallen kann.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



## 2.3 Bebauungsplan

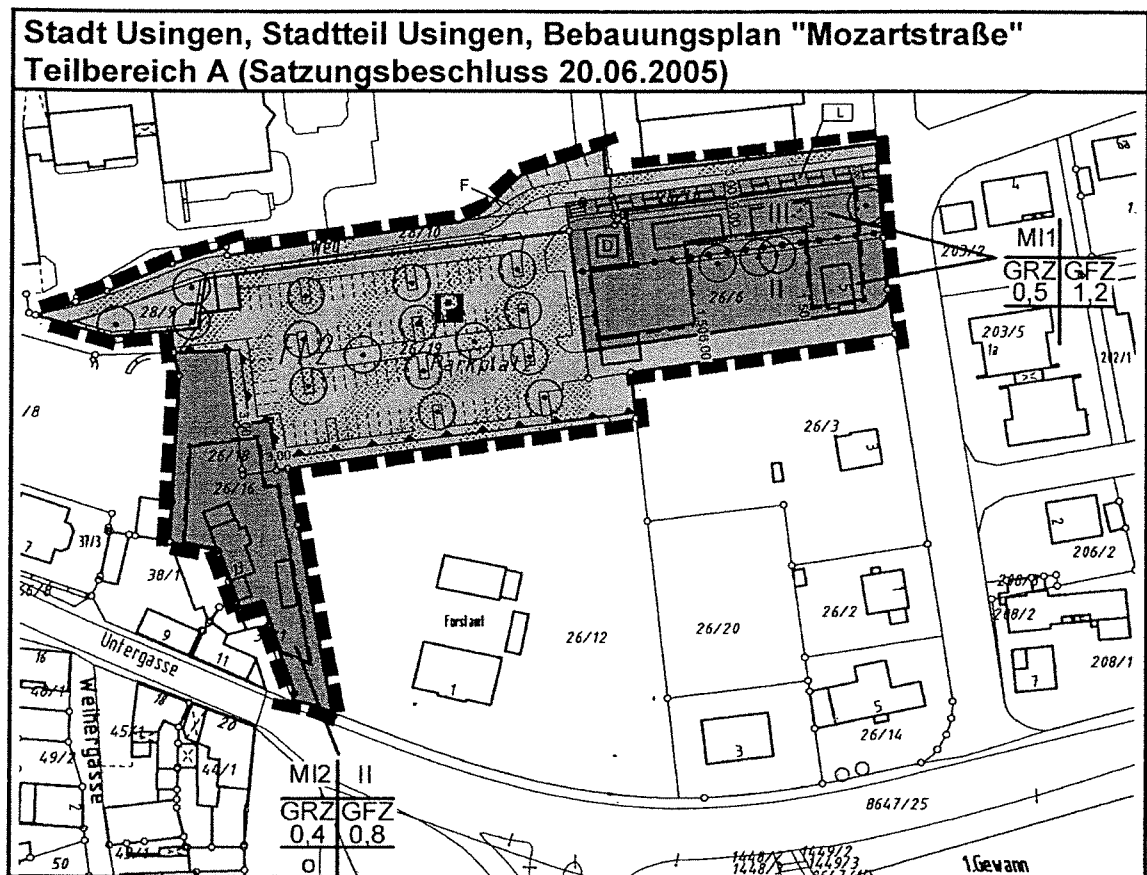
Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es handelt sich um die 1991 durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplanes "In den Weingärten". Diese Änderung erfolgte, um Baurecht für einen innenstadtnahen Parkplatz zu schaffen. Entlang von Mozartstraße, Untergasse und Nauheimer Straße stellt der Bebauungsplan "In den Weingärten" 2. Änderung überbaubare Flächen eines Mischgebietes fest. Das Baufenster ermöglicht eine straßenbegleitende Bebauung, 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.

Die Baurechte die der Bebauungsplan "In den Weingärten, 2. Änderung " innerhalb der Mischgebiete eröffnet hat, wurden von den Grundstückseigentümern nicht in Anspruch genommen.



Für den Teilbereich A des Bebauungsplanes "Mozartstraße" erfolgte am 20.06.2005 der Satzungsbeschluss. Nach seinem Inkrafttreten am 24.12.2005

ersetzt dieser Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In den Weingärten, 2. Änderung".



## 2.4 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Das Plangebiet ist über die inzwischen neu hergestellte Erschließungsstraße, den "Marstallweg" innerhalb des Teilbereiches A und die Mozartstraße an die Bundesstraße 275 / Nauheimer Straße angeschlossen. Über diese Straße wird auch die Zufahrt zum Flurstück 26/12 gewährleistet.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind in der Mozartstraße und der Unterergasse/Nauheimer Straße vorhanden, die im Inneren des Gebietes erforderlichen Anlagen können daran angeschlossen werden.

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

Im Plangebiet befinden sich teilweise oberirdische Stromversorgungsleitungen. Diese sind bei Neubaumaßnahmen unterirdisch zu verlegen. Daher wird



in den textlichen Festsetzungen aus städtebaulich gestalterischen Gründen aufgenommen, dass Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig sind.

## **2.6 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 strukturellen Innenentwicklung und umfeldverträglichen Nachverdichtung genutzt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Teilbereich B von den umliegend vorhandenen Straßen aus zu erschließen. Die Größe des Forstamts-Grundstückes ermöglicht die Ansiedlung einer größeren innenstadtnahen Einrichtung, z.B. für eine soziale Einrichtung, Verwaltung oder Dienstleistungen. Im Bereich des Grundstücks des ehemaligen Forstamtes ist das Baufeld deshalb mit einem größeren Baufenster versehen. Hierbei haben städtebauliche Konzeptüberlegungen auch zu dem Ergebnis geführt, dass im Bereich der westlichen Teilfläche die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 0,8 von bisher 0,3 und 0,9 städtebaulich verträglich ist.

Die vorhandene Grundstücksbebauung liegt weit suboptimal unter der nach derzeitigem Baurecht möglichen Bebauung. Die geplante Baufenstererweiterung lässt nun die Ausnutzung der festgesetzten Ausnutzungsziffern zu und ermöglicht für die Flurstücke 26/12 und 26/3 eine rückwärtige Bebauung.

Im Unterschied dazu wird der Ostteil des Plangebietes durch die Anlage des Baufensters stärker geformt. Die dadurch vorbereitete kleinteiligere Nutzung nimmt Bezug auf die beiderseits der Mozartstraße vorhandene Bebauung.

In der östlich gelegenen Teilfläche wird das Maß der Nutzung über eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 geregelt. Dies ermöglicht eine umgebungsverträgli-

che Ausnutzung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung der vorhandenen Bestandsbebauung.

Die nördlich liegende neu ausgebaute Erschließungsstraße erschließt das Plangebiet weitgehend unabhängig vom Hauptstraßenzug Untergasse/Nauheimer Straße. Diese Lösung eröffnet sowohl verkehrliche Vorteile als auch die Option auf durchgehende Lärmschutzeinrichtungen am Südrand des Plangebietes. Dies ist auch aus Gründen der Verkehrssicherheit für die Zufahrt notwendig.

Zwischen den Baufenstern im Bereich des ehemaligen Forstamtes und der Bebauung entlang der Mozartstraße wird über die Ausweisung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage die Voraussetzung für den erforderlichen Stellplatznachweis sicher gestellt.

Am Westrand des Baugebietes ist eine neue Fußwegeverbindung von der Nauheimer Straße zum Parlplatz "Innenstadt" vorgesehen.

## **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. In dieser hochwertigen Lage soll - unter Berücksichtigung der Erfordernisse einer verträglichen Einfügung in die Umgebung - ein möglichst breites Spektrum zentrumsspezifischer Nutzungen ermöglicht werden, vorrangig verdichtete Wohnnutzung, soziale Einrichtungen 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 Mischgebietenutzung 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 Speise- und Schankwirtschaften Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. 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.

Ferner setzt der Bebauungsplan eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg fest.

#### Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt folgendes zulässige Nutzungsmaß fest:

		Grundflächenzahl GFZ	Geschoßflächenzahl GFZ
MI 1	Mischgebiet - Westteil	0,4	0,8
MI 2	Mischgebiet - Ostteil	0,3	0,6

Die Mischgebiete staffeln sich von der Innenstadt zur Mozartstraße hin in ihrer Nutzungsintensität ab. Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der eine GRZ von 0,3 festsetzt, wird die zulässige Grundfläche im westlichen und mittleren Teil erhöht. In diesen Bereichen wird zugleich die Geschoßflächenzahl (GFZ) verändert. Im mittleren Teil wird sie von 0,6 auf 0,8 heraufgesetzt. Im westlichen Teil wird durch Verringerung der Geschossigkeit von bisher 3 Geschossen auf nun 2 zulässige Geschosse, die GFZ von 0,9 auf 0,8, reduziert. Die damit verbundene Verdichtung, die im Rahmen von § 17 Abs. 1 BauNVO bleibt, ist unter Würdigung der städtebaulichen Lage am Stadtzentrum angemessen. Hauptgrund für die Festsetzung des Nutzungsmaßes ist die städtebauliche Lage, die das Plangebiet für eine verdichtete Wohnnutzung, daneben aber auch für eine am Gemeinbedarf orientierte oder anspruchsvolle gewerbliche Nutzung, z.B. Büronutzung prädestiniert. Die teilweise Erhöhung

des Nutzungsmaßes in der Grundfläche trägt ihrerseits zur Stärkung der Usinger Innenstadt bei, weil hierdurch Planungsoptionen möglich sind und damit die Attraktivität für eine Wiederbebauung geschaffen wird, und 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 und Neustrukturierung der Baufenster.

Im Ostteil des Plangebietes werden die wesentlichen Nutzungsziffern GRZ und GFZ beibehalten, jedoch ermöglicht dort die Ausweitung der überbaubaren Fläche auf die rückwärtigen Grundstücksteile eine flexiblere Nutzbarkeit der Grundstücke.

Entgegen einer von privaten Anliegern angeregten Erhöhung der Geschosshöhe auf 3 Geschosse und der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 bzw. der Geschoschflächenzahl von 0,6 auf 1,2 zu Gunsten einer hochwertigen Geschosswohnungsbebauung wird zur Sicherung des bestehenden städtebaulichen Gebietscharakters und Nutzungsspektrums im Ostteil des Plangebietes das derzeit geltende zulässige Maß der baulichen Nutzung beibehalten.

#### Geschossigkeit

Der Bebauungsplan "In den Weingärten, 2. Änderung" hat eine 2- und 3-geschossige Bebauung zugelassen. Der Bebauungsplan "Mozartstraße - Teilbereich B" setzt generell eine 2-geschossige Bauweise fest.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich an der Umgebung, sie ermöglichen die angestrebte bauliche Verdichtung.

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

#### Bauweise

In den Mischgebieten wird in Orientierung an der umgebenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Im Ostteil des Plangebietes wird aufgrund der umgebenden kleinteiligen Bauweise, einer überwiegenden Einfamilien- und

Doppelhausbebauung, eine Begrenzung der Gebäudelänge/ Fassadenfront auf maximal 18 m festgesetzt.

### 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	Zulässige Höhe	
			talseitige Traufhöhe	talseitige Firsthöhe
MI 1	Mischgebiet 1	2	Traufhöhe 287,00 ü NN	Firsthöhe 290,00 ü NN
MI 2	Mischgebiet 2	2	8,00 m	12,00 m

Die nachfolgende Tabelle stellt die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich des Plangebietes zusammen. Bei den Firsthöhen liegt der Bebauungsplan "Mozartstraße - Teilbereich B" in der Größenordnung, die der bestehende Bebauungsplan für 2-geschossige Bauweise eröffnet.

Bebauungsplan-Festsetzungen - Gebäudehöhen				
Bebauungsplan	Art der Nutzung	Geschosse	Höhe Außenwand	Höhe First*
"Auf den Weingärten 2. Änderung"	MI	II	7,30 m	11,00 m
	MI	III	10,00 m	13,75 m

### Baugrenze

Die Baugrenze orientiert sich weitgehend an den Grenzen der Straßenparzellen und am baulichen Bestand. Im Unterschied zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden nunmehr auch rückwärtige Grundstücksteile in die überbaubare Fläche einbezogen und damit für eine bauliche Nutzung zugänglich gemacht. Damit wird der planerische Spielraum für die Nutzung der Grundstücke wesentlich verbessern.

## **4.3 Verkehrsflächen**

Die äußere Anbindung des Plangebietes ist durch vorhandene Straßen gewährleistet. Die Mozartstraße und die im Teilbereich A neu geplante Verbindung zwischen dem Parkplatz und der Mozartstraße fungieren als Sammel-

straße, über sie wird der Verkehr aus dem Plangebiet auf die übergeordneten Straßen geführt.

Die Erschließung des Baugebietes von Süden her (Untergasse/Nauheimer Straße) hat das zuständige Amt für Straßen- und Verkehrswesen im Vorfeld der Planung abgelehnt.

Zur Sicherung der Erschließung des Mischgebietes mit der Kennziffer 1 (MI 1) wird am Ende der neu hergestellten Zufahrtsstrasse zum öffentlichen Parkplatz nördlich des Plangebietes ein Einfahrtsbereich festgesetzt. Die innere Erschließung ist unter Einbeziehung der Nutzungsvorstellungen durch den Grundstückseigentümer sicher zu stellen. In der Mitte des Plangebietes zwischen den beiden Baufenstern wird für den Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs der Bebauung eine Fläche für Kfz-Stellplätze festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht vor, einen öffentlichen Fußweg am Westrand des Forstamts-Areales herzustellen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich die Fußwegeverbindung aus den südlich angrenzenden Wohngebieten in die Innenstadt verbessern, insbesondere wird der Weg aus dem Baugebiet Schleichenbach zu der Christian-Wirth-Schule kürzer und sicherer 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.

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, 0° bis 45° betragen. 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 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).

Das Plangebiet stellt sich als locker bebautes Areal mit heterogener Grünstruktur dar. Zwischen Forstamt und Mozartstraße herrschen Grünlandflächen mit Obstbäumen vor. Die meisten der Obstbäume sind Mittel- und Niederstämme, denen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine hohe Wertigkeit zukommt. Erhaltenswert ist in diesem Teil des Plangebietes der Bestand großer Bäume entlang der Untergasse (3 Linden, 1 Rotbuche, 1 Kiefer). Auch die hochstämmigen Obstbäume haben einen erkennbaren Wert für Landschaftspflege und Ortsbild, dieser ist jedoch nachrangig im Verhältnis zu der angestrebten baulichen Nutzung dieses zentrumsnahen Areales.

Im Südosten des Plangebietes sind intensiv gepflegte Hausgärten mit Ziergehölzpflanzung vorhanden, erhaltenswerte Gehölze fehlen. Insoweit wird in diesen Teilen des Plangebietes die Erhaltungs-Festsetzung 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 Pufferfunktio-

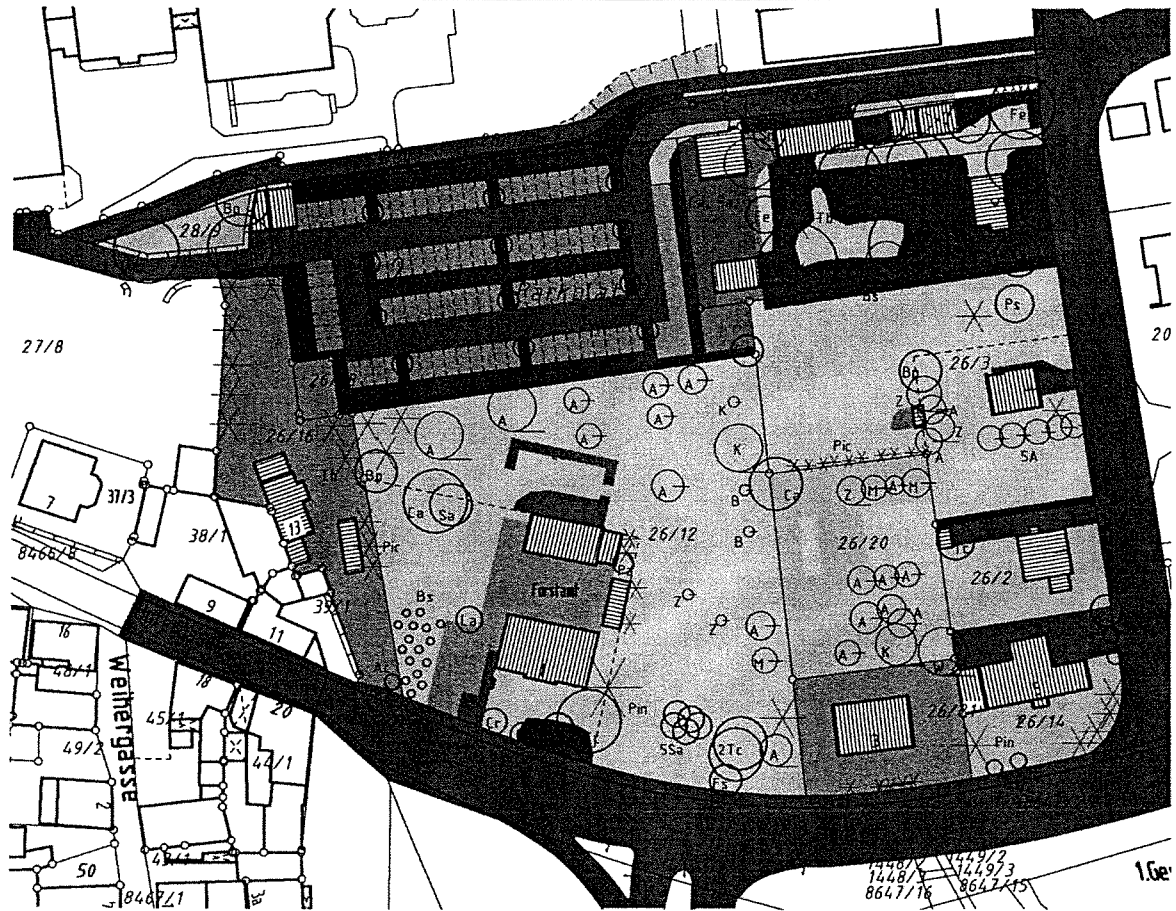


nen) gesichert und gefördert werden. Außerdem wird ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt, zu gesunden klima- und lufthygienischen Verhältnissen, zur Ortsbildgestaltung und zur Förderung siedlungstypischer Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen angestrebt. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Anpflanzung großkroniger Laubbäume festgesetzt.










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).





Die Festsetzungen zur Begrünung, zur Eingrünung der geplanten gemeinschaftlichen Stellplatzanlage sowie die ergänzenden Baumpflanzungen entlang der Nauheimer Straße tragen ebenfalls zur Minimierung des geplanten Eingriffs bei.

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen, Bebauungsplan "Mozartstraße Teilbereich B"  
Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme



Legende

-  Versiegelte Verkehrsfläche
-  Unversiegelte Verkehrsfläche
-  Wohngarten
-  Wiese
-  Rasen
-  Ruderalflur
-  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   |                       |

1:600

## 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 B Einzelgehölze &gt; 20 cm Stammdurchmesser</b>					
Flurstück	Baumart	Erhalt zeichnerisch vorgesehen	Durchmesser Krone / m	Übertraufte Fläche / m <sup>2</sup>	Lage
26/2	Blau-Fichte	nein	8	50	MI
26/2	Winterlinde	nein	7	38	MI
26/3	Apfelbaum	nein	6	28	MI
26/3	Apfelbaum	nein	6	28	MI
26/3	Zwetschenbaum	nein	7	38	MI
26/3	Zwetschenbaum	nein	7	38	MI
26/3	Thuja	nein	4	13	MI
26/3	Zierkische	nein	8	50	MI
26/12	Apfelbaum	nein	10	79	MI
26/12	Apfelbaum	nein	10	79	MI
26/12	Apfelbaum	nein	8	50	MI - Weg
26/12	Apfelbaum	nein	6	28	MI
26/12	Birke	nein	8	50	Weg
26/12	Douglasie	nein	8	50	MI - Weg
26/12	Eberesche	nein	6	28	MI
26/12	Eberesche	nein	6	28	MI
26/12	Esche	nein	8	50	MI - Weg
26/12	Fichte	nein	8	50	MI
26/12	Fichte	nein	7	38	Weg
26/12	Fichte	nein	7	38	MI
26/12	Fichte	nein	7	38	MI
26/12	Fichte	nein	7	38	MI
26/12	Fichte	nein	7	38	MI
26/12	Fichte	nein	7	38	MI
26/12	Haselnuß	nein	12	113	MI
26/12	Kiefer	ja	16	201	MI
26/12	Kirschbaum	nein	10	79	Straße
26/12	Rotbuche	ja	6	28	MI
26/12	Vogelkirsche	nein	6	28	MI - Weg
26/12	Winterlinde	ja	12	113	MI
26/12	Winterlinde	ja	10	79	MI
26/12	Winterlinde	ja	10	79	MI
26/14	Fichte	nein	7	38	MI
26/14	Fichte	nein	7	38	MI
26/14	Fichte	nein	7	38	MI
26/14	Fichte	nein	7	38	MI
26/14	Kiefer	nein	10	79	MI
26/20	Zwetschenbaum	nein	6	28	MI
26/20	Walnußbaum	nein	10	79	MI
26/20	Kirschbaum	nein	10	79	MI
26/21	Atlaszeder	nein	8	50	MI
				2416	

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 befinden sich 4 auf geplanten öffentlichen Straßen- und Wegeflächen. Diese Einzelgehölze sind unmittelbar von im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriffen betroffen. Der Kronentraufbereich ist 257 m<sup>2</sup> groß.

### 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 B Flächenbilanz der geplanten Nutzungsänderungen (ohne Parkplatzfläche)</b>				
Heutige Nutzung / m <sup>2</sup>	Geplante Nutzung			Summe Bestand m <sup>2</sup>
	MI 1 GRZ 0,4	MI 2 GRZ 0,3	Straße, Fußweg	
Mischgebiet GRZ 0,3	6298	4373	168	10839
<b>Summe Planung</b>	<b>6298</b>	<b>4373</b>	<b>168</b>	<b>10839</b>

In Tabelle 3 werden die geplanten Nutzungsänderungen differenziert dargestellt und bewertet. Dabei wird bei der Ermittlung der zulässigen Überbauung und Versiegelung die GRZ, die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Festsetzung im Bebauungsplan zur zulässigen Überschreitung der Grundfläche herangezogen.

Die Nutzungsänderungen sind als Entwertung der Landschaft zu bewerten. Innerhalb der Bauflächen des heutigen Bebauungsplanes kommt es zu einer zusätzlichen Belastung der Landschaft durch die Nachverdichtung im Bereich der Bebauung sowie durch die Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen.

Der Bebauungsplan bereitet die starke Entwertung (= Versiegelung von Vegetationsflächen) von insgesamt 1982 m<sup>2</sup> Fläche vor. Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich. Somit verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches ein erkennbares Biotopwert-Defizit in Höhe von 1982 m<sup>2</sup> überbauter oder anderweitig versiegelter Hausgartenfläche.

<b>Tabelle 3: Stadt Usingen, ST Usingen Bebauungsplan "Mozartstraße" - Teilbereich B Wertende Flächenbilanz der geplanten Nutzungsänderungen</b>				
Heutige Nutzung / m <sup>2</sup>	Geplante Nutzung Baugebiet			Summe Bestand m <sup>2</sup>
	überbaubare/ versiegelte Fläche	Hausgärten	Straße/ Gehweg versiegelt	
Mischgebiet überbaubare Fläche/ versiegelte Fläche	4877	0	0	4877
Mischgebiet Hausgärten	1814	3980	168	5962
<b>Summe Planung</b>	<b>6691</b>	<b>3980</b>	<b>168</b>	<b>10839</b>

- starke Entwertung von Biotop- und Nutzungstypen } **Eingriffe**  
 Zustand vorher-nachher ~ gleichwertig

### 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 B 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
10.710	Dachfläche, sonst. versiegelte Flächen	3	4877	14631
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	5962	83468
04.110	Kronentraufe betroffener Bäume*	31	(257)	7967
Summe			10839	106066
<b>Biotopwert Planung</b>				
10.510	versiegelte Wegefläche	3	168	504
10.710	Dachfläche, sonst. versiegelte Flächen	3	6691	20073
11.221	Arten- und strukturarmer Hausgarten	14	3980	55720
Summe			10839	76297
Biotopwert Bestand			106.066	Punkte
Biotopwert Planung			-76.297	Punkte
<b>Biotopwertdifferenz</b>			<b>29.769</b>	<b>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 29.769 Punkten.

### 6.3 Kompensation der Eingriffe

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung

des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist ein Ausgleich trotz des im Rahmen der Bilanzierung ermittelten Defizits nicht gegeben. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird durch den neuen Bebauungsplan nur eine moderate Erhöhung der Ausnutzung und der Flächenversiegelung ermöglicht. Über die ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen können die zulässigen Eingriffe weitgehend minimiert werden.

## **7. Schallschutz**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Nauheimer Straße (B 275) bzw. der Untergasse (B 456). Daher ist mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Im Plangebiet selbst soll eine Fläche für Pkw-Stellplätze ausgewiesen werden, deren Emissionen ebenfalls an innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen oder zukünftig baurechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen zu Geräuschemissionen führen kann. Weiterhin gehen von dem nördlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Parkplatz Geräusche aus, die an geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu Geräuscheinwirkungen führen.

### **Verkehrslämissionen**

Vor dem Bau des Parkplatzes im Nordwesten des Plangebietes wurde bereits 1990 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.<sup>1</sup> Die im Gutachten empfohlene Schallschutzwand entlang der Süd- und Westseite des Parkplatzes trägt zu einer spürbaren Minderung der Lärmbeeinträchtigungen für die südlich angrenzenden Grundstücke bei. Deren Erhaltung ist durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan für den Teilbereich A gesichert.

Aufgrund der verkehrlichen Vorbelastungen und der planerischen Rahmenbedingungen wurde, um gesunde Wohn- und Lebensbedingungen im Plangebiet zu schaffen, eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um durch geeignete Maßnahmen die Konfliktbewältigung beziehungsweise Konfliktminimierung dimensionieren zu können. Hierbei werden sowohl bauliche als auch

---

<sup>1</sup> TECHNISCHER ÜBERWACHUNGSVEREIN HESSEN E.V. 1990: Gutachten Nr. L 1859; Eschborn

planerische Maßnahmen in Betracht gezogen. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros Fritz GmbH – Beratende IngenieureVBI, Einhausen vom 15.03.2010 zum Bebauungsplan „Mozartstraße, Teilbereich B“ in Usingen führt in ihrer Zusammenfassung zu folgenden Ergebnissen:

*Infolge der hohen Geräuschbelastung durch den Straßenverkehrslärm sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Verbesserung der Schallsituation und somit eine Konfliktminimierung in den einzelnen Geschossebenen der überplanten Fläche gewährleisten. Eine wirksame Abschirmung durch aktive Maßnahmen, das heißt durch Lärmschutzwände, ist im vorliegenden Fall zumindest in den stark konfliktbehafteten Teilbereichen kaum realisierbar. Es wird daher empfohlen, den Schallschutz ausschließlich durch planerische Maßnahmen, z.B. bei der Grundrissgestaltung, und durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude zu gewährleisten.*

*Da sich die Wirksamkeit von passiven Maßnahmen an den Außenfassaden auf einen Aufenthalt im Gebäude beschränkt, ist es erforderlich, alle Außenwohnbereiche, das heißt Terrassen, Balkone oder Loggien, an den von der Nauheimer Straße / Untergasse bzw. Mozartstraße abgewandten Nord - / Westfassaden anzuordnen. Auch empfiehlt es sich, Wohnräume an der lärmabgewandten Fassade anzuordnen, sofern dies die Grundrissstruktur erlaubt.*

In dem Gutachten sind die Ergebnisse der ermittelten flächendeckenden Schallausbreitungsberechnungen durch den Verkehrslärm getrennt für Tag- und Nachtzeitraum in den Schallimmissionsplänen in **Anhang 2** dokumentiert und in **Anhang 3** findet sich die Darstellung der daraus resultierenden Lärmpegelbereiche, die für die jeweiligen Geschossebenen dargestellt sind.

Für das Plangebiet ist eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Straßenverkehrslärmimmissionen der unmittelbar südlich verlaufenden Nauheimer Straße (B 275) bzw. Untergasse (B 456) gegeben. Für Fassadenbereiche, die nach Süden weisen, sind diese daher hauptsächlich nach DIN 4109 dem **Lärmpegelbereich IV** (65 bis 70 dB(A)) bzw. **V** (70 bis 75 dB(A)) zugeordnet. Für Teile des Plangebietes die weiter nördlich abgerückt von der Nauheimer Str./ Untergasse liegen, wurde der **Lärmpegelbereich III** ermittelt.



Durch eine geeignete Auswahl der Außenbauteile für die betroffenen Gebäudekomplexe gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) kann gewährleistet werden, dass die Lärmbelastung beim Aufenthalt in den Gebäuden auf ein aus schalltechnischer Sicht unkritisches Maß reduziert wird.

Die Anordnung von Außenwohnflächen, Terrassen, Balkonen und Loggien wurde im Bebauungsplan ebenfalls schützenswert geregelt. Auf Anregung von Eigentümern in der Offenlage wurde die Festsetzung hierzu mit Ausnahmeregelungen ergänzt.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen:

- In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauten die Außenwohnbereiche, Terrassen, Balkone oder Loggien, an den von der Nauheimer Straße, Untergasse bzw. Mozartstraße abgewandten Nord- und Westfassaden anzuordnen. Ausnahmsweise können diese Außenwohnbereiche an den anderen Fassadenseiten, den Ost- und Südfassaden unter folgender Voraussetzung zugelassen werden:
  - wenn bei Errichtung von selbsterstellten Schallschutzmaßnahmen ein schallschutztechnischer Nachweis vorliegt,
  - oder wenn bei Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen die zulässigen Lärmimmissionswerte, die für die Gebietsnutzung gelten, eingehalten werden. Wohn- und Schlafräume sind, sofern dies die Grundrisstruktur erlaubt an der lärmabgewandten Fassade anzuordnen.
- Ab dem Lärmpegelbereich IV sind für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum (Schlafräume) dienen und in stark betroffenen Gebäudebereichen liegen, schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen.
- In den Mischgebieten (MI1 und MI2) sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der **DIN 4109** ("Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989), die entsprechend der Art der Nutzung und Raumart erforderlich werden, erfüllt sind. Die für den Nachweis zugrunde zulegenden Lärmpegelbereiche sind den Anhängen 3.1 bis 3.3 sowie dem Textteil 7.5.1 und 7.5.2 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan "Mozartstraße Teilbereich B" vom 15.03.2010 zu entnehmen.
- Hierbei kann berücksichtigt werden, dass die Angaben zum maßgeblichen Außenlärmpegel für zukünftig seitlich zu den Hauptemittenten (Bundesstraßen)

ausgerichteten Gebäudefassaden ein Abschlag von 3 dB(A) und für die rückwärtige Fassadenbereiche ein Abschlag von 5 dB(A) angewendet werden können.

## **Anlagenimmissionen**

Die resultierenden Geräuschbelastungen durch die Ausweisung einer gemeinschaftlichen PKW-Stellfläche im Plangebiet, sind anhand von Einzelpunktberechnungen ermittelt und in **Anlage 4** des Gutachtens dargestellt.

Das Schallschutzgutachten wird als Anhang Bestandteil der Begründung.

## **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.

### **8.4 *Abwasserableitung***

Für die Grundstücke im Teilbereich B kann die Entwässerung über Anschlüsse in der Mozartstraße und der Nauheimer Straße hergestellt werden. Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über ein Mischsystem. Die Abwässer werden der Kläranlage des Abwasserverbandes Usingen in der Gemarkung Kransberg zugeführt. Im Rahmen des Neubaus des "Marstallweges" wurde ein Abwasserkanal neu verlegt.

### **8.5 Verwertung von Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine möglichst weitgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und eine Minimierung des Trinkwasserverbrauches 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.

Darüber hinaus wird in Anwendung des § 13 a Abs. 1 und § 13 Abs. 3 im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

### **13. Artenschutz**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut und aufgrund bestehender Baurechte des Bebauungsplans „In den Weingärten, 2. Änderung“ über ihren derzeitigen Bestand hinaus baulich erweiterbar. Lediglich für die Grundstücke 26/3 und 26/12 werden durch eine entsprechende Erweiterung der Bauaufs-

ter, auf bisher als nicht bebaubar ausgewiesenen Teilflächen, für eine mögliche weitere Bebauung das Planungsrecht geschaffen.

Aufgrund der Lage und intensiven Nutzung des Gebietes sowie erheblicher Vorbelastungen durch Immissionen (Verkehr/Lärm) sind keine bedeutsamen Lebens- und Teillebensräume von bemerkenswerten Arten zu erwarten.

#### **14. Natura 2000**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ("FFH-Gebiete") oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

#### **15. Kalkulation der Erschließungskosten**

Da aufgrund der geplanten Festsetzungen keine öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind, werden voraussichtlich keine Kosten entstehen.

#### **16. Verzeichnis der Gutachten**

Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan „Mozartstraße Teilbereich B“ in Usingen, Bericht Nr.: 09262-VSS-2 Fritz GmbH, Einhausen, vom 15.03.2010