



Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

**Begründung zum Bebauungsplan
„Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“**

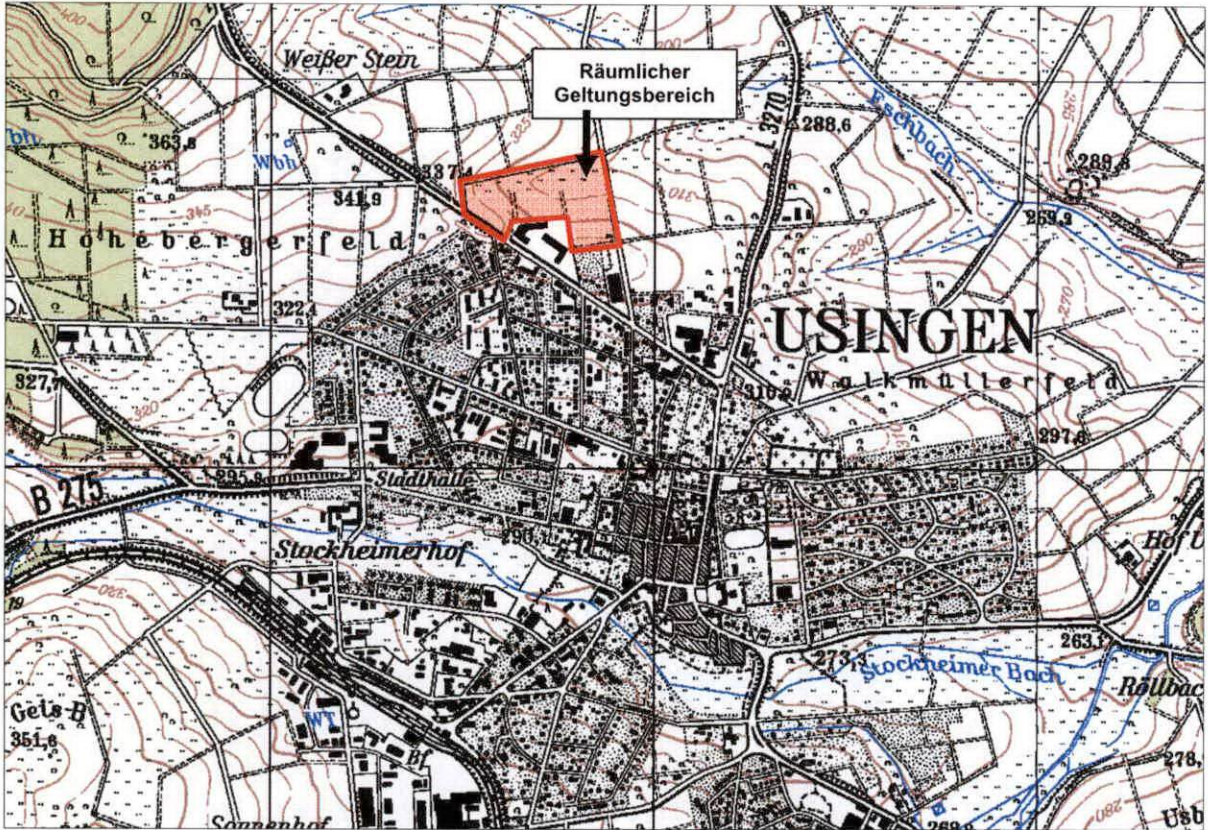
Planstand: 16.09.2009

Satzung

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan	6
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.3.3	Landschaftsplan.....	7
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.4	Verfahren.....	8
1.4.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	8
1.4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	8
1.4.3	Offenlagebeschluss und Offenlage	8
1.4.4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	8
1.4.5	Satzungsbeschluss	8
2	Ansichten aus der Umgebung	9
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.1.1	Sondergebiet Medizinisch-Klinisches Zentrum (SO _{MKZ}).....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	10
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	10
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse (Z).....	11
3.2.4	Höhe baulicher Anlagen	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
4	Verkehrerschließung	11
4.1	Anbindung an das Fernstraßennetz.....	11
4.2	Äußere / Innere Erschließung	12
4.3	Ruhender Verkehr	14
4.4	Anbindung an den ÖPNV	14
5	Immissionsschutz.....	14
5.1	B 275 / 456 Nord-Ost-Umgehung Usingen	14
5.1.1	Schalltechnische Untersuchungen	14
5.1.2	Luftschadstoffuntersuchungen nach MLuS 02, geänderte Fassung 2005.....	16
5.2	Neubau des Kreiskrankenhauses Usingen.....	16
6	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	18
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19

7.1	Wasserversorgung	19
7.2	Bodenversiegelung	19
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	20
7.4	Gebiet für die Grundwassersicherung	20
7.5	Heilquellenschutzgebiet	20
7.6	Überschwemmungsgebiet.....	20
7.7	Oberirdische Gewässer.....	20
7.8	Abwasser.....	20
7.9	Alllastenverdächtige Flächen/Alllasten	21
8	Sonstige Infrastruktur.....	21
8.1	Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	21
9	Sonstige Hinweise aus dem Verfahren	23
10	Denkmalschutz	23
11	Bodenordnung	24
12	Verzeichnis der Gutachten	24
13	Orts- und Gestaltungssatzung	25
13.1	Einfriedungen	25
13.2	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	25
14	Nachrichtliche Übernahme	25
15	Hinweise	25

/Anlagen

1 Vorbemerkungen

Der Hochtaunuskreis plant in Usingen ein neues Krankenhaus zu errichten, das das Bestehende ersetzen wird. Geplant ist derzeit die Realisierung der baulichen Anlagen als Public-Privat-Partnership-Projekt (ppp), wobei die medizinischen Leistungen und die Pflege in der Hand der kreiseigenen Hochtaunuskliniken GmbH verbleiben. Grundlage für diese Entscheidung ist eine Machbarkeitsstudie¹, die aus einem ppp-Eignungstest und einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bestand. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren bedeutet dies, dass dieses einerseits durch die getroffenen Festsetzungen den Rahmen, innerhalb dessen sich das nachfolgende ppp-Verfahren bewegen kann, festlegen und andererseits jedoch gleichermaßen Freiräume für eine bedarfsgerechte zukünftige Entwicklung offen lassen muss.

1.1 Veranlassung und Planziel

Planziel des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ ist Ausweisung eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO; hier: Medizinisch-Klinisches Zentrum (SO_{MKZ}).

Das Sondergebiet dient vorwiegend der stationären und ambulanten medizinischen Versorgung der Bevölkerung einschließlich medizinischer Nachsorge sowie der Aus- und Fortbildung im Sinne eines umfassenden Gesundheitskompetenzzentrums.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des Stadtteiles Usingen südöstlich der geplanten Nord-Ost-Umgehung Usingen (B 275/B 456) und nördlich der Weilburger Straße (B 456) im Anschluss an die Feuerwehr sowie die bestehende Ortslage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Usingen folgende Flurstücke:

In der Flur 65:

3994/1, 3995, 3996, 3997, 3998, 3999, 4000, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4007, 4008, 4010, 4011, 1012, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018, 4019, 7530, 7531, 7532, 7533, 7534/1, 7537, 7538, 7539, 7540, 7541, 7542, 7543/1, 7545/1, 7546, 7547, 7548/1, 7550/3, 7552/1, 7553/1, 7554/2, 7556/1, 7557/1 sowie die Wegeparzellen Nr. 9263, 9264, 9265 und 9270/1 sowie 9268/1.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie in rd. 70 bis 115 m Entfernung die geplante Nord-Ost-Umgehung Usingen
Westen	Landwirtschaftlich genutzte Fläche, Weilburger Straße sowie der geplante Knotenpunkt zur Nord-Ost-Umgehung Usingen (B 275/B 456)
Süden	Weilburger Straße (B 456), Feuerwehrstützpunkt Usingen, Bauhof, Lebensmitteldiscounter, Polizei sowie ein von Wohn- und Geschäftsbebauung dominierter Bereich (Bebauungspläne „Am Bubenstück“ von 1977, die 2. Änderung von 2007 und „Weilburger Straße“ von 1997)
Osten	Landwirtschaftliche Fläche

Im Umgriff des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 6,46 ha. Hiervon entfallen auf das Sondergebiet rd. 4,61 ha, die bestehende Straßenverkehrsfläche rd. 0,19 ha und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Regenrückhaltebecken rd. 1,66 ha.

¹ Machbarkeitsstudie: Hochtaunuskliniken GmbH, Stand 12.12.2007

Geplantes Vorhaben

Die Flächen die für den eigentlichen Krankenhausneubau in Anspruch genommen werden, belaufen sich auf rund 25.000 - 30.000 m², die restlichen Flächen sollen für anderweitige ergänzende Nutzungen zur Verfügung stehen. Für das Akutkrankenhaus selbst sind derzeit rund 5.500 m² Nettogeschossfläche (NGF) für etwa 101 Betten sowie circa 226 Beschäftigte einzukalkulieren. Darüber hinaus sind weitere Krankeneinrichtungen wie die Ambulanz, ggf. eine Privatklinik, Rettungswache, Krankenpflegeschule/ Fortbildungszentrum, Personalwohnhaus, Patientenhotel, sowie Ärzte- und Geschäftshaus und Gastronomie vorgesehen (vgl. auch Ziffer 3.1.). Die rd. 150 geplanten Stellplätze sollen ebenerdig oder als 2-geschossiges Parkhaus errichtet werden.

Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

1.3 Übergeordnete Planungen

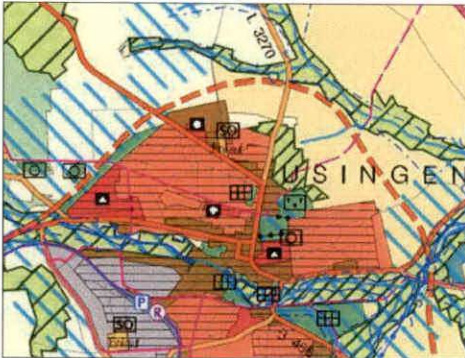
1.3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen aus dem Jahr 2000/2004 wird das Plangebiet im Süden als "Siedlungsbereich-Zuwachs" und im Norden als „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt.

Die Verkehrsverbindung Frankfurt - Bad Homburg – Usingen – Wetzlar / Weilburg ist als Regionalachse ausgewiesen.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main 2007 stellt für den Bereich „Flächen für die Landwirtschaft, hier: Acker, Wiese, Weide, Ödland“ dar.



Im Vorentwurf zum **Regionalen Flächennutzungsplan** (RegFNP) aus dem Frühjahr 2007 ist der räumliche Geltungsbereich als Gemischte Baufläche (geplant) dargestellt.

Die OU B 275 / B 456 Usingen wird unter Z 5.2-7 als ein verbindlich, abschließend abgewogenes Ziel zur Ergänzung des Straßennetzes in der Planungsregion Südhessen dargestellt.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein Main weist in seiner Stellungnahme vom 23.10.2008 darauf hin, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden. In der Stellungnahme vom 13.02.2009 wird darauf hingewiesen, dass der Krankenhausstandort im Vorentwurf des RegFNP bereits als „Gemischte Baufläche“ aufgenommen worden sei. Im Rahmen der Bearbeitung der Stellungnahmen zum RegFNP-Vorentwurf wurde eine Darstellung als „Fläche für den Gemeindbedarf, Krankenhaus“ im RegFNP-Entwurf vorgesehen. Eine Anpassung an die nun vorgesehene Sondergebietsfestsetzung werde im weiteren Reg-FNP Verfahren geprüft.

1.3.3 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Flächen für die Landbewirtschaftung dar. Als Biotopvernetzungselement dient die im Westen des Gebietes vorhandene Obstbaumreihe. Im Rahmen des ökologischen Ausgleichs für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff werden Kompensationsmaßnahmen in Übereinstimmung mit der Zielentwicklung des Landschaftsplanes vorgesehen. Im Umweltbericht werden diese Maßnahmen beschrieben und bewertet (vgl. Anlage 1).

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ greift im Süden großräumlich in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bubenstück“ von 1977 ein. Die von der Änderung berührten Bereiche sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bubenstück“ als Grünflächen bzw. überwiegend als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt und orientieren sich in der nördlichen Begrenzung an der damaligen Trassenführung der „geplanten Umgehungsstraße“. Der Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ weist zu Lasten der vorgenannten Festsetzungen Sondergebiet Medizinisch-Klinisches Zentrum (SO_{MKZ}) aus.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bubenstück“ 1977 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ ersetzt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in der Sitzung am 22.11. 2004 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche - Krankenhaus, Auf dem Bubenstück“ beschlossen. Im Zusammenhang mit der Billigung des Bebauungsplan Vorentwurfes wird der Titel angepasst. Der Bebauungsplan trägt nun den Namen: „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“.

Am 30.03.2005 wurde ein Scoping-Termin mit den maßgeblich an der Planung beteiligten Behörden durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Anregungen vorgetragen, die der Planung grundsätzlich entgegen stehen.

1.4 Verfahren

1.4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.09.2008 im Usinger Anzeiger im Zeitraum vom 22.09.2008 bis einschließlich 24.10.2008 statt.

1.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu der o.g. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 10.09.2008 über die Planung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 24.10.2008 abzugeben.

1.4.3 Offenlagebeschluss und Offenlage

Die Offenlage des Bebauungsplans „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 29.06.2009 beschlossen.

Die Offenlage erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.08.2009 im Usinger Anzeiger in der Zeit vom 14.08.2009 bis zum 15.09.2009 (einschließlich).

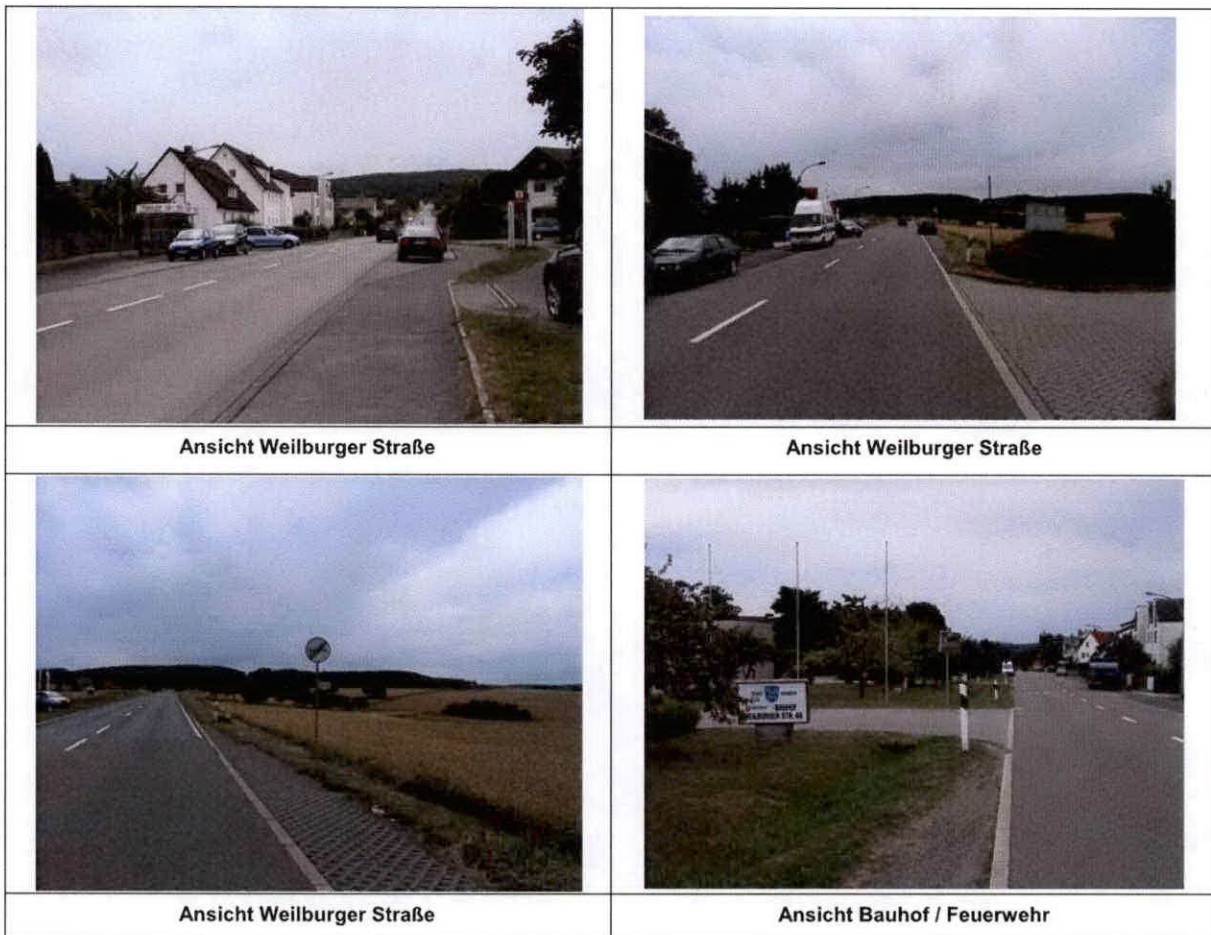
1.4.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu der o.g. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 07.08.2009 über die Planung informiert und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 15.09.2009 abzugeben.

1.4.5 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 02.11.2009 beschlossen.

2 Ansichten aus der Umgebung



Eigene Fotos – Stand 06/2008

3 Inhalt und Festsetzungen

In Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet Medizinisch-Klinisches Zentrum (SO_{MKZ})

Aufgrund der geplanten Nutzungen gelangt ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO; hier: Medizinisch-Klinisches Zentrum (SO_{MKZ}) zur Ausweisung.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der stationären und ambulanten medizinischen Versorgung der Bevölkerung einschließlich medizinischer Nachsorge sowie der Aus- und Fortbildung im Sinne eines umfassenden Gesundheitskompetenzzentrums.

Innerhalb des Sondergebietes (SO_{MKZ}) sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für die stationäre und ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung – einschließlich Gebäude für Verwaltung und Versorgung,
- Anlagen und Einrichtungen zur Stationierung von Fahrzeugen für notärztliche Einsätze sowie sonstige Rettungs- und Krankentransportwagen (Rettungswache),

- Anlagen und Einrichtungen für die stationäre und ambulante medizinische und/oder pflegerische Nachsorge (Reha/Wellness) – einschließlich Gebäude und Räume für Verwaltung und Versorgung,
- Anlagen und Einrichtungen für die berufliche Aus- und Fortbildung des medizinischen und pflegerischen Personals,
- Wohngebäude für Personal,
- Beherbergungsbetriebe, soweit sie nur der vorübergehenden Unterbringung von Patienten und/oder deren Besuchern oder sonstigen Benutzern des „Medizinisch-Klinischen Zentrums dienen („Patientenhotel“, „Gesundheitshotellerie“)
- Gebäude und Räume für freie Berufe und den freien Berufen artverwandte Berufe des Gesundheits- und Heilwesens (z.B. Ärzte, Apotheker, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilpraktiker, Logopäden etc.)
- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Personals, der Patienten, deren Besucher sowie sonstiger Benutzer des „Medizinisch-Klinischen Zentrums“.
- Betriebe des Einzelhandels mit Medizinprodukten i.S. von § 3 Nr. 1 – 3 Medizinproduktgesetz (MPG), soweit diese keine Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO₁₉₉₀ haben, sowie Läden zur Versorgung des Personals, der Patienten, deren Besucher sowie sonstiger Benutzer des „Medizinisch-Klinischen Zentrums“ mit Waren des täglichen Bedarfs und max. 800 m² Verkaufsfläche,
- ambulante Pflegedienste und
- Parkflächen für Besucher, Patienten und Beschäftigte der Klinik

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossfläche bestimmt, die angeben, wie viele Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Darüber hinaus werden Aussagen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Sondergebiet wird in drei Teilbaugebiete gegliedert, die sich ausschließlich in der zulässigen Höhenentwicklung unterscheiden und insofern die Geländemodulation sowie die Abstufung zum Ort würdigen.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt wird für das Sondergebiet eine GRZ = 0,6, die unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO₁₉₉₀ für sonstige Sondergebiete bleibt. Gleichwohl verbleibt ein angemessenes Maß an Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes damit für den Vollzug des Bebauungsplanes ein Höchstmaß an Flexibilität besteht.

Für das Sondergebiet wird darüber hinaus klarstellend festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Diese Festsetzung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, des vorhandenen Bedarfs an Nebenanlagen, wie Stellplätze, Feuerwehrezufahrten etc..

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Unter Berücksichtigung der in dem Sondergebiet den Teilbaugebieten jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der festgesetzten GRZ gilt eine GFZ = 1,2 bis 1,8.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhe baulicher Anlagen wird u. a. durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die HBO definiert in § 2 Abs. 4 den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen.

Unter Berücksichtigung des vorläufigen Nutzungskonzeptes wird die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Osten, dem Anschluss an die Ortslage auf Z = II, im „Kernbereich“ der zukünftigen Entwicklung auf Z = IV sowie im Bereich der Anbindung an die Weilburger Straße (B 456) auf Z = III festgesetzt, um einen angemessenen Gestaltungsspielraum im Vollzug des Bebauungsplanes zu belassen.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Da die Zahl der Vollgeschosse insbesondere bei der Errichtung von Sonderbauten wie z.B. eines Krankenhauses und der ergänzenden Einrichtungen nicht ausreicht, die Höhenentwicklung abschließend zu steuern, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe darüber hinaus als absoluter Wert festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit der Geländemodulation und der Lage am Ortsrand gestaffelt festgesetzt. Für den Bereich entlang der Weilburger Straße sind 14 m, den „Kernbereich“ rückwärtig der Feuerwache 18 m und den südöstlichen Bereich im Übergang zur bebauten Ortslage 10 m als maximale Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante der Planstraße. Die Zulässigkeit von darüber hinaus gehenden betriebstechnischen Anlagen bleibt in den Teilbaugebieten Nr. 1 und 2 unberührt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich daher aus den überbaubaren Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung der aus der Hessischen Bauordnung (HBO) resultierenden Abstandsflächen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ist großflächig und ermöglicht die erforderlichen Freiheiten zur konzeptionellen Optimierung des geplanten Klinikstandortes.

Weitergehende Festsetzungen, die die Stellung der baulichen Anlagen betreffen, wie z.B. die Festlegung der Firstrichtung, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen und sind darüber hinaus auch nicht aus der Umgebung abzuleiten.

Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO).

4 Verkehrserschließung

4.1 Anbindung an das Fernstraßennetz

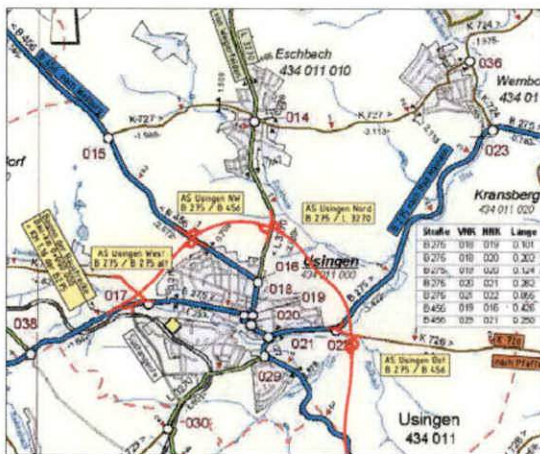
Die Stadtstruktur von Usingen ist durch die Funktion als Verkehrsknoten bzw. Verkehrsverzweigung geprägt. Hier berühren sich die großräumigen Verbindungen von der Lahn zum Main und von der

Wetterau-Ebene zum Weital. Über die Bundesstraße 456 wird der Raum Limburg-Weilburg mit dem Ballungsgebiet Frankfurt/M. verbunden. In West - Ost - Richtung stellt die B 275 eine Querverbindung zu den Autobahnen A 3 (Frankfurt - Köln) bzw. A 5 (Kassel - Frankfurt) dar. Hinzu kommen mehrere Landes- und Kreisstraßen, die strahlenförmig auf das Stadtgebiet zuführen.

Verkehrlich ist die Situation in den Ortsdurchfahrten von dem hohen Durchgangsverkehrsanteil gekennzeichnet. Bereits im Bundesverkehrswegeplan 2003 wurde die Nordumfahrung von Usingen im Zuge der B 456 in den vordringlichen Bedarf eingestuft.

Die geplante Nord-Ost-Umgehung Usingen umschließt in einem 3/4 - Kreis die Stadt. Die zuführenden Straßen werden über Einmündungen und Kreuzungen an die neue Straße angebunden.

Bedingt durch den Bau der Umgehungsstraße wird der Durchgangsverkehr der Stadt Usingen von den Ortsdurchfahrten von der neuen Straße aufgenommen und um die Stadt geführt. Mit der Baumaßnahme wird die Verkehrssituation in der Stadtmitte deutlich entschärft und eröffnet somit deutliche Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung und der Verkehrssicherheit.



Die Baulänge der Umgehungsstraße beträgt 5,806 km. Die Umgehungsstraße ist in der Straßenkategorie A II als überregional / regionale Straße eingestuft.

Abb. vgl. Planfeststellungsverfahren OU Usingen, Stand 29.06.07

Der geplante Standort des neuen Kreiskrankenhauses wird unmittelbar an die Weilburger Straße (B 456) angebunden und liegt in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Knotenpunkt Weilburger Straße / Nord-Ost-Umgehung Usingen.

4.2 Äußere / Innere Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung des Krankenhauses sowie der darüber hinausgehend geplanten Anlagen und Einrichtungen (vgl. 3.1.1) erfolgt über eine neue Anbindung in Gegenlage zur Altkönigstraße an die Weilburger Straße (B 456) in Form einer Kreuzung. Bei der Planung wird eine Fußgängerquerung über die Weilburger Straße zu berücksichtigen.

Der mögliche Verlauf der inneren Erschließung durch eine voraussichtlich private Straße ist im Bebauungsplan nur angedeutet (d.h. nicht-normativ) und bedarf im Zuge des Planungsfortschritts einer weitergehenden Konkretisierung.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden eine Verkehrsuntersuchung² zum Anschluss des geplanten Kreiskrankenhauses an die Weilburger Straße (B 456) erstellt.

² Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Kreiskrankenhauses an die Weilburger Straße B 456, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf, Stand 22.11.2008, Gestaltungsvorschlag für den Anschlussknotenpunkt „geplantes Kreiskrankenhaus an die Weilburger Straße B 456“, Stand 02.04.2009 sowie die „Stellungnahme zum Schreiben des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt vom 8. April 2009 bezüglich des geänderten Gestaltungsvorschlags vom 2. April 2009“ vom 28.04.2009

Der Gutachter³ fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Auf der Grundlage der Werte des „Heftes 42“ [1], des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [2] und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ [3] wurden im Abschnitt 2 der vorliegenden Untersuchung die Ziel- und Quellverkehrsstärken des Sonderbaugebiets „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ ermittelt.

Die im Abschnitt 4 auf der Grundlage der Dimensionierungsverkehrsstärken des Abschnitts 3 und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [4] durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass eine Kreuzung ohne Lichtsignalanlage als Form des Anschlussknotenpunkts an die Weilburger Straße B 456 ausreicht, die Dimensionierungsbelastungen der Spitzenbelastung für die untersuchten Prognosefälle 2020 bei guter bis sehr guter Verkehrsqualität aufzunehmen. Durch die Anordnung von Aufstellbereichen für Linksabbieger in der übergeordneten Weilburger Straße B 456 liegen die durchgehenden Verkehrsströme der Bundesstraße in der sehr guten Qualitätsstufe A, die untergeordneten Verkehrsströme ebenfalls in A bzw. in der guten Qualitätsstufe B (s. Tabellen 7 bis 9 [des Gutachtens]).

Zur sicheren Fußgängerquerung der Weilburger Straße im Bereich des Anschlussknotenpunkts wird der Einbau einer Furt („Fußgängerschutzanlage“) empfohlen (s. Abschnitt 5 [des Gutachtens]).

Da noch nicht abschließend geklärt ist, ob das als „Sonderbaugebiet Altenheim, Betreutes Wohnen...“ betrachtete Gebiet wirklich mit der ausgewiesenen Nutzung bebaut wird, wurde zusätzlich zu den Untersuchungen, die auf der Basis der Prognosebelastungen 2020 durchgeführt wurden, die maximal aufnehmbaren „Grenzbelastungen“ errechnet. Die ermittelten Reserven lassen auch höhere Kfz-Belastungen als die eines Altenheims zu.“

Der Gestaltungsvorschlag des nicht lichtsignalgeregelten Anschlusses basiert auf den Kapazitätsnachweisen der Verkehrsuntersuchung vom 03. November 2008 und der Stellungnahme (Fischer-Schlemm vom 30. März 2009) zum Schreiben des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt vom 05. März 2009. Danach sind für den maßgebenden Dimensionierungsfall, der auf der Grundlage der am 28.10.2008 durchgeführten Verkehrserhebung einschließlich des möglichen Sonderbaugebiets „Altenheim, Betreutes Wohnen“ aufbaut, folgende Aufstelllängen für linksab- und linkseinbiegende Fahrzeuge erforderlich. In der Weilburger Straße B 456 jeweils Stauräume für 3 linksabbiegende Fahrzeuge à 6 m (= 18 m) – Qualitätsstufe A der durchgehenden Verkehrsströme und in der geplanten Zufahrt aus Richtung des geplanten Kreiskrankenhauses für 2 Fahrzeuge à 6 m (=12 m) – Qualitätsstufe B. In der Zufahrt der Altkönigstraße reicht der bestehende Stauraum für ein links einbiegendes Fahrzeug aus, die gute Qualitätsstufe B sicherzustellen. Der Anschlussknotenpunkt enthält Aufstellbereiche in der Weilburger Straße B 456 gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einer Breite von 5,50 m. Dadurch kann der durchgehende Verkehr beider Richtungen der Weilburger Straße B 456 an den wartenden Linksabbiegern vorbeifahren und wird nicht zum Halten gezwungen.

Neben einer höheren Verkehrsqualität reduziert sich die Gefahr von Auffahrunfällen mit diesen Aufstellungsmöglichkeiten deutlich.

Die hohen KFZ-Geschwindigkeiten in der Weilburger Straße B 456 erfordern eine Fußgängerschutzanlage über die Bundesstraße. Diese kann entweder „als schlafende Fußgängerschutzanlage (FSA) oder als Fußgängerlichtsignalanlage mit der Grundeinstellung „Grün“ für die Fahrzeuge und „Rot“ für die Fußgänger ausgebildet werden.

³ Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Kreiskrankenhauses an die Weilburger Straße B 456, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf, Stand 22.11.2008.

Die Verkehrsuntersuchung und der Gestaltungsvorschlag für den nicht-lichtsignalgeregelten Anschlussknotenpunkt von Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf waren Grundlage der Entwurfsplanung⁴.

Die Verkehrsuntersuchung einschließlich der Stellungnahmen liegen dem Bebauungsplan als Anlage 3 bei und werden entsprechend in die Abwägung eingestellt.

4.3 Ruhender Verkehr

Bezug nehmend auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden. Die Anlage erfolgt im Bereich des Baugrundstücks. Der erforderliche Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen kann auf der Fläche erbracht werden.

4.4 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bahn: Usingen verfügt über eine Anbindung an das öffentliche Bahnnetz. Der Bahnhof Usingen liegt in rd. 2.000 m Entfernung in südöstlicher Richtung. Die Züge der Taunusbahn fahren zu den Hauptverkehrszeiten halbstündlich und sonst stündlich nach Bad Homburg; dazu kommen während der Verkehrsspitzenzeiten stündlich durchgehende Züge nach Frankfurt Hauptbahnhof. Der Bahnhof ist über das vorhandene Busnetz gut zu erreichen.

Bus: Die nächste Haltestelle liegt in der „Altkönigstraße“ in rd. 350 m Entfernung südlich des Plangebietes. Die Haltestelle wird jedoch z.Zt. nur durch das Anruf-Sammel-Taxi (AST) angefahren. Weitere Haltestellen sind am Bahnhof bzw. in der Neutorstraße. Die Haltestellen sind von dem geplanten Krankenhausneubau fußläufig nur eingeschränkt zu erreichen.

Es ist vorgesehen, die Anbindung des neuen Krankenhausstandorts durch Verlagerung der Linienführung bestehender Busverbindungen zu optimieren.

Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Das Fuß- und Radwegenetz ist weitestgehend Bestand und wird im Plangebiet weiter ausgebaut. Ein Anschluss für Fußgänger und Radfahrer sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr besteht im Osten an den Eschenbacher Weg.

5 Immissionsschutz

5.1 B 275 / 456 Nord-Ost-Umgehung Usingen

5.1.1 Schalltechnische Untersuchungen

Die geplante Ortsumgehung Usingen im Zuge der B 275 und B 456 verläuft in nordöstlicher Richtung um die Ortslage Usingen. Sie tangiert zwei Wohngebiete sowie mehrere Aussiedlerhöfe. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur OU Usingen wurden Schalltechnische Untersuchungen eingeholt. Die Grundlagen und Ergebnisse stellen sich in den Planfeststellungsunterlagen wie folgt dar:

Gesetzliche Grundlagen für die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen sind die §§ 41 und 42 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.03.1974 in der Fassung vom 14.05.1990 in Verbindung mit der gemäß § 43 BImSchG erlassenen "Sechzehnten

⁴ Straßenplanung: Andreas J. Zimmer Architekten und Ingenieure, 61440 Oberursel, Mai 2009

Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV) vom 12. Juni 1990“. In der Verkehrslärmschutzverordnung (s. u.) sind die Lärmschutz auslösenden Kriterien festgelegt, wie die Definition der wesentlichen Änderung, die zu beachtenden Immissionsgrenzwerte und die Einstufung betroffener Bebauung in eine Gebietskategorie.

Nach § 41 (1) BImSchG muss beim Bau oder der wesentlichen Änderung einer öffentlichen Straße sichergestellt werden, dass durch Verkehrsgereusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (aktiver Lärmschutz).

Dies gilt nach § 41 (2) BImSchG jedoch nicht, wenn die Kosten außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen. Kann eine bauliche Nutzung mit aktivem Lärmschutz nicht oder nicht ausreichend geschützt werden, besteht nach § 42 ein Anspruch auf Entschädigung für Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen baulichen Anlagen in Höhe der erbrachten notwendigen Aufwendungen (passiver Lärmschutz). Der Umfang der notwendigen Aufwendungen wird in einer Vereinbarung zwischen dem Straßenbaulasträger und dem Eigentümer der betroffenen baulichen Anlage festgelegt. Bei Überschreitung des zutreffenden Immissionsgrenzwertes am Tage kann eine weitere Entschädigung in Geld als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Außenwohnbereichen infrage kommen. Die Wahl der Lärmschutzmaßnahmen wird von der planenden Behörde unter Beachtung bautechnischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte und in Abwägung mit sonstigen Belangen getroffen. Dem aktiven (straßenseitigen) Lärmschutz wird hierbei der Vorrang eingeräumt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Neubau, für den einschließlich der Anpassungsstrecken die Immissionsgrenzwerte nach § 2 (1) der Verkehrslärmschutzverordnung zu beachten sind. Der schalltechnischen Untersuchung liegen die Verkehrsprognosen für das Jahr 2020 zugrunde.⁵

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt alle relevanten Gebäude, die im Einflussbereich der geplanten Straße liegen. Das Ergebnis zeigt, dass an keinem der untersuchten Gebäude die maßgebenden Grenzwerte überschritten werden. Auch wird durch die gerechnete Freibereichskarte (Rasterkarte) deutlich, dass keine Freibereiche überlastet werden. Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht zu planen.

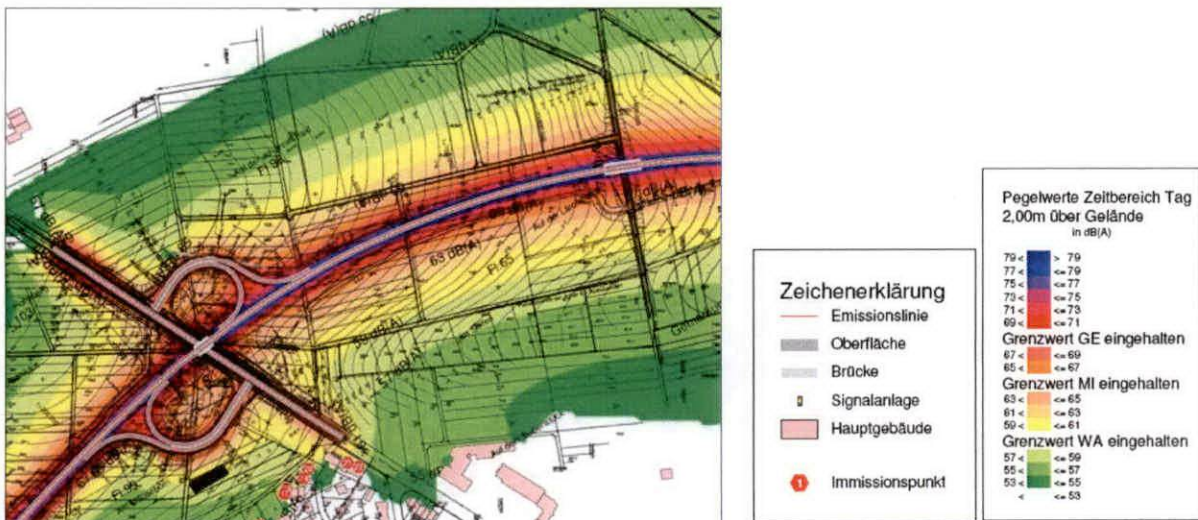


Abb.: Anlage 11.3 zum Planfeststellungsverfahren: Isophonenplan

⁵ Quelle: Planfeststellungsunterlagen: Von der Anbindung der B 275 alt bis B 456: DTV Prog. = 10.000 Kfz/24h LKW-Anteil tags = 11,0 %, LKW-Anteil nachts = 6,0 %, Geschwindigkeit PKW = 100 km/h, Geschwindigkeit LKW = 80 km/h

5.1.2 Luftschadstoffuntersuchungen nach MLuS 02, geänderte Fassung 2005

Für den Baustreckenbereich der Nord-Ost-Umgehung wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens eine Abschätzung der Abgasbelastungen (Jahresmittelwerte und 98-Perzentile für Stickstoffdioxid) durch den Kfz-Verkehr gemäß dem "Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen – MLuS 02, geänderte Fassung 2005" vorgenommen. Für die Berechnungen wurde das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen eingeführte PC-Berechnungsverfahren eingesetzt.

Da bei Neubaumaßnahmen eine Messung von Luftschadstoffkonzentrationen ausscheidet, erfolgt hier eine Abschätzung der Konzentrationen nach dem PC-Berechnungsverfahren zum Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen (MLuS 02), geänderte Fassung 2005.

Im Ergebnis gelangen die Gutachter⁶ zu der Auffassung, dass bei den untersuchten Schadstoffen alle Grenzwerte eingehalten werden. Auch die Anzahl der Überschreitungshäufigkeiten wird eingehalten.

Weitergehende detaillierte Untersuchungen sind somit nicht erforderlich.

5.2 Neubau des Kreiskrankenhauses Usingen

Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens für das „Sondergebiet Medizinisch-Klinisches-Zentrum“ wurde eine schalltechnische Untersuchung eingeholt⁷. Die Situation und Ausgangslage beschreibt der Gutachter wie folgt:

„An der Ortsrandlage, nördlich der Weilburger Straße (B 456), ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für ein medizinisch-klinisches Zentrum (SO_{MKZ}) vorgesehen. Innerhalb der Sondergebietsfläche sind u. a. Anlagen und Einrichtungen zur Stationierung von Fahrzeugen für notärztliche Einsätze (Rettungswache), Wohngebäude für Personal, Beherbergungsbetriebe (Patientenhotel o.ä.) sowie Gebäude und Räume für freie Berufe nebst Parkflächen zulässig. Die Flächen, die für den eigentlichen Krankenhausneubau in Anspruch genommen werden, belaufen sich auf rund 25.000 m² bis 30.000 m². Für das Akutkrankenhaus sind ca. 5.500 m² Netto-Geschoßfläche für etwa 100 Betten und ca. 225 Beschäftigte geplant. Für die Gesamtanlage werden etwa 150 Pkw-Stellplätze ebenerdig oder als zweigeschossige Parkhausvariante vorgesehen.

Geplant ist die Realisierung der baulichen Anlage als Public-Privat-PartnershipProject (ppp). Das betriebene Bauleitplanverfahren legt dabei den Rahmen, in dessen sich das ppp-Verfahren bewegen kann, fest, soll darüber hinaus jedoch auch noch Freiräume für eine bedarfsgerechte zukünftige Entwicklung bieten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden schalltechnische Untersuchungen zur Beschreibung der Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung durchgeführt. Hierzu werden die Verkehrsgeschäusbelastungen unter Berücksichtigung der geplanten Nord-Ost-Umgehung Usingen (B 275/B 456) berechnet. Anhand dieser Immissionsbelastungen in Verbindung mit weiteren auftretenden Geräuschimmissionen aus der Anlage von Pkw-Stellplätzen, Feuerwehrstützpunkt, etc. werden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das Plangebiet ermittelt. Anhand der dargestellten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ können im Rahmen der späteren Objektplanung die zu berücksichtigenden passiven Schallschutzmaßnahmen der Gebäudehülle festgelegt werden.

Die im Zusammenhang mit der Straßenplanung durchgeführten Untersuchungen nach der Verkehrslärmschutzverordnung kamen zu dem Ergebnis, dass an keinem der untersuchten

⁶ Quelle: Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren

⁷ Gutachtliche Stellungnahme P 08050-1, GSA Limburg GmbH

Gebäude im Bestand die maßgebenden Grenzwerte überschritten werden. Die Ausweisung der Sondergebietsfläche und der geplanten Gebäude stellt jedoch eine „heranrückende Bebauung“ an den Verkehrsweg dar. Die Immissionsbelastung des Plangebietes ist daher ergänzend zu dieser Untersuchung darzustellen.“

Der Gutachter fasst seine Ergebnisse wie folgt zusammen:

„Die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ beschreiben die Geräuschbelastungen des Planungsgebietes aus Straßenverkehr sowie aus dem benachbarten Feuerwehrtstützpunkt. Es wird eine Gliederung des Planungsgebietes in die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorgenommen.

Das Plangebiet ist dabei dem Lärmpegelbereich II und III in den Definitionen der DIN 4109 zuzuordnen. Die Anforderungen an die Verglasungen im Lärmpegelbereich II und III können dabei überwiegend mit bautechnisch üblichen Konstruktionen (Verwendung von Standard-Isolierverglasungen) erreicht werden.

Eine Sondersituation entsteht gegenüber den zu erwartenden Spitzenpegeleinträgen bei Abfahrten von Löschfahrzeugen aus dem benachbarten Feuerwehrtstützpunkt.

Hier kann es in Teilbereichen des Planungsgebietes erforderlich werden höhere Schalldämmwerte zur Minderung der Spitzenpegel zu wählen, um Störwirkungen in gegebenenfalls in diesen Bereichen untergebrachten immissionssensiblen Räumen zu vermeiden.

Das „Regelverfahren“ der DIN 4109 stellt auf die Geräuschbelastungen der Tageszeit ab. Im Rahmen der späteren Objektplanung wird empfohlen für die betroffenen Fassadenbereiche / schutzbedürftigen Räume eine Berechnung, z.B. nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vorzunehmen. Die Abstimmung der Schalldämmwerte auf den Schutzanspruch der Nachtzeit kann dabei projektbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Krankenhäuser - tags 57 dB(A) / nachts 47 dB(A)-, die beim Neubau eines öffentlichen Verkehrsweges anzuwenden sind, lassen sich auf Grund der topographischen Gegebenheiten mit vertretbarem Aufwand nicht erreichen. Die zu prognostizierenden Überschreitungen in einem Teilbereich der Fläche beträgt 1 bis 2 dB(A) und kommt damit noch unterhalb der Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet - tags 59 dB(A) / nachts 49 dB(A)- zum Liegen, so dass grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes hier angenommen werden müssen.“

Die entsprechenden Empfehlungen des Gutachtens haben wie folgt Eingang in den Bebauungsplan gefunden:

Ziffer 2.6 der Textlichen Festsetzungen: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Bei der Herstellung der Gebäude sind die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989, zu berücksichtigen:

- Die resultierende Schalldämmung des Außenbauteiles (Fassadenabschnittes) muss bei Einstufung in den Lärmpegelbereich III für Bettenräume in Krankenanstalten erf. $R'_{w, res} = 40$ dB und im Lärmpegelbereich II erf. $R'_{w, res} = 35$ dB betragen.
- Für sonstige Räume können geringere Anforderungen in Abhängigkeit der jeweiligen Raumfunktion berücksichtigt werden (im Lärmpegelbereich III, Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume etc. 35 dB).
- Die Anforderungen an die Verglasungen/Fensteranlagen betragen bei einer Einstufung in den Lärmpegelbereich III in Bettenräumen erf. $R'_{w} = 35-37$ dB in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils der Fassade. Im Lärmpegelbereich II können die Anforderungen an die Verglasungen auf erf. $R'_{w} = 30-32$ dB reduziert werden.

Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind den kartografischen Darstellungen der Gutachterlichen Stellungnahme P 08050-1 der GSA Limburg vom 09.03.2009 zu entnehmen. Die Gutachterliche Stellungnahme P 08050-1 der GSA Limburg vom 09.03.2009 ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt.

Darüber hinaus wird unter Ziffer 4.8 „Schallschutz“ der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf Folgendes hingewiesen:

- Aufgrund der benachbarten Nutzung des Feuerwehrstützpunktes sowie durch An- und Abfahrtstrecken von Rettungsfahrzeugen auf dem Klinikgelände selbst, können in Teilabschnitten der Gebäude höhere Luftschalldämmwerte bei den Außenbauteilen zur Minderung der durch Sondersignale (Martinshorn) hervorgerufenen Spitzenpegelwirkungen in immissionssensiblen Räumen (Bettenräume, Untersuchungsräume etc.) erforderlich werden.

Zusätzlich zur Berücksichtigung der Planungsanforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen und Nachweise, /11.1989/ gegenüber Außenlärm nach den Vorgaben der Lärmpegelbereiche (LPB), sind die Regelungen gegenüber Pegelspitzen nach Pos.5.5 „Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ und Anhang B der DIN 4109 /11.1989/ sinngemäß zu berücksichtigen.

Ergänzend kann hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ /1987/, Pos. 6, herangezogen werden.

Die Schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage 2 bei und wird entsprechend in die Abwägung eingestellt.

6 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v. a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert (vgl. **Anlage 1**).

Ergänzend wurden im Jahr 2009 tierökologische Untersuchungen durchgeführt. Erfasst wurden die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Tagfalter und Widderchen. Eine Auseinandersetzung mit diesen Aspekten erfolgt im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag⁸, der dem Bebauungsplan als **Anlage 4** beiliegt.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist Bestand und wird im Plangebiet ausgebaut. Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt von der Weilburger Straße aus.

Der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz weist in seiner Stellungnahme vom 14.10.2008 auf folgendes hin:

- *Entsprechend der Tabelle 1 des Arbeitsblattes W 405 müssen im Löschbereich insgesamt mindestens 96 m³/h (1.600 l/min) Wasser über 2 Stunden für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. Der Abstand zwischen den Löschwasserentnahmestellen/Hydranten untereinander und zu den Gebäuden soll 80 m nicht überschreiten. An Kreuzungsbereichen der Verkehrsflächen und Feuerwehruzufahrten sind immer Wasserentnahmestellen einzurichten.*
- *Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Wassernetz sind vorzugsweise Überflurhydranten mit Fallmantel vorzusehen.*
- *Sollten dennoch Unterflurhydranten installiert werden, so sind diese primär im Gehwegbereich sonst im freien (mittigen) Fahrbahnbereich, keinesfalls jedoch innerhalb von Halte- oder Parkflächen zu positionieren.*
- *Nach Abschnitt 8 des Arbeitsblattes W 405 gilt: Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. ganzjährig Wasser führende, offene Gewässer) zur Verfügung stehen, ergeben sich zur Sicherstellung des Grundschutzes durch die Gemeinde andere Deckungsmöglichkeiten: Errichtung und Instandhaltung von Löschwasserteichen, Errichtung und Instandhaltung von Löschwasserbehältern (auch unterirdisch), Herstellung von Wasserentnahmemöglichkeiten an Zierteichen oder Schwimmbecken und deren Instandhaltung sowie Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen (z. B. Brauchwasser).*
- *Zusätzliche Löschwasserkapazitäten für den Objektschutz werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren festgelegt.*
- *Die nach dem Arbeitsblatt W 405 zulässige Löschwasserbereitstellung über zusätzliche Löschwasserbereitstellung über zusätzliche Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehr wird aufgrund der spezifischen Bebauung ausgeschlossen.*

7.2 Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie zu Mindestbegrünung der Grundstücksflächen.

⁸ Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Staufenberg 24.07.2009

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

7.4 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

7.5 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7.7 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein oberirdisches Gewässer.

Gräben, Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.

7.8 Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt im Mischsystem. Die Wasserableitung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Kanal (Mischwasserkanal) in der Weilburger Straße.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ wurde ein Abwasserentsorgungskonzept⁹ erstellt. Es wurden die anfallenden Abwasservolumenströme ermittelt, Entsorgungspfade aufgezeichnet und die wichtigen Anlagengrößen überschlägig dimensioniert. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Das anfallende Schmutzwasser (Spitzenabfluss rd. 1,2 l/s) und das Niederschlagswasser von befestigten Flächen von denen ein hoher Schmutzstoffabtrag erwartet wird (Zufahrt Notaufnahme etc.), sollen gemeinsam zur öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Weilburger Straße abgeleitet werden. Der Mischwasseranfall aus dem Plangebiet kann voraussichtlich nicht im freien Gefälle an die Kanalisation in der Weilburger Straße angeschlossen werden. Eine kleine Pumpstation wird voraussichtlich erforderlich werden. Diese soll für eine Wiederkehrzeit von 2 Jahren und für einen doppelten Spitzenschmutzwasseranfall ausgelegt werden.

Das nicht belastete Niederschlagswasser wird im Freigefälle zum Nordosten des Bebauungsplangebietes abgeleitet. Dort wird ein Regenrückhaltebecken Volumen rd. 2.050 m³, Drosselabfluss 5 l/sec Überlaufhäufigkeit 0,2 l pro Jahr angeordnet. Die gedrosselte Einleitung erfolgt über einen Ablaufkanal in den Vorfluter nördlich des Plangebiets liegenden Bachlaufes.

Das Regenrückhaltebecken (RRB) schließt an die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft an und soll als begrüntes Erdbecken ausgebildet werden. Zur Sicherung ist eine Umzäunung des Bauwerks vorgesehen.

⁹ Neubau Kreiskrankenhaus Usingen, Abwasserentsorgungskonzept, ARCADIS CONSULT GmbH, Köln, 07.05.2009

Die Details werden in Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt.

Hinsichtlich der Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die folgende Fundstelle verwiesen:

§ 42 Abs. 3 HWG:

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Der § 42 HWG stellt unmittelbar geltendes Recht dar und ist im Rahmen der Bauplanung bzw. des Bebauungsplanvollzuges zu beachten.

Der Begriff "soll" wird dahingehend verstanden, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Allerdings ist nicht mehr Träger der Bauleitplanung, sondern ausschließlich der mit seinem Vollzug beauftragte Architekt bzw. Bauingenieur sowie die Bauherren Adressat.

Mit den vorgenannten Maßnahmen (hier: Anlage eines Regenrückhaltebeckens) wird den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes entsprochen.

7.9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

8 Sonstige Infrastruktur

8.1 Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Der Fachbereich Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz des Kreisausschusses des HTK weist in seiner Stellungnahme vom 14.10.2008 auf Folgendes hin:

Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken

Insbesondere hinsichtlich der spezifischen Bebauung (Krankenhaus) ist bereits bei der Straßenraumgestaltung im Bebauungsplan zu beachten:

- *Flächen müssen hinsichtlich Abmaßen und Tragfähigkeit mindestens den Anforderungen des § 5 HBO und der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen.*
- *Es sind Rettungs-/Krankentransportwagen-Halteplätze vorzusehen.*
- *Um die Gebäude des Krankenhauses sind Feuerwehrumfahrten herzustellen.*
- *Die Erschließung der Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienst sind so zu gestalten, dass während eines Einsatzes der Feuerwehr, Rettungs- und Krankentransportfahrzeuge (im Falle einer Gebäuderäumung ungehindert an- und abfahren kann.*
- *Zur Gewährleistung schonender Kranken- und Rettungstransporte soll auf Bremsschwellen (Kölner Teller, Krefelder Kissen u. ä.) zur Geschwindigkeitsbegrenzung verzichtet werden.*

Auf eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, da die angesprochenen Vorgaben eigenständige und unmittelbar Rechtswirkung entfaltende Vorschriften sind.

Die Süwag Netzservice GmbH führt in ihrer Stellungnahmen v. 24.09.2008 und 01.09.2009 folgendes aus:

Die Süwag Energie AG weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin.

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Bestandsplan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, die Versorgungsanlagen zeichnerisch und nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Versorgungsanlagen seien für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese im Bestand zunächst einmal erhalten werden. In Zuge des Neubaus von Erschließungsanlagen und –wegen wird die teilweise Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Auf eine Aufnahme in den Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, da die dargestellten Leitungen sich ausnahmslos im Bereich der Straßenverkehrsfläche befinden und durch die Planung nicht weitergehend berührt werden.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Erdkabel in gesicherten Trassen aus dem bestehenden Ortsnetz gesichert.

Es wird nach zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungsgesprächen zur Versorgung des Kreiskrankenhauses darauf hingewiesen, einen geeigneten Standort für unsere Transformatorstation im nahe liegenden Bereich der Straßenverkehrsfläche Weilburger Straße (B 456) vorzusehen und nicht wie vorab geplant im naheliegenden Bereich des Gebäudekomplexes. Zur Errichtung der Transformatorstation ist ein Grundstück von 3,5 x 4 m zur Verfügung zu stellen, welches käuflich erworben werden kann. Die Lage des Stationsgrundstückes wird zu gegebener Zeit in den Bebauungsplan in der endgültigen Form rot eingetragen und es wird darum gebeten, die Grundstücksfläche einschließlich des Baukörpers in die für die höhere Verwaltungsbehörde bestimmten Originalpläne zeichnerisch und nachrichtlich zu übernehmen.

Auf eine Aufnahme in den Bebauungsplan muss jedoch verzichtet werden, da gegenwärtig verfahrensbedingt mit Ausnahme der festgelegten Gebietszufahrt aufgrund der noch nicht vorhandenen Freiflächen-, Straßenflächen- und Gebäudeplanung kein Grundstück für die Errichtung einer Transformatorstation angeboten werden kann. Der Hinweis zur Bereitstellung wird jedoch sowohl in der Begründung als auch im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Sollte der Wunsch bestehen, die vorhandene Straßenbeleuchtungsanlage zu erweitern, solle man sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter Herrn Schnabel, Tel.: 06172 962-177 wenden.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes werde nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form benötigt.

Bei der Projektierung der Bepflanzung sei auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen müsse der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen seien die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme könne der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle seien Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus abzustimmen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen sei.

Um Unfälle oder eine Störung zu vermeiden, sei der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten in dem Netzwerkbezirk Westerfeld, Herrn Klang, Tel. 06081/44771-150 vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

9 Sonstige Hinweise aus dem Verfahren

Der Fachbereich ländlicher Raum weist in der Sammelstellungnahme des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises vom 04.09.2009 auf folgendes hin:

„Um die Nutzung von der im Bebauungsplan mit erfassten Wirtschaftswege dauerhaft für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sicherzustellen, ist jedoch zu gewährleisten, dass ein lichter Raum von 4m Höhe mindestens in der Breite der Wegeparzelle frei von Ästen gehalten wird. Hierzu sind Pflegemaßnahmen in Form eines Rückschnitts wie auch das Einrücken der Pflanzung von der Grundstücksgrenze weg erforderlich.“

Die Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege weist in der Sammelstellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.09.2009 darauf hin, dass keine weiteren Bedenken gegen die Planung erhoben würden, da die Planung die Entwicklung von Grünland innerhalb der Gemarkung Usingen vorsähe. Somit werde für das entfallene Grünland ein Ausgleich geschaffen. Im Hinblick auf den Vollzug des Bebauungsplanes wird folgendes angeregt:

„Die Grassoden, die zu Beginn der Baumaßnahme abgeschoben werden, werden auf die Flächen zur Entwicklung von extensivem Grünland (Usingen, Flur 26, Flurstücke 2026-2039 und 2056-2058) verbracht, um den Prozess der Entwicklung von artenreichem Grünland dort zu beschleunigen.“

Alternativ zu der Grassodenverpflanzung wird jedoch die praktikablere und vergleichbar wirksame Möglichkeit einer Heusaat durch das Ausbringen der Mahd auf den angesprochenen Acker favorisiert.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung, den eigentlichen Adressaten, ein Hinweis auf den unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden § 20 HDSchG aufgenommen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.“

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i. S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

12 Verzeichnis der Gutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt, die Anlage der Begründung sind:

- Anlage 1: Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer (07/2009)
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung: Gutachtliche Stellungnahme P 08050-1, GSA Limburg GmbH, 09.03.2009
- Anlage 3: Verkehrsgutachten: Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Kreiskrankenhauses an die Weilburger Straße B 456, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf, Stand 22.11.2008, Gestaltungsvorschlag für den Anschlussknotenpunkt „geplantes Kreiskrankenhaus an die Weilburger Straße B 456“, Stand 02.04.2009 sowie die „Stellungnahme zum Schreiben des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt vom 8. April 2009 bezüglich des geänderten Gestaltungsvorschlags vom 2. April 2009“ vom 28.04.2009
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsbüro Fischer/ IBU, Staufenberg (07/2009)

Teil B

13 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO₂₀₀₂ wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert. Gestalterische Vorgaben beziehen sich auf Aussagen zur Befestigung von PKW-Stellplätzen, zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und die Gestaltung von Einfriedungen.

13.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich „offene“ Einfriedungen zulässig sind. Unter „offenen Einfriedungen“ sind z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht oder Stabgitter zu verstehen.

Die Festsetzung wurde getroffen, um den offenen Charakter zu wahren und eine unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern der Fall wäre, auszuschließen. Die Möglichkeit zur Anpflanzung von Hecken ist in der vom Nachbarrecht bestimmten Zulässigkeit unbenommen.

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m.

13.2 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Korrespondierend mit der Begrünung der Stellplätze wird festgesetzt, dass mind. 30% der baulich nicht genutzten Grundstücksflächen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind.

Teil C

14 Nachrichtliche Übernahme

Als Nachrichtliche Übernahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Usingen und die Baufreihaltezone nach § 23 Abs. 1 HStrG.

Teil D

15 Hinweise

Hingewiesen wird auf die Belange des Denkmalschutzes, die Belange des Schallschutzes, die Belange des Artenschutzes, die Vorgaben für die Verlegung der Leitungsinfrastruktur und die Vorgaben des § 42 Abs. 3 HWG im Hinblick auf die Verwertung von Niederschlagswasser.