

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanentwurf "Schleichenbach, Teil 1"

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet "Schleichenbach, Teil 1" bildet die rechtliche, technische und baugestalterische Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich dieses Gemarkungsteiles in Usingen.

Die im Bebauungsplanentwurf eingetragene Nutzung der einzelnen Flächen wurde den Ausweisungen der genehmigten 3. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gesamtstadt Usingen entnommen.

Der Bebauungsplanentwurf "Schleichenbach, Teil 1" soll die geordnete Fortführung der in diesem Bereich vorhandenen, bzw. begonnenen Bebauung regeln.

Das Teilbaugebiet ist aus dem Regionalen Raumordnungsplan Fortschreibung 1978/79 entwickelt. Es nimmt auf die Wohnflächenbedarfentwicklung der Stadt Usingen unter Berücksichtigung des prognostizierten Einwohnerzuwachses Rücksicht und stärkt die Mittelzentrumsfunktion Usingens. In Teilbereichen begleitet die Entwicklung des Baugebietes flankierend die in Usingen nach dem Städtebauförderungsgesetz z. Zt. stattfindende Stadtkernsanierung.

2. Inhalt und Rechtswirkung des Bebauungsplanes

2.1. Bindung der Bauaufsichtsbehörde

Die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes, wozu die Erklärung der Signaturen und die damit verbundenen Bebauungsvorschriften sowie die Textfestsetzungen gehören, sind maßgebend für die Handhabung der Bauaufsicht. Sie sind auch bindend für die zur Verwirklichung der Planabsichten zu treffenden Bodenordnungsmaßnahmen sowie der Ordnung der Bebauung.

2.2. Übertragung des Planes in die Wirklichkeit

Für die Übertragung des Planes in die Wirklichkeit sind die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen, Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen verbindlich. Es handelt sich hier um Bedingungsmaße (Abstandsmaße: Baugrenze bis Straßenbegrenzungslinie), um Maße, die die überbaubare Grundstücksflächen angeben und Zahlen, die die Ausnutzung der einzelnen Quartiere (WA, WR und MI) bestimmen.

Soweit für die abzusteckenden Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen keine besonderen Maße angegeben sind, sind diese aus dem Bebauungsplan graphisch zu entnehmen, wobei auf größtmögliche Genauigkeit zu achten ist.

Die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen sind auf die festgelegten Straßenflächen abgestimmt.

Maßgebend für die Absteckung der technischen Einzelheiten der Erschließungsanlage (Fahrbahnen, Querneigungen, Gehwege und ähnliches) sind die noch zu erstellenden Fachpläne "Straßenplanungen".

2.3. Art der Nutzung

Das Mischgebiet im nördlichen und östlichen Bereich sichert die bestehende Nutzung und bindet das übrige Baugebiet an diese bestehenden Nutzungen an. Darüber hinaus zeichnet sich das Baugebiet dadurch aus, daß andere Randbereiche als WA ausgewiesen sind, während Innenbereiche als reines Wohngebiet dargestellt sind und somit auf eine besonders ruhige Wohnlage hinweisen.

2.4. Maß der Nutzung

Die Planung weist aus, daß eine abnehmende Verdichtung von Nord nach Süd erfolgt bis hin zum Außenbereich. Dadurch wird im nördlichen Bereich eine Anpassung an den Bestand erreicht, während in südlicher Richtung am Außenbereich orientiert ein Übergang von zweigeschossiger zu eingeschossiger Bebauung mit entsprechend geringer gehaltener Grund- und Geschoßflächenzahl erfolgt.

2.5. Bauweise

Es herrscht eine offene Bauweise vor, wobei besonderer Wert darauf gelegt wurde, daß zum Außenbereich hin ein Übergang von offener Bauweise über eine zwingend festgesetzte Einzel- und Doppelhausbebauung bis hin zu einer zwingenden Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise erfolgt. Der verbleibende Ortsrand erfährt dadurch eine weitgehende Eingrünung in einer äußerst aufgelockerten Bebauung, zumal in diesem Bereich auch größere Grundstücke ausgewiesen werden.

Unter Beachtung der topografischen Besonderheit im Bereich der ehemaligen Lehmgrube werden zweigeschossige Terrassenhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die Errichtung einer Parkanlage im Bereich dieses Bodeneinschnittes entspricht nunmehr auch den Wünschen des Regierungspräsidenten und der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz, die beide Wert darauf legen, daß die zukünftige Parkanlage auf dem höchsten Punkt des Gebietes und somit bei der Planung des Baugebietes Schleichenbach, Teil 2 an der derzeitigen westlichen Grenze des Planbereiches zu entwickeln ist.

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gem. § 118 HBO.

40 Ordng
aus Archiv
Bauhof

3. Bestandteile des Bebauungsplanentwurfes

Der gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 23. 6. 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 aufgestellte Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet "Schleichenbach, Teil 1" der Stadt Usingen besteht aus dem kartographischen Teil mit Übersichtsplan einschließlich Zeichenerklärung und den Bebauungsvorschriften als textliche Festsetzung des Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplanentwurf enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 des BBauG).

Gem. § 9 (8) BBauG ist dem Bebauungsplan diese Begründung mit der Ergänzung vom 29.4.1983 und 27.11.1983 sowie Anlage 1, die Beurteilung des Baugebietes für den naturschutzrechtlichen und ökologischen Abwägungsprozeß, beigefügt.

Als technische Ergänzungspläne, jedoch nicht als rechtliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes werden die Planunterlagen für die Erschließung (Straßenplanung, Kanalisation und Wasserversorgung) in einem gesonderten Projekt bearbeitet. In den Bebauungsplan ist gem. § 4 (2) Hess. NatG ein Landschaftsplan aufgenommen. Er setzt im privaten Bereich Mindestflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest, während er im öffentlichen Bereich Pflanzgebote trifft.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Um die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke entsprechend den Festsetzungen dieses Planes nutzen zu können, wird die Durchführung eines Umlenungsverfahrens gem. § 45 BBauG erforderlich.

5. Angaben zur Erschließung

5.1. Straßenplanung, Kanalisation und Wasserversorgung

Einzelheiten der verkehrsmäßigen Erschließung sind einem gesondert zu bearbeitenden Straßenbauentwurf zu entnehmen. Das Bebauungsplangebiet ist über die B 456 und die L 3270 sowie strahlenförmig in die Kernstadt führenden Straßen und Wege an die Kernstadt angebunden.

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen sichergestellt. Einzelheiten der Entwässerung und der Wasserversorgung sind gesondert zu erstellenden Entwürfen zu entnehmen.

Ein das Straßennetz ergänzendes Fußwegenetz ist auf den größeren Grünbereich ausgerichtet und wird durch die rückwärtigen Gartenbereiche geführt. Es schließt an die die nunmehr im Bereich der B 456 geordnete Grünanlage an, die deshalb dort geplant ist, weil die Tieflage dieses Geländes letztlich gegen eine Bebauung dieses Bereiches spricht, zumal auf dieser aufzufüllenden Fläche eine Bebauung nur in sehr aufwendiger Weise erfolgen könnte, während andererseits die Errichtung einer Parkanlage eine Abschirmung der zukünftigen Wohnbebauung zur B 456 mit sich bringt und von vornherein Lärmemissionen ausschließt, so daß im Rahmen der Erschließung keine Lärmschutzeinrichtungen zu schaffen sind.

Die vorhandene 20 kV-Leitung wird im Zuge der vorzunehmenden Erschließung des Baugebietes verkabelt. Die Kosten trägt die Stadt Usingen.

Im Rahmen der Erschließung errichtet die Deutsche Bundespost Gemeinschaftsantennenanlagen bzw. Breitbandverteilanlagen und stellt damit die Rundfunkversorgung des Gebietes sicher, so daß auf Einzelantennen zum Empfang der Rundfunkbereiche im Baugebiet verzichtet werden kann.

5.2. Städtebauliche Kennziffern

Die Größe des gesamten

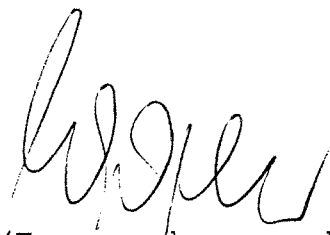
Plangebietes beträgt	ca. 22,5 ha = 100 %
Davon entfallen auf Verkehrsflächen	ca. 2,8 ha = 12,4 %
Grünflächen	ca. 2 ha = 9 %
Nettobauland	17,1 ha = 76 %
sonstige Flächen	0,6 ha = 2,6 %

Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt ca. 440

5.3. Kosten (überschlägig)

5.31 Entwässerungsanlagen	DM 4.400.000,--
5.32 Wasserversorgungsanlagen	DM 1.200.000,--
5.33 Straßen und Wege (inkl. Straßenbeleuchtung)	DM 6.400.000,--
	<hr/>
Gesamtkosten 5.31 bis 5.33	DM 12.000.000,--

Usingen, den 17. Mai 1984



(E g g e b r e c h t)

Bürgermeister

1. E r g ä n z u n g

zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Schleichenbach" Teil 1

6. Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG
und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange
gem. § 2 (5) BBauG

6.1 Entsprechend der Empfehlung des Landrats des Hochtaunuskreises -Katasteramt- wurde die Planunterlage generell überarbeitet, um die Darstellung des alten Grundstücksbestandes besser kenntlich zu machen.

Im Bereich der L 3270 wurde die Bebauungsplangrenze zurückgenommen, damit die neue Trasse der L 3270 außerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft. Das Katasteramt wird hier eine Zerlegung der betroffenen Grundstücke als Vorbereitung eines Baulandumlegungsverfahrens vornehmen.

6.2 Der Empfehlung des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Frankfurt, weitere Mischgebietsflächen im Bereich eines bestehenden Schreinereibetriebes auszuweisen, konnte nicht entsprochen werden, da Belange des Schreinereibetriebes insoweit Rechnung getragen ist, als dieses Quartier als Mischgebietsfläche ausgewiesen ist. Eine darüber hinausgehende Mischgebietsausweisung würde ggf. präjudizieren, daß sich in diesem Teilbereich Nutzungen entwickeln könnten, die einem Wohnbaugebiet abträglich wären. Einer derartigen Entwicklung will aber die Stadt als Träger der Planungshoheit entgegenwirken, zumal es Absicht der Stadt ist, im Baugebiet Schleichenbach zukünftig qualifizierte Wohnbauflächen zu schaffen.

6.3 Für das Elektroversorgungsunternehmen Lahmeyer AG werden die gewünschten Transformatorstationsplätze im Bebauungsplangebiet ausgewiesen. Für die Verkabelung des Versorgungsnetzes der Lahmeyer AG werden die öffentlichen Wege und Straßenflächen zur Verfügung gestellt.

6.4 Dem Hinweis des Abwasserverbandes Oberes Usatal entsprechend wurde bereits mit der Errichtung eines Regenüberlaufbeckens unterhalb der B 456 begonnen, so daß die Entsorgung des zukünftigen Bebauungsplangebietes problemlos erfolgen kann.

6.5 Da der Wasserbeschaffungsverband Usingen darauf hingewiesen hat, daß z. Zt. keinerlei planerische Unterlagen über die Wasserversorgung bestehen und eine Gesamtuntersuchung des Stadtgebietes von Usingen erforderlich wird, wurde die Erstellung eines Gesamtwasserversorgungsentwurfes für die Kernstadt Usingen, beinhaltend das Baugebiet Schleichenbach, in Auftrag gegeben. Es kann davon ausgegangen werden, daß der genehmigte Entwurf bis zum Eintritt der Rechtskraft diese Bebauungsplanentwurfes ebenfalls vorliegt.

- 6.6 Das Wasserwirtschaftsamt hat u. a. vorgetragen, daß der Planungsbereich in einem Teilbereich (östlich) im Überschwemmungsgebiet der Usa liegt. Im Rahmen der Planfeststellung zur Rekultivierung der ehemaligen Mülldeponie "Galgenkopf" wurde der Hochwasserabfluß in diesem tangierten Bereich untersucht und der notwendige Nachweis erbracht.
- 6.7 Soweit das Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung anregt, dem Bebauungsplanentwurf einen Landschaftsplan beizugeben, wird dieser Empfehlung gefolgt. Der weitergehenden Forderung, den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes auf die nördliche Hälfte des Gesamtgebietes entlang der L 3270 und der B 456 zu begrenzen, kann nicht entsprochen werden. Zum einen geht das ALL selbst in seiner Stellungnahme davon aus, daß dieser Forderung nicht entsprochen wird, denn es fordert eine entsprechende Abgrenzung und Erschließung der Gemarkung im Westen des Bebauungsplangebietes. Dieser Forderung ist durch die vorhandene Wegeparzelle Nr. 9333 bereits entsprochen, die die westliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes darstellt. Aber insbesondere die Frage der Entwässerung des Bebauungsplangebietes spricht gegen die Empfehlung des ALL, denn sie kann nur dann wirtschaftlich erfolgen, wenn der Geltungsbereich in der vorgesehenen Art festgesetzt wird; ansonsten müßten äußerst unwirtschaftliche Lösungen, wie das Verlegen langer Sammler zum Baugebiet, in Kauf genommen werden. Da der Geltungsbereich frühzeitig mit der regionalen Planungsgemeinschaft Untermain, dem Umlandverband Frankfurt, dem Regierungspräsidenten in Darmstadt und anderen Behörden abgestimmt wurde und auch dem ALL bekannt ist, ist es unverständlich, daß die agrarstrukturelle Vorplanung diese seit Jahren bestehende Planungsvorstellung nicht berücksichtigt hat. Da rund 5 ha des Plangebietes bereits bebaute Fläche darstellen, würde eine Verlegung des Bebauungsplanbereiches entsprechend dem Wunsch des ALL dazu führen, daß wesentlich mehr landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden müßte als dies bei dem derzeitigen Konzept der Fall ist.
- 6.8 Soweit von privater Seite angeregt wurde, im südlichen Randbereich die Bautiefe auf 18 bis 20 m auszudehnen, konnte dieser Empfehlung nicht entsprochen werden. Die Bebauung in diesem Randgebiet ist entsprechend der gewählten Grundflächenzahl von 0,3 einzuschränken und die Festsetzung der Höhe der Außenwand im Bebauungsplanentwurf steht einer Ausweitung der Bautiefe ebenfalls entgegen.
- 6.9 Der Anregung der Planungsgruppe Stich + Wendenburg, die geplante Ringstraße in der Flur 75 teilweise als Anlieger- bzw. Wohnstraße auszuführen, kann im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht entsprochen werden, da die Straße keine reine Anliegerfunktion erfüllt und ihre längenmäßige Ausdehnung gegen eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone spricht. Der Anregung, die vorgesehenen überdachten PKW-Abstellplätze nicht unter Punkt 1, Absatz 2 der Textfestsetzungen zum Bebauungsplanentwurf fallen zu lassen, wird nicht entsprochen da dies ein unverzichtbarer Bestandteil des Bebauungsplaninhaltes ist.

- 6.10. Auf Anregung der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz wird ein Grünstreifen mit Pflanzbindung entlang der Südgrenze des Baugebietes in einer Breite von 5 bis 6 m eingerichtet. Die zu treffende Ausweisung und die Pflanzenauswahl wird im Landschaftsplan festgelegt. Soweit gefordert wurde, diesen Grünstreifen als öffentliche Fläche auszuweisen, ist zu bemerken, daß der Zuschnitt des Baugebietes eine weitere öffentliche Fläche nicht mehr zuläßt, ohne daß dadurch wesentliche (zu große) wirtschaftliche Nachteile entstehen, zumal die Stadt eine ausgedehnte Parkanlage von über 1 ha Größe in das Bebauungsplangebiet integriert hat.
- 6.11 Nicht nur auf Anregung des Hochtaunuskreises wird in der bereits angesprochenen Parkanlage ein Aktivspielplatz eingerichtet werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, daß einer weiteren Anregung des Hochtaunuskreises zufolge im Rahmen der zu erstellenden Straßenbauentwürfe darauf geachtet wird, daß anfallende Erdmassen möglichst im Baugebiet wieder eingebaut werden können.
- 6.12 Ungeachtet der dankbar begrüßten Empfehlung der Hess. Landesanstalt für Umwelt, zwei Realisierungsabschnitte Nord und Süd mittels Textfestsetzung zu bestimmen und festzulegen, beabsichtigt die Stadt ohnehin dieser Empfehlung zu entsprechen; es ist dabei die erklärte Absicht der Stadt, die Erschließung kontinuierlich von Ost nach West fortzusetzen, ausgehend von der bestehenden Bebauung an der B 456. Eine andere Verfahrensweise ist nicht vorstellbar, denn die erschließungstechnischen Vorgaben würden eine andere Verfahrensweise außer wirtschaftlich erscheinen lassen. Die Stadt wird aus wirtschaftlichen Gründen heraus die Erschließung und die Bebauung dieses Bebauungsplangebietes Schleichenbach sukzessive in kleinen Teilabschnitten (Quartieren) entwickeln, da die Größe des Baugebietes eine andere Vorgehensweise nichtzuläßt.
- Soweit noch Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der B456 empfohlen werden, ist darauf hinzuweisen, daß in Abstimmung mit dem Hess. Straßenbauamt eine entsprechende Ergänzung der Planvorlage vorgenommen wurde.
- 6.13 Entgegen der ursprünglichen Planungsvorlage wurde auf Anregung des Umlandverbandes Frankfurt und des Gewerbeaufsichtsamtes das südliche Quartier im Anschluß an die B 456 ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen.
- 6.14 Neben der bereits unter Punkt 6.12 erwähnten Lärmschutzrichtung wurde ebenfalls auf Empfehlung des Straßenbauamtes im Bereich der B 456 eine nicht bebaubare Fläche in einer Breite von 20 m festgelegt. Auch im Bereich der Einmündung der L 3270 auf die B 456 wurde in Abstimmung mit dem Hess. Straßenbauamt Frankfurt die Baugrenze zurückgenommen, um das Sichtfeld im Einmündungsbereich zu verbessern. Einer weiteren Empfehlung folgend wird die Stadt für alle Anbindungen an die B 456 und die L 3270 frühzeitig vor Baubeginn auf der Grundlage einer verkehrlichen Betrachtung erstellte prüffähige Baupläne beim Straßenbauamt einreichen. Private Zu- und Abfahrten zu den vorgenannten Straßen des überörtlichen Verkehrs werden außerhalb der bereits bestehenden Bebauung nicht gestattet.

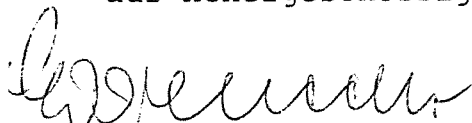
Die Errichtung oder Anbringung von Anlagen der Außenwerbung entlang der Bundes- und Landesstraßen bedürfen der Genehmigung des Straßenbauamtes.

Unter Hinweis auf die §§ 1 (6), 9 (1) Ziffer 24 BBauG und insbesondere die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen 81 sind Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung auf Lärmschutzmaßnahmen ausgeschlossen.

- 6.15 In regionalplanerischer Sicht ist festzustellen, daß entgegen der Auffassung des Regierungspräsidenten in dem Erlaß vom 16. 6. 1982, AZ: VII 52 b - 61 d 02/01 allein der Eigenbedarf der Stadt Usingen auf Wohnbauflächen sich auf rd. 11 ha im Zeitraum 1978 bis 1990 belaufen wird. Der prognostizierte Einwohnerzuwachs für den Zeitraum 1979 bis 1990 wurde im Bericht zur Région 1980 mit rd. 1.000 Einwohnern angegeben. Bei einer durchschnittlichen Dichteannahme von rd. 60 EW/ha ergibt sich ein weiterer Flächenbedarf von rd. 17 bis 20 ha für das Jahr 1990. Es dürfte als realistisch angesehen werden, daß bei einem Zielhorizont 2.000 die restlichen Flächen des Gebietes Schleichenbach, nämlich das Entwicklungsgebiet II, der Wohnbebauung zugeführt wird. Weiterhin besteht die Tatsache, daß wesentliche Teile des Planungsbereiches bereits baulich genutzt sind und daß andererseits umfangreiche Grünanlagen mit in diese Planung einbezogen sind, so daß tatsächlich Baulandim Bereich des derzeitigen Plangebietes in Größe von ca. 13 ha zur Verfügung stehen wird.

In Abstimmung mit den Vertretern der Regionalplanung wurde auch lediglich etwa die Hälfte der von der Regionalplanung zugestandenen zukünftigen Wohnbaufläche in Usingen in den Bebauungsplanentwurf Schleichenbach Teil I aufgenommen. Damit ist gewährleistet, daß die Entwicklung zukünftiger Baulandflächen sukzessive erfolgt.

Die Stadt Usingen benötigt zur Stärkung ihrer Mittelzentrumsfunktion, Pflege und Erhaltung der vorhandenen Infrastruktureinrichtung und aufgrund fehlender weiterer vorhandener Baugebiete diese Wohnbaufläche. Wie aus der beigefügten Übersichtskarte zum Bebauungsplanentwurf ersichtlich, schließt das Baugebiet Schleichenbach den Ring der Neubaubebauung um die Kernstadt, ohne in die Talaue des Stockheimer Baches, die weiterhin offengehalten werden soll, einzugreifen. Da das Baugebiet in einer Südhanglage geplant ist, bietet es beste Voraussetzungen für eine Wohnbebauung. Da die Stadt Usingen für ihren Stadtkern eine Sanierung nach Städtebauförderungsgesetz durchführt, ist eine Entleerung des Stadtkernes aufgrund dieser neuen Wohnbaufläche nicht zu befürchten. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen nehmen auf die natürliche Lage dieses Gebietes in der Landschaft Rücksicht und verzichten gänzlich auf höhergeschossige Bauten.



(E g g e b r e c h t)
Bürgermeister

2. E r g ä n z u n g

zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Schleichenbach Teil 1"

7. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 2a (6) BBauG (Unser Schr. v. 22.06.1983)

7.1 Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz

Eine Erfassung des vorhandenen Zustandes von Natur u. Landschaft u. seine Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes u. der Landschaftspflege im Sinne des § 6 Bundesnaturschutzgesetz ist zwischenzeitlich erfolgt und der Begründung zum B-Plan als Anlage 1 beigegeben.

Der Anregung, auf nicht einheimische, windbruchgefährdete bzw. nicht standortgerechte Gehölze zu verzichten, wird entsprochen. Aus der Gehölzempfehlung werden deshalb gestrichen: Acer palmatum, Populus nigra pyramidalis, Sorbus aria, Betula pubescens. Die Gehölzempfehlung wird ergänzt durch: Acer platanoides, Sambucus nigra und Sambucus racemosa.

7.2 BUND für die Naturschutzverbände

Die insgesamt ablehnende Stellungnahme des BUND muß zurückgewiesen werden, denn

1. die Stadt Usingen erfüllt im Raum des sog. Usinger Beckens eine wichtige Mittelzentrumsfunktion, die nur durch eine Stärkung des Einwohnerbestandes zukünftig erhalten werden kann. Allein die Stadt Usingen verfügt über alle für diesen Raum wichtigen Infrastruktureinrichtungen u. muß, um diese erhalten zu können, dem natürlichen Einwohnerschwund entgegenwirken.
2. Die Stadt Usingen ist im Regionalen Raumordnungsplan des Landes Hessen Mittelzentrum. Aus dieser Funktion heraus wurde ihr zur Ansiedlung weiterer Bürger die Erweiterung von Wohnbauflächen zugestanden. Während der BUND die generelle Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Usingen ablehnt, bestätigen der Regionale Raumordnungsplan des Landes Hessen, der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Usingen u. nicht zuletzt das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Usingen die unbedingte Notwendigkeit Wohnbauflächen zusätzlich im Bereich der Kernstadt Usingen auszuweisen.
3. Die Feststellung des BUND über das örtliche Kleinklima u. den besonderen Erholungswert berücksichtigt nicht die Tatsache, daß auch an Wohnwerte erhebliche -nicht zuletzt auch klimatische- Forderungen gestellt werden, so z.B. ist es durchaus legitim, daß Wohnbauflächen nach Süden ausgerichtet sind, denn es wäre geradezu widersinnig, wenn der Mensch in schlechten klimatischen Zonen wohnen sollte. Im übrigen wird

auf die als Anlage zur Begründung beigefügte Untersuchung des Zustandes von Natur u. Landschaft in diesem Bereich verwiesen. Der Erholungswert dieses Bereiches ist schon deshalb von untergeordneter Bedeutung, weil diese stadtnahen Flächen weitgehend landwirtschaftlicher Nutzung unterliegen, während die Kernstadt Usingen ansonsten von wesentlich wertvolleren erholungswertigen Forstgebieten umgeben ist. Gerade dieses Gebiet bietet aber der Stadt Usingen die Möglichkeit, eine hervorragende städtebauliche Planung durch Integrierung einer Parklandschaft durchzuführen, wie dies andernorts nicht möglich wäre.

Unter Abwägung der Argumente des BUND ist ebenfalls von ausschlaggebender Bedeutung, daß die Stadt Usingen in keinem anderen Bereich um die Kernstadt herum eine sinnvolle Synthese zu dem vorliegenden Bebauungsvorschlag entwickeln könnte (s. Ausweisung im FNP).

4. Es ist allgemein bekannt und aus der Begründung zum B-Planentwurf Schleichenbach, dem FNP der Stadt Usingen und dem Regionalen Raumordnungsplan des Landes Hessen zu entnehmen, daß im Bereich der Kernstadt Usingen nicht nur Wohnfläche für den Eigenbedarf entstehen soll. (s. auch vorstehende Äußerung). In diesem Zusammenhang muß auch darauf verwiesen werden, daß es nicht Aufgabe des BUND ist, festzulegen, wo lediglich nur noch für den Eigenbedarf Wohnbaufläche ausgewiesen werden darf; dies obliegt den Landesbehörden, die dies im Regionalen Raumordnungsplan mit der notwendigen Ausgewogenheit vorgenommen haben.

5. Der Hinweis des BUND, es handele sich um wertvollen Ackerboden, kann nicht ausschlaggebend sein für einen gänzlichen Verzicht auf diese Wohnbaufläche, zumal das Amt für Landwirtschaft u. Landentwicklung, diese seine ureigensten Bedenken diesbezüglich zurückgenommen hat und gegen den B-Plan keine Bedenken mehr erhebt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß diese landwirtschaftlichen Flächen weitgehend nicht mehr im Eigentum von praktizierenden Landwirten stehen, so daß abzusehen ist, bis wann die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich auslaufen wird. Die Frage, ob es sich um wertvollen Ackerboden handelt, ist letztlich relativ, denn es ist sicher unumstritten, daß die Qualität der Ackerböden in unserem Bereich nicht diese Güte aufweist, wie dies andernorts, z.B. in der Wetterau, der Fall ist.

6. Die pauschale Feststellung des BUND, daß es ins Gewicht falle, daß die Wasserversorgung nicht geregelt sei, ist eine durch nichts belegte Unterstellung. Bekanntlich wird in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf darauf hingewiesen, daß die Wasserversorgung durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen sichergestellt ist u. Einzelheiten der Wasserversorgung einem gesondert zu erstellenden Entwurf zu entnehmen ist. Diese Auffassung wird auch von dem Wasserwirtschaftsamt bestätigt.

7. Für die Behauptung, daß der Stockheimer Bach einschl. der Talaue nicht mehr genügend Freiraum habe, gibt der BUND auch keinerlei Begründung an. Bereits in der Begründung zum B-Planentwurf wird darauf hingewiesen, daß die Planung nicht in die Talaue des Stockheimer Baches eingreift, denn der Stockheimer Bach bleibt als Talaue zwischen der Stadt und dem Schleichenbach-Gebiet erhalten.

7.3 Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Frankfurt

Bereits in der Begründung zum B-Planentwurf wurde auf dieses Argument eingegangen. Es steht fest, daß der B-Plan aus der 3. fortgeltenden Änderung des FNP der Stadt Usingen entwickelt ist. Im übrigen wird auf Ziff. 6.2. der Ergänzung zur Begründung zum B-Planentwurf Schleichenbach Teil I verwiesen.

7.4 Regierungspräsident Darmstadt

Die StV-Versammlung stellt fest, daß es ein allseits anerkannter planerischer Grundsatz ist, im näheren Einzugsbereich des ÖNV mit höheren Dichten zu operieren. Dabei ist jedoch zu beachten, ob diese angestrebten Dichten der Struktur des Raumes angemessen sind.

Der vorliegende B-Plan liegt mit rd. 60 EW/ha in der Mitte zwischen der Dichteannahme, die die vom Hess.Minister f. Wirtschaft u. Technik erstellte Modelluntersuchung zur Wirtschaftlichkeit im Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Friedrichsdorf - Albshausen, an der die Stadt Usingen gelegen ist, vorgibt.

Als Dichteannahme wurden dieser Untersuchung 50 EW/ha als Untergrenze und 70 EW/ha als Obergrenze zugrundegelegt, wie sie auch im FNP des UVF angenommen werden. Es besteht keine Veranlassung für die Stadt Usingen von diesen Annahmen abzuweichen.

Die StV-Versammlung stellt fest, daß die Forderung des RP, Dichtewerte zwischen 30 bis 50 WE/ha auf der Grundlage eines nicht genehmigten Entwurfes des Regionalen Raumordnungsplanes anzunehmen, unangemessen ist, zumal diesem Entwurf im Mittelbereich Usingen 22 WE/ha zugrundegelegt werden. Der vorliegende B-Planentwurf erreicht ca. 19 WE/ha nach Aussage des RP und entspricht so annähernd diesem Wert. Bei der Festlegung der Einwohnerdichte hat sich die Stadt davon leiten lassen, daß die vom RP empfohlene Einwohnerdichte von rd. 90 bis 150 EW/ha in diesem ländlich strukturiertem Raum, da nicht realisierbar, zu hoch wäre. Der vorliegenden Empfehlung kann nicht entsprochen werden.

Die StV-Versammlung stellt fest, daß in dem Erlaß des RP unterstellt wird, daß ein sog. Baulückenkataster des UVF bestehe und hiernach innerhalb des Siedlungsbestandes mit Reserven zwischen mindestens 177 und 500 WE gerechnet werde. Diese angenommenen Zahlen des RP gibt es nicht. Eine Rückfrage bei dem UVF hat ergeben, daß es den Begriff "Baulückenkataster" des UVF nicht gibt. Andererseits steht fest, daß die Stadt Usingen im Kernstadtbereich über die vom RP angenommenen Baulücken dieser Anzahl nicht mehr verfügt u. Baulücken in den Stadtteilen nicht zulasten zukünftiger Wohnbauflächen in der Kernstadt in Anrechnung gebracht werden könnten, da die Kernstadt Mittelzentrum ist, während die Stadtteile ausschließlich Eigenentwicklungsgemeinden sind. Andererseits können die vom RP in den Raum gestellten Zahlen nur aus früheren Jahren (bis 1979) datieren und sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung auf keinen Fall relevant, denn die Stadt Usingen hat zwischen dem Jahr 1979 bis heute um über 500 Einwohner zugenommen, was zwangsläufig auf einen Verbrauch der sog. Baulücken - insbesondere in der Kernstadt - schließen läßt.

Die Frage der Entwicklungsstufen wurde in vielen Gesprächen zwischen dem RP, der Stadt Usingen, dem UVF sowie anderen Behörden abgestimmt. Es ist unbegreiflich, auf welcher Grundlage nunmehr noch weitere Entwicklungsabschnitte gefordert werden, denn in der Begründung zum B-Planentwurf (Ziffer 6.7 und 6.15) werden die Gründe für die von der Stadt vorgelegte Konzeption erläutert. Darüber hinaus ist eine Baulandumlegung nach § 45 ff BBauG erforderlich, die im Geltungsbereich eines B-Planes ablaufen muß und aufgrund der Flurstückszuschnitte in Verbindung mit der Konzeption der Erschließungsanlagen im B-Plangebiet nahezu keine andere Bebauungsplangröße zuläßt.

Andererseits grenzt es schon an ein nicht zu verstehendes Unverständnis, wenn die Behauptung aufgestellt wird, daß entgegen den Darlegungen in der Begründung zum B-Plan noch 20 ha als neues Bruttowohnbau land zu bezeichnen wären und dafür keine Begründung abgegeben wird. Diese Behauptung ist eine unzutreffende Unterstellung.

Die vom RP in Anlehnung an die Aussagen der Bezirksdirektion f. Forsten u. Naturschutz vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer landschaftsplanerischen Auseinandersetzung u. Darstellung haben zwischenzeitlich zu einer Erfassung des vorhandenen Zustandes von Natur u. Landschaft und seiner Bewertung nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geführt und sind in der Anlage 1 zur Begründung des B-Planentwurfes dargestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahmen 7.1, 7.2, 7.8 und 7.10 als Behörden der Fachplanung hingewiesen.

Die Feststellung des RP, daß die westliche Gebietsabgrenzung aus landschaftsplanerischer Sicht keine befriedigende Randeingrünung darstellt, wurde von den mit der Landschaftsplanung beauftragten Behörden durchaus positiv beurteilt (s. 7.1, 7.2, 7.8 und 7.10). Das aufgezeigte Problem wurde erkannt und konnte im Hinblick auf erschließungstechnische Gründe und mit Rücksicht auf die sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sowie aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus nur wie im B-Planentwurf enthalten, gelöst werden. Denn eine wesentliche Aufgabe der Planung dieses Baugebietes bestand darin, dem von der Bebauung nicht in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Bereich weiterhin großflächig beackerbare Flächen zu erhalten und deshalb unbedingt eine bereits vorhandene natürliche und geografische Grenze, wie die dort vorhandene Wegeparzelle, zu beachten. Dabei ist weiterhin zu beachten, daß sich in diesem Bereich zukünftig noch der zweite Teil des im FNP ausgewiesenen Baugebietes entwickeln soll, so daß es nicht ratsam ist, für die Zwischenzeit wirtschaftliche Aufwendungen zum Zwecke der Eingrünung vorzunehmen und das derzeitige Baugebiet, welches über die Maßen mit öffentlichen Flächen (Verkehr- u. Grünflächen) belastet ist, noch mehr zu belasten.

Die Feststellung des RP, daß die wünschenswerte städtebauliche Ordnung in einigen Bereichen nicht gewährleistet ist, ist subjektiv und wird durch keine Argumente begründet. Es besteht somit für die StV-Versammlung keine Möglichkeit, auf diese Bemerkung näher einzugehen, zumal andere Fachbehörden keine derartige Feststellung getroffen haben.

Zusammenfassend stellt die StV-Versammlung fest, daß keine überzeugenden "regionalplanerischen Gründe" vom RP vorgetragen werden, die die pauschal vorgetragenen Bedenken rechtfertigten.

7.5 Werner Schönborn, Usingen

Dem Antragsteller ist insoweit entsprochen, als dieser Bereich allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO darstellt, so daß u. a. nicht störende Handwerksbetriebe bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Dem Antrag, dieses Gebiet als MI-Gebiet auszuweisen, kann nicht entsprochen werden, da der überwiegende Bereich dieses Quartieres bereits eine ausschließliche Wohnbebauung aufweist. Im übrigen besteht Bestandsschutz.

7.6 Lahmeyer AG, Bad Homburg

Die Hinweise der Lahmeyer AG werden begrüßt. Die Stadt wird sich im Hinblick auf die Durchführung der Erschließung zu gegebener Zeit mit der Lahmeyer AG in Verbindung setzen.

7.7 Fernmeldeamt Eschbach

Die Stadt Usingen begrüßt die Hinweise des Fernmeldeamtes Eschborn, da sie ihr Gelegenheit geben, frühzeitig die notwendigen Veranlassungen im Hinblick auf die anstehende Erschließung zu treffen.

7.8 Hess. Forstamt Usingen

Die Stadt Usingen begrüßt die positive Stellungnahme des Hess. Forstamtes Usingen und bedauert, der Anregung, eine Bepflanzung der Wendehammer mit je einem Hochstamm vorzunehmen, nicht entsprechen zu können. Bekanntlich bieten die minimalen Maße der geplanten Wendehammer im B-Plan-Gebiet keine ausreichende Möglichkeit, jeweils eine Einzelpflanzung dort vorzunehmen. Darüber hinaus enthält der B-Plan vielfältige Pflanzvorschriften, gerade im Bereich des straßenbegleitenden Grüns, so daß auf die Durchführung dieser den Belangen des Straßenverkehrs entgegenstehende Anregung verzichtet werden muß.

7.9 Hess. Katasteramt Usingen

Der begrüßenswerten Empfehlung des Katasteramtes wird entsprochen und die Wege, die mehr als ein Grundstück erschließen, als öffentliche Wege ausgewiesen.

7.10. Hess. Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

Die Stadt Usingen begrüßt die Stellungnahme der Hess. Landesanstalt f. Umwelt und entspricht der Anregung. Die vorgesehenen Pflanzbindungen werden überschrieben mit "Festsetzungen zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG".

7.11 Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden

Der Stadt Usingen ist bekannt, daß bei Hochwasserschäden grundsätzlich keine Ersatzansprüche gegen das Land Hessen abgeleitet werden können, so daß es dieses Hinweises nicht bedurft hätte. Darüber hinaus begrüßt aber die Stadt Usingen grundsätzlich die Stellungnahme des WWA, die ihr letztlich Veranlassung gab, den Nachweis zu führen, daß der angesprochene Baugebietsteil nicht im Hochwasserabflußbereich der Usa gelegen ist (s. Anlage 2 zur Begründung des B-Planentwurfes). Hinsichtlich der geforderten Entwurfsunterlagen wird auf die Ziffern 5.1, 6.4, 6.5 und 6.6 der Begründung zum B-Planentwurf verwiesen.

Die StV-Versammlung nimmt dankbar zur Kenntnis, daß das WWA mit Schreiben vom 28.7.1982 mitgeteilt hat, daß die Stellungnahme vom 2.2.1982 in Bezug auf die Aussage zu den Erfordernissen des Hochwasserschutzes im vorliegenden Fall gegenstandslos ist.

7.12 Gemeinde Neu-Anspach

Der Empfehlung der Gemeinde Neu-Anspach kann nicht entsprochen werden, da die Stadt Usingen nur die Möglichkeit hat, die vorgesehenen Anbindungen an die L 3270 und an die B 456 (alt) vorzusehen. Andere Anbindungen werden von dem Hess. Straßenbauamt aufgrund der Unwirtschaftlichkeit und der nichterkennbaren Notwendigkeit abgelehnt.

7.13 Kreisausschuß des Hochtaunuskreises

Die StV-Versammlung begrüßt die Anregungen des Kreisausschusses und wird auf die Pflanzung von exotischen oder nicht standortgerechten Baumarten verzichten. Die vorgeschlagene Ergänzung der Pflanzliste wird vorgenommen.

Bezüglich der Klarstellung zum Landschaftsplan wird auf die Anlage 1 zur Begründung des B-Planentwurfes verwiesen.

Die Textfestsetzungen gem. § 9 BBauG werden wie folgt ergänzt:

"3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen unzulässig."


(Eggebrecht)
Bürgermeister

Usingen, den 03. Dez. 1984 Hy/G

3. E r g ä n z u n g
zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Schleichenbach, Teil 1"

8. Änderungen aufgrund der Beratungen in den städtischen Gremien

- 8.1 Die im Wege der Grenzregelung vorgenommene neue Grundstückseinteilung im Bereich der alten Ziegelei wurde entsprechend dem mit dem Bauträger abgeschlossenen Erschließungsvertrag geändert.
- 8.2 Die Wegeföhrung im Bereich des Grundstückes Flur 41, Flurst. 4632 wurde in den Bereich der Parzellen 4631 und 4630 aufgrund einer entsprechenden Abstimmung im Umlegungsverfahren mit den Grundstückseigentümern verlegt.
- 8.3 Die Bautiefe der nach Süden orientierten Grundstücke wurde auf 15 m beibehalten und der straßenseitige Bauwuch von 5 m auf 10 m vergrößert.
- 8.4 Im mit "C" gekennzeichneten eingeschossigen reinen Wohngebiet wird die GFZ auf 0,5 berichtigt (entsprechend der BauNVO).
- 8.5 Die vom planenden Hochbauamt des Hochtaunuskreises vorgenommene Änderung der Textfestsetzungen, im allgemeinen Wohngebiet dennoch Ladengeschäfte bis 250 qm Verkaufsfläche zuzulassen, wird auf Empfehlung des Magistrats geändert und die ursprünglich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Festsetzung, Ladengeschäfte in diesem Bereich gänzlich auszuschließen, wieder eingefügt.
- 8.6 Bei den Textfestsetzungen wurde unter 2. Dachformen eine redaktionelle Berichtigung unter Ziff. 2.2 vorgenommen.
Dort heißt es jetzt "Im Bereich B (Terrassenhäuser) sind Dachterrassen zulässig".
- 8.7 In neuerlicher Abstimmung mit dem Regierungspräsident wird die Signatur "Spielplatz" im Bereich der Grünanlage und eine vorgesehene Begrenzung dieses Bereiches eingetragen.
- 8.8 Ein zweigeschossig ausgewiesenes Quartier, dessen Signatur eingeschossig dargestellt war, wurde berichtigt.
- 8.9 Zwischen der Bebauung "Am Mühlpfad" und der Terrassenhausbebauung wird eine private, nichtüberbaubare Fläche ausgewiesen, die der Bebauung "Am Mühlpfad" zugeordnet ist.


(E g g e b r e c h t)

Usingen, den 03. Dez. 1984 Hy/G

4. E r g ä n z u n g

zur Begründung zum Bebauungsplanentwurf "Schleichenbach, Teil 1"
StT. Usingen

9. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 2 a (6) BBauG (Schr. v. 06.09.84)

9.1 Bezirksdirektion f. Forsten u. Naturschutz

Die neuerdings von der Bezirksdirektion f. Forsten
u. Naturschutz geltend gemachten Bedenken sind
unbegründet.

Die StV-Versammlung stimmt mit der BfN wie auch mit
der Empfehlung des RP in Darmstadt überein, die
zukünftige Parkanlage nicht in einer Senke anzu-
ordnen, sondern am höchsten Punkt des Gebietes auf
einer Kuppe (s. Schreiben der BfN v. 29.3.84). Des-
halb wurde in Abstimmung mit dem Umlandverband und
dem RP festgelegt, daß die Parkanlage in den zukünf-
tigen 2. Teil des Baugebietes Schleichenbach an der
derzeitigen Westgrenze angeordnet wird. Da darüber
hinaus im Bereich des 1. Teiles des Baugebietes
Schleichenbach eine weitere Grünanlage aus bau-
physikalischen Gründen im Bereich des alten Ziegelei-
geländes an der B 456 vorgesehen ist, wäre die For-
derung, eine weitere Grünanlage im Bereich der
Ziegelei-grube anzuordnen, unwirtschaftlich und für
das Baugebiet nicht bedarfsgerecht.

Die StV-Versammlung stellt fest, daß nördlich der
Terrassenhäuser von der Bebauung freizuhalten-
de private Flächen ausgewiesen sind und daß richtigerweise
im Bereich der Grünanlage die Bezeichnung "Bolzplatz"
mit aufgenommen wurde. Die mißverständliche Äußerung
in der Ergänzung zur Begründung wird redaktionell
berichtigt. Auf eine weitere Fortschreibung der Arten-
liste in der Pflanzempfehlung wird aus verständlichen
Gründen verzichtet. Es ist einfach nicht möglich, alle
denkbaren Sträucher und Einzelbäume in die Pflanz-
empfehlung aufzunehmen. Der früheren Empfehlung der
BfN zur Ergänzung der Pflanzvorschriften wurde
bereits entsprochen.

9.2 Hess. Straßenbauamt Frankfurt

Bereits in Ziffer 6.14 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist der Hinweis enthalten, daß die Stadt für alle Anbindungen an die B.456 und L 3270 frühzeitig vor Baubeginn auf der Grundlage einer verkehrlichen Betrachtung erstellte prüffähige Baupläne beim Straßenbauamt einreichen wird. Die StV-Versammlung begrüßt in diesem Zusammenhang die Mitteilung des Hess. Straßenbauamtes Ffm. vom 4.3.1982 und den darin geäußerten Inhalt, daß dieser Punkt durch das Projekt "Ortsumgehung Usingen" wesentlich beeinflusst werden könnte und deshalb noch ein abklärendes Gespräch mit allen Beteiligten von der Stadt Usingen veranlaßt werden soll, in dem u.a. die zeitliche Durchführbarkeit in Bezug auf Ausnahmen abzuklären ist. Die Stadt Usingen wird von diesem Anerbieten gerne Gebrauch machen.

9.3 Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. Friedrichsdorf

Die StV-Versammlung stellt fest, daß der angesprochene Weg Flur 41 Flurst. 8918, 8917 und Flur 75, Flurst. 9341 nach wie vor als Weg ausgewiesen ist, in einem Teilbereich im B-Plangebiet sogar als öffentliche Verkehrsfläche eine Aufweitung erfahren wird und im weiteren Bereich entgegen der Auffassung des Hess. Bauernverbandes e.V. und des Kreisbauernverbandes Hochtaunus e.V. von Planungen des B-Planes Schleichenbach nicht berührt ist und somit auch weiterhin als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen bleibt.

9.4 Regierungspräsident Darmstadt

Im Hinblick darauf, daß der RP als TÖB am Verfahren zur Erstellung des B-Planentwurfes Schleichenbach, Teil I bereits dreimal beteiligt war und die jetzt vorliegende Planung hinsichtlich der eingetretenen Änderungen mit dem Dezernat V3 des RP abgestimmt wurde und die StV-Versammlung zu den sonstigen früher vorgetragenen Anregungen bereits Stellung genommen hat (s. Ziff. 7.4 der Begründung zum B-Planentwurf) und somit keine wesentlichen anderen Inhalte zu erwarten sind, kann dem Begehren auf Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme nicht entsprochen werden. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß der RP bereits die Planreife des B-Planentwurfes festgestellt hat und aufgrund dieser Feststellung Baugenehmigungen nach § 33 BBauG erteilt werden.

9.5 Umlandverband Frankfurt

Die StV-Versammlung verweist auf die Ausführungen unter Punkt 1. und ergänzt wie folgt:

In der Stellungnahme vom 6.7.1984 zum Gesamtflächennutzungsplan des UVF hat die Stadt Usingen mitgeteilt, daß die zentral gelegene Grünanlage im 2. Teilbereich entsprechend dem Vorschlag des UVF ausgewiesen werden soll. Ungeachtet dieser Festlegung hat die Stadt Usingen aber daran festgehalten, eine weitere Grünanlage in Zugliederung zur Frankfurter Straße B 456 auf dem ehem. alten Fabrikgelände im Baugebiet Schleichenbach, Teil I auszuweisen.

Eine Realisierung der zentral anzulegenden Grünanlage im I. Teil des Baugebietes Schleichenbach ist nicht möglich, da dieses Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches der derzeitigen Bebauungsplangrenzen liegt.

Die StV-Versammlung stellt fest, daß es unzumutbar wäre, diese weitere Grünfläche dem I. Planungsabschnitt anzulasten, zumal die Stadt Usingen mit dem von ihr selbst vorgeschlagenen Grünordnungskonzept für den B-Planentwurf Schleichenbach, Teil I eine beispielhafte Planung diesbezüglich vorgelegt hat. Die StV-Versammlung stellt fest, daß die Grünfläche Parkanlage, wie sie vom UVF als zentrale Parkanlage vorgeschlagen wird, nicht im Geltungsbereich des derzeitigen Planungsabschnittes liegt und weist somit die Bedenken des UVF zurück.

9.6 Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden

Die StV-Versammlung stellt fest, daß zwischenzeitlich die ergänzten Unterlagen dem WWA zur Stellungnahme zugeleitet wurden und der zuständige Sachbearbeiter auf tel. Anfrage der Stadt Usingen diesen Sachverhalt und die Tatsache, daß der Nachweis zweifelsfrei geführt ist, bestätigt hat. Eine entsprechende Mitteilung wird das WWA der Stadt Usingen nach Abschluß des Prüfungsverfahrens umgehend in den nächsten Tagen zuleiten.

9.7 BUND Bundesverband Hessen e.V.

Die StV-Versammlung nimmt erfreut zur Kenntnis, das der BUND keine wesentlichen Bedenken gegen das Baugebiet Schleichenbach vorbringt. Es ist festzustellen, daß entgegen der Auffassung des BUND die Mittelzentrumsfunktion der Stadt Usingen und ihre Erhaltung keine Sache des Ansehens einer Gemeinde ist, sondern, wie bereits in der Begründung zum B-Planentwurf unter Ziff. 6.15, 7.2 und 7.4 ausgeführt, die Erhaltung der Infrastruktur für die Menschen, die Bürger dieser Stadt sind, im Vordergrund steht. Der Hinweis auf leerstehende Wohnungen in Neu-Anspach betrifft nicht die Stadt Usingen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung des westlichen Ortsrandes entsprechen den Forderungen des BUND mit Ausnahme der Tatsache, daß es sich um eine gerade verlaufende Ortsrandausbildung handelt, dies beruht bekanntlich auf den dort vorhandenen Katastergrenzen, die deshalb unverändert beibehalten werden sollten, damit eine ungehinderte Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.


(E g g e b r e c h t)
Bürgermeister

B e u r t e i l u n g

des Baugebietes "Schleichenbach, Teil 1"

für den naturschutzrechtlichen und ökologischen Abwägungsprozeß

Vorbemerkungen

Der Auftrag zur o. a. Beurteilung wurde am 27. Oktober 1983 erteilt, mit der Maßgabe, sie bis zum 28. November 1983 fertigzustellen.

Die Beurteilung beruht auf einer Untersuchung durch die Mitarbeiter des Senckenberg'schen Institutes, Frankfurt/Main.

Dipl. biol. Sabine Fleckenstein

Dr. H. J. Conert

Im Verlaufe dieses Zeitraumes wurde bei einer wiederholten Begehung des gesamten Planungsgebietes und seiner angrenzenden Flächen die Vegetation, ihr derzeitiger Zustand und ihre Nutzung untersucht und von ausgewählten Punkten der Artenbestand registriert. In Anbetracht der fortgeschrittenen Jahreszeit und der längst abgeschlossenen Vegetationsperiode erheben die im folgenden dargestellten Pflanzenlisten keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie stellen vielmehr ein Verzeichnis heute noch eindeutig bestimmbarer Pflanzenreste dar. Aus dem gleichen Grunde mußte auf eine Darstellung der Tierwelt des Gebietes verzichtet werden.

Inhalt

1. Lage des Gebietes	3
2. Klima	3
3. Geologie	4
4. Böden	4
5. Wasserhaushalt	6
6. Landwirtschaftlich genutzte Flächen	6
6.1 Ackerflächen	7
6.2 Grünland	7
6.3 Streuobstwiesen	9
7. Bilanz	10
7.1 Schutzmaßnahmen	11
8. Die Ziegeleigrube	13

1. Lage des Gebietes

Die Lage des Planungsgebietes wird als bekannt vorausgesetzt. Seine Gesamtgröße beträgt 22,5 ha, von denen etwa 5 ha bereits bebaut sind. Das Gelände erstreckt sich von etwa 270⁻²⁹⁰ m.ü.NN. und bildet im südlichen Teil einen südexponierten Hang.

2. Klima

Die folgenden Klimadaten stellen langfristige Mittelwerte dar (Quelle: Klima-Atlas von Hessen, Hrsg. Deutscher Wetterdienst; Bad Kissingen 1950. Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan Nidda, Hrsg. Hess. Min.Landwirtsch. und Forsten; Wiesbaden 1968).

Mittlere Jahrestemperatur 8°C.

Mittlere Temperatur der Vegetationsperiode (Mai-Juli) 14-15°C.

Jahresschwankungen der Mitteltemperatur 17-17,5°C.

Zahl der Frosttage 80-100.

Zahl der Eistage 20-30.

Jahresmittel der Niederschläge 680-700 mm.

Mittlere Niederschlagsmenge in der Vegetationsperiode (Mai-Juli) 180-200 mm.

Anteil der Schneemenge am Gesamtniederschlag 10-15 %.

Tage mit Schneefall 40-50.

Tage mit Schneedecke 50-60.

Verdunstungshöhe 435 mm.

3. Geologie

Im Raum Usingen steht hauptsächlich unterdevonisches Gestein der unteren Ems-Stufe an. Hierbei handelt es sich um rauhe, meist unreine, stark glimmerhaltige Ton- und Grauwackenschiefer, in die teilweise Porphyroide (vulkanisches Material) und Quarzgänge (tertiäre Ausscheidungen) eingelagert sind. Geringer vertreten ist die Ober-Ems-Stufe mit glimmerarmen Schiefen und feldspatreicher Grauwacke.

Einen sehr kleinen Anteil in diesem Gebiet haben Tonschiefer mit feldspatreicher Grauwacke und Kieselschiefer aus dem Mitteldevon. Neben diesem Gestein der geologisch sehr alten Formation des Paläozoikums treten Bildungen der jüngsten Formation, des Quartärs, oft mit großer Mächtigkeit auf. Es sind pleistozäne Verwitterungslehme, Schuttbildungen und äolische Sedimente (Löß). Holozäne Sedimente (Alluvium) unterschiedlicher Zusammensetzung finden sich im Überschwemmungsbereich der Bäche und Flüsse. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um Auenlehme.

Im Planungsgebiet ist der größte Teil der Fläche von pleistozänen Ablagerungen bedeckt. Im unteren Hangbereich dagegen steht Gestein der unteren Ems-Stufe an, und der östlichste Teil gehört zum Auengebiet des Usbachs, stammt also aus dem Holozän (siehe Karte 1).

4. Böden

Die Böden haben sich hauptsächlich aus den pleistozänen Lehm- und Schuttdecken entwickelt. Vorwiegend treten Parabraunerden und Pseudogleyen auf; hauptsächlich dort, wo

- 5 -

der Untergrund stark lehmig ist, sind Stauwasserböden entstanden. In den Talauen sind meist nährstoffreiche Braune Auenböden aus Lößlehm mit unterschiedlichem Anteil an Stein- und Grusgehalt ausgebildet.

Im oberen Bereich des Untersuchungsgebietes ist eine Pseudogley-Parabraunerde aus stark lößlehmhaltigem Solifluktionsschutt über stark verlehmttem Schieferzersatz ausgebildet.

Bodenprofil

An	0- 3 cm	dunkelbrauner, stark humoser, lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm, schwach steinig-grusig, stark durchwurzelt.
SBu	3- 30 cm	brauner, sehr schwach humoser, lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm, schwach steinig-grusig, mäßig dicht, schwach durchwurzelt, marmoriert.
SBt _x	30- 70 cm	fahl- bis dunkelbrauner, schluffig-toniger Lehm, schwach steinig-grusig.
HC _y	70-100 cm	rot- und gelbfleckiger, schluffiger Lehm, stark steinig-grusig.

(Quelle: Erläuterungen zur Geologischen Karte von Hessen 1:25 000, Blatt 5617 Usingen).

Hauptsächlich im Kuppenbereich (etwa an der Ziegeleigrube) ist der Einfluß des Stauwassers besonders stark, da hier der Boden unmittelbar auf tonigem Solifluktionmaterial aufliegt. Der Boden der Hanglagen dagegen ist durchlässiger, da hier über der Lehmdecke eine teilweise mächtige Lößschicht abgelagert ist.

5. Wasserhaushalt

Der nordöstliche Taunusbereich gehört ebenso wie der Raum Vogelsberg und Wetterau zum Niederschlagsgebiet Nidda. Im Vergleich mit den beiden anderen Regionen ist der mittlere Abfluß der Taunuswässer niedriger, die Abflußspenden unausgeglichen (d.h. es können teilweise sehr hohe und sehr niedrige Wasserstände auftreten) und die Grundwasserneubildung gering. Die Beschaffenheit des Grundwassers im Raum Usingen ist sehr weich bis mittelhart (0-12⁰ dH), wobei die Aufhärtung durch Lößüberlagerung und anthropogene Einflüsse wie z.B. Düngung verursacht wird.

Der Wasserzustand des Usbaches ist nach dem Saprobiensystem folgendermaßen gegliedert:

Im Oberlauf ist der Gewässerzustand der Klasse II (mäßig verunreinigt) zuzuordnen. Von der Einmündung des Stockheimer Baches an verschlechtert sich die Wasserqualität sprunghaft; sie erreicht hier die Klassen III-IV, das bedeutet: stark bis außergewöhnlich stark verunreinigt.

6. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt etwa 22,5 ha, von denen rund 5 ha bereits bebaute Fläche darstellen. Letztere kann in den folgenden Betrachtungen ausgenommen werden, da sie zur Klärung ökologischer Fragen wenig beitragen kann. Die verbleibende Fläche wird - oder wurde bis vor kurzer Zeit - größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Eine Ausnahme

- 7 -

macht lediglich die Ziegeleigrube, welche das Planungsgebiet charakterisiert und die in einem besonderen Abschnitt dargestellt wird. Die Anteile der Nutzungsarten verteilen sich folgendermaßen (siehe auch Karte 2).

Ackerfläche	=	46 %
Grünland	=	31 %
Streuobstwiesen	=	10 %
Wege	=	4 %
Ziegeleigrube	=	9 %

6.1 Ackerfläche

Den größten Teil des Gebietes (46 %) nehmen Ackerflächen ein, auf denen vor allem Getreide angebaut wird. Sie bieten neben den Kulturpflanzen nur wenigen Organismenarten einen Lebensraum und stehen in ökologischer Sicht auf der Negativseite. Die Belastungen, die vom Ackerbau unter anderem durch die Düngung und Biozideinsatz ausgehen, sind hinlänglich bekannt, so daß sie hier keiner Erörterung bedürfen. Reste der Lebewesen der Ackerflur sind nur in kleinen Randflächen und in ganz geringem Maße an den Wegen zu finden. Im Planungsgebiet sind diese Zonen zu klein, um einen größeren Artenreichtum zu gewährleisten.

6.2. Grünland

Das Grünland ist mit etwa 31 % an der Gesamtfläche beteiligt, doch wird in letzter Zeit ein weit geringerer Teil regelmäßig

genutzt. Eine Bestandsaufnahme der Pflanzenarten Mitte November 1983 in den Flurstücken 3/2951 und 4690 ("Schmälergräben") ergab folgendes Spektrum:

Gräser

Agrostis tenuis	Rot-Straußgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Dactylis glomerata	Gemeines Knäuel-, Knäuelgras
Festuca rubra	Rot-Schwingerl
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras, Timothee
Trisetum flavescens	Goldgrannenhafer, Goldhafer

Kräuter

Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Plantago media	Mittel-, Weide-Wegerich
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf
Taraxacum officinale	Gemeine Kuhblume, Gemeiner Löwenzahn

Der ^dsüliche Bereich dieser Grünlandfläche liegt deutlich niedriger und ist dementsprechend feuchter. Hier sind auch Pflanzen zu finden, die Staunässe anzeigen:

Gräser

Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras
Deschampsia caespitosa	Rasen-Schmiele
Phalaris arundinacea	Rohr-Glanzgras

Kräuter

Juncus effusus	Flutter-Binse
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß

Wenn dieses Grünland nicht mehr als Wiese oder Weide genutzt wird, siedeln sich innerhalb kurzer Zeit Ruderalpflanzen an, wie sie z.B. in den Flurstücken 4636 ("Westerfelder Pfad") und 4675 ("Am Neuensee") zu beobachten sind:

Armoracia rusticana	Meerrettich
Chrysanthemum vulgare	Rainfarn
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu
Malva sylvestris	Wilde Malve
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer

Die ehemals naturnahen, artenreichen Wiesen unserer Region sind auch im Planungsgebiet zu Wirtschaftsfluren umgewandelt worden, von denen der artenarme, aber ertragreiche Fettwiesentyp - eine Glatthafer-Wiese - angestrebt wird. Obwohl artenreicher und vielschichtiger als die Ackerflächen, ist dieser Grünlandtyp (zumal in der vorliegenden armen Form) aus ökologischer Sicht nicht besonders schützenswert.

6.3 Streuobstwiesen

Die Streuobstwiesen haben einen Anteil von 10 % an der untersuchten Fläche. Neben Apfelbäumen (hauptsächlich) sind Zwetschgen (wenige) und Birnbäume (einzelne) zu finden. Solche Streuobstwiesen wurden etwa seit Mitte des 19. Jahrhunderts angelegt und waren Grenzertragsackerflächen. Altwüchsige Streuobstflächen entsprechen in vielem den alten Extensiv-Weideflächen und stehen ökologisch zwischen Wald- und Flur-Biozönosen. Die Holzgewächse beschatten den Boden nur leicht, da sie weitständig angepflanzt wurden, schützen den Untergrund aber vor Erosion und zu starker Sonneneinstrahlung. Streuobstwiesen mit wenig gestörtem Unterwuchs aus Gräsern und Stauden bieten vielen Pflanzen und Tieren Nahrungs- und Siedlungsraum. Sie sind in der Landschaft als besonders wertvolle ökologische Flächen

- 10 -

anzusehen. Diesen Anspruch können die Streuobstwiesen im Planungsgebiet jedoch nicht erfüllen, da die einzelnen Flächen zu klein sind und zu weit auseinanderliegen. Das größte Gebiet liegt im 3. Gewann "Am Westerfelder Pfad", von dem auch die folgende (keineswegs vollständige) Liste der am Unterwuchs beteiligten Arten stammt:

Gräser

Agropyron repens	Kriechende Quecke
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras

Kräuter

Armoracia rusticana	Meerrettich
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Galeopsis tetrahit	Stechender Hohlzahn
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Lamium album	Weißes Taubnessel
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Trifolium pratense	Rot-Klee
Trifolium repens	Weiß-Klee
Urtica dioica	Große Brennessel
Vicia sepium	Zaun-Wicke

Sträucher

Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Von diesen Arten wachsen beide Sträucher und mehrere Kräuter nur unter den Bäumen, wo der Boden durch Lagerstätten des Viehs besonders nährstoffreich ist.

7. Bilanz

Die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ^{by} ebenso wie die Umwandlung von etwa der Hälfte dieser Fläche in Ziergärten bedeutet ökologisch gesehen einen Verlust. Gegenüber den Ackerflächen (46 % des beurteilten Gebietes) ist er verhältnismäßig gering, gegenüber den Grünflächen (31 %) wenig größer, den Streuobstwiesen (10 %) gegenüber beträchtlich. Allerdings ist ihr Anteil an der Gesamtfläche gering.

Gärten wären ihrer ökologischen Grundstruktur nach zwischen Äckern und Extensivweiden einzuordnen und könnten auf der positiven Seite der ökologischen Bilanz stehen. Sie könnten Siedlungsgelegenheiten nicht nur für viele Tiere, sondern auch zahlreiche Pflanzenarten sein. Mit ganz wenigen Ausnahmen erfüllen sie diesen Zweck nicht, weil sie

ständig für den Gemüseanbau und die Kultur von Sommerblumen umgegraben werden,

mit Mineraldünger überdüngt sind,

einen unkrautfreien, biologisch toten, weil niemals blühenden Zierrasen haben,

mit Ziergehölzen bepflanzt werden, unter denen der Boden kahl ist,

zu häufig wechselnde Staudenanlagen haben.

Solche Gärten belasten den Naturhaushalt sehr stark, nicht zuletzt durch ihre Abfälle und die starken Konzentrationen von Düngemitteln und Bioziden, die in den Boden und das Oberflächenwasser gelangen.

7.1. Schutzmaßnahmen

Diese negative ökologische Bilanz bei der Umwandlung der Planungsfläche in ein Wohngebiet hält sich in hinnehmbaren Grenzen. Sie erfordert aber dennoch einen Schutz der angrenzenden

Flächen, besonders der im Süden angrenzenden Talaue des Usbaches. In diese Richtung zielt auch die Anregung der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz, einen Grünstreifen mit Pflanzenbindung entlang der Südgrenze des Planungsgebietes vorzunehmen.

Erfreulicherweise ist diese Anregung in den Bebauungsplan übernommen worden. Eine Breite von 5-6 m, wie sie hierin vorgesehen ist, ist als ein Mindestmaß anzusehen. Dieser Streifen soll das Oberflächenwasser aufnehmen, das bei der starken Hanglage der südlichsten Bauzeile mit ihren in die Talaue zielenden Begrenzungen in das Tal fließt und das mit Düngemitteln und Bioziden belastet ist. Er kann seiner Aufgabe nur gerecht werden, wenn er dicht mit Gräsern und Stauden bewachsen ist, in deren Fläche sich die Gebüsche und Baumgruppen einfügen. Hierfür kommen infrage:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche
<i>Cerasus fruticosa</i>	Strauchkirsche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel, Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Von einer Bepflanzung mit Coniferen ist hier - wie überall im Planungsgebiet - abzuraten. Diese, mit Ausnahme der Lärche, immergrünen Bäume und Sträucher gehören nicht in unser Gebiet (eine Ausnahme macht der Wacholder), sie versauern den Boden und lassen im Bereich ihrer Äste keinen bodendeckenden Aufwuchs zu. Die Baum- und Strauchpflanzen sollen das Einbringen von Unrat in das Gelände behindern, sie sollen Nist- und Rastplatz für Vögel bieten und die Eintönigkeit der langen, geraden Begrenzung des Baugebietes auflockern.

8. Ziegeleigrube

Die Sohle der Ziegeleigrube liegt bis etwa 4 m unter dem Niveau des umgebenden Geländes. Ihre ganze Fläche - zum Teil auch die Böschungen - ist von Bäumen besetzt, die sich im Verlaufe der letzten 10 Jahre aus Anflug angesiedelt haben. Hierbei handelt es sich vor allem um

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Salix-Arten (z.B. S. caprea) | Sal-Weide |
| Populus tremula | Zitter-Pappel, Espe |
| Quercus robur (wenig) | Stiel-Eiche |
| Pinus sylvestris (vereinzelt) | Wald-Kiefer |

Soweit es möglich ist, sollte eine Anzahl dieser Bäume in den geplanten Park direkt übernommen werden. Das wird vor allem in Bezug auf die große Anzahl ^{bei} den Birken nicht notwendig sein. Für eine erwünschte Ausweitung des Artenspektrums kämen zu den bereits für den Schutzstreifen genannten, vorwiegend strauchförmig wachsenden Arten folgende Bäume:

- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Fagus silvatica | Rotbuche |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus scabra | Berg-Ulme |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

- 14 -

Die Sohle ist ziemlich eben und mit einer geschlossenen Vegetation bedeckt. Lediglich ein Weg und von jugendlichen Motorradfahrern angelegte Fahrspuren sind offen. Die Pflanzendecke besteht vorwiegend aus folgenden Arten:

Gäser

<i>Agrostis tenuis</i>	Rot-Straußgras
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuelgras
<i>Festuca rubra</i>	Roter Schwingel

Kräuter

<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee

Auf kleinen Aufschüttungen, die deutlich trockener liegen, wachsen:

<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Sand-Reitgras
<i>Chrysanthemum vulgare</i>	Rainfarn

An feuchten Stellen finden sich örtlich:

<i>Deschampsia cespitosa</i>	Rasen-Schmiele
<i>Epilobium</i>	Weidenröschen
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras

Die Böschungen der Grube werden hauptsächlich von Ruderalpflanzen (Bewohner von Schuttplätzen und Ödland) besiedelt, denen sich einige Wiesenpflanzen zugesellt haben. Ein süd-exponierter Teil der Böschung im nordöstlichen Grubengebiet zeigt neben den oben bereits genannten folgende Arten:

- 15 -

- 15 -

Gräser

Arrhenatherum elatius
Poa compressa

Glatthafer
Platthalm-Rispengras

Kräuter

Achillea millefolium
Arctium lappa
Carduus crispus
Chrysanthemum leucanthemum
Cirsium vulgare
Daucus carota
Galium mollugo
Mycelis muralis
Plantago major
Potentilla anserina
Ranunculus repens
Rumex crispus
Rumex obtusifolius
Solidago canadensis
Sonchus oleraceus
Taraxacum officinale
Tussilago farfara
Urtica dioica
Verbascum

Gemeine Schafgarbe
Große Klette
Krause Distel
Margarite
Lanzett-Kratzdistel
Wilde Möhre
Wiesen-Labkraut
Mauerlattich
Breit-Wegerich
Gänse-Fingerkraut
Kriechender Hahnenfuß
Krauser Ampfer
Stumpfblättriger Ampfer
Kandadische Goldrute
Kohl-Gänsedistel
Löwenzahn
Huflattich
Große Brennessel
Königskerze

Bei der Umwandlung der Ziegeleigrube in eine Parkanlage braucht auf diese Vegetation keine Rücksicht genommen zu werden. Wo es notwendig ist, sollte die Böschung abgeflacht werden und anschließend mit Sträuchern und niedrig bleibenden Bäumen bepflanzt werden. Auch hier sollte von Coniferen Abstand genommen werden, da diese, wie die Erfahrung und das Pflanzenangebot fast aller Baumschulen zeigt, in den Ziergärten in reichem Maße vorhanden sein werden. Außer einheimischen Gewächsen könnte auch die Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*) in die Pflanzenliste aufgenommen werden,

- 16 -

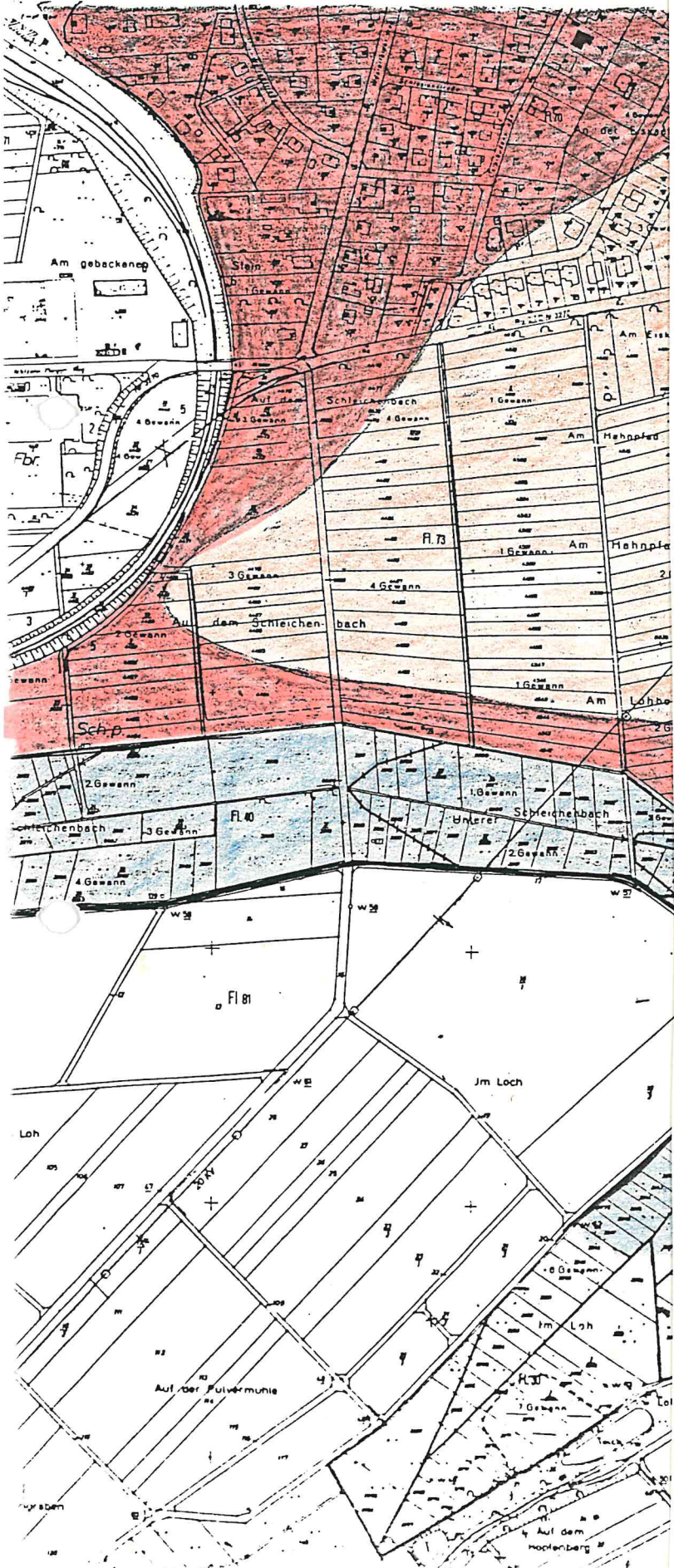
während die Pyramidenpappel (Populus nigra Cv. Pyramidalis) keine Berücksichtigung finden sollte. Da geplant ist, einen Kinderspielplatz zu integrieren, dürfen folgende in- und ausländischen Gewächse nicht angebaut werden, da manche ihrer Teile giftig sind:

- | | |
|----------------------|---------------------------------------|
| Daphne mezereum | Seidelbast |
| Laburnum anagyroides | Goldregen |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder (die grünen Teile) |
| Taxus baccata | Eibe |

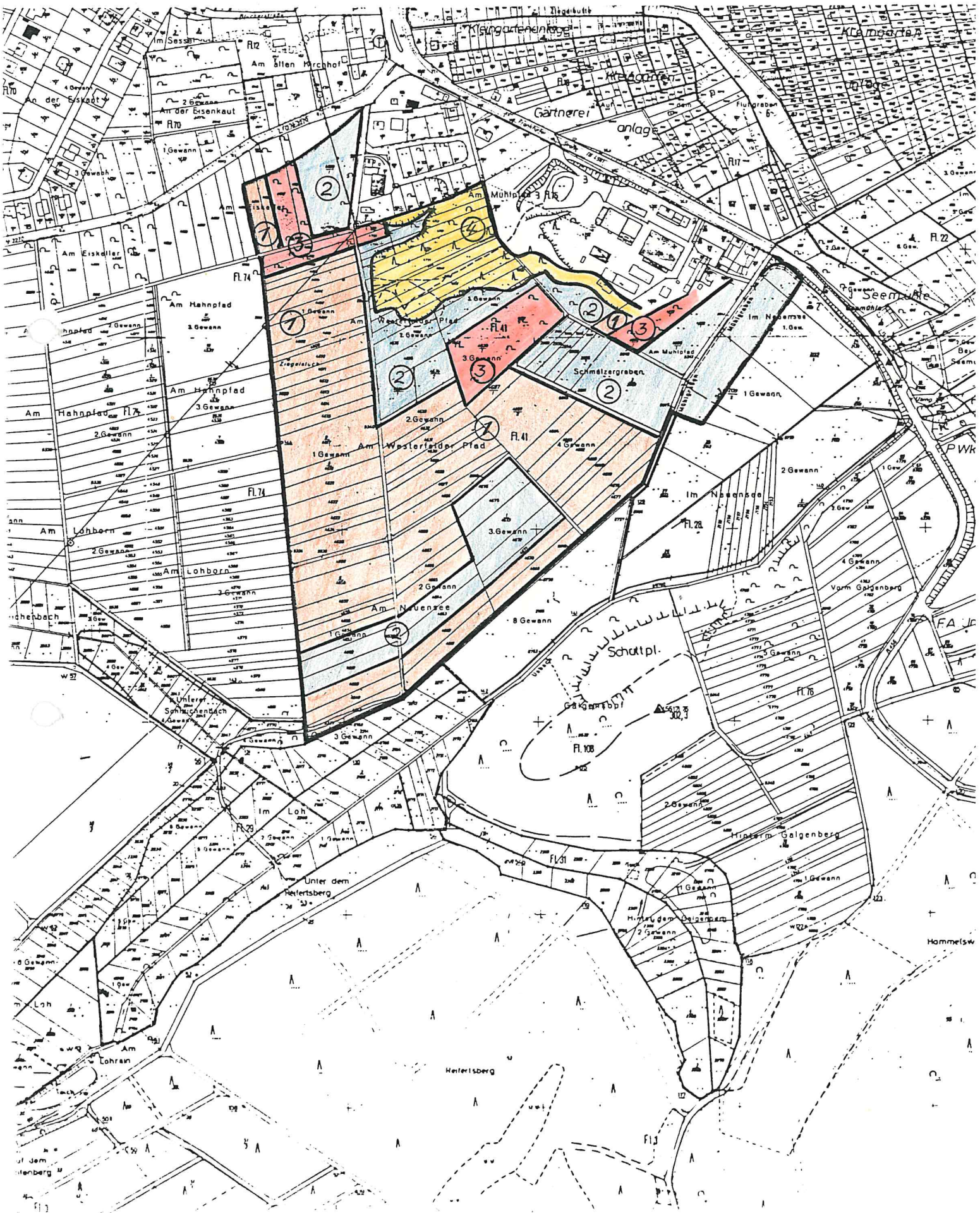
Usingen/Ts., den 25.11.1983

Karte 1

- 1 = Gehängeschutt un
- 2 = Ton- und Grauwac
- 3 = Kies und Sand,



- 1 Ackerfläche
- 2 Grünland
- 3 Streuobstwiese
- 4 Ziegeleigrube



INGENIEURBÜRO NIKLAS

DIPL.-INGENIEUR WOLFGANG NIKLAS

BERATUNG ●
 PLANUNG ●
 BAULEITUNG ● WASSERWIRTSCHAFT
 ● STRASSENBAU
 ● UMWELTSCHUTZ

DATUM 4. Nov. 1983

Betr.: Baugebiet "Schleichenbach"
 - Hochwasserführung der Usa - (Pl. Nr. US 6.D)

Ausgehend von den Grundlagen der Planung aus dem Jahre 1977 haben wir anhand eines uns zur Verfügung stehenden Computer-Programmes die Hochwasserstände für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis gerechnet.

Zu Ihrer Information übersenden wir Ihnen beigeschlossen eine auszugsweise Kopie des Bebauungsplanes "Schleichenbach" in die wir an verschiedenen Stellen mit roter Farbe die NN-Höhen der errechneten Hochwasserspiegel eingetragen haben.

Sie steigen vom untersten Planungsbereich mit 265,93 m ü. NN bis an die obere Planungsbereichsgrenze mit 267,18 m ü. NN.

Für das gleiche Gebiet haben wir in Ihrem Auftrage die Planung der Mischwasserkanalisation gefertigt.

Nach dieser Planung ist die Höhe der Erschließungsstraße für das angesprochene Gebiet mit 267,27 m ü. NN vorgesehen.

Die Gegenüberstellung zeigt, daß das Baugebiet durch ein Hochwasserereignis nicht gefährdet wird bzw. das Baugebiet ein Hochwasserereignis nicht beeinträchtigt.

Voraussetzung ist allerdings, daß das Gebiet in seiner Topographie nicht verändert wird, d.h. kein Abtrag in Richtung Talsohle erfolgt. Augenscheinlich wird dies auch von Ihrer Planungskonzeption her nicht der Fall sein.

Der Forderung wird entsprochen, wenn das Gelände auf der Talseite in etwa die Höhe der geplanten Erschließungsstraße erhält.

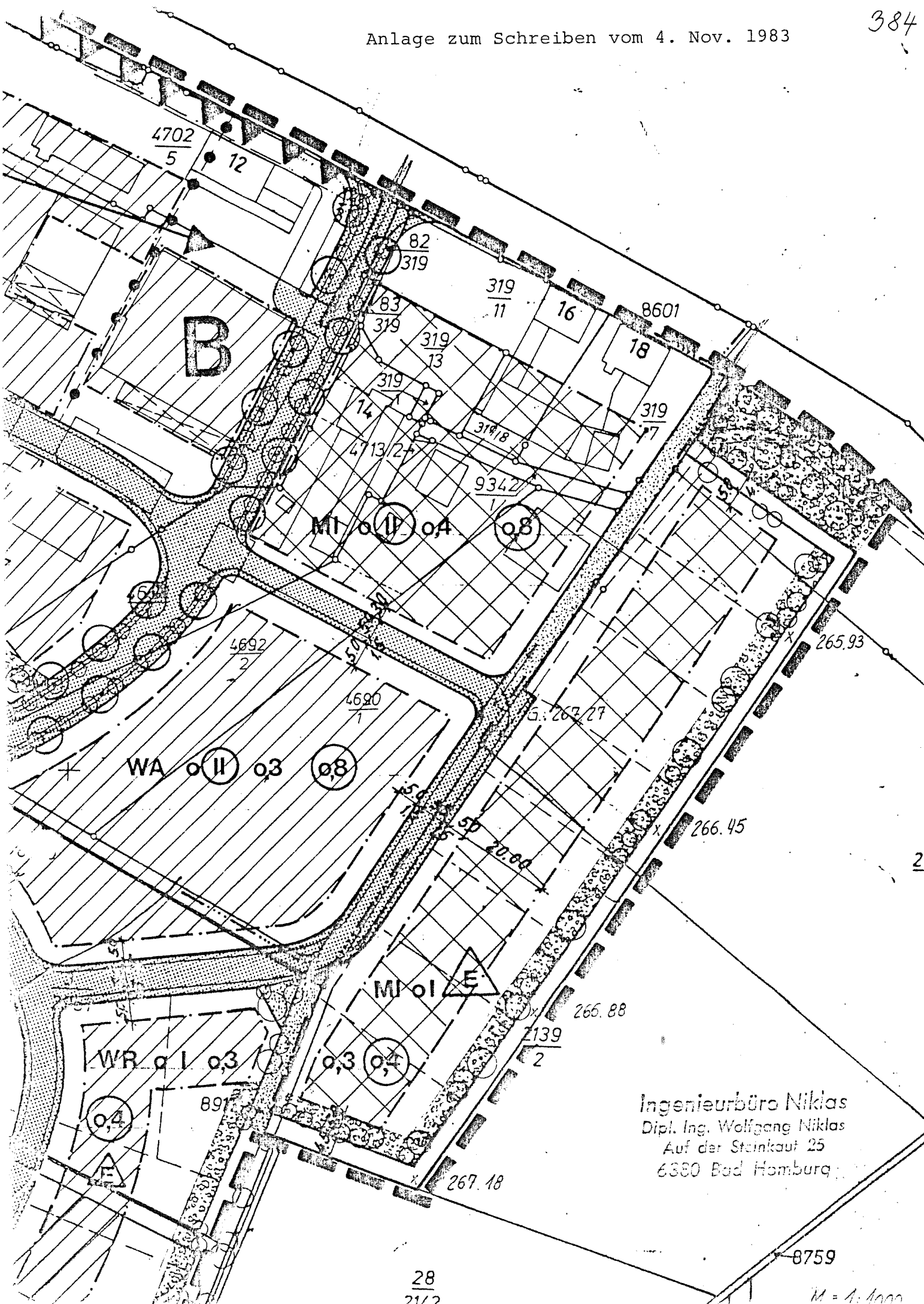
Ingenieurbüro Niklas
 Bad Homburg

W. Niklas

Anlage

1 Planausschnitt 2-fach

Mü/gb/4g



Ingenieurbüro Niklas
 Dipl. Ing. Wolfgang Niklas
 Auf der Steinkaut 25
 6880 Bad Homburg