

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEILBURGER STRASSE"

DER STADT USINGEN

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Usingen
Wilhelmstraße 1
61250 Usingen

Bauleitplanung:

A&I Dr.-Ing. R. Lindenmann
Hugenottenstraße 100
61381 Friedrichsdorf

Stand: Satzungsbeschuß 1997

1 Inhalt

1 INHALT	2
2 VERFAHREN	3
3 LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	4
3.1 Landschaftsraum	4
4 PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSERFORDERNIS	5
4.1 Die städtebaulichen Ziele:	5
5 PLANUNG	5
5.1 Vorentwurf	6
5.2 Veränderungen (Bebauungsplanentwurf)	7
5.3 Altlasten	8
5.4 Abwägung	8
5.5 Wasserversorgung	16
5.6 Entwässerung	17
5.7 Bodenordnung	18
5.8 Kosten	18
6 LANDSCHAFTSPLAN	19

2 Verfahren

Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.02.1993, bekanntgemacht am 03.03.1993, wurde für das Gebiet nördlich der Weilburger Straße zwischen dem Fuß- und Radweg nach Eschbach und der Eschbacher Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch eine Bürgerversammlung am 16.03.1993 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.1993 frühzeitig beteiligt.

Der Beschluß zur 1. Offenlage wurde am 30.1.1995 gefaßt. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 27.2.1995 bis einschließlich 27.3.1995 durchgeführt. Die Offenlage wurde am 18.2.1995 öff. bekanntgemacht.

Aufgrund der in der OFFENLAGE geäußerten Bedenken und der geänderten Gesetzeslage im Naturschutzrecht und der Erläuterung mußte der landschaftsplanerische Teil überarbeitet werden. Ebenso wurde teilweise den Bedenken der Einwander stattgegeben. Das Plangebiet wurde wegen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vergrößert. Aufgrund der Planänderungen war erneute 2.Offenlage erforderlich. Der Beschluß zur zweiten Offenlage wurde am.....gefaßt. Die Veröffentlichung erfolgte am....., die Träger öff. Belange wurden mit Schreiben vom.....von der Offenlage benachrichtigt. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom.....bis.....

Durch die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, vor allem der Anwohner, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes eingehend in der Verwaltung und den politischen Gremien diskutiert. Es stellte sich heraus, daß Änderungen erforderlich wurden. Aufgrund dieser Änderungen mußte der Plan ein drittes mal offengelegt werden. Der Beschluß zur 3. Offenlage wurde am.....durch die Stadtverordnetenversammlung gefaßt. Die Offenlage wurde in der Zeit vom..... bis.....durchgeführt. Die Offenlage wurde am.....öffentlich bekanntgemacht. Die Träger öff. Belange wurden mit Schreiben vom 20.2.1997 von der erneuten Offenlage unterrichtet.

Da in Usingen aus verschiedenen Gründen keine weiteren Grundstücke verfügbar sind und der Bebauungsplan schon seit 1993 läuft, war es notwendig zur Abkürzung des Verfahrens den Plan nach BauGB- Maßnahmegesetz weiterzuführen.

Innerhalb des Stadtgebietes Usingen sind nur wenig bebaubare Restflächen in Bebauungsplänen und Baulücken vorhanden. Häufig werden die wenigen vorhandenen Flächen von den alteingesessenen Besitzern als Bauplätze für Kinder und Enkel vorgehalten, sodaß keine freien Grundstücke verfügbar sind.

Bebauungspläne wie „Schleichenbach II“ u. a. können derzeit wegen der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit nicht schnell realisiert werden.

Der dadurch bedingte steigende Siedlungsdruck und der gestiegene Bodenpreis erfordern die wirtschaftliche Entwicklung zusätzlicher Bauflächen.

Wegen des dringenden Wohnbedarfs für die ansässige Bevölkerung wird der Bebauungsplan nach dem BauGB- Maßnahmegesetz weitergeführt.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet wurde gegenüber der 1. Offenlage vergrößert. Dies ist erforderlich, da ansonsten der notwendige Ausgleich nach hess. Naturschutzgesetz nicht im Plangebiet erzielbar gewesen wäre.

Das Plangebiet liegt nördlich der Weilburger Straße und wird begrenzt durch die Weilburger Straße, dem Fuß- und Radweg nach Eschbach, teilweise einer Linie, die ca. 40 m parallel zum vorhandenen Weg und dem Feldweg entlang der Feldkante verläuft und der Eschbacher Straße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.0 ha. Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes weist die Fläche als gemischte Baufläche aus. Im Planbereich sind derzeit drei größere Gewerbebetriebe vorhanden:

- Herstellung von Fertighäusern
- Druckerzeugnisse (weitgehend Lager)

und

- Anlagen Studioteknik.
- Außerdem sind eine Reihe von kleineren Gewerbebetrieben in diesem Gebiet enthalten.

Bei den kleineren Betrieben ist die Wohnfunktion häufig auf dem gleichen Grundstück vorhanden. Eine stärkere Wohnfunktion ist besonders in den nördlichen und nordöstlichen Plangebietsrändern vorhanden.

3.1 Landschaftsraum

Das Plangebiet läßt sich im wesentlichen in zwei Landschaftsbereiche aufteilen:

- Der heterogen besiedelte vorhandene Raum, indem großflächige Flächenversiegelungen durch große Gebäude und versiegelte Arbeitshöfe vorhanden sind. In diesem Bereich sind nur wenige Vegetationsflächen vorhanden.
- Der jetzige Siedlungsrand, der durch landwirtschaftliche Ackerflächen gebildet wird.

4 Planungsziele und Planungserfordernis

Die Stadt Usingen beabsichtigt die vorhandene Siedlungsstruktur zu ordnen. Probleme bestehen derzeit mit der Anbindung des Gutenbergweges an die Eschbacher Straße, diese Einmündung ist durch die Sichtverhältnisse und die Lage am Ortseingang problematisch.

Desweiteren sind die Grundstücke entlang der Weilburger Straße durch bis zu 70 m tiefen privaten Erschließungsstraßen direkt von der Bundesstraße erschlossen.

Die vorhandenen großen Gewerbegebiete im Mischgebiet erschließen unmittelbar an die Weilburger Straße oder über den Gutenbergweg auf die Eschbacher Straße. Diese Anbindungen sind schon für den heutigen Verkehr ungeeignet.

Bei zwei Gewerbebetrieben besteht die Absicht den Standort für seine Fertigung aufzugeben und die Fläche anderweitig gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet zu nutzen.

Die Stadt Usingen möchte parallel zum Gutenbergweg eine Bauzeile für Wohnbebauung ausweisen und damit sowohl dem dringenden Wohnbedürfnis der Bevölkerung entsprechen als auch den Siedlungsrand ortstypisch ausbilden. Nach Abstimmung mit dem Umlandverband Frankfurt, ist diese Siedlungserweiterungsfläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Sollte dies bei der Innenabgrenzung der Landschaftsschutzverordnung nicht berücksichtigt worden sein, so ist die Entlassung dieser Fläche aus der Landschaftsschutzverordnung zu beantragen.

4.1 Die städtebaulichen Ziele:

- Neuordnung der Bebauung,
- Änderung der Erschließung des Gebietes,
- Teilweise Änderung der Nutzungsstrukturen von Gewerbe in Wohnen und Arbeiten,
- Entflechtung der entstandenen Gemengelage
- Ausweisung einer Bauzeile für Einfamilienhäuser und
- die Ausbildung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes

sind nicht nach dem derzeit geltenden Baurecht - § 34 BauGB - umzusetzen, so daß zur Umsetzung der Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

5 Planung

5.1 Vorentwurf

Durch die beabsichtigte Aufgabe eines Produktionsstandortes an der Weilburger Straße wird es möglich das Verkehrssystem im Plangebiet völlig neu zu ordnen. Die Planung sieht vor durch eine neue Straße etwa in Mitte zwischen Eschbacher Straße und dem Fuß- und Radweg nach Eschbach das gesamte Plangebiet neu zu erschließen. Das Erschließungssystem ging davon aus, daß die Einmündung des Gutenbergweges in die Eschbacher Straße geschlossen wird und ebenso eine Anbindung an den Fuß- und Radweg nach Eschbach mit Fahrzeugen nicht mehr möglich ist.

Die westlich der Erschließungsstraße liegende stark ungeordnete Bebauung soll mit einem Straßenstich mit einem Wendehammer erschlossen werden. Das Erschließungssystem erlaubt die Ausbildung von Baufenstern die im Gegensatz zu den heutigen Verhältnissen eine Durchgrünung der Innenbereiche fordern und festsetzen.

Die Planung berücksichtigt weitestgehend den Bestand der Bebauung und versucht die bestehenden Flurstücke zu ordnen und sie in weiteren Teilen bebaubar zu machen. Die direkten Zufahrten zur Weilburger Straße werden durch die geplante Erschließung in dem Veränderungsbereich weitgehend unnötig.

Die Planung zeigt auf, wie der bestehende Druckereibetrieb (heute Druckereilager) am Siedlungsrand aufgelöst und die Flächen einer relativ verdichteten Wohnbebauung zugeführt werden können. Es wird darauf hingewiesen, daß das Gebäude als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet wird. Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes ist dieses bei alten Druckereien notwendig, da häufig durch die verwandten Farb- und Produktionsstoffe Kontaminierungen vorliegen.

Als Siedlungsrand wird eine Bauzeile mit eingeschossigen Wohnhäusern festgesetzt. Um den Siedlungsrand nicht abrupt in die Landschaft zu setzen, wird hier nur eine aufgelockerte Bauweise festgesetzt werden. Um dieses zu gewährleisten wird festgesetzt, daß die Länge der Baukörper entlang der Straße nicht mehr als 13 m betragen darf. Damit wird erreicht, daß durch die notwendigen Grenzabstände der geplante Ortsrand als Obstbaumwiese sich in das Gebiet fortsetzt.

Durch die gestaffelte Geschossigkeit, der nördliche Randbereich ist eingeschossig, der Mittelbereich zweigeschossig und die Randbebauung zur Weilburger Straße dreigeschossig im Plan ausgewiesen, wird einerseits den Landschaftselementen entsprochen und andererseits eine Ausnutzung geschaffen, die die Aufgabe der Gewerbestandorte ermöglichen. Die III-geschossige Bebauung entlang der Weilburger Straße schafft ebenso einen Lärmschutz für das sich angliedernde allgemeine Wohngebiet.

Die Ausnutzungswerte nehmen wie die Geschossigkeit von der Weilburger Straße bis zum Siedlungsrand ab. Entlang der Weilburger Straße beträgt die Ausnutzung GRZ/GFZ 0,6/1,2 im mittleren Planbereich 0,4/0,8 und im Randbereich 0,4/0,6. Auch hieran wird deutlich, daß in den zentraleren Bereichen verdichtetes Bauen zugelassen werden soll und in den Randbereichen mit einer geringen Verdichtung ein Übergang zu den natürlichen Lebensräumen gefunden werden soll.

Gesichert wird diese planerische Zielsetzung auch durch die festgesetzten überbaubaren Flächen, den vorgeschriebenen Firstrichtungen und den vorgeschriebenen Bauweisen.

Um weitere Verdichtung auszuschließen wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, daß Überschreitungen der Grundflächenzahl nicht zulässig sind und daß bei der Berechnung der GFZ auch die Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen mit anzurechnen sind. Hierdurch wird gewährleistet, daß die im Plan festgesetzten Werte nicht durch Dachgeschosse oder Kellerausbauten überschritten werden.

5.2 Veränderungen (Bebauungsplanentwurf)

Das Verkehrssystem wurde gegenüber dem Vorentwurf geändert, so daß im Entwurf des Bebauungsplanes die bestehenden Flurstücke anders erhalten bleiben. Auf die neue Anbindung des Gebietes an die Weilburger Straße kann nicht verzichtet werden. Durch die geplante zulässige Art und das Maß der Nutzung, ist der Verkehr nicht mehr über bis zu 70 m tiefe Einzlerschließung, die teilweise drei Bautiefen erschließen, abzuwickeln.

Aus den Anregungen privater Einwender wird deutlich, daß die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke gewünscht und gefordert wurde. Durch die Umnutzung zweier im Gebiet ansässiger Betriebe wird eine weitere Verdichtung und damit eine Verkehrszunahme erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, daß die Flächen im FNP als Mischbauflächen ausgewiesen sind und daher die Bedenken der Anwohner, die in reinen Einfamilienhäusern wohnen, zu relativieren sind.

Zur Erschließung und Entwicklung der Fläche als Mischgebiet ist eine neue Anbindung an die Weilburger Straße erforderlich. Den Wünschen der Anwohner wird im Entwurf durch die Aufrechterhaltung der Abbindung des Gutenbergweges an die Eschbacher Straße Rechnung getragen. Durch die geänderte Straßenführung kann auch weitgehend anderen Bauwünschen (Ergänzung des Bestandes) Rechnung getragen werden. Die Straße wurde so verändert, daß die große Halle auf dem Grundstück Sorg auch während des Baus erhalten bleiben kann.

Die Geschossigkeit der geplanten Gebäude wurde besonders bei angrenzender eingeschossiger Bebauung angepaßt. Um die nachbarlichen Interessen noch stärker zu wahren, wurde teilweise eine absolute Höhenbeschränkung in die Planung aufgenommen.

Die Forderungen des BUND wurden zur Verbesserung der Biotopstruktur im Rahmen der möglichen Festsetzungen übernommen. Ebenso wurde die Erhaltung eines Teiches als Biotop berücksichtigt.

Der Plan wurde nach der 1. Offenlage inhaltlich zweimal geändert. Inhaltlich wurden Bedenken bezüglich der Straßenführung, in der Anlage der Wendemöglichkeit, der Bebaubarkeit, der Geschossigkeit und der Ausnutzung teilweise geändert. Durch die notwendige Kompensation des Eingriffs wurden die überbaubaren Flächen reduziert. Nur durch diese Reduzierung ist ein Ausgleich in dem erweiterten Plangebiet zu erzielen.

5.3 Altlasten

Die Firma Sorg ist ein holzverarbeitender Betrieb. Es war zu vermuten, daß durch die Holzbehandlungen giftige Stoffe in den Untergrund gelangt sind. Aus diesem Grund wird diese Fläche im Bebauungsplan als Altstandort gekennzeichnet.

Durch den TÜV wurde eine Bodenuntersuchung zur Beurteilung der wohnbaulichen Nutzbarkeit erarbeitet. Das erstellte Gutachten vom 29.8.1995 kommt zu folgender Aussage: "Es wurden 4 Sondierungen niedergebracht, Bodenluftmessung durchgeführt und 6 flächenrepräsentative Bodenproben von der Geländeoberfläche entnommen. Im Anschluß erfolgte eine Laboruntersuchung mit chemischen und biologischen Methoden. Für die Laborarbeiten wurden Meßparameter ausgewählt, die hinsichtlich ihrer toxikologischen Potentiale bedeutend sind und die im Zusammenhang mit der Holzverarbeitung generell auf derartigen Gewerbeflächen erwartet werden könne."

In den chemischen Analysen wurden keine oder nur äußerst geringe Schadstoff-Anreicherungen festgestellt. Auch in den Biotests traten keine toxischen Wirkungen auf. Aufgrund dieser Befunde kann eine Gefährdung für zukünftige Bewohner dieser Fläche eindeutig verneint werden.

Das Wasserwirtschaftsamt stellt in seiner Stellungnahme vom 2.6. 1997 fest, daß die vorliegenden Untersuchungen nicht ausreichen. Die Flächen sind daher als Altstandorte im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im Textteil wird darauf hingewiesen, daß Belastungen oder Verunreinigungen auf dieser Fläche nicht ausgeschlossen werden können.

Der bestehende Druckereibetrieb auf dem Flurstück 7418/2* (heute Lager für Druckerzeugnisse) wird als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es liegt ein Gutachten vor, in dem festgestellt wird, daß von den Flächen keine Beeinträchtigungen ausgehen und daß für die geplante Wohnbebauung keine Gefährdung vorhanden ist. Nach der Aussage des Wasserwirtschaftsamtes ist bei der Aufgabe von Druckereibetrieben mit Kontaminierungen zu rechnen.

Das Wasserwirtschaftsamt stellt in seiner Stellungnahme vom 2.6. 1997 fest, daß die vorliegenden Untersuchungen nicht ausreichen. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Altstandort gekennzeichnet. Im Textteil wird darauf hingewiesen, daß Belastungen oder Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

5.4 Abwägung

Vom Gewerbeaufsichtamt wurde darauf aufmerksam gemacht, daß im Gebiet vorhandene Betriebe Schallemissionen aufweisen. Die bestehenden Betriebe liegen bis auf den Baustoffhandel im Mischgebiet. Der Baustoffhandel wurde nie als solcher genehmigt, sondern als Wohnhaus mit einer kleinen Ausstellungsfläche im Souterrain.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes WA entlang des Gutenbergweges muß daher aufrecht erhalten bleiben. Die an den Lebensmittelmarkt angrenzende Baufläche wird als WA ausgewiesen.

Die Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes richten sich auch gegen die an den Lebensmittelmarkt angrenzende Wohnbebauung. Vor allem deshalb, weil zur Seite der Wohnbebauung ein Getränkelager mit Verkauf vorhanden ist. Es wird darauf hingewiesen, daß der Getränkemarkt auf dieser Seite nicht genehmigt wurde. Dieser Marktteil wurde offensichtlich dort ohne Genehmigung errichtet.

Der Getränkemarkt ist daher an dieser Seite zu schließen, oder es sind von Seiten des Marktbetreibers Maßnahmen zu treffen, die einen wirksamen Schallschutz gegenüber der Wohnbebauung bewirken.

Die Bauaufsicht wurde aufgefordert gegen die nicht genehmigten Nutzungen vorzugehen. Da es sich bei dem Gebiet um eine Gemengelage mit einem starken Wohnanteil handelt, ist davon auszugehen, daß die illegalen Nutzungen durch die Bauaufsicht untersagt werden.

Die bestehenden Nutzungen entsprechen nicht dem jeweiligen Baugenehmigungsstand und können von daher nicht als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Die genannten Nutzungen sind aufgegeben (Druckerei) oder werden rechtswidrig betrieben.

Die Nutzungen wurden auch in der Baugenehmigung auf die Emissionswerte eines Mischgebietes reduziert.

Die Stadt Usingen hat inzwischen die Bauaufsicht aufgefordert, gegen die ungenehmigten Nutzungen vorzugehen. Entsprechende Aufforderungen sind inzwischen von der Bauaufsicht an die betroffenen Eigentümer gesandt worden.

Da die im Bebauungsplan zulässige geplante Nutzung den derzeit genehmigten Nutzungen entspricht können aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken geltendgemacht werden. Da das Gebiet im Bestand eine Gemengelage darstellt, ist nicht davon auszugehen, daß nach bestehendem Baurecht (§34 BauGB) eine immissionrechtlich weitergehende Nutzung genehmigt würde. Aus diesem Tatbestand her sind die bestehenden Betriebe in ihrer genehmigten Nutzung durch die Planung nicht eingeschränkt. Die Planung greift daher nicht bodenrechtlich relevant verändernd in die Interessen der Firmen ein. Auch die geplante Wohnbebauung tritt in keinen Konflikt zu den bestehenden genehmigten Nutzungen.

Eine Messung der realen Vorbelastung ist aus diesem Tatbestand nicht ableitbar, vielmehr muß durch die Bauaufsicht die störende, nicht genehmigte Nutzung untersagt werden. Eine Messung der Vorbelastung wäre nur dann relevant, wenn zu erwarten wäre, daß die ungenehmigten Nutzungen genehmigungsfähig wären. Da aber jeweils eine bestehende Wohnnutzung an diese Betriebe angrenzt, muß dieser Tatbestand schon aus dem Bestand heraus abgelehnt und die Nutzung untersagt werden. Entsprechende Bescheide, wie z.B. zur Nutzung von Freiflächen als Baustofflager wurden von der Baugenehmigungsbehörde rechtsbeständig erlassen.

Die an die bestehenden Atriumhäuser im Gutenbergweg angrenzende Bebauung wurde durch eine Höhenbeschränkung, Firsthöhe 7,0 m und durch den Abstand von mind. 5,0m Rechnung getragen. Da die bestehende Bebauung 3,0 m bis an die Grundstücksgrenze gebaut wurde, ist eine weitere Schutzfunktion aus der Abwägung nicht ableitbar. Die Höhe ist eindeutig definiert über die davorliegende Straßenhöhe. Durch die Teilung der Baufelder mittels einer Perlschnur (Grenzen unterschiedlicher Nutzungen) ist ausreichend deutlich, daß als Höhenbezugspunkt die Straßenhöhe, gemessen in der Mitte des Hauses mit einer Höhe von 7,0 m, gemeint ist. Dieses wird auch deutlich, wenn als Bezugshöhen die auf der Längsseite des Baufeldes liegenden Straßen heranzieht. Zur Verdeutlichung werden für die 7,0 m hohe Bebauung die Höhenbezugspunkte im Plan eingetragen

Verkleinerung Baufeld auf Flurstück 7412/7

Bei der Bearbeitung des Planes wurde festgestellt, daß ein Ausgleich für den biotopischen Eingriff nur bei der Minimierung des Eingriffes möglich ist. Das Grundstück des Antragstellers ist derzeit nicht bebaubar. Die Baufläche wurde so geschnitten, daß die westlich anschließenden Häuser keine Beeinträchtigung darstellen und durch die vorgesehen Pflanzung ein einheitlicher Siedlungsrand entsteht. Eine Einschränkung der Pflanzfläche von 5,0 auf 3,0 m würde kein Feldgehölz mehr zulassen. Der Charakter der Pflanzung und die Zielsetzung wären durch eine Reduzierung nicht mehr zu erzielen. Die überbaubare Fläche ist für eine Bebauung (14,0 x 18,0 m) ausreichend groß und weist die gleiche hintere Baugrenze wie die westlich angrenzenden Flächen auf.

Zur Minimierung des Flächeneingriffes ist die erfolgte Reduzierung der Ausweisung notwendig.

Dem Hinweis, daß beim schon bebauten Nachbargrundstück die überbaubare Fläche als Ersatz zurückgenommen werden kann, kann nicht nachgekommen werden. Durch die bestehenden Gebäude und Gebäudeversprünge ist die Fläche als überbaubare Fläche auszuweisen. Diese Fläche kann auch von der biotopischen Wertigkeit nicht mit einem an die offene Landschaft angrenzenden Feldgehölzstreifen verglichen werden.

Verkleinerung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück 7389/2

Die landschaftsplanerische Bestandaufnahme zeigt deutlich, daß große Teilbereiche 7389/2 ökologisch wertvolles Gartenland sind. Ein Eingriff in diese Flächen würden einen sehr großen Ausgleich fordern, der auf dem Grundstück und im Plangebiet nicht mehr darstellbar ist. Die Flächen sind nur entlang der bestehenden Straßen erschlossen. Im Zuge der Planung wurden daher wesentliche Flächeneinsparungen durch Verkleinerungen der Baufelder erzielt. Damit ist ein Ausgleich wieder möglich. Da die inneren Grundstücksflächen, auch heute nach der geltenden Rechtslage, nicht bebaubar sind, besteht kein Anspruch auf Ausweisung dieser Flächen als Bauflächen. Es kommt hinzu, daß diese Flächen dann zusätzlich durch Straßen erschlossen werden müßten. Die Reduzierung der überbaubaren Flächen muß daher als sachgerecht abgewogen gelten.

gegen geschlossene Bebauung 7394/2

Der Anregung wird stattgegeben. Da sich durch die gewünschte Bauform offene anstatt wie ausgewiesen geschlossenen Bauweise für keinen Angrenzer ein Nachteil ergibt, wird die Bauweise redaktionell in offene Bauweise geändert.

Ausweisung einer nicht überbaubaren Fläche

Baufenster im inneren Bereich

An beiden vorhandenen Straßen ist eine ausreichend tiefe Baufläche ausgewiesen. Da auch derzeit ein Bebauungsanspruch aus dem § 34 BauGB sich für diese Fläche nicht ableiten läßt, folgt diese Ausweisung den örtlichen Gegebenheiten.

Ziel der Planung ist auf der einen Seite die Auflösung der Gemengelage und auf der anderen Seite die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung durch ein geändertes Erschließungssystem und durch die Erhaltung von inneren Freiflächen als Gartenflächen.

Die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche würde eine weitere Zersiedlung ohne zugehörige Erschließung bedeuten. Da ein Anspruch aus § 34 nicht gegeben ist und die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet zwingend erforderlich ist, kann den Interessen der Grundstückseigentümer nicht entsprochen werden.

Ausweisung einer nicht überbaubaren Fläche

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

An beiden vorhandenen Straßen ist eine ausreichend tiefe Baufläche ausgewiesen. Da auch derzeit ein Bebauungsanspruch aus dem § 34 BauGB sich für diese Fläche nicht ableiten läßt, folgt diese Ausweisung den örtlichen Gegebenheiten.

Ziel der Planung ist auf der einen Seite die Auflösung der Gemengelage und auf der anderen Seite die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung durch ein geändertes Erschließungssystem und durch die Erhaltung von inneren Freiflächen als Gartenflächen.

Die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche würde eine weitere Zersiedlung ohne zugehörige Erschließung bedeuten. Da ein Anspruch aus § 34 nicht gegeben ist und die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet zwingend erforderlich ist, kann den Interessen der Grundstückseigentümer nicht entsprochen werden.

Der Betreiber des Baustoffhandels wendet sich gegen die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Nach Durchsicht der Bauantragsunterlagen ist festzustellen, daß ein Baustoffhandel nicht genehmigt wurde. Das illegal angelegte Freilager wurde nur bis 1993 geduldet und muß mit Rechtskraft des Planes geschlossen werden.

In den vorliegenden Bauscheinen wurden kleine Ausstellungsflächen aber kein Baustoffhandel genehmigt. Das Gebiet hat keinen Mischgebietscharakter, sondern ist bis auf die Fa. Lauth ausschließlich zum Wohnen genutzt. Der Standort soll nicht ausgebaut beibehalten und weiter

ausgebaut werden. Besonders der Siedlungsrand soll mit einer Wohnbebauung und Eingrünung landschaftsgerecht ausgebildet werden. Der Durchgangsverkehr soll durch die Planung verhindert werden. Da in diesem Gebiet der Wohnanteil wesentlich überwiegt, kann dieses Gebiet nicht als Mischgebiet ausgewiesen werden. Ein Baustoffhandel muß in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden. Es wird nochmals darauf hingewiesen werden, daß baurechtlich für einen Baustoffhandel keine Genehmigungen vorliegen.

Baufläche auf dem Flurstück 7420/1

Im Bebauungsplanentwurf war die Fläche des Grundstückes 7420/1 mit einem Baufenster beplant. Im Verfahren hat der Grundstückseigentümer sich gegen diese Ausweisung gewehrt und verlangt, seinen auf diesem Grundstück angelegten Teich als Biotopfläche zu kennzeichnen. Diese Forderung hat der BUND übernommen.

Die Fläche wurde daraufhin als Maßnahmefläche 9.1.25 ausgewiesen. In der Offenlage wird die Meinung durch den Grundstückseigentümer widerrufen. Jetzt verlangt er die Ausweisung eines Baufeldes. Da der BUND als wichtiger Träger öff. Belange in Sachen Naturschutz die Meinung vertreten hat, daß diese Fläche biotopisch zu schützen ist, kann dem neuerlichen Wunsch des Grundstückseigentümers nicht nachgegeben werden. Da es sich hierbei um die Umsetzung eines bestehenden Sachverhaltes in Planungsrecht handelt, sind Entschädigungsansprüche, etc. nicht gegeben.

Die Fläche ist als Erhaltungsfläche § 9.1.25 ausgewiesen.

Das in den Anregungen zitierte verfassungsrechtliche Gebot der Gleichbehandlung wird durch die Planung nicht verletzt, da die Ausgangslage der Nachbargrundstücke völlig anders zu bewerten ist. Während es sich bei den mit Bauflächen beplanten Grundstücken um landwirtschaftliche Nutzungen handelt, weist die Fläche des Einwenders eine völlig andere biotopische Struktur auf. Die Bewertung des Eigentümers, des BUND als Sachwalter der Natur und die Aussage des Landschaftsplanes läßt eine Bebauung dieser Fläche, wegen des Eingriffes in Natur und Landschaft nicht zu. Eine Umlegung oder die Einbeziehung des Grundstückes in ein Umlegungsverfahren ist irrelevant, da der Zustand der Flurstückes weder in der Größe, noch in der Nutzung gegenüber dem heutigen Stand verändert wird. Die Fläche wird auch nicht als Ausgleichs- oder Ergänzungsfläche in der Planung berücksichtigt, sondern der Eingangswert entspricht dem Wert nach der Planung.

Firstrichtung Gutenbergweg 16/18/20

Die Firstrichtung wurde absichtlich entgegen dem Bestand festgesetzt. Dies wird wie folgt begründet. Die Häuser Gutenbergweg 16-20 wurden mit einem Abstand von ca. 3 m an die östliche Grenze giebelständig gebaut. Durch diese Stellung sind die östlich angrenzenden Grundstücke von der Belichtung her beeinträchtigt. Durch die Änderung der HBO ist zudem davon auszugehen, daß die notwendigen Abstandsflächen bei einer gleichen neuen Bebauung nicht eingehalten wären. Da die Gebäude Bestandsschutz haben greift diese Festsetzung nur bei Veränderungen.

Gebäudehöhe von 7,0m entlang Gutenbergweg

Nach den Baugenehmigungen ist festzustellen, daß die Gebäude Gutenbergweg 16-20 eine Höhe von mind. 8,0 m First aufweisen.

Da die Gebäude Gutenbergweg 16-20 im Westen der neuen Baufläche stehen, sind bei Einhaltung der Abstandflächen keine Beeinträchtigungen zu sehen. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen haben einen Abstand von 7,0 bis 15,0 m zu der bestehenden Bebauung Gutenbergweg. Um eine nach Raumordnungsplan normale Einwohnerdichte zu erzeugen ist eine 2-geschossige Bebauung angemessen. Durch das Zusammenspiel der Festsetzungen GRZ/GFZ/Höhe wird eine ausreichende Regulierung erreicht.

Grundstück 7399/2 als Grünfläche ausweisen.

Das Grundstück befindet sich im städt. Eigentum und ist von der Lage her, direkt an den Gutenbergweg angrenzend, mit der Schaffung von Planungsrecht bebaubar. Auch nach dem heutigen Rechtsstand könnte, wenn die Erschließung gesichert ist, diese Fläche nach § 34 BauGB bebaut werden. Dieses Grundstück liegt im Gegensatz zu anderen Grundstücken nicht in zweiter oder dritter Erschließungsreihe. Die Ausweisung eines Spielplatzes, oder einer Grünfläche auf dieser Fläche hätte zur Folge, daß die Kosten des Grundstückes und die Einrichtungskosten als Erschließungsbeiträge umgelegt werden müßten.

Da in dem Gebiet nach den Festsetzungen fast ausschließlich ca. 30 Einfamilienhäuser gebaut werden können, ist ein Bedarf für einen Spielplatz nicht gegeben. Durch die angrenzende Natur sind ausreichende Freiflächen verfügbar.

Ausweisung einer Baufläche auf den Flurstücken 7407/2 und 7407/3

Ziel der Planung ist auf der einen Seite die Auflösung der Gemengelage und auf der anderen Seite die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung durch ein geändertes Erschließungssystem und durch die Erhaltung von inneren Freiflächen als Gartenflächen.

Die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche würde eine weitere Zersiedlung ohne zugehörige Erschließung bedeuten. Die Planung berücksichtigt alle evtl. Rechte, die sich aus dem derzeit anzuwendenden Planungsrecht (§ 34 BauGB) ergeben. Ein Anspruch aus § 34 für die rückwärtige Hinterliegerfläche ist nicht gegeben. Aus diesen Gründen kann den Interessen der Grundstückseigentümer nicht entsprochen werden.

Die Androhung von Entschädigungen ist haltlos. Die festgesetzten Baugrenzen sind keine Einschränkung der heute bestehenden Baumöglichkeiten.

Gutenbergweg mit Eschenbachweg verbinden

Der Anregung wurde entsprochen. Die Straßen sind als öff. Verkehrsflächen ausgewiesen, so daß der Verkehr durch verkehrlenkende Maßnahmen (i. S. des Straßenverkehrsrechtes) geregelt werden kann. Um verschiedene Möglichkeiten zu erhalten wird auf die Anlage des kleinen Wendeplatzes nicht verzichtet.

Wendehammer auf Flurstück 7403/3

Die Erschließung für die derzeit vorhandene Bebauung ist durch Direktzufahrten zu der Weilburger Straße gesichert. Durch diese Zufahrten in zweit- und drittlinige Bebauung werden die Ruhebereiche der Grundstücke zerstört und Nachbaransprüche eklatant verletzt. Eine weitere Bebauung der Hinterliegergrundstücke kann daher nicht zugestimmt werden. Ein Rechtsanspruch auf eine Bebauung nach § 34 BauGB ist für diese Flächen nicht ableitbar. Außerdem ist die Erschließung nicht gesichert.

Durch den Wendehammer und die vorgesehene Erschließung wird eine zusätzliche Baumöglichkeit für die Einwender geschaffen. Durch die Erschließung ergibt sich somit ein Vorteil für den Einwender. Die dargelegten besonderen Lasten werden durch den Vorteil der Baumöglichkeit des Flurstückes 7403/3 ausgeglichen. Nur durch die geplante Erschließung ist eine Bebauung des Flurstückes möglich. Insofern sind die Belange der Einwender berücksichtigt.

Anfahr der Garage im Bereich Wendehammer

Die Garage kann weiterhin von der bisherigen Seite angefahren werden. Es wäre auch möglich die Garage so umzubauen, daß die Tore von der neuen Straße aus direkt angefahren werden könnten. Durch diese Maßnahme würden Grundstücksflächen entstehen, die entsiegelt werden könnten und als Erholungsraum zur Verfügung stehen würden. Die bisherige Erschließung mit langen engen Zufahrten ist kein Normalfall und wären nach der heutigen Rechtslage nicht genehmigungsfähig. Es ist davon auszugehen, daß die nachbarrechtlichen Genehmigungen formal nicht erteilt wurden und daß z.B. durch Erben, Verkauf oder sonstigen Eigentumswechsel diese Erschließungen bestritten werden. Aus diesem Grunde ist die Änderung der Erschließung für die Entwicklung und Erhaltung des Gebietes zwingend erforderlich.

Firstrichtung und ein Vollgeschoß im Bereich Gutenbergweg

Die Firstrichtung wurde absichtlich entgegen dem Bestand festgesetzt. Dies wird wie folgt begründet. Die Häuser Gutenbergweg 16-20 wurden mit einem Abstand von ca. 3 m an die östliche Grenze giebelständig gebaut. Durch diese Stellung sind die östlich angrenzenden Grundstücke von der Belichtung her beeinträchtigt. Durch die Änderung der HBO ist zudem davon auszugehen, daß die notwendigen Abstandsflächen bei einer gleichen neuen Bebauung nicht eingehalten wären. Da die Gebäude Bestandsschutz haben greift diese Festsetzung nur bei Veränderungen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung auf der westlichen Seite des Gutenbergweges hat einen Abstand von ca. 18,0 m zu dem Haus der Einwender. Außerdem trennt die bestehende Straße die Grundstücke. Eine Beeinträchtigung der gesetzlich normierten nachbarschützenden Faktoren kann durch die Bebauung nicht gesehen werden. Die gewählte Firstrichtung und die Dachform gewährleisten, daß der First dieser Bebauung nochmals 4-6 m zusätzlich von der Bebauung der Einwender entfernt ist. Die Entfernung des Hochpunktes First liegt nach der Planung bei ca. 22 bis 26 m vom Haus der Einwender entfernt. Eine bodenrechtlich relevante Einschränkung kann daher durch die Planung nicht verursacht werden.

gegen Bebauung auf Flurstück 7399/2

Das Grundstück befindet sich im städt. Eigentum und ist von der Lage her, direkt an den Gutenbergweg angrenzend mit der Schaffung von Planungsrecht bebaubar. Auch nach dem heutigen Rechtsstand könnte, wenn die Erschließung gesichert ist, diese Fläche nach § 34 BauGB bebaut werden. Dieses Grundstück liegt im Gegensatz zu anderen Grundstücken nicht in zweiter oder dritter Erschließungsreihe. Die Ausweisung eines Spielplatzes, oder einer Grünfläche auf dieser Fläche hätte zur Folge, daß die Kosten des Grundstückes und die Einrichtungskosten als Erschließungsbeiträge umgelegt werden müßten.

Da in dem Gebiet nach den Festsetzungen fast ausschließlich ca. 30 Einfamilienhäuser gebaut werden können, ist ein Bedarf für einen Spielplatz nicht gegeben. Durch die angrenzende Natur sind ausreichende Freiflächen verfügbar.

Forderung einer nur I-geschossigen Bebauung auf dem Flurstück 7418/2

Das Gesamte Gebiet stellt sich derzeit als Gemengelage dar, in dem Betriebe angesiedelt sind und in dem Wohnhäuser stehen. Bis auf die Häuser Gutenbergweg 16 - 20 und 2-8 sind die Wohnhäuser im wesentlichen durch die dort ansässigen Gewerbetreibenden erbaut und größtenteils genutzt worden. Dieses entsprach dem damaligen Zeitgeist. Die Häuser Gutenbergweg 16 - 20 sind eigenständige Wohnhäuser, deren Erbauer und Nutzer durch die bestehende Gemengelage nur indirekt betroffen waren. Dementsprechend werden heute bei der Planung Forderungen aufgestellt, die in einem nicht bestandsgeprägtem reinen Wohngebiet durchaus zu beachten wären.

Die Einwander machen geltend, daß sie sich durch ein neues zulässiges Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 11,0 m im Osten Ihres Grundstückes in einem Abstand von mind. 8,0 m zur Grenze und ca. 11,0 m von Haus zu Haus in ihren Rechten beeinträchtigt fühlen.

Es ist festzustellen, daß alle gesetzlich normierten nachbarschützenden Faktoren bei der Planung berücksichtigt wurden. Als weiteres wurde die überbaubare Fläche so ausgewiesen, daß ein Abstand von mind. 8,0 m vom Gebäude zur Grenze entsteht. Das neue zulässige Gebäude steht nicht im Süden oder im Westen, so daß eine Verschattung oder Einschränkung der Lebensseite der Einwander durch das neue Gebäude nicht geschieht.

Ablehnung zentraler Zufahrt

Es ist vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes mit einer neuen Erschließung in diesem Gebiet eine notwendige städtebauliche Ordnung zu erzielen. Derzeit werden bis zu drei Bautiefen direkt von der Weilburgerstraße erschlossen. Dies führt dazu, daß der Andienungsverkehr durch die Ruhebereiche der angrenzenden Gärten geführt wird. Um dieses zu verhindern und eine Entwicklung der Fläche aufzuzeigen ist eine weitere zentrale Zufahrt erforderlich. Die Zufahrt ist so geführt, daß der Verkehr aus dem Mischgebiet nicht in das Wohngebiet fährt.

Gutenbergweg mit Eschenbachweg verbinden

Die Straßen Eschenbachweg und Gutenbergweg sind als öff. Verkehrsflächen ausgewiesen, so daß der Verkehr durch verkehrslenkende Maßnahmen (i. S. des Straßenverkehrsrechtes)

geregelt werden kann. Um verschiedene Möglichkeiten zu erhalten wird auf die Anlage des kleinen Wendeplatzes nicht verzichtet.

Änderungen nach der 2. Offenlage

Durch die eingegangenen Bedenken und Anregungen zur 2. Offenlage wurde der Plan nochmals intensiv diskutiert. Vor allem die Höhenfestsetzung mit 7,00 m wurde im Zusammenhang mit den anderen Festsetzungen, wie Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, max. Breite und die Beschränkung der Tiefe diskutiert. Anhand der Baugenehmigungen der bestehenden Häuser wurde festgestellt, daß diese Häuser höher als die von den Anwohnern geforderten 7,00 m sind. Zudem liegen die Baufelder für die neuen Häuser im Norden der bestehenden Gebäude, sodaß eine Verschattung hierdurch nicht eintritt. Durch den gewählten Abstand der Baufelder wird eine Beeinträchtigung ausgeschlossen. Es wurde daher beschlossen, diese Festsetzung auf eine Höhe von 8,50 m zu ändern. Anders bei der möglichen Bebauung zu den bestehenden eingeschossigen Atriumhäusern. Hier wurde an der Festsetzung mit einer Höhe von 7,00 m festgehalten, da mit einer größeren Höhe auch eine Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung erfolgen könnte. Das Baufeld wurde hier mit einer Entfernung von 5,0 m zur Grenze angelegt.

Ansonsten wurden kleinteilige Änderungen an den überbaubaren Flächen vorgenommen. Hierdurch soll gesichert werden, daß auch bei einem Wiederaufbau oder ähnlichem, ein dem Bestand entsprechendes Gebäude errichtet werden kann.

Bei der Verkehrsführung wurde beim Eschbacher Weg die Festsetzung Fuß- und Radweg so zurückgenommen, daß durch verkehrsbehördliche Anordnung z. B. eines Einbahnstraßenverkehrs, oder Anliegerverkehrs, etc. ermöglicht wird.

5.5 Wasserversorgung

Der Wasserbedarf für die bisher nicht genutzten Bauflächen wird wie folgt eingeschätzt:

35 Häuser mit durchschnittlich 2 WE = 70 WE	161,0 Personen
70 WE x 2,3 Personen	
auf der ausgewiesenen MI Fläche	
100 Beschäftigte je 50 l/Tag	
20 WE x 2,3 =	46,0 Personen
207 Personen x 130 l/Tag Wasser	26,9 m ³
100 Beschäftigte je 50 l/Tag	5,0 m ³

Gesamtwasserbedarf pro Tag

31,9 m³

Die Wasserversorgung wird gesichert. Die vom Wasserwirtschaftsamt Friedberg geforderte Bilanz des Gesamtwasserbedarfs des WBV Usingen liegt im Dezember 1994 vor. Von den Stadtwerken Frankfurt wurden zusätzliche Wasserlieferungen in Aussicht gestellt. Die Einsparungspotentiale werden durch die im Plan zwingend festgeschriebene Verwendung von Regenwasser ausgeschöpft.

Nach Angaben des Ing.-Büros Pollkläsner werden zur Erschließung des Gebietes Leitungen mit einem Querschnitt von DN 50 bis DN 150 benötigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bis auf eine geringe Fläche (ca. 0,5 ha) integrierter Bestandteil des "Gesamtwasserversorgungsentwurfes für die Kernstadt Usingen".

Die Planung wurde vom Landrat des Hochtaunuskreises mit Bescheid vom 03.07.1991 nach § 50 HWG genehmigt (AZ.:32/ rö). Diese Genehmigung erfolgte im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Friedberg.

Die bestehenden Hauptversorgungsleitungen befinden sich in der Weilburger und Eschbacher Straße. Auch im Gutenbergweg ist bereits eine ausreichende Versorgungsleitung verlegt.

Nach Aussage des Ing. Büro Pollkläsner ist die Fachbehörde der Ansicht, daß eine Bearbeitung des normal vorgeschriebenen Kriterienkataloges entbehrlich ist. Gespräch Büro Pollkläsner mit Herrn Kolar WWA Friedberg, vom 18.6.1996.

5.6 Entwässerung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bis auf eine geringe Fläche integrierter Bestandteil des generellen Entwurfes für die Entwässerung der Kernstadt Usingen. Der Planung hat das Regierungspräsidium mit Schreiben vom 01.12.1981 zugestimmt (AZ.: VII-79f 04/01 U).

Danach wird das zur baulichen Umgestaltung anstehende Gebiet im Mischverfahren entwässert. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Gruppenkläranlage "Oberes Usatal".

Der Hauptversorgungskanal in der Weilburger Straße ist gemäß dem generellen Entwurf sanierungsbedürftig.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sind innerhalb des Geltungsbereiches voraussichtlich noch ca. 540 m Hauptkanäle DN 300 und DN 400 herzustellen.

Als unwesentlich im Sinne des HWG kann die Kanalisation innerhalb des Geltungsbereiches angesehen werden. Sämtliche zur Erschließung des Gebietes geforderten Nachweise sind bereits

in der vorgennanten Planung erbracht. Auf den vorliegenden generellen Gesamtentwurf wird verwiesen.

Die Aussagen zu Be- und Entwässerung wurden vom Ing.-Büro Pollkläsner erarbeitet und in die Begründung übernommen.

Die Unterlagen sind der Begründung Anhang beigelegt.

5.7 Bodenordnung

Zur Durchführung der Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Auf Grund der Aufgabe zweier ansässiger Betriebe ist davon auszugehen, daß die Freilegung der Straßen- und Erschließungsflächen in einem privaten Umlegungsverfahren durchgeführt werden kann. Die Stadt Usingen beabsichtigt mit den Eigentümern Erschließungsverträge abzuschließen.

Sollte sich herausstellen, daß die Erschließung in Teilbereichen z. B. im Bereich der westl. Stichstraße nicht durch eine freiwillige Umlegung freigelegt werden kann, so ist für diese Bereiche ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

5.8 Kosten

Kanalisation (innere Erschließung)	493.000,00 DM
Auswechslung Weilburger Straße	850.000,00 DM
Wasserversorgung	260.000,00 DM
Straßenbau	894.000,00 DM
Summe	2.497.000,00DM

Die Stadt Usingen wird diese Kosten auf die begünstigten Grundstücke umlegen bzw. mit den Grundstückseigentümern Erschließungsverträge abschließen.

6 Landschaftsplan

STADT USINGEN

LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEILBURGER STRASSE"

Begründung

Stand 11. Juni 1996

Im Auftrag des Magistrats der Stadt Usingen

Beuerlein

Baumgartner



Planungsgemeinschaft für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Freiraumgestaltung

Buchrainstraße 30

60599 Frankfurt/M.

Tel.: 069/65 67 14

Fax.: 069/65 63 82

INHALT

1. Problemstellung und Planungsanlass
2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes
3. Nutzungsstruktur
4. Ökologische Rahmenbedingungen
5. Biotopstrukturen
6. Landschaftsbild und Erholung
7. Zusammenfassende Bewertung und Planungsziele
8. Planungsvorgaben
9. Grundzüge der Planung
 - 9.1 Erschließung
 - 9.2 Bauflächen
 - 9.3 Private Grünflächen
 - 9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 9.5 Zu pflanzende Bäume und Sträucher
10. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

ANHANG

- Textliche Festsetzungen
- Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren

PLÄNE

- Bestandsplan (Plan-Nr. 1396/1; M. 1 : 1.000; verkleinert)
- Entwurf (Plan-Nr. 1396/3; M. 1 : 1.000; verkleinert)

1. Problemstellung und Planungsanlass

Im April 1996 beauftragte die Stadt Usingen über das Architekturbüro Dr. Lindenmann, Friedrichsdorf, die Planungsgemeinschaft Beuerlein/Baumgartner, Frankfurt, mit der Überarbeitung des landschaftsplanerischen Beitrags zum Bebauungsplan "Weilburger Straße" in Usingen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, den Mangel hinsichtlich der landschaftsplanerischen Belange zu beheben, der im bisherigen Verfahrensablauf von Seiten verschiedener Träger öffentlicher Belange kritisiert worden war. Dazu wird das Plangebiet hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen und Leistungen und seiner Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung analysiert und bewertet. Es werden Vorschläge ausgearbeitet, um infolge der geplanten Verdichtung bzw. Neubebauung im Plangebiet zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden oder zu minimieren. Für nicht vermeidbare Eingriffe werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Aufgrund des bisherigen Verfahrensverlaufes und nach einer überschlägigen Eingriffs-Ausgleichsbilanz war absehbar, daß der geplante Eingriff in Natur und Landschaft nicht innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches zu kompensieren ist, weshalb für die Festsetzung von Ausgleichsflächen eine entsprechende Erweiterung nach Norden hin erfolgte.

2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Stadtgebiet Usingen am nördlichen Siedlungsrand. Im Süden wird das Plangebiet durch die Weilburger Straße (B 456) und im Osten durch die kreuzende Eschbacher Straße (L 3270) begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze entlang des von der Weilburger Straße Richtung Eschbach abzweigenden asphaltierten Feldwegs. Im Nordosten endet der Geltungsbereich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen nördlich des Gutenbergweges, er reicht im Nordwesten jedoch bis zu dem ersten landwirtschaftlichen Querweg. Das Plangebiet umfaßt sowohl die Bau- und Freiflächen der vorhandenen Mischbebauung als auch landwirtschaftliche Flächen des Außenbereiches. Die Gesamtfläche beträgt etwa 7,25 ha.

3. Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen in heterogener Weise bebaut. Etlliche Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe haben, vor allem entlang der Weilburger Straße, hier ihren Standort. Am nördlichen Siedlungsrand befindet sich das Lagergebäude eines Druckereibetriebes. Neben mehreren reinen Gewerbeflächen mit größeren, meist eingeschossigen Gebäuden und Hofflächen, überwiegt im Westen eine Mischnutzung zu Wohn- und

Gewerbebezwecken. Der Anteil versiegelter und zumindest befestigter Hof- und Stellplatzflächen ist relativ groß. Die Wohngebäude sind dementsprechend von privaten Grünflächen sehr unterschiedlicher Größe und Ausstattung umgeben. Einzelne Parzellen bzw. Teile derselben innerhalb des Geltungsbereiches liegen brach.

Nach Norden hin gehen Grünflächen und Hausgärten in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich zwischen Usingen und dem Stadtteil Eschbach über. Entsprechend den günstigen Standortbedingungen überwiegen bei den angrenzenden Nutzflächen Äcker, die im Nordosten von Wiesenparzellen mit einzelnen Obstbäumen unterbrochen werden. Im Nordwesten reicht ein langgestreckter Freizeitgarten in die Ackerflur, dessen südlicher Eingangsbereich als Lager gewerblich genutzt wird.

Das Plangebiet wird sowohl von der Eschbacher als auch von der Weilburger Straße aus erschlossen. Von der Eschbacher Straße zweigt der Gutenbergweg in westlicher Richtung ab, parallel zur Weilburger Straße. Eine Stichstraße (Sackgasse) nach Norden erschließt die Wohnbebauung im Bereich der Eschbacher Straße. Der Gutenbergweg verschwenkt in der Plangebietsmitte nach Norden und mündet auf einen asphaltierten Fuß- und Radweg, der von der Weilburger Straße aus nach Eschbach führt. Dieser Weg bildet die westliche Geltungsbereichsgrenze. Parallel dazu zweigt von der Weilburger Straße im westlichen Abschnitt ein weiterer Asphaltweg mit Erschließungs- und Andienungsfunktion nach Norden ab und stößt auf den Gutenbergweg.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordwesten sind durch einen Wirtschaftsweg erschlossen.

4. Ökologische Rahmenbedingungen

Naturraum und Topographie

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit "Usinger Becken" als Teil des "Östlichen Hintertaunus". Aus dem Usinger Becken wird der Östliche Hintertaunus über die Usa nach Osten zur Wetterau hin entwässert. Dieses Becken unterscheidet sich von dem eigentlich waldreichen Hintertaunus aus überwiegend devonischen Tonschiefern durch seine Lößauflagen, die die ansässige Landwirtschaft begünstigen. Als potentiell natürliche Vegetation wird allgemein für den östlichen Hintertaunus ein Hainsimsen-Buchenwald angegeben (KLAUSING, O., 1988 "Die Naturräume Hessens").

Das Plangebiet bildet eine Kuppe, die von etwa 327 m ü. NN auf 307 m ü. NN nach Osten zum Eschbachtal bzw. nach Südost zur Usinger Stadtmitte abfällt. Der höchste Punkt liegt demnach an der westlichen Plangebietsgrenze. Die Geländeneigung beträgt etwa 5 %.

Klima

Gegenüber den relativ hohen Niederschlägen von durchschnittlich 950 - 1350 mm/a im Hintertaunus liegen die Niederschläge im Stadtgebiet von Usingen mit 600 bis 650 mm jährlich deutlich niedriger. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt nur 8° C.

Aus klima- und lufthygienischer Sicht läßt sich das Untersuchungsgebiet in zwei unterschiedliche Bereiche unterteilen:

Die bebauten Bereiche entlang der Weilburger Straße weisen als Teil des Usinger Siedlungsgebietes eine nur geringe bzw. keine Kaltluftproduktion auf und sind durch eine leichte Überwärmung gegenüber dem Freiland gekennzeichnet. Aufgrund der räumlichen Abschirmung des Usinger Beckens vom Frankfurter Ballungsraum durch den Taunuskamm ist die Immissionsbelastung abgesehen von der nördlich ansteigenden Beckenseite relativ gering. Die SO_2 - und CO_2 -Emissionen sind durch Heizungsanlagen in den angrenzenden Wohngebieten erhöht.

Die nördlichen Acker- und Grünlandflächen des Geltungsbereiches gehören zu einem Kaltluftentstehungsgebiet von sehr hoher Produktivität. Die Ausgleichswirkung auf die Siedlungsbereiche wird jedoch in der Klimafunktionskarte des Umweltvorsorgeatlas des UVF als gering angesehen. Ursächlich hierfür mag zum einen die Exposition der nördlichen Freiflächen nach Osten bzw. jenseits der Kuppe nach Nordosten sein. Die Flächen führen zwar zur Entstehung bodennaher Kaltluft in beträchtlichem Umfang. Diese bewegt sich jedoch überwiegend dem Gefälle folgend talwärts vom Ortsrand weg, so daß die angrenzenden Siedlungsbereiche von den lokalen Kaltluftströmen nur wenig profitieren können. Zum anderen ist die Durchlüftung der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete auch anderweitig gesichert.

(Quellen: Landschaftsplan zum FNP des UVF, 1989; Umweltvorsorge-Atlas des UVF, 1993/94)

Boden und Grundwasser

Die folgenden Ausführungen gelten für die nördlichen und nördlich angrenzenden unbebauten Flächen. Die südlichen, bebauten Bereiche sind in den verfügbaren Quellen überwiegend als künstlich veränderte Gebiete ohne detaillierte Angaben dargestellt.

Es liegen Parabraunerden über Schuttdecken vor. Sowohl nutzungsbedingt in der durchwurzelten Zone als auch nutzungsunabhängig bis 1 m Tiefe weisen diese Böden eine hohe Feldkapazität (140-200 mm) auf. Der pH-Wert liegt im gesamten Bodenprofil etwa zwischen 5,0 und 8,5 (mäßig sauer bis alkalisch). Lediglich kleinflächig im Osten des Geltungsbereichs tendiert die Bodenreaktion mehr in den stark sauren Bereich (4,5-5,0 im 1. Horizont bzw. 2,5-8,5 im gesamten Profil).

Die potentiellen Schwermetallgehalte, sowohl natürlichen wie auch anthropogenen Ursprungs ohne lokale Zusatzbelastungen, werden im Plangebiet insgesamt als hoch, für Nickel sogar als sehr hoch eingeschätzt, liegen jedoch deutlich unter den an der Klärschlammverordnung (AbfKlärV) orientierten Grenzwerten. Für die Böden im Geltungsbereich kann von einer geringen Schwermetall-Mobilität ausgegangen werden. Das Filtervermögen für Blei wird als sehr hoch und selbst für das leicht mobilisierbare Cadmium noch als mittel angegeben. Dazu trägt im wesentlichen die geringe Bodenversauerung bei.

Im gesamten Plangebiet liegt das Grundwasser tiefer als 2,0 m unter Geländeoberkante. Die Versickerung in einem mittleren Niederschlagsjahr beträgt zwischen 300 und 365 mm und liegt dabei in der unteren Hälfte des für den Taunus Möglichen (250-800 mm/a). Die geringe Durchlässigkeit des geologischen Untergrundes und lange Sickerwege führen im

Taunus zu einer Reduktion der Sickerwassermenge. Laut Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung beträgt die tatsächliche Grundwasserneubildung im Hinter-taunus nur ca. 50-100 mm/a. Das bedeutet einen Verlust von 75 % des Sickerwassers, das u.a. über Quellen, oder Hangfußentwässerung dem Vorfluter zugeführt wird. Dementsprechend beschreibt das Wasserwirtschaftsamt Friedberg die Wasserversorgung für Usingen als nicht gesichert.

(Quellen: Umweltvorsorgeatlas des UVF, 1993/94; Umweltschutzbericht Teil V Bodenschutz, Bd. 2 u. 3, 1993/94)

5. Biotopstrukturen

(Die Angaben in Klammern entsprechen den zugeordneten Biotoptypen gemäß Ausgleichs-abgabenverordnung vom 09.02.1995, soweit sie in der Bilanzierung berücksichtigt werden.)

Gehölzstrukturen

Die Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet werden von den Baum- und Strauchgruppen sowie Einzelbäumen der privaten Grünflächen, spontanem Gehölzaufwuchs und einzelnen Obstbäumen gebildet.

In den privaten Grünflächen bzw. Hausgärten finden sich neben heimischen Laubgehölzen in stärkerem Umfang Koniferen unterschiedlichen Alters, die in erster Linie zur Eingrünung der Grundstücke dienen. Das Artenspektrum umfaßt verschiedene Kiefern, Fichten, Douglasien, Lärchen bis hin zu Lebensbaum und Scheinzypressen. Ein größerer, zusammenhängender Gehölzbestand befindet sich auf dem Hausgartengrundstück an der Eschbacher Straße südlich des Gutenbergweges aus u.a. Fichten und Kiefern (*Picea* bzw. *Pinus* i.A.), Apfelbäumen, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birke (*Betula pendula*), Schlehen (*Prunus spinosa*) und Ziergehölzen.

An heimischen Einzelbäumen sind vor allem mehrere große Salweiden (*Salix caprea*), beispielsweise auf dem Flurstück Nr. 7394/2 im Zentrum des Plangebietes; zu nennen (04.110 - Einzelbaum, heimisch, standortgerecht).

Größere Obstbäume finden sich vor allem am nördlichen Siedlungsrand, sowohl über Grünland als auch über Acker wie auch innerhalb der privaten Grünflächen. Überwiegend handelt es sich um Äpfel mit einzelnen Birnbäumen. Auf dem Gelände des Druckereibetriebes zum Beispiel stehen mehrere große Exemplare sowie eine Neupflanzung. Im Südosten des Plangebietes ist ein schmales Grundstück zwischen Gutenbergweg und Weilburger Straße mit etlichen Obstbäumen überstanden (04.110 - Einzelbaum, heimisch, standortgerecht).

Spontaner Gehölzaufwuchs konnte sich im Plangebiet vor allem auf dem brachliegenden Flurstück-Nr. 7399/2 im Zentrum und dem südwestlich angrenzenden Flurstück-Nr 7400/2 ausbreiten. Bei letzterem handelt es sich um den ungenutzten westlichen Bereich einer größeren Gewerbefläche. Auf diesen Flächen sind vor allem Birken (*Betula pendula*), Salweiden (*Salix caprea*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus*

nigra) und Hundsrose (*Rosa canina*) zum Aufwuchs gekommen und bilden mehr oder weniger ausgedehnte Gehölzbestände. Weitere Spontangehölze finden sich an der Feldscheune im Nordwesten (Schwarzer Holunder) (02.100 - Gehölzfläche, heimisch, standortgerecht).

Sukzessionsflächen

Der wesentliche Sukzessionsbereich befindet sich in der Plangebietsmitte zwischen Gutenbergweg und Weilburger Straße mit dem vorstehend bereits beschriebenen Gehölzaufwuchs. Diese Flächen wurden in der Vergangenheit noch als Lager- und Schuttabladeflächen genutzt, was aus Holzresten und Aufschüttungen ersichtlich ist. Zwischen und unter den mehr oder weniger lockeren Gehölzflächen siedeln Arten der Grünlandgesellschaften, nährstoffliebende und ruderale Hochstauden (09.210 - ausdauernde Ruderalflur). Hierzu zählen beispielsweise allgemein häufige Arten wie Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) oder Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*).

Darüberhinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches Sukzessionsflächen nur kleinflächig anzutreffen, zum Beispiel rund um die Feldscheune im Nordwesten sowie in unversiegelten Randbereichen von Gewerbeflächen.

Im Nordosten des Plangebietes bietet eine brachgefallene Wiesenfläche Obergräsern und Hochstauden, sowie Brombeer-Aufwuchs die Möglichkeit zur Dominanz. Die nordöstliche Parzelle an der Eschbacher Straße wird dabei zur Ablagerung von Gartenabfällen genutzt (09.210 - ausdauernde Ruderalflur).

Grünland

Im Norden und Nordosten des Plangebietes liegen einzelne Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die noch kontinuierlich als Wiese genutzt bzw. gepflegt werden (Flurstück Nr. 7345 u. Nr. 7410/11). Die Fläche ist mit einzelnen Obstbäumen überstellt. Es handelt es sich hierbei um Ausprägungen der Glatthaferwiesen auf relativ nährstoffreichem Standort mit mittlerer Artenzahl (06.310 - Frischwiese extensiv). Typische Vertreter dieser Grünlandgesellschaft sind neben der namensgebenden Art (*Arrhenatherum elatius*) u. a. Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo* agg.), Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus silvestris*) sowie Zaunwicke (*Vicia sepium*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium* agg.).

Im Nordwesten des bebauten Bereiches werden größere Freiflächen ebenfalls von einer Grünlandvegetation im weiteren Sinne geprägt, zum Beispiel rund um das Druckerei-Gebäude und auf der gegenüberliegenden Fläche jenseits des Gutenbergweges. Diese Bestände sind entweder von einer deutlichen Gräserdominanz und relativen Artenarmut geprägt, oder es handelt sich um mehr oder weniger extensiv gepflegte Scherrasen-Ausprägungen (11.225 - Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich).

Auf den teilbefestigten Gewerbeflächen an der Weilburger Straße haben sich in den sporadisch befahrenen oder betretenen Randbereichen ruderale Grünland- und Trittrasengesellschaften ausgebreitet, die je nach Nutzungsintensität mehr oder weniger von trittresistenten Pflanzen dominiert und von Grünlandarten oder ruderalen Hochstauden durchsetzt sind (10.610 - bewachsene Feldwege).

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind durch unterschiedliche Flächengröße, Nutzung und dementsprechend unterschiedliche Ausstattung gekennzeichnet. Hausgärten sind mit Ausnahme des gehölzreichen Grundstücks an der Eschbacher Straße meist von geringer Ausdehnung und werden vor allem von Zierrasen und Ziergehölzen, vor allem Koniferen geprägt (11.221 - gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Hausgärten). Nutzgartenbereiche sind nur vereinzelt anzutreffen. Der ausgedehnte Hausgarten an der Eschbacher Straße kann aufgrund seines Gehölzreichtums als *struktureicher Hausgarten* (11.222) eingestuft werden. Die gewerblichen Grundstücke sind überwiegend von stark oder völlig versiegelten Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen (10.510/10.520 - stark oder völlig versiegelte Flächen bzw. 10.530 - Schotterflächen) bedeckt, die nur wenig Raum für Grünflächen bieten. Die Gestaltung der Grünflächen variiert stark von Zierrasen und Zierrabatten mit repräsentativer Funktion bis hin zu mehr oder weniger extensiv gepflegten Rasen- bzw. Wiesenflächen oder sich selbst überlassenen Randbereichen von Lager- und Hofflächen.

Sonstige Biotopstrukturen

Im Nordwesten des Plangebietes bestimmt die Ackernutzung die Biotopstruktur (11.191 - Acker, intensiv). Überwiegend wird Getreide auf relativ schmalen längsgerichteten Parzellen angebaut. An den Grenzlinien zwischen Äckern und anderen Nutzungen sind stellenweise schmale Raine mit entsprechender Begleitflora ausgebildet.

Zwei Flurstücke im Nordwesten werden als Freizeitgarten (11.211 - Einzelgarten) mit gewerblicher Lagernutzung am südlichen Eingangsbereich (10.510 - versiegelte Fläche) genutzt. Die Eingrünung besteht mit Ausnahme zweier Vogelkirschen (*Prunus avium*) aus Nadelgehölzen. Im Garten selbst überwiegt Obstanbau auf ausgedehnten Rasenflächen.

Die einzige kleinflächige Gewässerstruktur bildet ein naturnah angelegter Gartenteich in einem der ansonsten eher strukturarmen Hausgärten etwa in der Plangebietsmitte am nördlichen Siedlungsrand.

Besondere Erwähnung verdient das Vorkommen des Feldhasen (*Lepus europaeus* - Rote Liste Hessen/BRD: gefährdet; vgl. Natur u. Landschaft 4/96) auf den Brachflächen im Zentrum des Geltungsbereiches und des Rebhuhns (*Perdix perdix* - Rote Liste Hessen/BRD: stark gefährdet) auf den nordöstlich angrenzenden Flächen. Bei beiden Tierarten handelt es sich um typische und zunehmend seltenere Bewohner der offenen Kulturlandschaft, insbesondere der Ackerfluren, die die ihnen zugänglichen Gebüsch- und Hochstaudenbereiche im Plangebiet und am Siedlungsrand als Rückzugsräume aufsuchen.

6. Landschaftsbild und Erholung

Abgesehen von den einzelnen Privatgärten beinhaltet des Plangebiet keine nennenswerten Erholungsräume, sondern ist von unzugänglichen, gewerblich-funktionalen Flächen geprägt.

Für die siedlungsnahe Feierabenderholung wäre der Ortsrand an sich von großer Bedeutung, zumal die Hangkuppenlage einen weiten Ausblick über die Ackerfluren zum

Eschbachtal, zum Ortsteil Eschbach sowie zu den dahinterliegenden bewaldeten Hängen ermöglicht und einen weiten Ausschnitt der charakteristischen Landschaft des Usinger Bekkens bietet. Der Ortsrand selbst hat sich in seinem Erscheinen jedoch von dem traditionellen, ländlichen Bild weit entfernt. Der mehr oder weniger direkte Übergang zwischen Bebauung und Feldflur verdeutlicht ein rasches Siedlungswachstum in diesem Bereich, das auf Kosten der in früheren Zeiten vermutlich vorhandenen, traditionellen Ortsrandstrukturen wie Obstwiesen und Gärten verlief. Lediglich einzelne Obstbäume sind als Relikte erhalten geblieben. Die Siedlungskante selbst wird durch die uneinheitliche Bebauung (mehrgeschossige Wohnhäuser und Flachdach-Gewerbebauten) eher als provisorischer Zustand wahrgenommen denn als eindeutiger Ortsrand.

Für die tatsächlich stattfindene Erholungsnutzung durch Spaziergänger und Radfahrer ist in der aktuellen Situation weniger der Feldweg entlang der Siedlungsgrenze, sondern der nach Norden verlaufende Fuß- und Radweg am westlichen Plangebietsrand von Bedeutung, und dies um so mehr, da es sich um eine bequeme und attraktive Verbindung abseits vom Kraftfahrverkehr nach Eschbach handelt.

Die stark befahrene Weilburger Straße beeinträchtigt die Wohn- und Erholungsqualität im Plangebiet durch beträchtliche Lärm-Emissionen. Laut Umweltvorsorge-Atlas des UVF beträgt die Lärmbelastung tagsüber bis zu 70 dB und nachts noch bis zu 60 dB. Die von der Eschbacher Straße ausgehenden Lärm-Emissionen sind nur geringfügig niedriger (60-65 bzw. 50-55 dB).

7. Zusammenfassende Bewertung und Planungsziele

Klima und Lufthygiene

Klima- und lufthygienische Gesichtspunkte stehen einer Neuordnung und Bebauung der Freiflächen im Geltungsbereich nicht grundsätzlich entgegen.

Die nördlich angrenzenden Außenbereiche sind trotz hoher Kaltluftproduktion aufgrund ihrer Nordost-Exposition für den Luftaustausch in den bebauten Bereichen nur von untergeordneter Bedeutung. Außerdem sind Immissions-Belastung und Überwärmung im Usinger Siedlungsgebiet nur mäßig ausgeprägt, so daß die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche nicht auf lokale Kaltluftströme angewiesen sind.

Angesichts der bereits bestehenden erhöhten SO₂- und CO₂-Emissionen (Hausbrand) und der gering ausgeprägten lokalen Flurwinde in südlicher Richtung sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kleinklimatische Maßnahmen sinnvoll. Hier sind zunächst eine starke Durchgrünung und eine Begrenzung der Flächenversiegelung zu nennen.

Boden und Grundwasser

Boden- und Wasserhaushalt sind im Plangebiet durch die bestehende Bebauung und Flächenversiegelung bereits erheblich überformt, was durch eine weitere bauliche Verdichtung noch verstärkt wird. Problematisch stellt sich vor allem die ohnehin in der Usinger Gemarkung eingeschränkte Grundwasserneubildung dar, die durch zusätzliche Ableitung von Oberflächenwasser über das Kanalnetz durch die geplante Bebauung weiter reduziert wird.

Zur Minimierung ist daher eine möglichst umfangreiche Regenwassernutzung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich.

Biotopstrukturen

In dem weitgehend bebauten Bereich finden sich nur wenig Flächen und Biotopstrukturen, die für den Biotop- und Artenschutz von größerer Bedeutung wären. Vor allem die intensiv genutzten Hausgartenbereiche und stark überbauten Gewerbeflächen bieten nur in geringem Umfang geeignete Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten. Vor diesem Hintergrund stellen die vorhandene Obstwiese, Obstbäume, größeren Einzelbäume sowie die naturnahen Gehölzstrukturen und Sukzessionsflächen kleinflächige, aber wesentliche Strukturelemente im Untersuchungsgebiet dar.

Der zentrale Brachflächenbereich wird zwar von überwiegend häufig anzutreffenden Pflanzenarten besiedelt, bietet jedoch durch seine Naturnähe und seine Korridorwirkung zum Außenbereich wichtige Zusatzstrukturen und Rückzugsräume für Tiere, darunter auch bestandsbedrohte Arten, wie Feldhase oder Rebhuhn.

In ähnlicher Weise sind die Streuobstwiesen und Brachen im und am nördlichen Plangebiet zu bewerten.

Für die Planung läßt sich daraus die Notwendigkeit, von entsprechenden Ersatzstrukturen ableiten, soweit ein Erhalt aus städtebaulichen Erwägungen nicht möglich ist. Bei der Neugestaltung des Ortsrandes sollte daher die Existenz vergleichbarer Biotopstrukturen mit einer entsprechenden Verzahnung zwischen Siedlung und Außenbereich berücksichtigt werden.

Landschaftsbild und Erholung

Aus Sicht der Erholungsnutzung und im Hinblick auf Landschafts- und Siedlungsbild ist der Ortsrand der eigentlich brisante Bereich des Plangebietes. Zum einen bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, das zur Zeit unbefriedigende Erscheinungsbild aufzugreifen und die Grundlage für eine Aufwertung des Siedlungsrandes als Erholungsraum zu bilden. Andererseits ist eine vorgerückte und verdichtete Bebauung durch die exponierte Kuppenlage weithin sichtbar und verlangt eine behutsame Gestaltung und eindeutige Vorgaben hinsichtlich Bauweise und Geschoßzahl.

Bei der Erschließung des Geltungsbereiches ist auf eine Passierbarkeit der bebauten Bereiche für den öffentlichen Erholungsverkehr Wert zu legen. Dem Verbindungsweg nach Eschbach am westlichen Plangebietsrand kommt hier vorrangige Bedeutung zu.

8. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) weist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet aus. Die nördlich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft werden von einer geplanten Umgehungsstraße gekreuzt, für die eine Anbindung an die Eschbacher Straße nahe der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehen wird.

Der Regionale Raumordnungsplan (RROPS) stellt die nördlich an die Siedlung angrenzenden Flächen als Bereich für Landnutzung und -pflege dar.

Praktisch die gesamten Außenbereiche der Usinger Gemarkung liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Taunus" sowie des Naturparkes "Hochtaunus".

9. Grundzüge der Planung

Aus der landschaftsplanerischen Analyse und Bewertung folgt, daß die Realisierung des Bebauungsplanes "Weilburger Straße" zwar mit Eingriffen in den Naturhaushalt, insbesondere hinsichtlich der Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt, für den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen verbunden ist, jedoch aus landschaftsplanerischen Sicht bei Durchführung entsprechender Maßnahmen zu vertreten ist.

Die nachfolgenden, in den Bebauungsplan zu integrierenden landschaftsplanerischen Darstellungen und Festsetzungen sollen die mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt minimieren und soweit möglich ausgleichen.

9.1 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches orientiert sich weitgehend am bereits vorhandenen Gutenbergweg, der allerdings nur noch für Fußgänger und Radfahrer an die Eschbacher Straße bzw. den Fuß- und Radweg nach Eschbach angeschlossen sein wird. Für den KFZ-Verkehr wird eine neue Anbindung an die Weilburger Straße geschaffen werden.

Abzweigend vom Gutenbergweg übernehmen mehrere Stichwege (Sackgassen) die weitere Erschließung.

Baumpflanzungen entlang der Straßen sind überwiegend innerhalb der Bauflächen vorgesehen, da das gewählte Straßenprofil nur sehr schmale Baumscheiben zulassen würde und die Bäume durch parkende Fahrzeuge gefährdet sind.

Nur im Bereich der neuen Zufahrtsstraße ist ergänzend zur vorgesehenen Ahornreihe auf privatem Grundstück eine weitere Ahornreihe innerhalb der Straßenparzelle geplant.

Die platzartige Aufweitung an der neuen Zufahrtsstraße soll in der Mitte durch eine Linde überstellt werden.

Der für die Erholungsnutzung wichtige Verbindungsweg nach Eschbach wird als Fuß- und Radweg ausgewiesen. Zur Steigerung seiner Attraktivität soll der 5 m breite Weg auf 3,5 m verschmälert werden, so daß entlang der westlichen Grenze ein 1,5 m breiter durchgehender Pflanzstreifen entsteht. Innerhalb dieses Streifens ist die Pflanzung einer Baumreihe aus Bergahorn vorgesehen. Damit wird auch eine Eingrünung des angrenzenden, optisch sehr wenig ansprechenden Supermarktgeländes erreicht.

9.2 Bauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Höhenlage:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Allgemeines Wohngebiet in überwiegend eingeschossiger, offener Bauweise, z.T. auch als Reihenhäuser, GRZ 0,4).

Entlang der Weilburger Straße ist eine bauliche Nutzung als Mischgebiet vorgesehen, mit bis zu dreigeschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,6.

Grundstücksfreifläche:

Eine gute Durchgrünung der Bauflächen mit positiven Auswirkungen auf Landschaftsbild, Kleinklima, Wasserhaushalt und die Lebensmöglichkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt wird erreicht durch folgende Festsetzungen bzgl. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

- Begrünung oder gärtnerische Nutzung von mind. 60% der Grundstücksfläche (Wohngebiet) bzw. mind. 40% der Grundstücksfläche (Mischgebiet) (ohne Stellplätze und Zufahrten, auch wenn diese z.B. in Rasenpflaster oder Schotterterrassen angelegt sind).
- einen 10%igen Gehölzanteil an den vorgeschriebenen Grünflächen. Zur Förderung der heimischen Flora und der daran gekoppelten Tierwelt, müssen die Gehölzarten dabei zu mindestens 60% aus standortgerechten, heimischen Arten bestehen. Maximal 40% dürfen - um den Bedürfnissen vieler Gartennutzer gerecht zu werden - aus "Exoten" bestehen.
- Unter Anrechnung zu pflanzender Straßenbäume und zu erhaltender Einzelbäume mehrere Einzelbäume pro Grundstück als Hochstamm und in einer Pflanzqualität von mind. 16-18 cm Stammumfang
- die Pflanzung von Straßenbäumen auf privatem Grund.
Durch das gewählte schmale Straßenprofil sind Straßenbäume innerhalb der Verkehrsflächen überwiegend wenn nicht unmöglich, so doch aus gärtnerischer Sicht wegen nur kleiner Baumscheiben und Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge problematisch. Die auf den Privatgrundstücken anzupflanzenden Bäume werden dabei angerechnet auf die ohnehin auf der Grundstücksfreifläche zu pflanzenden Gehölze. Um zu einem einheitlichen Straßenbild zu gelangen, wurde für verschiedene Straßenabschnitte jeweils eine einheitliche Baumart vorgesehen:
 - Bergahorn entlang Eschbacher Straße, Weilburger Straße und entlang der neu anzulegenden Zufahrtsstraße
 - Eberesche entlang des westlichen Teils des Gutenbergweges und entlang des Stichweges im Nordosten
 - Hainbuche entlang des östlichen Teils des Gutenbergweges und entlang des Stichweges im Südosten
- die vorzugsweise wasserdurchlässige Befestigung nicht begrünter Grundstücksfreiflächen (Stellplätze, Terrassen, Zufahrten und Zugänge) durch z.B. wassergebundene Decke oder Fugenpflaster. Zur Schonung des Wasserhaushalts (Vermeidung

von Abfluß aus dem Plangebiet) hat die Entwässerung dieser Flächen nicht in die Kanalisation, sondern seitlich in Pflanzflächen zu erfolgen.

Garagen und Stellplätzen:

Zur Einschränkung von Flächenverbrauch und Bodenversiegelung führen folgende Festsetzungen bzgl. Garagen und Stellplätzen:

- Stellplätze müssen in direktem Anschluß an die Erschließungsstraße liegen, um Flächen für Zufahrten zu vermeiden; ihre Breite ist aus den o.g. Gründen auf max. 5 Meter beschränkt.
- Flächenversiegelung ist für die Stellplätze unzulässig; sie sind wasserdurchlässig und mit Begrünung (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster) herzustellen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Auch an den Gebäuden selbst sollen durch folgende Maßnahmen kleinklimatische Ausgleichswirkungen, Regenwasserrückhalt und Teillebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt erzielt werden:

- Garagenwände oder Carportpfosten sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu versehen.
- Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Dies kommt neben Garagen und Carports vor allem bei Gewerbebauten innerhalb des Mischgebiets zum Tragen.
- Ungegliederte oder großflächig fensterlose Fassadenteile sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Auch dieses wird insbesondere bei gewerblichen Neubauten im Mischgebiet die o.g. positiven Auswirkungen entfalten.

Regenwasserentsorgung

Ein umweltgerechter Umgang mit dem von den Dachflächen abfließenden Regenwasser ergibt sich aus folgender Festsetzung:

- Das Dachflächenwasser wird in ausreichend große Zisternen (50 l/qm Dachfläche) eingespeist, von denen aus eine Grauwassernutzung im Haus (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) bzw. eine Beregnung der Grundstücksfreiflächen (Gießwasser für den Garten) erfolgen soll. Neben dem sich auf die Abflußspitzen tendentiell positiv auswirkenden Kleinerückhalt (persönlicher Beitrag zum Hochwasserschutz) hilft diese Maßnahme wertvolles Trinkwasser einzusparen.
- Der Überschuss aus den Zisternen soll auf dem jeweiligen Grundstück dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Aus Reinhaltungsgründen hat dies über begründete Versickerungsmulden zu geschehen. Eine Kombination mit kleinen Teichen ist möglich und aus gestalterischen Gründen auch sinnvoll. Durch die festgesetzten Mindestanteile von Grünflächen an den Grundstücksflächen ist die Integrierung der Versickerungseinrichtungen in die Gartenanlagen überall möglich.

9.3 Private Grünflächen

In Anbetracht des ökologischen Wertes des Plangebiets wurde angestrebt, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes möglichst zu minimieren und die ökologisch sensibleren Bereiche von der baulichen Verdichtung auszusparen, soweit dies städtebaulich machbar erscheint. Aus diesem Grund wurde - neben der weitgehenden Sicherung vorhandener Gehölze - ein Teil des Plangebiets als "Private Grünfläche" - Ökologisch wertvoller Hausgartenbereich - dargestellt.

Es sind dies:

- der von einem geschlossenen Baumbestand überstellte Hausgartenbereich Eschbacher Straße/Ecke Gutenbergweg
- der überwiegende Teil der daran angrenzenden Obstwiese
- eine geplante 10 m breite Gehölzpflanzung im westlichen Anschluß daran, die als Pufferzone zwischen Wohngebiet und Mischgebiet fungiert und zum anderen für die Tierwelt ein vernetzendes Element innerhalb des Plangebiets darstellt
- der am nördlichen Rand etwa in Plangebietsmitte befindliche Hausgartenbereich, der außer einem erhaltenswerten Obstbaum und einem naturnah angelegten Gartenteich derzeit zwar keine herausragende ökologische Bedeutung aufweist, der jedoch dazu geeignet ist, die bauliche Verdichtung entlang des neuen Siedlungsrandes zu unterbrechen und das neue Wohngebiet besser mit der angrenzenden Landschaft zu verzahnen.

Diese Flächen sind als ökologisch wertvolle Hausgartenbereiche zu erhalten und zu pflegen. Eine bauliche Nutzung ist unzulässig.

9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Kompensationsflächen für durch die bauliche Verdichtung erfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein großer derzeit überwiegend ackerbaulich genutzter Bereich im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesen.

Auch für die randliche Eingrünung der Bauflächen nach Nordosten hin entlang der Feldflur bzw. entlang der Eschbacher Straße sind entsprechende Flächen ausgewiesen.

Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese.

Damit diese ihre größtmögliche ökologische Wirksamkeit entfalten kann, sind nur Obstbäume als Hochstämme in alten lokalen Sorten zulässig. Als Pflanzraster ist ein seitlicher Abstand von 10 m vorgesehen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Unter den Bäumen soll eine Wiese eingesät werden, die maximal zweischürig zu bewirtschaften ist. Um den Artenreichtum in der Krautflora zu fördern, muß das Mähgut abgefahren werden. Aus demselben Grund ist Düngung und Pestizideinsatz unzulässig.

9.5 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

Neben den o.g. Streuobstflächen haben Gehölzpflanzungen auch auf der Grundlage von textliche Festsetzungen zu erfolgen:

- im Bereich der Bauflächen (s. 9.2)
- im Bereich der privaten Grünflächen (s. 9.3)

Weitere Pflanzflächen sind im Plan dargestellt als 5 m breiter Pflanzriegel zur Untergliederung des Mischgebiets und als Vernetzungsstruktur im südöstlichen Planbereich sowie in einem Teilbereich des nordöstlichen Siedlungsrandes. Hier läßt die angestrebte Neubebauung keinen Ortsrand inform einer Obstwiese zu, da maximal ein 5 m breiter Streifen als Pflanzfläche zur Verfügung steht, wenn man der Neubebauung einen vertretbar großen Garten zugestehen will. Anstelle einer nur einreihig möglichen Obstbaumpflanzung ist daher die flächige Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

10. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Wie schon aus der Bestandsanalyse und -bewertung ersichtlich wurde, ist die beabsichtigte Umstrukturierung des Plangebiets und die angestrebte bauliche Verdichtung mit z.T. erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Diese erfahren durch die Festsetzungen des Landschaftsplanes eine wesentliche Minimierung und werden durch den erweiterten Geltungsbereich mit der geplanten Obstwiese im Sinne des § 8a BNatschG weitestgehend kompensiert.

Insbesondere hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt sind Beeinträchtigungen zu erwarten. Die gegenwärtig diesbezüglich wertvolleren Flächen setzen sich aus Gehölzflächen, Wiesenflächen unterschiedlicher Ausprägung, Ruderalflächen sowie einem von Großbäumen überstellten Hausgartenbereich zusammen. Ihr Flächenanteil am Gesamtplangebiet liegt bei 31%. Sofern sie nicht direkt überbaut oder zu Erschließungsflächen werden, sinkt der Wert der verbleibenden Grünflächen durch Umwandlung in relativ artenarme Hausgärten.

Der Eingriff wird minimiert durch die umfangreichen Begrünungsfestsetzungen und den Erhalt eines Teiles der vorhandenen Gehölzstrukturen. Eine Kompensation erfolgt durch die Neuanlage der Obstwiesenflächen im Norden des Plangebiets.

Zusammen mit den neu anzulegenden großflächigen Gehölzpflanzungen und Teilen der o.g. zu erhaltenden Gehölz- und Wiesenflächen ergibt sich wieder ein Flächenanteil ökologisch wertvollere Flächen am Plangebiet von über 30%.

Der Eingriff in die Biotopstrukturen und die Lebensmöglichkeiten anspruchsvollerer Tiere und Pflanzen kann damit als ausgeglichen gelten.

Die zur Zeit nur zu 26% befestigten bzw. überbauten Flächen werden anhand der Planung zu max. 36% überbaut bzw. als Verkehrsfläche befestigt werden können. Als Lebensraum für die Kleintierwelt, als Filter und Puffer für über die Niederschläge eingetragene Schadstoffe sowie als Leiter für die Grundwasserneubildung fällt der Boden hier aus.

Die Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt somit den Wasserhaushalt und trägt durch den gesteigerten Oberflächenwasserabfluß zu einer Erhöhung der Abflußspitzen und damit der allgemeinen Hochwassergefahr bei.

Diese negativen Auswirkungen werden wesentlich minimiert, indem umfangreiche Festsetzungen bzgl. Wasserdurchlässigkeit und Versickerung getroffen wurden. Neben der dezentralen Regenwassersammlung und -versickerung kommt hier auch die für Flachdächer vorgesehene Dachbegrünung zum Tragen.

Klimatisch wird die derzeitige Leistung bzgl. Kaltluftentstehung und -abfluß durch eine Verdichtung der Bebauung zwar tendentiell eingeschränkt, jedoch führt dies aufgrund der räumlichen Lage und des bestehenden guten klimatischen Zustandes nicht zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsbereiche. Es entstehen aufgrund der getroffenen Darstellungen und Festsetzungen bzgl. Durchgrünung, Erhalt von Freiflächen oder auch Minimierung von Überbauung und Versiegelung günstige bioklimatische Wohnverhältnisse im Plangebiet.

Als Erholungsgebiet kommt dem Planbereich insofern eine Bedeutung zu, als Spaziergänger über den Fuß- und Radweg Richtung Eschbach die freie Landschaft erreichen. Diese Wegebeziehung wird beibehalten und durch die vorgesehene Bepflanzung wesentlich aufgewertet. Innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund des derzeitigen Zustandes wenig Raum für eine aktive Erholungsnutzung. Daher werden von der Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Das Plangebiet wird durch die Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung, den weitgehenden Erhalt von schon großen und teilweise alten Bäumen und Baumgruppen sowie durch die umfangreichen geplanten Neupflanzungen von Straßenbäumen, Einzelbäumen und Sträuchern gut in das Landschaftsbild eingebunden, so daß trotz der Hanglage nicht mit diesbezüglichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Die Neuordnung der Bebauung mit der breiten Pflanzzone sowohl in Richtung Osten zur Weilburger Straße als auch mit der ausgedehnten Obstwiese nach Norden tragen zu einer Verbesserung der Ortsrandeingrünung und somit des Landschaftsbildes bei.

Um diese zusammenfassende verbale Einschätzung der Eingriffswirkung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu quantifizieren und um zu einer Bezugsgröße zur geplanten Kompensationsmaßnahme (Obstwiese) zu gelangen, wurde eine rechnerische Eingriffsausgleichsbilanzierung anhand des Biotopwertverfahrens (Ausgleichsabgabenverordnung - AAV- vom Februar 1995) durchgeführt. Das Ergebnis ist dem Anhang zu entnehmen (Tabelle Eingriffsausgleichsbilanz).

Die Zuordnung zu den jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste erfolgte für den Bestand bereits unter Punkt 5. Dabei ist zu erwähnen, daß sämtliche gärtnerisch genutzten oder gepflegten Freiflächen bebauter Grundstücke als 11.221 - gärtnerisch gepflegte Anlagen / strukturarme Hausgärten bzw. strukturreicher Hausgarten eingestuft wurden. Innerhalb dieser Flächen wurden, im Gegensatz zur plangrafischen Darstellung, nur größere heimische Einzel- und Obstbäume extra bewertet.

Bei der Flächenbilanzierung für den geplanten Zustand wurden die im Landschaftsplan dargestellten Flächen, differenziert nach vorhandener bzw. vorgeschlagener neuer Bebauung, als Bauflächen ermittelt.

Die bestehende Bebauung wurde dabei mit 3 Biotopwertpunkten angesetzt; nur für die Neubauten wurde davon ausgegangen, daß die Festsetzungen bzgl. der Zisternen und der Versickerung greifen und der entsprechende Biotopwert von 6 Punkten herangezogen werden kann.

Da der Anteil von zu begrünenden Flachdächern und Fassaden nur schwer abzuschätzen ist, wurden diese Minimierungsmaßnahmen nicht mitbilanziert.

Der Anteil der Grünflächen ergibt sich aus der textlichen Festsetzung, wonach mindestens 60%, im Mischgebiet 40%, der Grundstücksflächen begrünt anzulegen sind. Das heißt, sämtliche Nebenflächen, wie Zufahrten, Stellplätze oder Lagerflächen sind nur innerhalb der vorgegebenen GRZ zulässig. Der maximal mögliche Flächenanteil dieser befestigten Flächen ergibt sich aus der Differenz zwischen Grundstücksflächen auf der einen Seite und Bebauung und Grünflächen auf der anderen Seite.

Aufgrund der in großem Umfang festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der mit der Realisierung des B-Planes erfolgende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als weitgehend ausgeglichen angesehen werden.

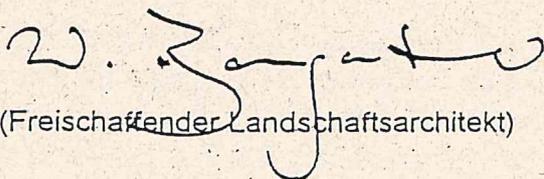
Die Anwendung des Biotopwertverfahrens bestätigt diese Einschätzung.

Zwar ergibt sich ein rechnerisches Defizit von knapp 16.000 Punkten, was einer prozentualen Verschlechterung des Gebiets um etwa 1,3% entspricht.

Dieser Wert kann angesichts der Schwierigkeit, ökologische Qualität zu quantifizieren und überhaupt in Zahlen zu fassen, im Bereich der rechnerischen Ungenauigkeit angesiedelt werden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht kann das geringfügige Defizit toleriert und die Bilanz als ausgeglichen betrachtet werden.

Frankfurt, den 11. Juni 1996


(Freischaffender Landschaftsarchitekt)

ANHANG

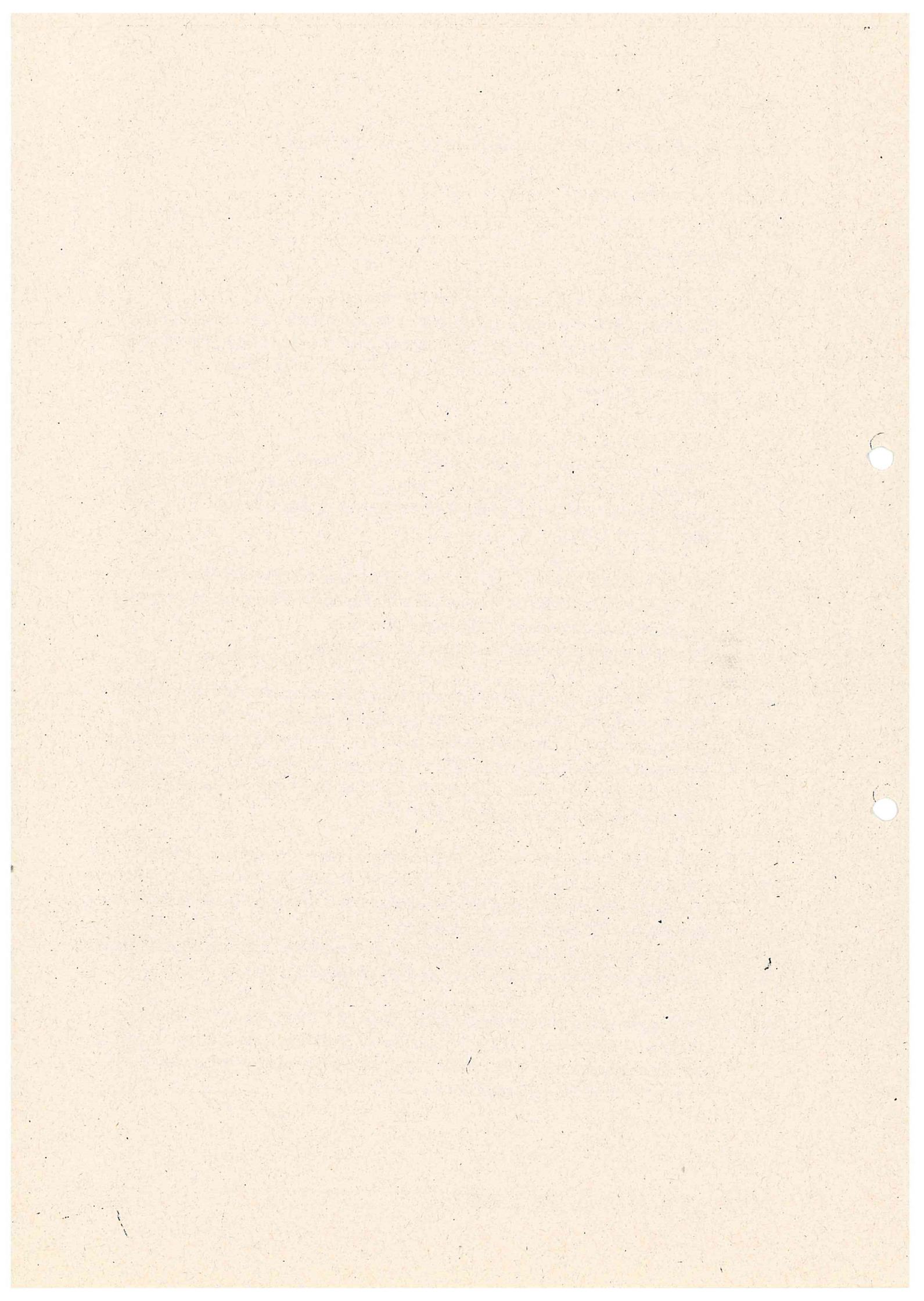
STADT USINGEN

Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Weilburger Straße"

Textliche Festsetzungen (Stand 11. Juni 1996)

1. Bauflächen

- 1.1 Für die als Wohngebiet dargestellten Flächen gilt:
Mindestens 60% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte und begrünte Flächen (z.B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenpflaster oder Schotterrasen) sind dabei nicht mitzurechnen (§9 (1) 25 BauGB).
- 1.2 Für die als Mischgebiet dargestellten Flächen gilt:
Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte und begrünte Flächen (z.B. Zufahrten und Stellplätze in Rasenpflaster oder Schotterrasen) sind dabei nicht mitzurechnen (§9 (1) 25 BauGB).
- 1.3 Von den unter 1.1 bzw. 1.2 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 10% mit Gehölzen zu bepflanzen, unter Anrechnung der im Plan gesondert dargestellten, zu erhaltenden oder zu pflanzenden Gehölze.
Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5 qm.
- 1.4 Die im Plan dargestellten Gehölze sind ausschließlich aus heimischen standortgerechten Arten entsprechend der Artenverwendungsliste zu pflanzen.
Außerhalb der im Plan dargestellten zu pflanzenden Gehölzflächen sind die zu verwendenden Gehölze zu mind. 60% der Artenverwendungsliste zu entnehmen; der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf auf diesen Flächen 40% nicht überschreiten (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.5 Die im Plan im Bereich der Bauflächen dargestellten Straßenbäume sind im Abstand von 1 m zur Grenzlinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen. Die festgesetzten Arten und Mindestpflanzgrößen sind zur Gewährleistung eines einheitlichen Straßenbildes zu beachten.
Der im Plan dargestellte Standort ist nicht zwingend und kann der Vorgartengestaltung entsprechend variiert werden (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.6 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum (H, 3xv, STU 16-18) zu pflanzen. Dabei sind die unter 1.5 genannten Straßenbäume und die zu erhaltenden Einzelbäume oder Bäume innerhalb der im Plan dargestellten Gehölzflächen anzurechnen (§ 9 (1) 25 BauGB).



- 1.7 Grundstücksfreiflächen, die nicht begrünt sind (z.B. Terrassen, Zufahrten, Stellplätze), sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Fugenpflaster o.ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 1.8 Flachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.9 Fensterlose bzw. ungegliederte Fassadenteile von mehr als 50 qm zusammenhängender Fläche sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu versehen (§ 9 (1) 25 BauGB).
- 1.10 Die Zufahrtsbreite zu Garagen, Carports und Stellplätzen wird pro Grundstück auf max. 5 m begrenzt (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 1.11 Pkw-Stellplätze sind einschl. Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm) (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 1.12 Carportpfosten und Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen gem. Artenverwendungsliste zu begrünen (§ 9 (1) 25 BauGB).

2. Regenwasserentsorgung

- 2.1 Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und als Brauchwasser (z.B. Grauwasserkreislauf innerhalb der Bebauung, Bewässerung der Grundstücksfreiflächen) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll dabei mind. 50 l pro qm horizontal projizierter Dachfläche betragen.
- 2.2 Überschüssiges Regenwasser ist durch oberflächennahe Versickerungsmaßnahmen, wie z.B. die Versickerung über begrünte Mulden auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerten (§ 9 (1) 20 BauGB).

3. Private Grünflächen

- 3.1 Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind als ökologisch wertvolle Hausgartenbereiche zu erhalten und zu pflegen.
Für die zu pflanzenden Gehölze sind ausschließlich Arten der Artenverwendungsliste zulässig (§ 9 (1) 25 BauGB).

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Die im Plan als Obstwiese dargestellten Flächen sind mit Obsthochstämmen in alten, lokalen Sorten mit einem seitlichen Abstand von max. 10 m zu bepflanzen (H, 160-180 cm). Die Wiese ist maximal zweischürig zu pflegen; das Mähgut ist abzuräumen; Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig (§9 (1) 20 BauGB).

5. Pflanzfestsetzungen

- 5.1 Bei allen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzupflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).

6. Artenverwendungsliste

Eine fachgerechte Ergänzung der Pflanzenauswahl mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ist zulässig

BÄUME 1. ORDNUNG

Berghorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hängebirke (*Betula pendula*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
sowie Hochstamm-Obstbaumsorten.

BÄUME 2. ORDNUNG

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
sowie Obstbaumsorten

STRÄUCHER

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hartriegel (*Comus sanguinea*, *C. mas*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. monogyna*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weiden (*Salix* i.A.)
Holunder (*Sambucus nigra*, *S. racemosa*)
sowie Beerenobst-Sträucher

RANK- UND KLETTERPFLANZEN (Auswahl)

Einjährige Arten

Zierkürbis (*Curcurbita pepo*)
Feuerbohne (*Phaseolus coccineus*)
Kapuzinerkresse (*Tropocolum*-Hybriden)
Wicken i.A. (*Lathyrus/Vicia* i.A.)
Hopfen (*Humulus lupulus*)

Mehriährige Arten

Knöterich (*Polygonum aubertii*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Walldrebe in Arten (*Clematis* i.A.)
Brombeere/Himbeere (*Rubus spec.*)
Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*)
Efeu (*Hedera helix*)

Stadt Usingen
Landschaftsplan zum B-Plan "Weilburger Straße"

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

(gemäß Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9. Februar 1995)

Stand: 11. Juni 1996

	Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je qm	Fläche vor Maß- nahme (qm)	Fläche nach Maß- nahme (qm)	Biotopwert vor Maß- nahme	Biotopwert nach Maß- nahme
--	--	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	----------------------------------

Bestand:

02.100	Gehölzfläche, heimisch (Gebüsche, Hecken, frisch, sauer)	36	1.508		54.288	
02.500	Gehölzfläche, nicht standortgerecht (Hecken-/Gebüschpflanzung, standortfremd, Ziergehölze)	23	725		16.675	
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht Obstbäume	31	2.636		81.716	
04.120	Einzelbaum nicht standortgerecht Nadelgehölze	26	572		14.872	
06.310	Frischwiesen, extensiv genutzt	44	2.341		103.004	
09.210	Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39	3.496		136.344	
10.510'	stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt, Betonplatten, Verbundpflaster)	3	7.772		23.316	
10.520						
10.530	Schotter- bzw. Kiesflächen bzw. -wege (nicht versiegelt)	6	2.603		15.618	
10.610	Trittrassen (bewachsene Feldwege)	21	936		19.656	
10.710	überbaute Flächen (Dachfläche nicht begrünt)	3	9.120		27.360	
11.191	Acker (intensiv genutzt)	13	14.372		186.836	
11.211	Grabeland, Einzelgärten in der Landschaft	14	2.293		32.102	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- u. strukturarme Hausgärten	14	12.944		181.216	
11.222	struktureicher Hausgarten	25	4.103		102.575	
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich, (z. B. Rasenflächen unter Obstrutzung, artenarme Wiesen)	21	10.307		216.447	

Planung:

02.400	Gehölzpflanzung (Hecken-/Gebüschpflanzung heimisch, standortgerecht)	27		580		15.660
03.120	Ausgleichsfläche (Streuobstwiese neu angelegt)	31		18.890		585.590
04.110'	zu erhaltender Einzelbaum (einheimisch, standortgerecht, Obstbäume)	31		1.435		44.485
04.110	zu pflanzender Einzelbaum (einheimisch, standortgerecht, Obstbäume - 149 St. à 3 qm)	31		447		13.857
10.510	Verkehrsflächen (sehr stark versiegelte Flächen Ortbeton, Asphalt)	3		3.860		11.580
10.530	befestigte Flächen mit Versickerung (Stellplätze, Terrassen etc)	6		9.674		58.044
10.710	vorth. Bebauung (Dachfläche nicht begrünt)	3		4.740		14.220
10.715	gepl. Bebauung (Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung)	6		7.810		46.860
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- u. strukturarme Hausgärten	14		24.146		338.044
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich, (Rasenflächen unter Obstrutzung)	21		675		14.175
11.222	struktureicher Hausgarten	25		2.145		53.625

GESAMTFLÄCHE (ohne Einzelbäume)		72.520	72.520		
GESAMTBIOTOPWERT (einschl. Einzelbäume)				1.212.025	1.196.140
BIOTOPWERTDIFFERENZ					-15.885