

Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen

Textbebauungsplan

Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne

„Schiesshütte“ sowie „Schiesshütte“ – 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 23.04.2024

Projektnummer: 24-2826

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
4.2 Eingriffsregelung	9
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.1 Überschwemmungsgebiete	10
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	10
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	10
5.4 Abwasserbeseitigung	10
6. Altlastenverdächtige Flächen	10
7. Kampfmittel	11
8. Immissionsschutz	11
9. Denkmalschutz	11
10. Bodenordnung	11
11. Verfahrensvermerke	12
12. Anlagen	13

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Rahmen einer Überprüfung von sogenannten Altbebauungsplänen der Stadt Usingen, vornehmlich von Bebauungsplänen aus dem Zeitraum 1960 bis 1976, in welchem das Städtebaurecht noch am Anfang stand und die enge Bindung an die Hauptsatzung der Städte und Gemeinden nach heutiger Sicht nicht hinreichend beachtet wurde, wurden bei einigen Altbebauungsplänen Mängel festgestellt, die sich insbesondere aus den formellen Anforderungen an die Planausfertigung oder der rechtmäßigen Bekanntmachung ergeben und insofern die Rechtswirksamkeit der entsprechenden Bebauungspläne betreffen. Zudem sind auch bei der materiell-rechtlichen Überprüfung dieser Altbebauungspläne zum Teil inhaltliche Unstimmigkeiten bei den konkreten Festsetzungen sowie hinsichtlich des tatsächlichen Baubestandes und der maßgeblichen Planungsvorgaben festgestellt worden. Nach dieser Prüfung wurde seitens der Stadt Usingen eine Einstufung zur Aufhebung betroffener Altbebauungspläne vorgenommen und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für diese gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) jeweils ein entsprechendes Aufhebungsverfahren durchzuführen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Merzhausen, insbesondere aufgrund formeller Rechtsfehler sowie aufgrund zum Teil widersprüchlicher textlicher Festsetzungen, die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ aus dem Jahr 1968 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ aus dem Jahr 1970 vorgesehen. Beide Bebauungspläne setzen innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches jeweils Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1962 bzw. 1968 fest. Hinzu kommt die Festsetzung von Verkehrsflächen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Aufhebungssatzung



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes ist bereits seit langer Zeit erschlossen und vollständig bebaut, sodass sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben und somit auch von Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen nach der angestrebten ersatzlosen Aufhebung der beiden Bebauungspläne künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB ergibt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der sogenannten im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mit hin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat daher in ihrer Sitzung am 04.07.2022 die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Aufhebung der Bebauungspläne erfolgt im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung.

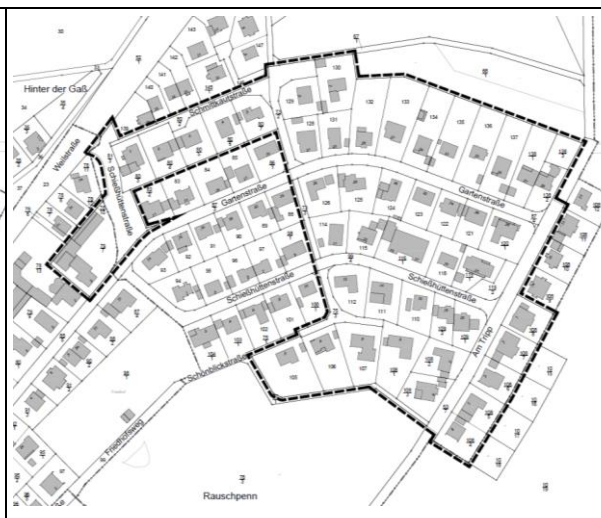
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schießhütte“ von 1968 befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich der Ortslage des Stadtteils Merzhausen südlich des Verlaufs der Weilstraße (Bundesstraße B 275) in einem im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und umfasst Flurstücke im Bereich der Schmittkautstraße, Gartenstraße, Schießhüttenstraße, Schönblickstraße und der Straße Am Tripp.

**Übersicht räumlicher Geltungsbereich
Bebauungsplan „Schiesshütte“**



**Übersicht räumlicher Geltungsbereich
1. Änderung Bebauungsplan „Schiesshütte“**



Abbildungen geordnet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ wurde mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ von 1970 im westlichen und südöstlichen Planbereich geringfügig erweitert. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Aufhebungssatzung entspricht insofern dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ und umfasst zugleich auch vollumfänglich den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schiesshütte“.

Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebungssatzung

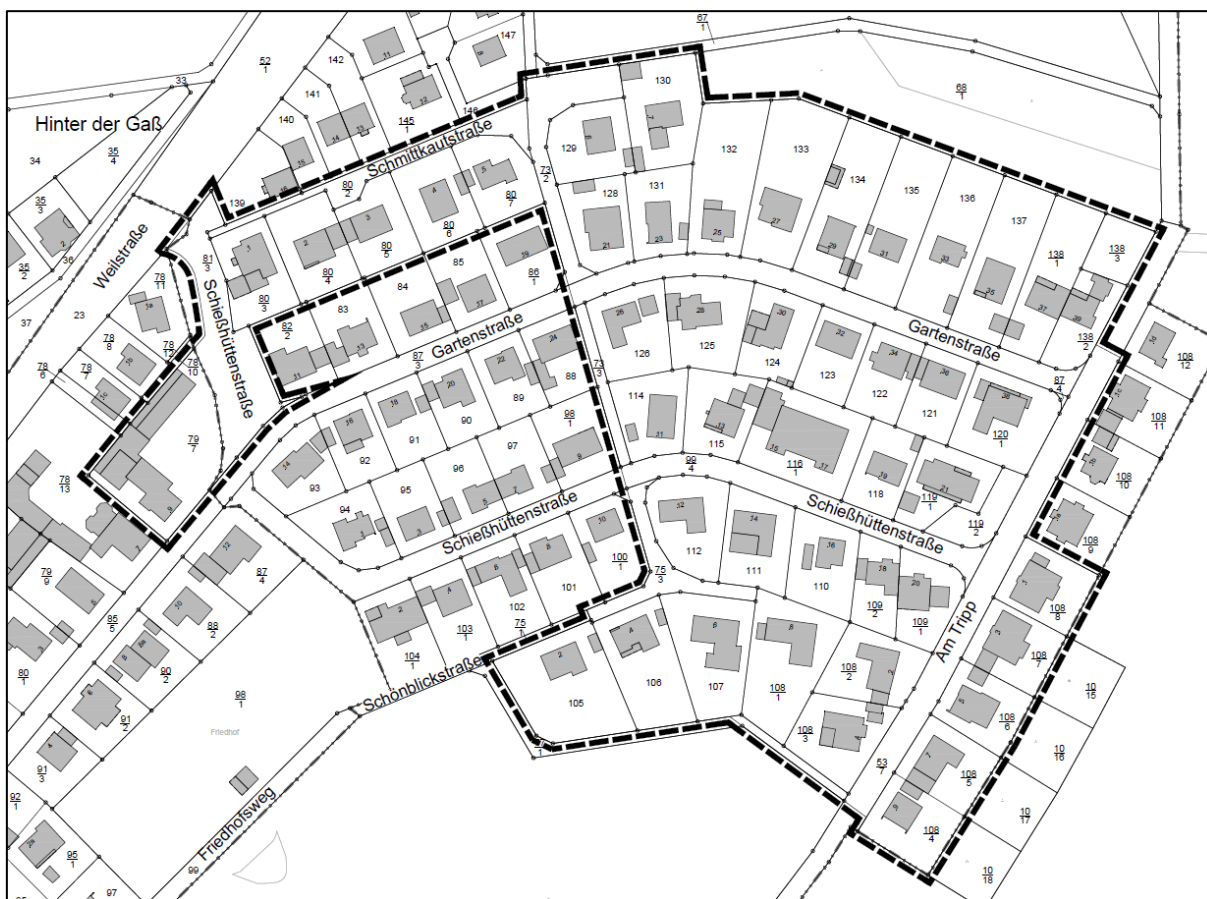


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung und angrenzend Verlauf der Weilstraße (Bundesstraße B 275)
- Osten: Wohnbebauung und angrenzende Waldflächen
- Süden: Waldflächen
- Westen: Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ von 1972 (Allgemeines Wohngebiet)

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,1 ha (50.876 m²). Bei der vorhandenen Bebauung im Plangebiet handelt es sich entsprechend der Festsetzungen der bislang maßgeblichen Bebauungspläne überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit geneigten Dächern.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2024)

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

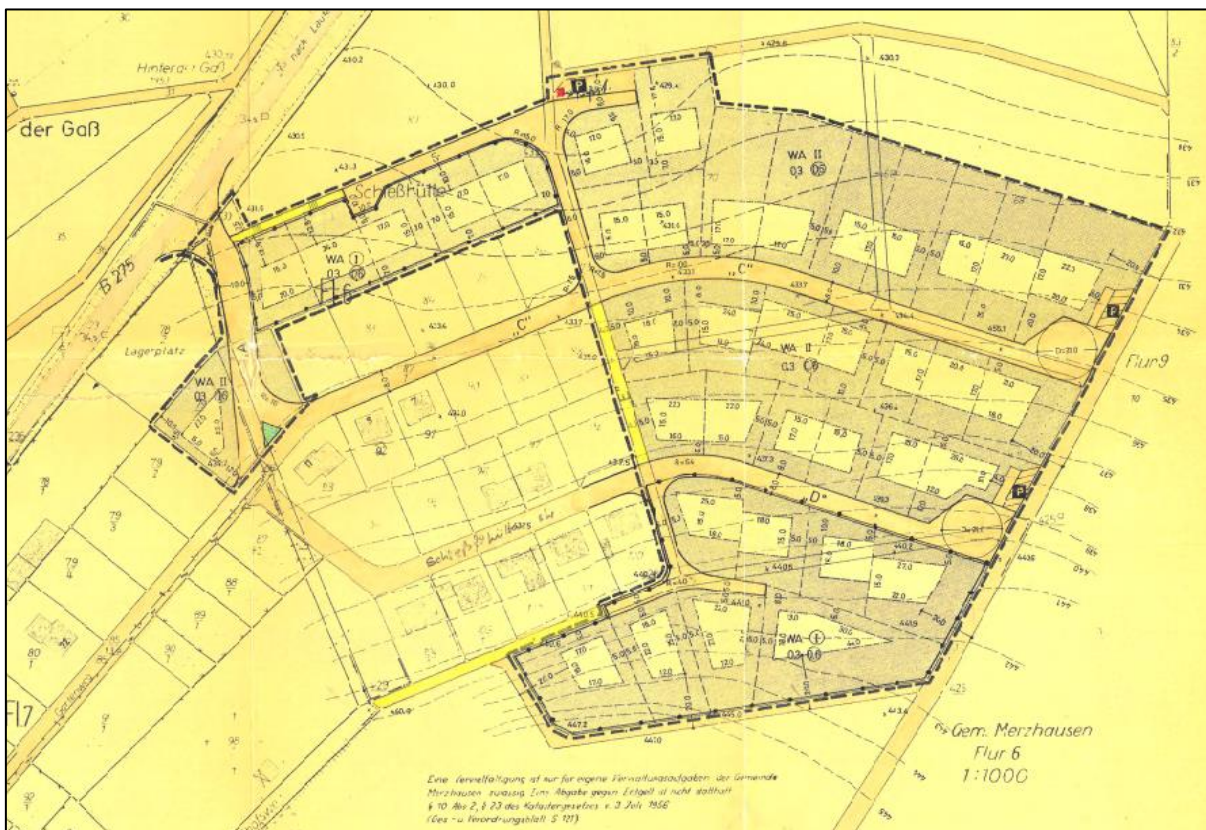
Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt den Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche Bestand“ dar.

Durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ und dessen 1. Änderung soll die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Bereich des Plangebietes künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB erfolgen und sich demnach im Wesentlichen durch das Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ergeben. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mit hin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden. Die Aufhebungssatzung sowie die hierdurch angestrebte Rechtswirkung steht nicht im Widerspruch zu den maßgeblichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie auch zu den Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, zumal sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der bestehende Wohngebietscharakter künftig auch in Anwendung des § 34 BauGB nicht wesentlich verändern wird.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der gültige **Bebauungsplan „Schiesshütte“** von 1967 setzt entsprechend der damaligen Planung als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO i.d.F. von 1962 fest. Hinzu kommen differenzierte Verkehrsflächen zur äußeren und inneren verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Jedoch stehen die konkreten Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den einzelnen Teilbaugebieten in der Planurkunde und die Ausführungen im Begründungstext des Bebauungsplanes im Widerspruch, sodass hieraus nicht eindeutig hervorgeht, welche Vorgaben diesbezüglich als Wille des Plangebers tatsächlich gelten. Zudem weicht die tatsächliche Bebauung teilweise von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ab. Schließlich werden im Bebauungsplan Festsetzungen insbesondere zur Dachgestaltung getroffen, die jedoch im Wesentlichen eingehalten werden.

Bebauungsplan „Schiesshütte“ von 1967

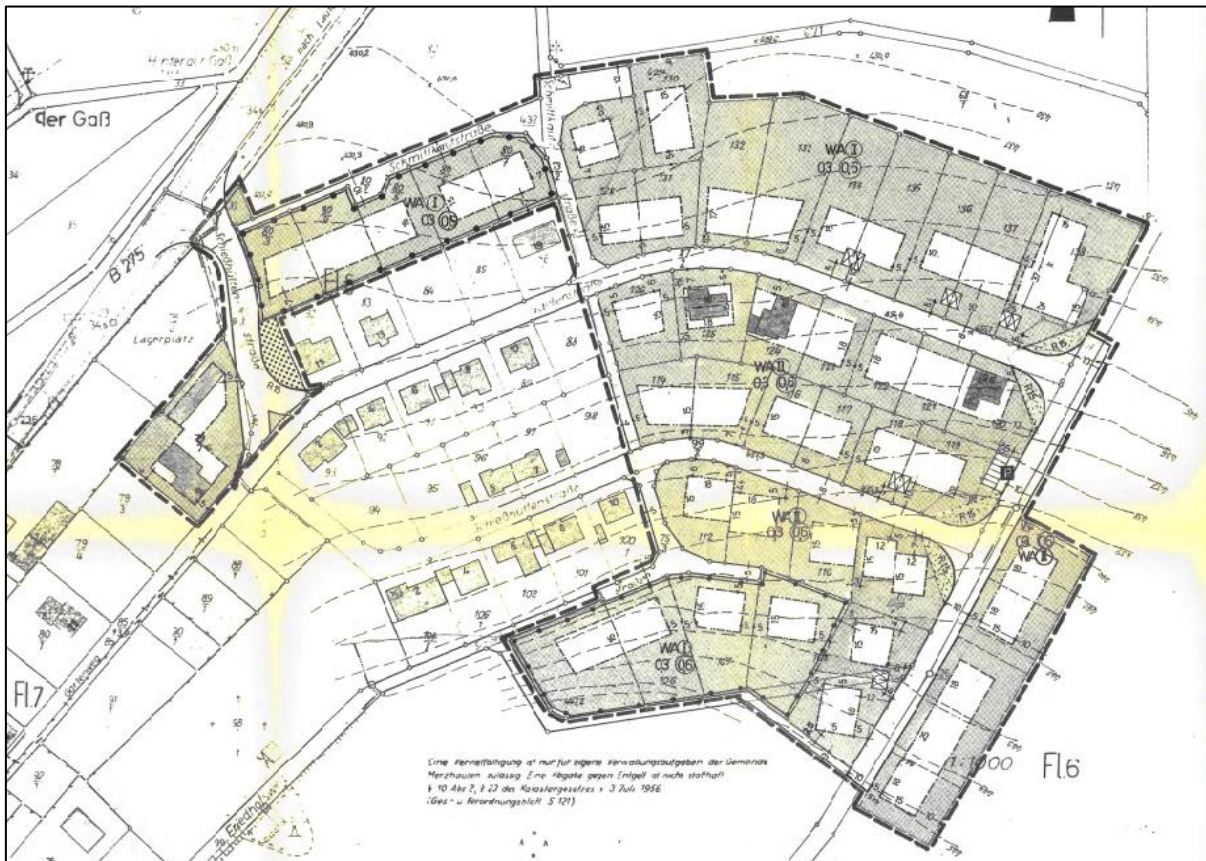


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen der **1. Änderung des Bebauungsplanes „Schiesshütte“** von 1970 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ im westlichen und südöstlichen Planbereich geringfügig erweitert und die Straßenführung im östlichen Planbereich verändert. Weiterhin wurden die überbaubaren Grundstücksflächen bestandsorientiert angepasst, die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen geringfügig verändert und Ausnahmen für einzelne Baugrundstücke formuliert. Jedoch stehen weiterhin die konkreten Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den einzelnen Teilbaugebieten in der Planurkunde und die Ausführungen im Begründungstext des Bebauungsplanes im Widerspruch, weswegen nicht klar hervorgeht, welche Vorgaben diesbezüglich tatsächlich gelten.

Zudem weicht die tatsächliche Bebauung unverändert teilweise von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ab und es werden auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen insbesondere zur Dachgestaltung getroffen, die jedoch im Wesentlichen eingehalten werden.

Bebauungsplan „Schliesshütte“ – 1. Änderung von 1970



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Unmittelbar westlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schliesshütte“ und dessen 1. Änderung angrenzend, befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße Flur 6 + 7“ (II. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießhütte“) aus dem Jahr 1972, der hier im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet festsetzt. Dieser Bebauungsplan soll aufgrund formeller Rechtsfehler und der Tatsache, dass der bauliche Bestand größtenteils nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, in einem eigenständigen Planverfahren ebenfalls aufgehoben werden.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll.

Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, der Bereich des Plangebietes und der Aufhebung des Bebauungsplanes „Schießhütte“ von 1967 sowie dessen 1. Änderung von 1970 bereits vollständig bebaut ist und sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage im Stadtteil Merzhausen bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche befindet, die jedoch grundsätzlich keine größeren Nachverdichtungspotenziale aufweist, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden.

1.6 Verfahrensart

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Zwar können Bebauungspläne nunmehr auch in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgehoben werden, da vorliegend jedoch Mängel der bislang geltenden Bebauungspläne ursächlich für die Aufhebung sind und durch die Aufhebung grundsätzlich keine über die bisherigen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen hinausgehende Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden, erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes „Schiesshütte“ aus dem Jahr 1967 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 1970 im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Aufhebung der Bebauungspläne erfolgt im Zuge der Aufstellung einer Aufhebungssatzung in Form eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage des Stadtteils Merzhausen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die Anbindung an die Weilstraße (Bundesstraße B 275) eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig ausgehend von der Weilstraße (Bundesstraße B 275). Auch die innere verkehrliche Erschließung über die bestehenden Wohnstraßen bleibt künftig unverändert bestehen.

Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet und der Bereich des Plangebietes zudem bereits vollständig erschlossen und bebaut ist, wird es künftig grundsätzlich nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre kommen.

Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist nicht zu rechnen. Wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege sind nicht zu erwarten.

3. Inhalt und Rechtswirkung der Aufhebungssatzung

Der Bereich des Plangebietes ist bereits seit langer Zeit erschlossen und vollständig bebaut, sodass sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben und somit auch von Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen nach der angestrebten ersatzlosen Aufhebung der beiden Bebauungspläne künftig nach den Bestimmungen des § 34 BauGB ergibt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht, zumal sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der bestehende Wohngebietscharakter künftig auch in Anwendung des § 34 BauGB nicht wesentlich verändern wird.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Da die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Aufhebung gelten, wird im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Aufhebungssatzung ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist als **Anlage** beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Eingriffsregelung

Der Bereich des Plangebietes und der Aufhebung des Bebauungsplanes „Schießhütte“ von 1967 sowie dessen 1. Änderung von 1970 ist bereits vollständig bebaut und befindet sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage im Stadtteil Merzhausen bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, sodass eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung grundsätzlich nicht erforderlich ist. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht grundsätzlich kein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Der Wasserbedarf im Plangebiet ist gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend sichergestellt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der Bereich des Plangebietes liegt überwiegend innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Br. III In der Höll + Br. IV Wimborn, Usingen. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; gesetzliche Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben werden nicht berührt.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Erschließung und Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz.

6. Altlastenverdächtige Flächen

Altlagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Da der Bereich des Plangebietes durch die bestehende Bebauung bereits einen städtebaulich prägenden Wohngebietscharakter aufweist, der mithin den Rahmen für den maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab bildet, kann künftig auch ohne des Bestehens eines qualifizierten Bebauungsplanes auf der Grundlage der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt werden; ein Planerfordernis besteht nicht, zumal sich der bisherige Zulässigkeitsmaßstab und somit auch der bestehende Wohngebietscharakter künftig auch in Anwendung des § 34 BauGB nicht wesentlich verändern wird. Demnach ist im Zuge des vorliegenden Aufhebungsverfahrens grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

9. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

10. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 04.07.2022

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Usinger Anzeiger.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Aufhebungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Usingen, den _____._____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Die Aufhebungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____._____

Usingen, den _____._____

Bürgermeister

12. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 23.04.2024

Planstand: 23.04.2024

Projektnummer: 24-2826

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de