

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt - Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Usingen, 07. Juni 2022

Stellungnahme zum Baugebiet Usingen-Merzhausen Am Weiher II

Grundwasser/Trinkwasser

1. Der Flächennutzungsplan, der die Grundlage für das Baugebiet „Am Weiher II“ bildet, wurde 2010 in Kraft gesetzt. Die daraus folgende Aussage für die Grundwasserversorgung des Baugebietes und den Ortsteil Merzhausen mag zum damaligen Zeitpunkt zutreffend gewesen sein. In den vergangenen 12 Jahren haben sich die klimatischen Bedingungen allerdings dramatisch verändert. Hitzeperioden (daraus resultierende Wasserknappheit), Starkregenereignisse (daraus resultierende Überschwemmungen) haben drastisch zugenommen. Durch nicht mehr ausreichende Kapazität der Kanalisation, entstehen große Probleme und eine Besserung dieser Situation ist kurz- und mittelfristig nicht in Sicht, wenn nicht aktiv etwas dagegen unternommen wird.

Die vier wärmsten Jahre seit dem Beginn der Wetteraufzeichnung, im Jahre 1881 in Deutschland, waren 2014, 2018, 2019 und 2021. Extreme Bedingungen herrschten im Jahr 2018 mit langanhaltender Trockenheit und außergewöhnlich hohen Temperaturen. Es fielen nur 75 Prozent der sonst üblichen Jahresniederschlagsmengen. Seit 2003 gab es kein „nasses“ Jahr mehr, um die Grundwasserspeicher auch nur annähernd wieder aufzufüllen.

Durch zusätzlich versiegelte Flächen durch immer neue Baugebiete wird sich diese Problematik weiterhin verschärfen. Hier muss sich die Politik ihrer Verantwortung für die nähere Zukunft und vor allem für folgende Generationen bewusst werden. Das scheint mir mit diesem Bauvorhaben nicht der Fall zu sein. Mir ist durchaus bewusst, dass Wohnraum (bezahlbarer Wohnraum) vermeintlich knapp ist und die Städte und Gemeinden auch hier in der Verantwortung stehen, aber es darf nicht um jeden Preis und nicht zu Lasten der Umwelt und zu Lasten der Bürger geschehen, die die Folgen einer kurzsichtigen Umweltpolitik tragen müssen.

In der Ausgabe vom 16.04.2022 des Usinger Anzeigenblatts erläutert Bürgermeister Wernard die Notwendigkeit, Gärten natürlich zu bepflanzen um Insekten, Kleintieren und Vögeln den notwendigen Lebensraum zu bieten und die Artenvielfalt zu erhalten. Andererseits sollen aber in Merzhausen ca. 23000 m² Fläche durch ein Wohngebiet, welches in dieser Form nicht notwendig ist, versiegelt werden.

Bürger 1 (07.06.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bundesrepublik Deutschland hat, einer aktuellen Untersuchung des Global Institutes for Watersecurity der University Saskatchewan in Kanada, unter der Leitung von Prof. Jay Famiglietti, zufolge einen jährlichen Grundwasserrückgang von 2,5 Millionen Gigatonnen (bzw. Kubikilometer) zu verzeichnen. Damit liegt Deutschland in dieser Kategorie weltweit an der Spitze. Dies entspricht, in den letzten 20 Jahren, einer Wassermenge, um den Bodensee zu füllen.

Selbst wenn die zu Grunde liegenden Daten von 2010 bei Erstellung des Flächennutzungsplans damals aktuell waren (waren sie das?), können diese 12 Jahre später (oder eher mehr), nicht mehr als Grundlage für ein neues Baugebiet dieser Größe dienen. Das ist verantwortungslos, dessen sollten sich die gewählten Vertreter der Kommunalpolitik bewusst sein.

Aktuell wird über eine Trinkwassernotstandsverordnung entschieden (in Königstein wurde im Mai schon die Stufe 1 der Trinkwassernotstandsverordnung in Kraft gesetzt). In den letzten Jahren wurden die Bürger in den heißen Sommermonaten zum Wassersparen aufgefordert. Wie soll das zukünftig aussehen, wenn noch mehr versiegelte Fläche das Regenwasser daran hindert ins Grundwasser zu versickern und zusätzliche 120 bis 150 Bewohner auch ihren Wasserbedarf decken wollen? Wo ist das Verantwortungsbewusstsein und die Weitsicht der Politik?

Und gerade von der Partei „Die Grünen“, die eigentlich genau für diese Themen Umwelt, Klima, usw. vor vielen Jahren als Partei angetreten sind, hätte man deutlich mehr erwarten können, als einstimmig für das Neubaugebiet „Am Weiher II“ zu stimmen. Das ist einfach nur enttäuschend.

2. Auch ein in Planung befindlicher Wasserzweckverband der Hintertaunusgemeinden wird das Problem nicht lösen. Wo soll das Wasser herkommen? Wie alt sind die zugrunde gelegten Daten wirklich? Die Grundlage für ein Baugebiet dieser Größe kann ausschließlich auf aktuellen Daten beruhen, alles andere ist zu kurzfristig gedacht und wird in Zukunft für alle Bürger dieser Region ein großes Problem werden. Können Herr Bürgermeister Wernard, die Stadtverordneten, der Magistrat und alle Verantwortlichen die Entscheidung von heute zugunsten des Baugebietes auch noch 10 oder 20 Jahren ruhigen Gewissens vertreten? Oder wäre es nicht vielmehr ein Zeichen von Verantwortungsbewusstsein für eine nachhaltige Zukunft, um dem Klimawandel und eines zu erwartenden und wahrscheinlichen, teilweise schon existenten Trinkwassermangels mit einem Verzicht auf ein Baugebiet dieser Größe entgegen zu treten? Jetzt werden die Weichen für die Zukunft und vor allem für die nachfolgender Generationen gestellt. Genau jetzt ist der Zeitpunkt die richtigen und nachhaltigen Entscheidungen zu treffen. Was wird die Stadt Usingen in diesem Punkt unternehmen?

Weiher/Brandweiher

3. Der Weiher (im Rahmen der Dorferneuerung noch als Brandweiher bezeichnet) wird unter anderem durch Niederschläge der Fläche des Baugebietes gespeist. In den letzten Jahren konnten im Sommer immer wieder stark gesunkene Pegel beobachtet werden. Durch die Versiegelung dieser Fläche wird dieser Brandweiher über kurz oder lang austrocknen, daran wird auch die Einleitung von Regenwasser der Dachentwässerung nichts ändern, da diese stark reduzierte Fläche nicht ausreichen wird die Austrocknung des Brandweihers zu verhindern. Die Zisternenpflicht wird daran ebenfalls nichts ändern. Wenn das Zisternenwasser bspw. als Grauwasser genutzt wird, wird dieses Wasser dem Grundwasser vorenthalten, weil es über die Kanalisation abgeführt wird. Wie wird sichergestellt, dass

2

Zu 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadtteil Merzhausen bezieht sein Trinkwasser ausschließlich über den Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf. Bei den innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers vorgesehenen Wohneinheiten sind ca. 8.500 m³ Trinkwasser zusätzlich im Jahr zur Verfügung zu stellen; die entsprechende Trinkwasserversorgung über den Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf ist zurzeit gesichert. Sollte es künftig zur Trinkwasserknappheit kommen, müsste der Stadtteil Merzhausen sein Trinkwasser zusätzlich über den Wasserbeschaffungsverband Usingen beziehen. Um eventuelle Engpässe in der Trinkwasserversorgung zu kompensieren, wurde bereits 2018 eine Verbindungsleitung vom Hochbehälter Hardt (Wasserbeschaffungsverband Usingen) zum Hochbehälter Hirschberg (Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf) gebaut.

Zu 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens aus hydrogeologischer Sicht geprüft, ob mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden angrenzenden Weiher verbunden sind. Aus gutachterlicher Sicht kann auf Basis der vorliegenden Aufschlussresultate derzeit jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Wasserführung im Weiher und einer Grund-/Sickerwasserführung im Bereich des Plangebietes hergestellt werden. Vielmehr handelt es sich mutmaßlich um einen basisabdichteten sogenannten Himmelsteich, welcher zusätzlich von Dachwässern eines Teils der angrenzenden Bebauung gespeist wird, auch wenn weitere Zuflüsse, wie beispielsweise temporär wasserführende Felddrainagen oder Quelfassungen, gegebenenfalls einen Beitrag zur Befüllung des Weihers leisten, auch wenn die durchgeführten Bodenuntersuchungen weder Wasserführungen noch Quelfassungen gezeigt haben. Der Weiher als solcher bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt.

leere Zisternen zur Grauwassernutzung nicht mit Trinkwasser befüllt werden? Die Menge an Zisternenwasser, welches für die Gartenbewässerung genutzt wird, wird auch nicht ausreichen, um für einen gleichbleibenden Grundwasserspiegel bzw. die Versorgung des Weihers zu sorgen. Was wird für die Erhaltung des Weihers/Brandweihers seitens der Stadt Usingen unternommen?

Abwasser/Kanalisation

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

4. Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauBG angesehen werden kann.

Die bestehende Kanalisation ist bei entsprechenden Wetterlagen (nicht nur Starkregenereignisse, auch bei normalen Regenfällen) derzeit schon überfordert, was sich in den letzten Jahren am Überlastungsbauwerk (Sammler) in der Nähe der Firma Buhlmann dadurch bemerkbar gemacht hat, dass das Abwasser ungefiltert in den Sattelbach geleitet wird, der nach ca. 500 Metern durch ein Wasserschutzgebiet fließt. Es sind nicht einmal die Feststoffe (Toilettenpapier, Damenbinden, usw.), die bedenklich sind, sondern vielmehr die Haushaltschemikalien, Medikamentenrückstände, Mikroplastiken, usw., die daraus einen untragbaren Zustand machen. Der Sattelbach speist unter anderem die Trinkwasserquellen „Wimborn“ und „in der Höll“.

Dieses war unter anderem schon im Jahr 2021 Thema einer Ortsbeiratssitzung, leider ist dieser Punkt und auch eine entsprechende Klärung in keinem Protokoll aufgeführt. Alteingesessenen Merzhäusern ist diese Problematik schon seit vielen Jahren bekannt. Wenn es in der Vergangenheit nur bei Starkregenereignissen aufgetreten ist, so hat sich die Situation in der jüngeren Vergangenheit verändert und es Bedarf keines Starkregens, um den Sammler zum Überlaufen zu bringen.

Hier Zitat von www.avwusingen.de (Abwasserverband Oberes Usatal) zur Einführung der vierten Klärstufe:

„Fakt ist, dass der moderne Lebensstil Folgen für die Umwelt hat. So auch im Fall der Mikroschadstoffe: Human- und Tierarzneimittel, Rückstände von Körperpflegeprodukten, Pflanzenschutzmittel, Biozide sowie Industrie- und Haushaltschemikalien und Stoffe mit hormonähnlichen Wirkungen aus Kunststoffen lassen sich in den Gewässern nachweisen. Arzneimittel wie der Stimmungsaufheller Carbamazepin, das entzündungshemmende Schmerzmittel Diclofenac oder das Röntgenkontrastmittel Iopamidol finden sich nicht nur im Zu- und Ablauf von Kläranlagen, sondern auch im Grund- und Trinkwasser. Nach derzeitigem Wissensstand geht von den Mikroschadstoffen für den Menschen keine unmittelbare Gesundheitsgefahr aus. Die Lebewesen in den Gewässern aber werden nachweislich geschädigt. Hinzu kommt die Sorge, dass sich die Spurenstoffe in der Nahrungskette von den Algen über Fische bis hin zum Menschen anreichern.“

Um es noch einmal zu betonen, ungeklärtes Wasser wird in den Sattelbach eingeleitet!

Zu 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Usingen ist als Ergebnis diesbezüglicher Abstimmungen mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde sowie dem Abwasserverband Oberes Usatal auf der Grundlage einer entsprechenden entwässerungstechnischen Vorplanung nunmehr die gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über einen Anschluss an das bestehende Mischsystem geplant. Gleichwohl werden auch bei dem geplanten Anschluss an das Mischsystem seitens der Stadt Usingen umfangreiche Maßnahmen zur Entlastung der bestehenden Abwasserkanäle umgesetzt, sodass eine Verschlechterung des Ist-Zustandes ausgeschlossen ist. Mit den entsprechenden Maßnahmen wird die Abwasserableitung aus dem geplanten Erschließungsgebiet erheblich reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend verwertet bzw. zurückgehalten und stark gedrosselt abgeleitet.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Schmittener Straße wird ein Staukanal DN 2400 mit einem Volumen von ca. 240 m³ zwischengeschaltet. Der Staukanal ist für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen und übertrifft damit die Anforderungen der geltenden technischen Regelwerke (3-jähriges Regenereignis für Wohngebiete). Der Drosselabfluss, welcher an den weiterführenden Mischwasserkanal abgegeben wird, beträgt bei einer Drosselspende von 3 l/s*ha und einer Gebietsgröße von ca. 2,3 ha ca. 7 l/s und kann vom aufnehmenden Mischwasserkanal hydraulisch problemlos aufgenommen werden. Die Drosselwasserspende von 3 l/s*ha liegt deutlich unter der Abflussspende des vorhandenen Außengebietes, auf dessen Fläche das Erschließungsgebiet liegt. Bei der vorhandenen Topografie kann hier im Ist-Zustand mit einer Abflussspende von ca. 8-10 l/s*ha gerechnet werden, welche derzeit oberflächlich den angrenzenden Grundstücken und über deren Entwässerungseinrichtungen dem vorhandenen Mischwasserkanal zufließt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 26.04.22 heißt es unter Punkt 8.2 **Wasserversorgung und Grundwasserschutz**: „*Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.*“

Diesem Punkt muss entschieden widersprochen werden, wie auf den Bildern ersichtlich ist.

Ein ganz normaler Regen am 23.05.2022



Diese Situation wird sich mit Sicherheit nicht verbessern, wenn sich zusätzlich 120 bis 150 Bewohner in Merzhausen niederlassen. Es kann von daher nicht sein, dass im aktuellen Bebauungsplan unter Punkt 8.4 (Abwasserbeseitigung) nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen wird, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind, und unter Punkt 8.5 (Abflussregelung) *zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon ausgegangen wird, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.*

Hier besteht ganz dringend Handlungsbedarf. Was gedenkt die Stadt in diesem Punkt zu unternehmen?

Belastung der Anlieger

5. Es kann nicht sein, dass die Anlieger der möglichen Zufahrtswege (Langgasse, An der Sporthalle, Usinger Straße Am Weiher, Am Wald, Gartenstraße) zum Baugebiet „Am Weiher II“ nach Abschluss der Bauarbeiten mit Straßeninstandsetzungsgebühren belastet werden. Hier würde die Solidarität über Gebühr beansprucht werden. Die sinnngemäße Aussage des Bürgermeisters an OB Sitzung am 08.03.2022, „dass man Opfer bringen müsse“ ist absolut inakzeptabel. Die Zufahrt zum Baugebiet kann nur über eine Baustraße am Westrand von Merzhausen und eine Zufahrt von der Kreisstraße nach Hunoldstal erfolgen. Die dafür entstehenden Kosten müssen dann entsprechend auf die Grundstückspreise umgelegt werden. Nur so ist es gerecht und fair. Das den Anwohnern der o.g. Straßen, die durch den Bauverkehr entstehenden Schäden, belastet werden und sie dadurch die Baulandpreise „subventionieren“, ist nicht akzeptabel.

Viele müssen noch ihrer Häuser abbezahlen, müssen investieren um ihre Immobilie energetisch aufzuwerten, leiden finanziell unter der aktuellen Inflation und den hohen Energiepreisen. Eine Besserung ist in naher Zukunft nicht zu erwarten.

Zu 5: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Baustellenverkehr soll während der Bauphase grundsätzlich über die Kreisstraße K 740 in Richtung Hunoldstal sowie über eine der städtischen Wegeparzellen westlich des Plangebietes geführt werden. Sobald der konkrete Bauablauf geplant ist, erfolgen diesbezüglich entsprechende Informationen.

Eine, bzw. die wahrscheinlichste Zufahrt für den Baustellenverkehr wird über die Gartenstraße stattfinden. Schon jetzt fahren täglich die Schulbusse durch die Gartenstraße, weil sie gar keine andere Möglichkeit haben, die Haltestelle an der Rauschpennhalle zu erreichen. Dabei lässt sich beobachten, dass der Bus die Gegenfahrbahn am südwestlichen Ende der Gartenstraße nutzen muss, um in die Straße An der Sporthalle einzubiegen, da dieser nicht auf der eigentlichen Fahrspur die Verkehrsinsel umfahren kann.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Baustellenverkehrs ebenso diesen Weg nutzen wird, da eine Zufahrt zum Baugebiet über die Langgasse voraussichtlich nicht möglich sein wird. Da ergibt sich dann auch die Frage nach der Traglast der Straßen. Sind diese denn alle für Fahrzeuge dieser Gewichtsklasse ausgelegt?

Problematisch hierbei ist, dass dieser Bereich durch den Zaun und die zwangsweise Nutzung der Gegenfahrbahn ein hohes Gefahrenpotenzial vor allem für Radfahrer (Kinder!) darstellen.



Gartenstraße/An der Sporthalle



An der Sporthalle/Gartenstraße



23.05.2022 10 Uhr

6.

Wohnraumangel

Die populäre Argumentation des Wohnraumangels darf durchaus angezweifelt werden. Ebenso darf angezweifelt werden, dass es so viele Anfragen von Merzhäusern gibt, die ein Baugebiet dieser Größe rechtfertigen. Vielmehr gibt es einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum, welcher durch das neue Baugebiet sicher nicht gedeckt werden dürfte. Bei steigender Inflation, Baustoffmangel, Preissteigerung der Baustoffe (Dachziegel um 40%, Holz und Stahl ca. 50%) usw. dürfte es für junge Familien, für die dieses Baugebiet sein soll, eher schwierig werden, sich ein Eigenheim zu finanzieren (auch die Finanzierungszinsen sind deutlich gestiegen).
Wieviel Wohnraum ist in den letzten Jahren in Usingen entstanden und wird in den nächsten Jahren in Usingen entstehen (Schleichenbach II, Neutorstr, Weilburger Str., Hattsteiner Allee, ehemaliges Landratsamt Obergasse, Pestalozzi Str.)? Reicht das nicht aus? Genau diese schon versiegelten Flächen gilt es zu bebauen und nicht die kostbaren Böden auf der grünen Wiese, die unter anderem als großer CO₂ Speicher dienen und außerdem wichtig für die Grundwassergewinnung sind. Wann begreifen die Verantwortlichen, dass es allerhöchste Zeit ist für das Klima aktiv zu werden und endlich nachhaltig zu agieren. Wenn schon die letzten Bundesregierungen es versäumt haben die Weichen für eine nachhaltige Zukunft zu stellen, wäre es doch endlich mal an der Zeit, dass die Kommunalpolitik ein Zeichen setzt.

In den letzten Jahren haben viele Häuser in Merzhäusern den Besitzer gewechselt und das wird vermutlich auch in den nächsten Jahren so sein. Es gibt derzeit nicht gerade wenige Häuser, die von älteren Einzelpersonen bewohnt werden. Wenn jemand in Merzhäusern ein Eigenheim erwerben möchte, wird er sicher auch in Zukunft fündig werden. Warum gibt es hierzu kein Monitoring der Stadt Usingen in Bezug auf Leerstand, zukünftig zu erwartende Immobilienverkäufe, usw.? Im Bebauungsplan wird unter Punkt 1.4 auf die Änderung des Baugesetzes von 2013 mit dem Ziel vorrangig die Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen hingewiesen. Unter Punkt 1.5 wird darauf hingewiesen, dass für die Bauleitplanung insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Inanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Hat die Stadt Usingen aktuell Bemühungen diesbezüglich unternommen?
Ganz abgesehen von den klimatischen Belastungen die Neubauten verursachen. Es ist mittlerweile eine bekannte Tatsache, dass die Sanierung eines Bestandsbaus deutlich klimafreundlicher ist, als ein Neubau. Und Bestandsbauten gibt es in Merzhäusern ausreichend.

In Merzhäusern sind diese Möglichkeiten noch nicht ausgeschöpft. Die Stadt Usingen ist mutmaßlich im Besitz eines großen Grundstückes „Am Wald“ und eines in der Straße „An der Sporthalle“ zwischen Kindergarten und Rauschpennhalle. Weshalb werden nicht erst einmal diese Schritte in Erwägung gezogen, bevor man wertvolle Grünflächen zerstört?
Warum sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht wie vom Baugesetz § 1 Abs. 5 in Betracht gezogen worden? Hier wird gegen geltendes Recht verstoßen. Was wurde in Bezug auf die Innenentwicklung, Gebäudeleerstand, Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten unternommen. Wie kann die Stadt Usingen ein Neubaugebiet dieser Größe begründen? Welche Maßnahmen wurden seitens der Stadt Usingen diesbezüglich ergriffen?

Zu 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Usingen ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. So konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges der jeweiligen Ortslagen in den einzelnen Stadtteilen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Insbesondere im Stadtteil Usingen werden konsequent Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung und Nachverdichtung zugeführt. Die Stadt Usingen zählt jedoch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und steht angesichts der hohen Attraktivität des Stadtgebietes als Wohnstandort auch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Stadtteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Stadt Usingen verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht somit auch die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Merzhäusern nunmehr am südwestlichen Ortsrand in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Hierdurch wird künftig eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und perspektivisch gesteuert werden soll. Neben der kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckenden Ausweisung von Bauplätzen kann somit auch Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden. Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, das sich aber in die gesamtträumliche städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet einfügt und zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnsiedlungsbedarfs geeignet ist. Für die Planung sprechen ferner die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange. Schließlich stellt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich des Plangebietes bereits „Wohnbauflächen (Planung)“ dar, sodass im Bereich des Plangebietes auch aus raumordnerischer Sicht sowie auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine städtebauliche Entwicklung bereits grundsätzlich vorgesehen ist.

Infrastruktur

7. Durch die Innenstadtverdichtung, die Neubaugebiete in Eschbach, Wilhelmsdorf und Merzhausen (Altweilnau nicht zu vergessen) wird es einen enormen Bevölkerungszuwachs geben. Es darf bezweifelt werden, dass die vorhandene Infrastruktur ausreichend ist. Die Kindergärten und Schulen sind jetzt schon am Limit, der Verkehr, welcher sich tagtäglich über die Saalburg staut, der öffentliche Nahverkehr, der in dieser Form nicht wirklich attraktiv ist, das ist für diese zusätzliche Menge an Bewohnern nicht ausreichend. Vernünftigerweise sollten erst alle Rahmenbedingungen die Infrastruktur betreffend geschaffen werden, bevor man einen solchen Bevölkerungszuwachs anstrebt. Wenn die vielen Menschen erst mal hier ansässig sind, ist es zu spät, um noch adäquat handeln zu können. Wie stellen sich die Verantwortlichen der Stadt Usingen das für die Zukunft vor? Welche Maßnahmen werden ergriffen, um eine Lösung für diese Probleme zu finden?

Klimafunktion/Artenvielfalt

8. Jedes Stück unbebaute Grünfläche erfüllt eine wichtige Funktion in Bezug auf CO₂-Speicherung, Artenvielfalt, Wasserhaushalt, Abkühlung und Klima. Auch dieses Gebiet.
In Bezug auf die Artenvielfalt sind in diesem Gebiet einige bedrohte Arten (Rote Liste) zu beobachten, welche dieses Gelände zu ihrem Lebensraum gemacht haben. Nachfolgend genannt sind die Arten, welche ich bei vielen Spaziergängen im geplanten Neubaugebiet beobachten konnte:

- Feldhasen (laut „Roter Liste“ gefährdet)
- Rotmilan (laut „Roter Liste“ Vorwarnliste)
- Ringelnatter (laut „Roter Liste“ gefährdet)
- Kreuzotter (laut „Roter Liste“ stark gefährdet)
- Fledermäuse (laut „Roter Liste“ je nach Art von ungefährdet bis vom Aussterben bedroht)

Nicht zu vergessen natürlich unzählige Insekten, welche als Nahrung für z.B. Fledermäuse dienen und nicht zu vergessen die Bienen, Wildbienen und Hummeln, die die für die Natur wichtige und nicht zu ersetzende Aufgabe des Bestäubens erfüllen.

Im gesamten Vorentwurf des Bebauungsplans sind immer wieder folgende Formulierungen zu lesen:

- „Nach derzeitigem Kenntnisstand müsste ...“
- „... grundsätzlich nicht von ... auszugehen ist.“
- „Zum gegenwertigen Zeitpunkt ist davon auszugehen...“
- „...ist nicht zu erwarten.“

Diese Formulierungen können nicht ernsthaft als Grundlage für einen solchen massiven Eingriff in die Natur dienen.

Zu 7: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des zuständigen Staatlichen Schulamtes wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken zur vorliegenden Planung geäußert. Die Kindertagesstätte in Merzhausen soll saniert und entsprechend erweitert werden; das geplante neue Wohnquartier wird bei der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus ist die Schaffung zusätzlicher Angebote unter anderem im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 8: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird unter anderem eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsplanung erarbeitet und als Ergebnis der durchgeführten faunistischen Erhebungen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanung in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Darüber hinaus wird auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 6 verwiesen.

9. Man kann sich dem Thema Trinkwasser und Klima nicht mehr entziehen. In allen Medien kann man zu diesen Themen alles hören, lesen und sehen. Alle Berichte zu diesen Themen kommen zu ein und derselben Aussage: Es muss dringend was unternommen werden! Das Klimaziel die Erderwärmung bei maximal 1,5 Grad zu begrenzen, kann nach derzeitigem Stand mit diesen Maßnahmen nicht erreicht werden. Nach Angaben des Weltklimarates steuert die Welt derzeit auf eine Erderwärmung von 2,7 Grad zu. Die Grundwasserspiegel fallen immer weiter, wenn nicht achtsamer mit dieser kostbaren Ressource umgegangen wird. Natürlich muss jeder einzelne seinen Teil dazu beitragen, aber die Möglichkeiten des Einzelnen sind begrenzt. Hierfür braucht es verantwortungsbewusste und zukunftsweisende Entscheidungen der politisch Verantwortlichen nicht nur in Berlin oder Wiesbaden, sondern vielmehr der Kommunalpolitik. Dieser Verantwortung sollten sich Bürgermeister Wernard, die Stadtverordneten, der Magistrat, die Parteien (vor allem die Grünen) mit Weitsicht stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 9: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Gesendet: Donnerstag, 23. Juni 2022 23:06
An: Hofmann, Jenny <hofmann@usingen.de>; Bauamt Usingen <bauamt@usingen.de>
Betreff: Korrektur in meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Am Weiher II Merzhausen

1. Sehr geehrte Damen und Herren,
Leider ist mir in meiner Stellungnahme zum Baugebiet Am Weiher II in Merzhausen ein kleiner Fehler unterlaufen. Auf Seite 2 Zeile 3 und 4 muss es richtigerweise 2,5 Gigatonnen und nicht 2,5 Millionen Gigatonnen heißen.
Ich bitte dies zu entschuldigen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 1 (23.06.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Usingen

Bauamt – Bauleitplanung

Pfarrgasse 1

61250 Usingen

Kopie an:

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Beratende Ingenieure

Am Nordpark 1

35435 Wettengel

Vorab per email: Info@usingen.de, bauamt@usingen.de

Betrifft: Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen Bebauungsplan „Am Weiher II“ /
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. mit wachsender Sorge verfolge ich bruchstückhaft die Planungen zum neuen Wohngebiet in Merzhausen. Meine Erfahrung der letzten Jahre bezüglich der Trinkwasserknappheit in dieser Region veranlasst mich, Ihnen zu schreiben und ein weiteres wichtiges Puzzleteil zum geplanten Vorhaben hinzuzufügen.

Es hat bei mir tiefe Spuren hinterlassen, als ich sogar das Wasser vom Händewaschen aufgefangen habe, um damit auch nur das mir wichtigste Gemüse in meinem Garten bewässern zu können. Von den Blumen (insektenfreundliche!), die gestorben sind, ganz zu schweigen. Im Hinterkopf die Frage, was die Nachbarn denken, wenn ich im Garten mit einer Gießkanne stehe. Auch ganz zu schweigen davon, dass man sich den Luxus der Befüllung eines Gartenplanschbeckens für die Kinder nicht mehr leisten konnte; wir uns zu mindestens nicht geleistet haben. Wie verantwortungsvoll sind die neuen Bewohner? Ich sehe Poole nur so aus dem Boden schießen! Da keimt bei mir die Frage: Warum soll ich mich so einschränken, wenn selbst die Stadt Usingen hier scheinbar keinen wirklich dringenden Handlungsbedarf sieht???

Bürger 2

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadtteil Merzhausen bezieht sein Trinkwasser ausschließlich über den Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf. Bei den innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers vorgesehenen Wohneinheiten sind ca. 8.500 m³ Trinkwasser zusätzlich im Jahr zur Verfügung zu stellen; die entsprechende Trinkwasserversorgung über den Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf ist zurzeit gesichert. Sollte es künftig zur Trinkwasserknappheit kommen, müsste der Stadtteil Merzhausen sein Trinkwasser zusätzlich über den Wasserbeschaffungsverband Usingen beziehen. Um eventuelle Engpässe in der Trinkwasserversorgung zu kompensieren, wurde bereits 2018 eine Verbindungsleitung vom Hochbehälter Hardt (Wasserbeschaffungsverband Usingen) zum Hochbehälter Hirschberg (Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf) gebaut.

Aus alten Quellen ist zu hören, dass Merzhausen schon immer ein Ort gewesen ist, an dem Trinkwasser ein knappes Gut war. Welchen Mehraufwand an Pumpkapazitäten den Berg hinauf bringen die neuen Haushalte? Passt dies zu den hessischen Klimazielen? Was wäre mit einem Wasserspeicher direkt in Merzhausen?

2. Zudem sind wir nun am Tripp stolze Besitzer einer Zisterne – wie im neuen Wohngebiet auch angedacht. Aus meiner Erfahrung heraus muss ich Ihnen sagen: Dies ist im wahrsten Sinn des Wortes ein Tropfen auf den heißen Stein. Wenn es darauf ankommt, ist die Zisterne schon lange leer; aus meiner Erfahrung heraus schon im März, aber spätestens im April!

Könnte man nicht wenigstens verpflichtend in den neuen Wohnhäusern ein weiteres Rohrsystem und mindestens in der Küche ein zweites Waschbecken vorschreiben, in dem man „sauberes Wasser“ vom Hände-, Gemüse-, Obst- etc.-waschen in die Zisterne (dann achtet man auf die Sauberkeit des Wassers) umleitet? Im Bezug auf unseren Umgang mit Wasser muss ein Umdenken stattfinden! Warum sollte die Stadt Usingen nicht mit gutem Beispiel voran gehen? Für mich als Lehrerin an einer ortsansässigen Schule ist dies ein curricular gebundenes Thema: regionale Umwelt- und Klimathematik. Ich persönlich würde mir ein solches System wünschen (auch noch für die Dusche) und wenn das Geld da wäre, würde ich es sogar nachträglich installieren!

3. Abseits der Wasserthematik würde ich mir sehr wünschen, wenn dann in ca. 20 Jahren auch noch Baulandmöglichkeiten für meine 2 Kinder bestünden. Man weiß ja nie, aber ich glaube im Interesse der merzhäusener Eltern wäre es schöner und sozial verträglicher, wenn Bauland Stück für Stück für „verwurzelte“ Kinder freigegeben würde. Von so etwas lebt eine ganze Region, die sich dann kulturell angesprochen fühlt und z.B. Märkte und Traditionelles zu schätzen weiß. Auch im Hinblick auf das überforderte Pflegesystem kann ich mir Vorteile denken.

4. Zum Schluss eine kurze weitere Bemerkung als Mutter: Was ist mit dem Kindergarten? Gibt es dahingehend lösungsorientierte Pläne? Denn dies ist definitiv ein weiteres Problem.

Ich wünsche Ihnen gute Ideen und Lösungsmöglichkeiten,
mit freundlichen Grüßen

Zu 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die bisherige Formulierung der entsprechenden textlichen Festsetzung dahingehend angepasst, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 4 bzw. mindestens 7 m³ Nutzvolumen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, 2 und 5 sowie jeweils mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Darüber hinaus werden über die entsprechenden Grundstückskaufverträge Regelungen zur Pflicht einer Brauchwassernutzung getroffen, für die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Rechtsgrundlage für entsprechende Vorgaben besteht.

Zu 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Kindertagesstätte in Merzhausen soll saniert und entsprechend erweitert werden; das geplante neue Wohnquartier wird bei der Planung berücksichtigt.

Rathaus Stadt Usingen
Bürgermeister
Herr Wernard
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Bauamt Stadt Usingen
Frau Muschhammer
Frau Ohl
Frau Koch
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Nachrichtlich per Mail:

Rathaus Stadt Usingen
Bürgermeister
buergemeister@usingen.de
Herr Wernard
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Bauamt Stadt Usingen
Frau Muschhammer
muschhammer@usingen.de
Frau Ohl
ohl@usingen.de
Frau Koch
koch@usingen.de
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Landrat
Ulrich Krebs
presse@hochtaunuskreis.de
Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d. Höhe

Magistart der Stadt Bad Homburg v.d.H.
Technisches Rathaus
Natur- und Landschaftsschutz
Herr Torsten Pelzner
naturschutz@bad-homburg.de
Bahnhofstr. 16-18
61352 Bad Homburg

Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss
Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz
Untere Bauaufsichtsbehörde
bauaufsicht@bad-homburg.de
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg vor der Höhe

Stadtverwaltung Usingen					
10	EB	Wifo	102	103	21
22	32	33	40	60	77
13. Juni 2022					
bR	bl	U.Egm.	U.AL		

Bürger 3 (20.03.2022)

Beschlussempfehlung

- siehe nachfolgende Seiten -

Hochtaunuskreis - Der Kreisausschuss
Frau Christiane Martius
christiane.martius@hochtaunuskreis.de
Frau Catrin Nazahn
catrin.nazahn@hochtaunuskreis.de
Wasser- und Bodenschutz
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg

Usinger Anzeiger
Taunus Verlag GmbH
service@mms-team.de
Am Reidborn 20
61250 Usingen

Merzhausen, den 20.03.2022

Betreff: Fragen zum laufenden B-Planverfahren: Neubaugebiet, Am Weiher II, Merzhausen, Vorentwurf vom 26.01.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wernard,

Sehr geehrte Frau Muschhammer und Frau Ohl und Frau Koch,

in der Ortsbeiratsitzung am 08.03.2022 wurde der Vorentwurf des B-Plan zum geplanten Neubaugebiet: „Am Weiher II“ in Merzhausen, in der Rauschpenhalle ausgehängt und von Ihnen Herr Wernard vorgestellt.

Folgende Fragen habe ich zum laufenden B-Plan Verfahren, Vorentwurf Bebauungsplan „Am Weiher II“ vom 26.01.2022, Projekt Nr. 21-2494:

1. Welche Art des B-Plan Verfahrens wird durchgeführt?
 - a. Das beschleunigte B-Planverfahren § 13a BauGB,
 - b. oder das B-Planverfahren nach § 1 Abs. 5 BauGB?

Zitat: „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und durchgeführt werden.“

Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, wenn durch ihn eine überbaubare Grundfläche von **weniger als 20.000 m²** festgesetzt wird. Falls die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² betragen sollte, ist das beschleunigte Verfahren möglich, wenn durch eine Vorprüfung des Einzelfalls belegt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.“

„Das beschleunigte Verfahren kann grundsätzlich **nicht** angewendet werden, wenn:

- o durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen,
- o Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in **§ 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter** (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen oder
- o Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Oder das B-Plan-Verfahren gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dies dient dazu folgende verschiedenen Zielen zu beurteilen:

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird demnach eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In § 1 Abs. 5 BauGB sind hingegen in Form von Planungsgrundsätzen allgemeine Ziele zusammengefasst, die unabhängig von der jeweiligen Wahl der Verfahrensart in der Bauleitplanung beachtlich sind und insofern Oberbegriffe zu den § 1 Abs. 6 BauGB beispielhaft aufgeführten Planungsleitlinien darstellen.

- Bemerkung: Für mindesten 40 Neubauten sollten im Neubaugebiet, welches zukunftsweisen sein sollte, mindesten 2 E-Ladepunkte im öffentlichen Bereich vorgesehen werden. Kann man dies noch berücksichtigen?
- Des Weiteren sind zwar pro Wohnung je 2 Stellplätzen und für ein Einfamilienhaus je 2 Stellplätze rechtlich verpflichten herzustellen, jedoch sind für ein Wohngebiet mit ca. 40 Wochenheiten zusätzliche Gästestellplätze und Behinderten Stellplätze von nöten, besonders im Hinblick auf ein Altengerechtes mehrgeschossiges Wohngebäude. Die Anzahl der Stellplätze im Öffentlichen Raum sollten nochmals überprüft werden. Im B-Plan Entwurf sind bisher nur 8 Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.
- Es muss / sollte sichergestellt sein, dass die umliegenden Strassen am Weiher nicht durch Fremd parken beeinträchtigt werden. Welche Präventionsmaßnahmen werden hier getroffen?
- Im §7 - Ablösung der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen werden Stellplatzablösesummen, je nach Ablösezone I bis III von je 5200 – 3000 € benannt. Wie wird sichergestellt, dass hiervon kein Gebrauch gemacht wird?

4. **Es gibt einen Flächennutzungsplan (FNP-Plan)? Dieser ist veraltet. Wann wird ein neuer erstellt? Wann und wo kann man diesen einsehen?**

Die Fläche „Über den Gärten“ ist noch als Grünland eingetragen, siehe Abbildung 2!
 Beschlussvorlage Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.2022 XI/14-2022, Anlage_6_-_Flaechennutzungsplan(1).

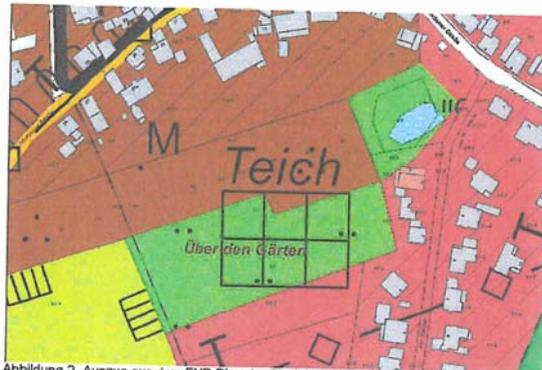


Abbildung 2, Auszug aus dem FNP-Plan der Stadt Usingen

5. **Wurde eine Untersuchung bezüglich der Barrierfreiheit im geplanten Neubaugebiet durchgeführt, bzw. ein Konzept zur Barrierfreiheit innerhalb des öffentlichen Raums vorgelegt? Wann und wo kann man dies einsehen?**

Vielmehr handelt es sich mutmaßlich um einen basisabgedichteten sogenannten Himmelsteich, welcher zusätzlich von Dachwässern eines Teils der angrenzenden Bebauung gespeist wird, auch wenn weitere Zuflüsse, wie beispielsweise temporär wasserführende Felddrainagen oder Quelfassungen, gegebenenfalls einen Beitrag zur Befüllung des Weihers leisten, auch wenn die durchgeführten Bodenuntersuchungen weder Wasserführungen noch Quelfassungen gezeigt haben. Der Weiher als solcher bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt; die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanung in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Zu 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers an zwei Stellen öffentliche Parkplätze als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung zeichnerisch festgesetzt. Die Zweckbestimmung steht einer Errichtung von Elektro-Ladestationen nicht entgegen. Darüber hinaus wird der Querschnitt der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche abschnittsweise verbreitert, sodass im Zuge der inneren Aufteilung des Straßenraumes zusätzlich einzelne Parkplätze in der Mischverkehrsfläche ausgewiesen werden können. Darüber hinaus besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf; die Vorgaben der Stellplatz- und Ablösungssatzung der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung sind entsprechend zu beachten, während unerwünschten Parkierungsvorgängen erforderlichenfalls mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen zu begegnen ist.

Zu 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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 derzeit rechtsgültige Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbauflächen (Planung)“ dar, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

6.

6. Wenn Sie das neue Wohngebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ im B-Plan festgelegt wird, hat dies Auswirkungen auf die umliegende bestehende Bebauung und den dazugehörigen Schallimmissionswert:

- a. Welcher Schallimmissionswert wird für das Wohngebiet herangezogen, der für ein „Reines Wohngebiet“ oder der für ein „Allgemeines Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete“?
 - o Sind 55 dB für Werkstatt Betriebe zulässig?
 - o Müssen Schallschutzmaßnahmen, z. B. für eine anliegende Schreierei getroffen werden?
 - o Werden künftig Betriebszeiten vorgegeben?

Zitat: Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung, d.h. die Summe der Geräusche von allen Anlagen, für die die TA Lärm gilt, am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort ist der Ort in der schutzwürdigen Nachbarschaft von Anlagen, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Er liegt bei bebauten Flächen vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume und bei unbebauten Flächen am Rand der Flächen, auf denen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen. Die Immissionsrichtwerte sowohl für den Beurteilungspegel als auch für den zulässigen Maximalpegel einzelner Schallereignisse sind gestaffelt nach der Schutzwürdigkeit der Gebietskategorie, die derjenigen aus der BauNVO entspricht. Dabei richtet sich die Zuordnung nach den Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw., wenn diese nicht vorliegen, nach der Schutzwürdigkeit der tatsächlichen Gebietsnutzung.

Die Immissionsrichtwerte sind in Abschnitt 6.1 der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden wie folgt festgelegt.

Gebietseinstufung	tags	nachts
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Urbane Gebiete	63	45
d) Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	60	45
e) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f) Reine Wohngebiete	50	35
g) Kurze Gebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Tab. 4/2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Werte in dB(A))

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

7. Da kein Verkehrskonzept vorliegt, hier weitere Fragen zum B-Plan-Verfahren für das Neubaugebiet Am Weiher. Wie werden folgende Sachverhalte berücksichtigt:

7.

- a. Feuerwehraufstellflächen und Zufahrten, wurde das mit der Feuerwehr abgestimmt?
- b. Es wurde ein Schleppkurvennachweis im Plangebiet, für die Feuerwehr und anderen anfallenden Schwerlastverkehr durchgeführt.

8.

9.

Die Zufahrt zwischen Haus am Weiher 2 und Haus am Weiher 4 ist mit 8 m angegeben, die tatsächliche Zufahrtsbreite ist jedoch 6 m. Soll wie im Plan dargestellt das Haus am Weiher 2 Grundstücksfläche für die geplante Zufahrt abgeben? Siehe Abbildung 3, gelb markierte Fläche.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Zu 5: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf; die barrierefreie Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraums und der Verkehrsflächen wird im Zuge der konkreten und dem Bebauungsplan nachgelagerten technischen Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zu 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten wohnbaulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, sodass durch gewerbliche Betriebe und Anlagen bzw. maßgebliche Emissionsquellen innerhalb und außerhalb des Plangebietes an den schutzbedürftigen Immissionsorten im Bereich des geplanten neuen Wohnquartiers künftig die Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet gelten. Im Hinblick auf den bestehenden Handwerksbetrieb nördlich des Plangebietes handelt es sich vorliegend nicht um ein Heranrücken schutzbedürftiger Bebauung, zumal durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Weiher“ von 1983 einschließlich der 1. und 2. Änderung ebenfalls bereits Allgemeines Wohngebiet mit maßgeblichen Immissionsorten in vergleichbarer räumlicher Entfernung festgesetzt ist und im Übrigen auch innerhalb des sogenannten unbeplanten Innenbereichs bereits Wohnbebauung mit entsprechendem Schutzstatus vorhanden ist, sodass sich für den bestehenden Betrieb die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen künftig grundsätzlich nicht ändern.

Zu 7: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Alle Baugrundstücke innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers liegen künftig an öffentlichen Verkehrsflächen und sind somit auch für die Feuerwehr grundsätzlich erreichbar. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf; verwiesen wird im Übrigen auf die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO), die vom Bauherrn zu beachten sind.

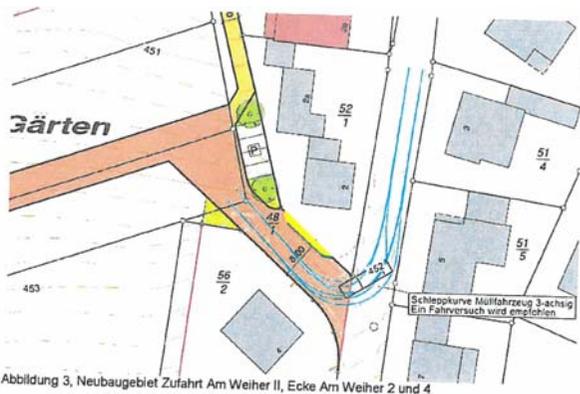


Abbildung 3, Neubaugebiet Zufahrt Am Weiher II, Ecke Am Weiher 2 und 4

10.

- c. Welche Auswirkung hat der Baustellenverkehr auf den alten Ortskern, insbesondere auf die Langgasse und weitere umliegende Straßen in Merzhausen.

Zur Information: In der Langgasse und in der Schmitterner Straße sind die Bürgersteige zwischen 30 – 90 cm breit.

Folgende Richtlinien lassen sich aus meiner Sicht, für den Baustellenverkehr durch die Befahrung der Langgasse und andere nicht erfüllen:

- Richtlinien für die Anlage von Straßen – RAS, Teil: Querschnitte (RAS-Q 96): Zitat: So geht man bei der Festlegung der Straßenquerschnitte von einem sogenannten „Bemessungsfahrzeug“ aus. Dieses „standardisierte“ Fahrzeug hat eine Breite von 2,50 m und eine Höhe von 4,00 m. Hinzu kommen ein seitlicher Bewegungsspielraum von 0,25 m bis 1,25 m und ein oberer Bewegungsspielraum von 0,25 m. Der sog. „Verkehrsraum“ für den Kfz-Verkehr setzt sich dann zusammen aus dem vom Bemessungsfahrzeug eingenommenen Raum, den seitlichen und oberen Bewegungsspielräumen sowie den Räumen über den Randstreifen bzw. befahrbaren Entwässerungsrinnen und den Standstreifen.(2)“
 - „Fußgänger müssen die Gehwege benutzen.“, so steht es in der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO, §25 (1)) und gemeint ist damit jede öffentliche Verkehrsfläche, die erkennbar dem Fußverkehr dienen soll.
- d. Ist die Langgasse und weitere Straßen für den LKW-Verkehr auf Grund ihrer Eigenlast und Nutzlast überhaupt nutzbar?
- e. Wird hier der Bestand der Straßen (Kanäle) durch ein Baubeweissicherungsverfahren gesichert?
- f. Wird das Parken vor der Metzgerei Emmel und der Evangelischen Kirche in der Langgasse in dieser Zeit verboten?
- g. Welchen Einfluss hat der Verkehr, bzw. die Zufahrten zum Neubaugebiet auf den anliegenden Pferdehof?

6

Zu 8 und 9: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; ein sogenannter Schleppkurvennachweis wurde durchgeführt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen im Bereich der zunächst als ergänzende untergeordnete verkehrliche Anbindung im Nordosten des Plangebietes angepasst. Durch die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie durch die Anpassung der entsprechenden und dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegenden Vorplanung zur verkehrlichen Erschließung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dokumentiert, dass hier eine Anbindung für den motorisierten Verkehr nicht mehr vorgesehen ist und künftig ausschließlich eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt. Die Wegeparzelle Flurstück 48/1 bleibt im Zuge der vorliegenden Planung demnach grundsätzlich unberührt.

Zu 10: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Der Baustellenverkehr soll während der Bauphase grundsätzlich über die Kreisstraße K 740 in Richtung Hunoldstal sowie über eine der städtischen Wegeparzellen westlich des Plangebietes geführt werden. Sobald der konkrete Bauablauf geplant ist, erfolgen diesbezüglich entsprechende Informationen.

- h. Wie lange schätzen Sie den Bau-Zeitraum ein und die daraus resultierenden Einschränkungen im Strassenverkehr im Ortskern von Merzhausen?

11. 8. Haben Sie untersuchen lassen, ob es möglich ist das Neubaugebiet durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Nahwärmeleitung zu versorgen?

Info: In Merzhausen gibt es nicht überall eine Gasleitung. Oberirdische Flüssiggastanks lassen sich nicht im Bereich der Reihenhäuser installieren. Werden Sie dann nur unterirdische Ertanks oder Tanks innerhalb der Gebäude als Auflage im B-Plan festlegen, oder bauen Sie eine Erdgasleitung? Wie stellen Sie sich die Heizenergieversorgung der Neubauten vor?

Siehe hierzu:

- Immissionsschutz ([BlmSchG](#))
- Gasversorgung ([EnWG, nur § 4 und § 49](#))

12. 9. In der Ortsbereiratssitzung am 08.03.2022, haben Sie Herr Bürgermeister Wernard, den Bau von PV-Anlagen angesprochen um dies als Auflage im B-Plan gesetzlich festzulegen, jedoch ist im B-Plan Vorentwurf vom 26.01.2022 in der Anlage 5 keine Auflage textlich benannt.

- Werden Sie die Auflage im B-Plan berücksichtigen?
- Ist die Ausrichtung der Dächer im Städtebaulichen Konzept, bzw. die Vorgabe der Firstrichtung im B-Plan berücksichtigt worden?
- Zur Information: Hier ist eine Ost/West Ausrichtung und eine Dachneigung von max. 20°-30° Grad Stand der Technik.

13. 10. Im B-Plan ist eine Auflage zu Zisterenanlagen festgelegt, mit einem Fassungsvermögen von 5 m³.

- Das Oberflächenwasser soll zur Gartenbewässerung gesammelt werden, oder für die Grauwassernutzung in den neuen Gebäuden siehe textliche Vorlage_XI-14-2022, B-Plan Vorentwurf vom 26.01.2022, Anlage_5_-_Textfestsetzungen, Pkt. 3 Wasserrechtliche Festsetzungen.
 - Haben Sie untersuchen lassen, welche Auswirkungen der Eigengebrauch des Oberflächenwassers auf den Wasserstand des Weihers hat?
 - Zur Information: Zur Zeit wird grösstenteils das Oberflächenwasser der Anlieger in der Straße Am Weiher in den Teich eingeleitet.

Zu 11 und 12: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Erschließung mit Erdgas ist im Bereich des geplanten neuen Wohnquartiers nicht vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde vielmehr ein Energiekonzept für das Neubaugebiet erstellt, im Zuge dessen insbesondere die Möglichkeiten einer Versorgung mit erneuerbaren Energien geprüft wurden. Im Ergebnis folgt hieraus die Empfehlung zur dezentralen Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und einer Wärmeerzeugung mittels entsprechender Wärmepumpen. Vor diesem Hintergrund werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Festsetzungen mit der Vorgabe einer Solarmindestfläche auf den Dachflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, da hierfür nunmehr hinreichend städtebauliche Gründe vorliegen. Darüber hinaus wurden bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) in den Bebauungsplan aufgenommen, die zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden. So wird unter anderem in Teilbereichen von einer strikten Ost-West-Ausrichtung zugunsten einer nunmehr Nord-Süd-Ausrichtung des Dachfirstes abgesehen, sodass im Tagesgang morgens und abends höhere Solarstrom-Erträge erzielt werden können und eine Eigennutzung unterstützt wird.

Zu 13: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die vorgenannten Ausführungen unter Punkt 2. Demnach kann aus gutachterlicher Sicht auf Basis der vorliegenden Aufschlussresultate derzeit kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Wasserführung im Weiher und einer Grund-/Sickerwasserführung im Bereich des Plangebietes hergestellt werden.

14. 11. Was passiert mit den Kleingärten zwischen dem Neubaugebiet und der bestehenden Bebauung Am Weiher und der Schmittener Straße? Siehe Abbildung 4, rote Markierung.



Abbildung 4, Beschlussvorlage Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.2022 XI/14-2022, Anlage_3_-_Bebauungsplanentwurf

15. 12. Im B-Plan wird der „Gewannweg“, Flurstück 56/7 überbaut. Dieser ist an Familie Karl verpachtet, siehe Abbildung 5, gelbe Markierung.



Abbildung 5, BORIS Hessen, Bodenrichtwerte

16. 13. Wie werden Sie die Grundstücke transparent und gleichberechtigt vergeben, bei einer Nachfrage von rd. 200.
a. Auf welcher rechtlichen Grundlage basiert die Vergabe der Grundstücke?

Zu 14: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf den angesprochenen Flurstücken befinden sich derzeit überwiegend gärtnerisch genutzte Grundstücke, die in ihrer derzeitigen Nutzung erhalten bleiben und im Zuge der vorliegenden Planung nicht berührt werden.

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Wegeparzelle wird in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes miteinbezogen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die städtische Wegeparzelle ist im Übrigen nicht verpachtet.

Zu 16: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Als Grundlage für die Grundstücksvergabe wird seitens der Stadt Usingen ein entsprechender Kriterienkatalog erarbeitet.

17. 14. Wurde die Abwassermenge für das Neubaugebiet berechnet?
- Kann das öffentliche Kanalnetz in der Schmittener Strasse und der Langgasse die zusätzliche Abwassermenge von 40 Haushalten noch aufnehmen, oder muß das bestehende Kanalnetz umgebaut werden?
 - Zur Information: Das Kanalnetz ist bei Starkregenereignissen jetzt schon ausgelastet. Siehe hierzu Anlage 2, Bilder aus dem Wasserschutzgebiet am Sattelbach.
18. 15. Des Weiteren sind in der textlichen Vorlage_XI-14-2022 B-Plan Vorentwurf vom 26.01.2022, in folgenden Punkten keine Gesetzestexte bzw. Gesetz und Pharagraph genannt:
- Pkt. 4.1 Verweis auf gültige Stellplatzsatzung fehlt.
 - Pkt. 4.2 Verweis auf GEG fehlt.
19. 16. Es wäre schön, wenn im öffentlichen Bereich des „Neubaugebietes Am Weiher“ und somit auch im B-Plan folgenes Berücksichtigung finden würde:
- Blühwiesen auf Verkehrsinseln und sonstigen öffentlichen Grünflächen.
 - Intergaration von Insektenhotel im öffentlichen Bereich
 - Vorgaben zu Nistkästen im öffentlichen Bereich.

Für die Beantwortung meiner Fragen wäre ich Ihnen dankbar.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 17: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Usingen ist als Ergebnis diesbezüglicher Abstimmungen mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde sowie dem Abwasserverband Oberes Usatal auf der Grundlage einer entsprechenden entwässerungstechnischen Vorplanung nunmehr die gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über einen Anschluss an das bestehende Mischsystem geplant. Gleichwohl werden auch bei dem geplanten Anschluss an das Mischsystem seitens der Stadt Usingen umfangreiche Maßnahmen zur Entlastung der bestehenden Abwasserkanäle umgesetzt, sodass eine Verschlechterung des Ist-Zustandes ausgeschlossen ist. Mit den entsprechenden Maßnahmen wird die Abwasserableitung aus dem geplanten Erschließungsgebiet erheblich reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend verwertet bzw. zurückgehalten und stark gedrosselt abgeleitet.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Schmittener Straße wird ein Staukanal DN 2400 mit einem Volumen von ca. 240 m³ zwischengeschaltet. Der Staukanal ist für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen und übertrifft damit die Anforderungen der geltenden technischen Regelwerke (3-jähriges Regenereignis für Wohngebiete). Der Drosselabfluss, welcher an den weiterführenden Mischwasserkanal abgegeben wird, beträgt bei einer Drosselspanne von 3 l/s*ha und einer Gebietsgröße von ca. 2,3 ha ca. 7 l/s und kann vom aufnehmenden Mischwasserkanal hydraulisch problemlos aufgenommen werden. Die Drosselwasserspende von 3 l/s*ha liegt deutlich unter der Abflussspende des vorhandenen Außengebietes, auf dessen Fläche das Erschließungsgebiet liegt. Bei der vorhandenen Topografie kann hier im Ist-Zustand mit einer Abflussspende von ca. 8-10 l/s*ha gerechnet werden, welche derzeit oberflächlich den angrenzenden Grundstücken und über deren Entwässerungseinrichtungen dem vorhandenen Mischwasserkanal zufließt.

Zu 18: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden unter Punkt 4.1 und 4.2 entsprechende Hinweise auf die Stellplatz- und Ablösungssatzung der Stadt Usingen sowie auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der jeweils rechtsgültigen Fassung in die Planunterlagen aufgenommen.

Zu 19: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird wie folgt entsprochen:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ außerhalb der mit Gehölzen überstandenen Flächen unter Verwendung artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünfläche zu gestalten ist. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind innerhalb des Eingriffsbereiches (Plangebiet) oder in räumlicher Nähe zudem geeignete künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten sowie Quartierkästen für baumbewohnende und gebäudebewohnende Fledermäuse in entsprechendem Umfang anzubringen.

Umweltprüfung Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche

Erstellt am 13.03.2022, Programmversion 38

Kommune / Ortsteil: Usingen/Merzhausen
Flur: 10
Realnutzung (Stand 2019): Wohnbebauung, Nutz-/Freizeitgärten, Innerörtl. Straße, Befestigter Fahrweg, Grünland, Nadelwald
Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant
Größe der Planfläche: 2,3 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2021): Wohnbaufläche, Bestand, Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche, geplant, Wald, Bestand
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Straße oder Verkehrsfläche, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald einschließlich Waldneuanlagen (§ 3 (2) Ziff. 5 HENatG), Wohnungsferne Gärten

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt- 'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	3,3
Wirkzone	0	0,4

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

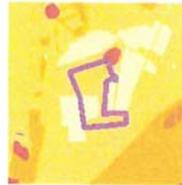
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Luftbild Hessen 2019



Anlage 1 zur Stellungnahme Bürger 3

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Laermschutzbereich	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	FFH-Gebiete	1000 m
Fluglärm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslärm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienerverkehrslärm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielärm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Störfallbereich	.....0 m	Kompensationsflächen	..300 m
Emitierende Grossbetriebe	..300 m	Biotope	..300 m
Gasfernleitungen	..300 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplätze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	.	.
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	.
ohnumfeld Misch Bestand	..100 m	.	.
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	.	.
Boden und Fläche		Wasser	
Alllasten	..100 m	Gewässerzustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Quellen	..100 m
Hangrutschungsgefährdung	..100 m	Fließstillgewässer	..100 m
Neuersiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Pol Ueberschwemmflächen	.....0 m
Archivböden	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Paläontologische Denkmale	..100 m	Pol Grundwasserneubildung	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Grundwasser VerschmutzEmpf	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	.	.
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
rstschutzgebiete	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	BioKlima	.....0 m
Wald	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Naturpark	.....0 m	.	.
Bedeutsame Landschaften	.....0 m	.	.
Unzerschnittene Räume	.....0 m	.	.
Freizeleinrichtungen	..300 m	.	.
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kulturlandschaftselemente	..100 m	.	.

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 1%
Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Heiokrenen und Quellfluren gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stilgewässer gem. LP), Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt gem. HBK06)



Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil < 1%
Neuntöter (VRL I)



Quellen, nicht gefasst

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1ha)



Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Quelle < 0,2lsec. (Schüttung)

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1ha)

Innerörtl. Straße

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 6%

Kreisstraße, Gemeinbedarf, diverse, Innerörtl. Straße



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 3%

Industrie u. Gewerbe, Landw. Hof, Bundesstraße, Handel und Dienstl.



Sonstige Biotop

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 52% (1,2ha)

Wertvoll (Fetwiese, Fettweide gem. LP)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 6%

Wertvoll (Fetwiese, Fettweide gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK06), Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP)



Biotopverbundsystem

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

Fläche des Biotopverbundsystems



Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (0,1ha)

Grasfrosch (RL: Vorwarnliste)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

Grasfrosch (RL: Vorwarnliste)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 99% (2,3ha)

Versiegelungsgrad < 10 %, Versiegelungsgrad 10 - < 25 %



Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

Sonst. Stillgewässer



Relevante Kaltluft Einzugsgebiete gem. Klimaaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 75% (1,7ha)

mittlere Empfindlichkeit (mittlere Volumenstromdichte > 60 - 150 m³ je m²s)



Wald (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 28%

Nadelwald, Mischwald, Laubwald



Naturpark
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (2,3ha)
Taunus



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand),
Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Quellen, nicht gefasst

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko,
Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung,
Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Flächen), Relevante Kaltluftzugsgebiete gem.
Klimaanalyse Hessen

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste

für Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG,
Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte), Naturpark, Biotope, potenziell geschützt nach
NatSchG u. HAGBNatSchG, Sonstige Biotope

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und Stillgewässer, Quellen, nicht gefasst
Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung,
Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Biotopverbundsystem, Hinweise auf

naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Flächen) Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise
auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u.
HAGBNatSchG, Sonstige Biotope, Wald (Bestand)

Wasserschutzgebiet

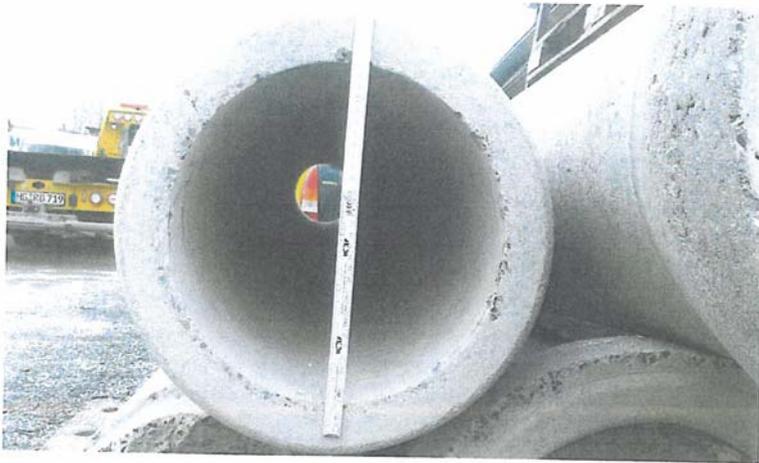


Wasserschutzgebiet



Sattelbach Verunreinigung durch Vermischung mit Abwasser

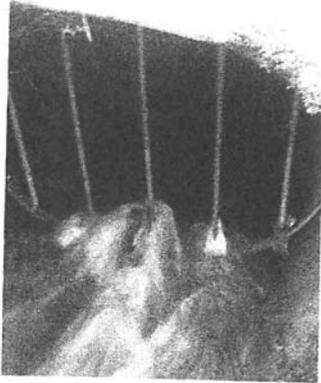
Anlage 2 zur Stellungnahme Bürger 3



Kanal Durchmesser ca. 35 cm (DN 350)



Bilder Kanal in Merzhausen am Sattelbach, nach einem Starkregenereignis 2021



Kanaleinlauf am Sattelbach, Strarkregenereignis



Überschwemmung am Sattelbach nach Starkregenereignis

Stadt Usingen
Bauamt - Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Eingang: 10. Juni 2022

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wetttenberg

Kopie an:
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wetttenberg

Vorab per email: info@usingen.de, bauamt@usingen.de

Betrifft: Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen Bebauungsplan "Am Weiher II" /
Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. In der Begründung zum Baubauungsplan „Am Weiher II“ vom Planungsbüro Fischer wird als ein Hauptgrund für die Erschließung des geplanten Gebietes aufgeführt, dass Stadtteile, hier Merzhausen, vorlägen „in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können“ (Abschnitt 1.1. „Planerfodernis und -ziel“). Allerdings liegen sehr wohl noch ungenutzte (zum Teil schon städtische) Freiflächen und Baulücken vor, zum Beispiel in der Straße „An der Sporthalle“ zwischen Kita Mäuseburg und Rauschpennhalle oder in der Straße „Am Wald“.
Auch belegt keine Untersuchung den tatsächlich hohen Bedarf von Merzhäuser Bürgern oder Angehörigen an Bauplätzen. Das Argument, Wohnraum vorwiegend für Merzhäuser Bürger schaffen zu wollen ist somit fraglich. Eine Umfrage im Zusammenhang einer Ortsbeiratssitzung aus dem Jahre 2017, bei der es um den Erhalt des Forsthauses und die Bebauung neben dem Forsthaus mit einem Doppelhaus ging, meldeten einige Merzhäuser Bedarf an einem Baugrundstück an. Diese mündlichen Umfrage war aber keinesfalls verbindlich und kann nicht einfach als aktueller Bedarf übertragen werden. Selbst wenn ein Bedarf von Merzhäuser Bürgern an Bauplätzen mit ca. 10 angenommen werden sollte, übersteigt das groß dimensionierte Baugebiet mit ca. 50 Wohneinheiten diesen Bedarf um ein Vielfaches. Auch die Aussage, jungen Familien im Allgemeinen einen Bauplatz anbieten zu können darf in Hinblick auf die stark gestiegen Bau- und Erschließungskosten angezweifelt werden. Bezahlbarer Wohnraum ist auch in Usingen knapp - dieses Problem wird auch das neue Baugebiet nicht lösen, zumindest fehlen hierzu Konzepte der Stadt, um den Wohnraum bezahlbar zu machen (kostengünstige Erschließung nur des südlichen Teils des Baugebiets „auf den Pferdekoppeln“).
2. In der Begründung unter 2. „Städtebauliche Konzeption“ wird aufgeführt: „Vorgesehen ist eine bedarfsorientierte Bebauung in einer städtebaulichen Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes gerecht wird und Bezug auf die im näheren Umfeld vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur im Stadtteil Merzhausen nimmt.“ In der angrenzenden Bebauung sind hauptsächlich Satteldächer vorhanden. Da im neuen Bauchgebiet auch andere Dachformen erlaubt sein werden, vor allem auch versetzte Pultdächer, und in vielen Teilen des neuen Baugebiets zwei Vollgeschosse erlaubt sein werden mit zum Teil deutlich höherer GRZ und GFZ als in der umliegenden Bebauung (0,3/0,6 in der vorhandenen Bebauung, bis zu 0,4/0,8 im neuen Baugebiet) ist damit zu rechnen, dass hier Häuser entstehen, deren Bauweise deutlich mehr Höhe einnimmt als die restliche Bebauung. Beispielhaft kann hier auf das Doppelhaus Am Weiher 1a

Bürger 4 (06.06.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Usingen ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. So konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges der jeweiligen Ortslagen in den einzelnen Stadtteilen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Insbesondere im Stadtteil Usingen werden konsequent Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung und Nachverdichtung zugeführt. Die Stadt Usingen zählt jedoch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und steht angesichts der hohen Attraktivität des Stadtgebietes als Wohnstandort auch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Stadtteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Stadt Usingen verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht somit auch die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Merzhausen nunmehr am südwestlichen Ortsrand in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Hierdurch wird künftig eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und perspektivisch gesteuert werden soll.

Zu 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift mit Vorgaben zur zulässigen Dachgestaltung angepasst, sodass gegeneinander versetzte Pultdächer nicht mehr zulässig sind.

und b (neben dem alten Forsthaus) hingewiesen werden, welches eine sehr hohe Fisthöhe und ein hohes oberes Teilgeschoss im Gegensatz zur restlichen Bebauung aufweist. Dies entspricht also nicht der Vorgabe der an der umliegende Bebauung angepasste Bebauung.

3. Unter 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung wird ausgeführt:

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

Die Aussagen „mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes ... ist ... nicht zu rechnen“ und „nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. Verkehrsqualität ... auszugehen ist“ sind inakzeptabel und müssen durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten belegt werden.

Die Einmündung der Ringstraße in die Straße „Am Weiher“ neben Hausnummer 4 ist fraglich verkehrsgerecht. Sie läuft so spitz zu, dass ein Umfahren der Kurve, besonders für größere Fahrzeuge (Müllabfuhr, Lieferwagen, Postauto, Baufahrzeuge) nur mit dem Fahren in den Gegenverkehr möglich ist. Auch hierzu sollte es weitere Gutachten geben und ggf. Ideen zur Verkehrsführung (Einbahnstraßen, nur Fußgängerweg etc.).

4. Unter 4. „Inhalt und Festsetzungen“ wird explizit darauf hingewiesen, dass nach §1 ABS 5 BauGB Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, die auch umweltschützende und soziale Anforderungen erfüllt. Ebenso haben sie eine Verantwortung für künftige Generationen, sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen schützen sowie den Klimaschutz beachten.

5. Auf das Gebäudeenergiegesetz wird in 4.2. der textlichen Festsetzungen erfreulicherweise hingewiesen, leider fehlt die Festsetzung verpflichtender Maßnahmen wie Photovoltaikanlagen oder eine Heizung ohne fossile Brennstoffe. Unter 4.3. in der Begründung, „Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen“, wird auf die Firstausrichtung und die somit effiziente Nutzbarkeit der Dächer für solare Energie hingewiesen, jedoch ist die Firstausrichtung nicht optimal in Ost-West-Richtung (beste Ausnutzung wenn beide Dachflächen für Photovoltaik genutzt werden sollen), oder in Nord-Süd-Richtung (wenn nur die südliche Dachfläche genutzt werden soll) angepasst. Auch die Dachneigung sollte bei den optimalen 30° für Photovoltaikanlagen festgesetzt werden. In Hinblick auf den Klimaschutz sollte die Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen einen Vorrang vor dem ästhetischen Bild eines Baugebietes haben und die Gebäude und Dächer dementsprechend optimal ausgerichtet werden.

6. In dem angefertigten Umweltgutachten ist der Weiher am nord-östlichen Rand des Baugebietes nicht aufgeführt. Zwar ist dieser Bereich nicht Teil des eigentlichen Baugebiets, mit diesem aber eng verbunden, vor allem da er seinen Wassereintrag aus diesem Gebiet bezieht. Der Boden im Planungsgebiet und dem angrenzenden Wohngebiet sowie am Weiher selbst ist lehmig/schwer wasserundurchlässig. Er besteht zu großen Teilen aus Schluff. Auch eine Lehmschicht in einigen Metern Tiefe führt dazu, dass sich das Wasser aus der Wiese, auf der das Baugebiet geplant ist, sammelt, und aufgrund des Gefälle des Geländes dem Weiher zugeführt wird. Durch die geplante Oberflächenversiegelung, die geplanten Zisternen als Reservoir und die Zerstörung der wasserundurchlässigen Erdschicht durch die Fundamente wird der Wassereintrag in den Weiher vermindert, was zu seiner Austrocknung führen kann.

Im Übrigen werden nicht in allen Teilbaugebieten des geplanten Allgemeinen Wohngebietes zwei Vollgeschosse zugelassen, sondern nur nordöstlichen und südöstlichen Bereich. Auch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben zum Teil deutlich unter den maßgeblichen Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete zurück. Die Festsetzungen ermöglichen somit eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung, begrenzen aber angesichts der Ortsrandlage des Plangebietes zugleich das Maß der zulässigen Versiegelung entsprechend. Mit dem gewählten Maß soll eine übermäßige Versiegelung des Bodens sowie eine Beeinträchtigung der vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großer baulicher Anlagen verhindert werden. Ferner wird bereits im angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Weiher“ von 1983 eine durchgängige Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erstellt. Darüber hinaus werden zum Entwurf des Bebauungsplanes die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen im Bereich der zunächst als ergänzende untergeordnete verkehrliche Anbindung im Nordosten des Plangebietes angepasst. Durch die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie durch die Anpassung der entsprechenden und dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegenden Vorplanung zur verkehrlichen Erschließung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dokumentiert, dass hier eine Anbindung für den motorisierten Verkehr nicht mehr vorgesehen ist und künftig ausschließlich eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt. Die Wegeparzelle Flurstück 48/1 bleibt im Zuge der vorliegenden Planung demnach grundsätzlich unberührt.

Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Zwischenzeitlich wurde ein Energiekonzept für das Neubaugebiet erstellt, im Zuge dessen insbesondere die Möglichkeiten einer Versorgung mit erneuerbaren Energien geprüft wurden.

Hierzu sollte unbedingt ein wissenschaftliches Gutachten angefertigt werden, der diesen Sachverhalt klärt, und auch, ob die geplanten Maßnahmen wie die Versickerung anfallenden Regenwassers und ein Trennsystem für Ab- und Regenwasser ausreichend ist, um den Weiher zu erhalten. Es handelt sich nicht nur um einen Brandweiher bzw. Löschteich, der auch heutzutage noch zum Löschen beansprucht wird, sondern auch um den Lebensraum einer großen Anzahl von Tierarten (Fische, Frösche, Kröten, Molche, Eidechsen, Reiher, uvm) und um ein Naherholungsgebiet und einen generationsübergreifenden Treffpunkt, der im Rahmen der Dorferneuerung 2010 entstand.



13.5.2022 Mauereidechse - Vorwarnliste der roten Liste, Fundort Flur 57/6

7. Das Abwassersystem in Merzhausen kann anders als in der Begründung zum Bebauungsplan (unter 8.4. Abwasserbeseitigung) nicht als gesichert angesehen werden.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Das installierte Sammelbecken für die Abwässer nahe der Firma Buhlmann dient als Reservoir, das die entstehenden Abwässer sammelt, bis diese nach und nach über ein Rohr der Kläranlage zugeführt werden können. Als Überlauf bei Regenereignissen dient ein Auslauf zum Sattelbach, der nachweislich nicht nur bei Starkregen (Fotobeweise) dem Sattelbach ungeklärtes Wasser zuführt. Die Verunreinigungen an den Rändern des Sattelbachs beweisen dies.

Der Sattelbach führt sein Wasser einem Gebiet zu, das als Wasserschutzgebiet ausgewiesen ist. Hier reicht es bei weitem nicht aus, dass als Lösung nun ein engmaschigeres Sieb installiert werden soll, damit keine groben Festbestandteile wie Binden, Tampons, Klopapier mehr im Sattelbach landen, vielmehr sind es die Mikroorganismen und Mikrobestandteile, die die Natur und das Wasserschutzgebiet verunreinigen.

Im Ergebnis folgt hieraus die Empfehlung zur dezentralen Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und einer Wärmeerzeugung mittels entsprechender Wärmepumpen. Vor diesem Hintergrund werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Festsetzungen mit der Vorgabe einer Solarmindestfläche auf den Dachflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, da hierfür nunmehr hinreichend städtebauliche Gründe vorliegen. Darüber hinaus wurden bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen (Firstichtung) in den Bebauungsplan aufgenommen, die zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden. So wird unter anderem in Teilbereichen von einer strikten Ost-West-Ausrichtung zugunsten einer nunmehr Nord-Süd-Ausrichtung des Dachfirstes abgesehen, sodass im Tagesgang morgens und abends höhere Solarstrom-Erträge erzielt werden können und eine Eigennutzung unterstützt wird.

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens aus hydrogeologischer Sicht geprüft, ob mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden angrenzenden Weiher verbunden sind. Aus gutachterlicher Sicht kann auf Basis der vorliegenden Aufschlussresultate derzeit jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Wasserführung im Weiher und einer Grund-/Sickerwasserführung im Bereich des Plangebietes hergestellt werden. Vielmehr handelt es sich mutmaßlich um einen basisabdichteten sogenannten Himmelsteich, welcher zusätzlich von Dachwässern eines Teils der angrenzenden Bebauung gespeist wird, auch wenn weitere Zuflüsse, wie beispielsweise temporär wasserführende Felddrainagen oder Quelfassungen, gegebenenfalls einen Beitrag zur Befüllung des Weihers leisten, auch wenn die durchgeführten Bodenuntersuchungen weder Wasserführungen noch Quelfassungen gezeigt haben. Der Weiher als solcher bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt; die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanung in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.



29.01.2021



29.01.2021



16.03.2021

Hier muss unbedingt ein wissenschaftliches Gutachten in die Wege geleitet werden, in wie weit hier mehr Handlungsbedarf seitens der Stadt besteht, bevor noch mehr Merzhäuser Einwohner des neuen Baugebiets das Problem weiter verschärfen.

8. Insgesamt muss beurteilt werden, dass die Ausweisung neuer Baugebiete in Hinblick auf den schnell voranschreitenden Klimawandel nicht zeitgemäß ist. Auch der Erhalt eines Wiesenbiotops mit einer reichen Flora und Fauna, besonders an Insekten, muss dringend erhalten werden. Und wenn schon ein Baugebiet zwingend notwendig wäre (aktuell entsteht sehr viel neuer Wohnraum in Usingen, der Bedarf sollte nach Fertigstellung der aktuelle Projekte noch einmal eruiert werden), besteht die Chance für die Stadt ein wirklich Umwelt- und Klimagerechtes bauen vorzuschreiben. Leider sind hier zu zu wenige Maßnahmen ergriffen worden.
9. Erwähnt werden muss außerdem, dass anders, als es in der Beschlussvorlage der Stadt Usingen zum Baugebiet vom 8.2.22 erwähnt wird, anscheinend noch nicht alle betroffenen Grundstücke erworben worden sind. Dies ist eine Täuschung der Öffentlichkeit.

Usingen, 6.6.2022

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Seitens der Stadt Usingen ist als Ergebnis diesbezüglicher Abstimmungen mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde sowie dem Abwasserverband Oberes Usatal auf der Grundlage einer entsprechenden entwässerungstechnischen Vorplanung nunmehr die gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über einen Anschluss an das bestehende Mischsystem geplant. Gleichwohl werden auch bei dem geplanten Anschluss an das Mischsystem seitens der Stadt Usingen umfangreiche Maßnahmen zur Entlastung der bestehenden Abwasserkanäle umgesetzt, sodass eine Verschlechterung des Ist-Zustandes ausgeschlossen ist. Mit den entsprechenden Maßnahmen wird die Abwasserableitung aus dem geplanten Erschließungsgebiet erheblich reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend verwertet bzw. zurückgehalten und stark gedrosselt abgeleitet.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Schmittener Straße wird ein Staukanal DN 2400 mit einem Volumen von ca. 240 m³ zwischengeschaltet. Der Staukanal ist für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen und übertrifft damit die Anforderungen der geltenden technischen Regelwerke (3-jähriges Regenereignis für Wohngebiete). Der Drosselabfluss, welcher an den weiterführenden Mischwasserkanal abgegeben wird, beträgt bei einer Drosselspende von 3 l/s*ha und einer Gebietsgröße von ca. 2,3 ha ca. 7 l/s und kann vom aufnehmenden Mischwasserkanal hydraulisch problemlos aufgenommen werden. Die Drosselwasserspende von 3 l/s*ha liegt deutlich unter der Abflussspende des vorhandenen Außengebietes, auf dessen Fläche das Erschließungsgebiet liegt. Bei der vorhandenen Topografie kann hier im Ist-Zustand mit einer Abflussspende von ca. 8-10 l/s*ha gerechnet werden, welche derzeit oberflächlich den angrenzenden Grundstücken und über deren Entwässerungseinrichtungen dem vorhandenen Mischwasserkanal zufließt.

Zu 8 und 9: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt - Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Usingen, 24. Mai 2022

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen
Bebauungsplan „Am Weiher II“

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans

1.

„Mit dem Bebauungsplan sollen am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Merzhausen in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geschaffen werden.“

Aus Bekanntmachung, Seite 1

„Hierdurch wird künftig eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und perspektivisch gesteuert werden soll. Neben der kurz- bis mittelfristig bedarfsdeckenden Ausweisung von Bauplätzen kann somit auch Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden.“

Aus Begründung Bebauungsplan „Am Weiher II“, 1.1 Planerfordernis und -ziel, Seite 3 (siehe auch S. 7 und 8)

Das Ziel der Bedarfsorientierung, wird nicht erreicht, zumindest nicht für den Bedarf aus Merzhausen.

In Merzhausen gibt es pro Jahr etwa eine Nachfrage nach einem Bauplatz. Das heißt, für den Bedarf aus Merzhausen brauchen wir etwa zehn Bauplätze, die für die nächsten zehn Jahre vorgehalten werden.

Eine teure Vorfinanzierung der Erschließung von 42 Plätzen wird auch einen schnellen Verkauf notwendig machen. Das Beispiel des Baugebietes „Neuerborn“ in Altwilnau zeigt, dass die Grundstücke schnell verkauft sein werden. Danach wird die Möglichkeit, für Merzhäuser in Merzhausen zu bauen, auf Jahre hinaus gering sein, da kein neues Bauland mehr hinzukommt. Merzhäuser, deren Kinder dann in vier

Bürger 5 (24.05.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1 und 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur Ausweisung von zwei separaten Bauabschnitten wird nicht entsprochen.

Stellungnahme zum Entwurf

Jahren oder später bauen wollen, sind wieder gezwungen andernorts nach Bauplätzen zu suchen.

2.

Lösungsmöglichkeit:

Am Ende der jetzigen Straße Am Weiher liegt ein Grundstück der Stadt Usingen. Dort ist eine Reihe von Doppelhäusern vorgesehen. Die Erschließung dort kann vergleichsweise preiswert realisiert werden, da alle Anschlüsse an die vorhandenen Systeme der Straße „Am Weiher“ vorgenommen werden können. Diese Grundstücke sollten separat erschlossen und für den Merzhäuser Bedarf reserviert werden. Damit kann die aus Merzhäuser kommende Nachfrage auf Jahre hinaus befriedigt werden und die Grundstückspreise können aufgrund der niedrigen Kosten geringgehalten werden.

Wird das Planungsgebiet dementsprechend in zwei Tranchen geteilt, fallen die höheren Kosten für Kanalneubauten auch bei den Grundstücken an, die sie verursachen.



Stellungnahme zum Entwurf

3.

„... 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 darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.“

Begründung Bebauungsplan „Am Weiher II“, 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz, Seite 7 ff

Dies ist für Merzhausen nicht erfolgt. Es bestehen Nachverdichtungsmöglichkeiten, Leerstände, und vereinzelte Brachflächen, die nicht genutzt wurden. So konnte am westlichen Ortsrand ein Sechsfamilienhaus errichtet werden, das kurz vor seiner Fertigstellung steht. Mehrere Grundstücke an der Schmittener Straße haben rückwärtig Flächen, die zur Nachverdichtung geeignet sind und die Besitzer sind z.T. sehr an dieser Möglichkeit interessiert.

4.

Neben diesen grundsätzlichen Einwendungen, ergeben sich aus dem Bebauungsplan weitere problematische Bereiche:

1. Auswirkungen auf den Brandweiher in Merzhausen
2. Steigende Verkehrsbelastung
3. Abwasserentsorgung in Merzhausen.

Einige dieser Punkte sind in dem Entwurf nicht oder nur pauschal angesprochen worden.

Zu 3 und 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Usingen ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. So konnten in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges der jeweiligen Ortslagen in den einzelnen Stadtteilen einzelne Baugrundstücke entwickelt oder entsprechend baulich nachverdichtet werden. Insbesondere im Stadtteil Usingen werden konsequent Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung und Nachverdichtung zugeführt. Die Stadt Usingen zählt jedoch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und steht angesichts der hohen Attraktivität des Stadtgebietes als Wohnstandort auch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Stadtteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Stadt Usingen verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht somit auch die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Merzhausen nunmehr am südwestlichen Ortsrand in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Hierdurch wird künftig eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und perspektivisch gesteuert werden soll.

Stellungnahme zum Entwurf

5. Auswirkungen auf den Brandweiher in Merzhausen

Der Brandweiher liegt außerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan, aber in unmittelbarer Nähe, so dass erhebliche Auswirkungen auf den Weiher zu erwarten sind. Dies wurde im vorliegenden Entwurf weder untersucht noch berücksichtigt.

Es besteht die Gefahr, dass der Weiher austrocknet.

1 Die derzeitige Situation

1.1 Der Weiher ist ein sogenannter „Himmelsweiher“, er erhält sein Wasser ausschließlich durch den Regen. Ein großer Teil der Niederschläge sickert aus dem Gebiet des Bebauungsplans in den Weiher. Unter einer relativ dünnen Schicht mit Mutterboden liegt eine wasserundurchlässige Lehmschicht (Aus diesem Lehm haben die Merzhäuser früher ihre Ziegel geformt). Das Regenwasser kann dadurch nicht tiefer in den Boden eindringen und läuft über dieser Schicht langsam abwärts in den Weiher.

Die zweite „Quelle“ für den Weiher sind die Dächer der Häuser in der Straße „Am Weiher“ mit den Hausnummern höher als Haus Nr. 3. Bei diesen ist ein Trennsystem eingebaut durch das das Regenwasser der Dächer in den Weiher geleitet werden soll. Ursprünglich war der Weiher auch durch das Niederschlagswasser auf dieser Fläche gespeist worden und das Trennsystem sollte den Verlust durch die Bebauung ausgleichen, was allerdings nur unzureichend gelang. Daher haben wir im Sommer regelmäßig einen um einen Meter gesunkenen Wasserspiegel, d.h. es fehlen dann mindestens 1.000 m³. Seit die Straße „Am Weiher“ gebaut worden war, hat sich der Wassermangel gezeigt. Das Trennsystem konnte den Wassermangel nicht ausgleichen. Heiße Sommer, der Klimaveränderung geschuldet, verschärfen das Problem.

Zu 5: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens aus hydrogeologischer Sicht geprüft, ob mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden angrenzenden Weiher verbunden sind. Aus gutachterlicher Sicht kann auf Basis der vorliegenden Aufschlussergebnisse derzeit jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Wasserführung im Weiher und einer Grund-/Sickerwasserführung im Bereich des Plangebietes hergestellt werden. Vielmehr handelt es sich mutmaßlich um einen basisabdichteten sogenannten Himmelsteich, welcher zusätzlich von Dachwässern eines Teils der angrenzenden Bebauung gespeist wird, auch wenn weitere Zuflüsse, wie beispielsweise temporär wasserführende Felddrainagen oder Quelfassungen, gegebenenfalls einen Beitrag zur Befüllung des Weihers leisten, auch wenn die durchgeführten Bodenuntersuchungen weder Wasserführungen noch Quelfassungen gezeigt haben. Der Weiher als solcher bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt; die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanung in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Stellungnahme zum Entwurf

1.2 Die Gefahr eines weiteren Wassermangels durch das Baugebiet

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen, werden in der Lehmschicht unter dem Mutterboden zu einer Drainage führen, dass das Wasser nicht mehr den Weg in den Weiher findet. Gräben für die Kanalrohre, die mit Schotter aufgefüllt sind, bilden neue Fließwege, die das Wasser abführen.



Das gilt auch für Baugruben, welche die Lehmschicht durchstechen und dem Wasser neue Versickerungsmöglichkeiten in tiefere Schichten bieten.

Das geplante Trennsystem ist nicht geeignet, den Wasserverlust des Weihers auszugleichen. Bei einer GRZ von 0,3 können die Dächer maximal 30 Prozent der jetzigen Niederschlagsmenge in das Trennsystem einspeisen, der Rest geht verloren. Hinzu kommt noch die Vorgabe Zisternen zu bauen, in denen der Regen gesammelt wird, bevor er dem Weiher zugeführt werden kann. Im Sommer, wenn der Weiher das Wasser am dringendsten braucht, wird es in Zisternen gesammelt und in den Gärten vergossen. Damit ist es für den Weiher verloren, da die Lehmschicht ihrer Funktion beraubt wurde.

1.3 Brauchen wir den Weiher?

Der Weiher ist ein Erholungsgebiet für die Merzhäuser, ein Treffpunkt und gleichzeitig ein Platz, an dem Frösche und Molche leben, Fische beleben ihn, neben den zahlreichen Goldfischen gibt es wieder Schleien, Karpfen und ande-

Stellungnahme zum Entwurf

re, deren Laich über das Gefieder der Enten eingeschleppt wurden. Außer den Enten, die hier brüten, holt sich ein Kranich hier regelmäßig sein Futter, zu dem vorwiegend die Goldfische zählen. Die Vegetation am und um den Weiher bietet zahlreichen Insekten eine Heimat, wobei verschiedene Libellenarten zu den auffälligsten gehören. Zahlreichen kleinen Tieren dient der Weiher als Tränke. Seit einigen Jahren haben sich Schilf und Binsen ebenso ausgebreitet wie Seerosen und Wasserlilien.

Auch wenn der Weiher nicht mehr offiziell als Brandweiher deklariert ist, so wird sein Wasser immer noch bei Bränden benötigt. So wurde im Jahr 2015 beim Brand eines Wohnhauses Wasser aus dem Weiher gepumpt, da die einzige Wasserleitung nicht genug Löschwasser lieferte.

Wie man es auch betrachtet, das Austrocknen des Weihers wäre für Merzhausen und seine Bewohner eine größere Katastrophe.

1.4 Lösungsmöglichkeiten

Neben dem Verzicht auf die Zisternen, sind weitere Alternativen denkbar:

1.4.1 Vorgeschaltete Drainagen

Wenn die Kanäle für Abwasserrohre und sonstige Leitungen das Regenwasser wegführen, könnten Drainagen, die bergseitig über den Straßen und bei den Häusern angelegt werden, das Sickerwasser auffangen und dem Weiher zuführen. Eventuell muss eine Reinigungsstufe vorgeschaltet werden um mögliche Verunreinigungen des Weihers zu vermeiden.

1.4.2 Einleitung von gereinigtem Brauchwasser

Wenn das Regenwasser nicht mehr ausreicht um dem Weiher einen guten Wasserstand zu beschaffen, muss eine andere Wasserquelle gefunden werden. Hier ist die Überlegung das Grauwasser aus den Häusern zu sammeln, zu reini-

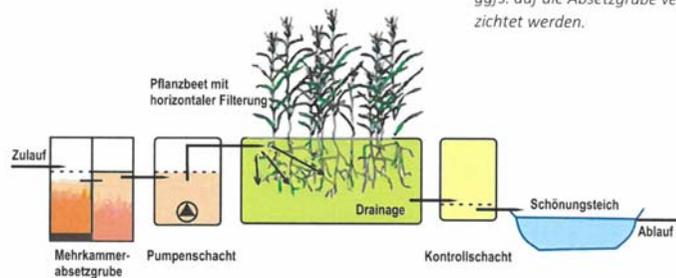
Stellungnahme zum Entwurf

gen und in den Weiher zu leiten. Diese Wasser stammt ursprünglich aus der Wasserleitung und stellt eine zusätzliche Wassermenge dar, die sonst einfach über die Kanalisation entsorgt würde. Den Bauwilligen wird vorgegeben, ihr Abwasser aus Dusche, Badewanne etc. getrennt abzuleiten. Diese wird zusammen mit der Dachentwässerung gesammelt, über eine Pflanzenkläranlage gereinigt und dem Weiher zugeführt.

Exkurs:

Das System einer Pflanzenkläranlage

Schematische Darstellung des Klärteiches. Wenn nur Grauwasser eingespeist wird, kann ggfs. auf die Absetzgrube verzichtet werden.



Das Abwasser wird bei diesen Systemen in Teiche bzw. Beete aus Kies und Sand eingeleitet, die mit ausgewählten Sumpfpflanzen bestückt sind. Meist kommen hier Schilf und Binsen zum Einsatz. Häufig nutzt man zur Bepflanzung Schilfrohr (Phragmites australis oder Phragmites communis). Das Schilf treibt jedes Frühjahr neu aus. Es hat ein starkes Wurzelwachstum, kann lange Trockenzeiten überdauern, aber auch mit großen Wassermengen umgehen. Das macht sie sehr gut geeignet für eine Pflanzenkläranlage.

Der Bereich mit den Pflanzen besteht zum guten Teil aus Kies oder Sand und wird auch Bodenkörper oder Wasserkörper genannt. Er wird horizontal (von der einen Seite zur anderen) oder vertikal (von oben nach unten) mit dem Abwasser durchströmt. Die Mikroorganismen, die im Boden und Wurzelbereich der Pflanzen beheimatet sind, „fressen“ organische und anorganische Stoffe oder binden diese an den Bodenkörper. Auf diese Weise reinigen sie das Ab-

Stellungnahme zum Entwurf

wasser. Übrigens wird auch die Gesamtkeimzahl des Abwassers durch diesen Prozess vermindert.

Bis zu einer Anschlussgröße von 53 Einwohnern oder 8000 Litern Abwasser pro Tag gehören Pflanzenklärsysteme zu Kleinkläranlagen nach DIN EN 12566.

Zum Bau benötigt man – wie bei allen anderen Kleinklärsystemen – die Befreiung vom kommunalen Anschluss- und Benutzerzwang. Außerdem braucht es auch hier die wasserrechtliche Genehmigung, die unter anderem regelt, wohin das Wasser gelangt, ob es also versickert oder in einen Vorfluter eingeleitet werden darf. Eine mögliche Grundlage für die Genehmigung ist das DWA-Arbeitsblatt A 262 „Grundsätze für Bemessung, Bau und Betrieb von Kläranlagen mit bepflanzten und unbepflanzten Filtern zur Reinigung häuslichen und kommunalen Abwassers“ vom November 2017.

Vorgeschrieben sind bei einem Vertikalbeet 4 m² pro Einwohner (mindestens 16 m²) und bei einem Horizontalbeet 5 m² pro Einwohner (mindestens 20 m²).

Wir könnten also für etwa 20 Häuser bzw. Wohneinheiten ein solches System vorschreiben. Wenn diese Häuser weit oben liegen kann das natürliche Gefälle ausgenutzt und die Anlage weitgehend ohne Strom betrieben werden. Für ein entsprechendes Horizontalbeet werden dann 53 x 5 m² = 265 m² benötigt.

Diese Lösung kostet zwar Geld, aber das sollte uns der Erhalt des Weihers wert sein. Vielleicht kann man die Anlage längs der bestehenden Häuserreihen anordnen und damit gleichzeitig den Abstand zwischen den bisherigen Häusern und der neuen Bebauung vergrößern.

Weblinks:

<https://www.klaeranlagenvergleich.de/pflanzenklaeranlage.html>

https://www.landkreiscuxhaven.de/media/custom/578_1021_1.PDF

https://lau.sachsenanhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Wir_ueber_uns/Publikationen/Fachinformationen/Dateien/Fachinfo_2_2006.pdf

Stellungnahme zum Entwurf

6. Steigende Verkehrsbelastung

„Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes wird es zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung im Ergebnis jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der begrenzten Anzahl an Bauplätzen sowie der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden und überwiegend wohnbezogenen Verkehrsmengen grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.“

Aus Begründung Bebauungsplan „Am Weiher II“, 3 Verkehrlichen Erschließung und Anbindung, Seite 11

Die Auswirkungen auf den Straßenverkehr in Merzhausen sind in dem Entwurf an einer Stelle erwähnt. Dort wird eine negative Auswirkung auf die bestehende Verkehrssituation und die Verkehrsqualität nicht erwartet. Diese Aussage wird an keiner Stelle des Entwurfs begründet, eine entsprechende Untersuchung ist nicht erfolgt, zumindest wurde sie im Entwurf nicht erwähnt.

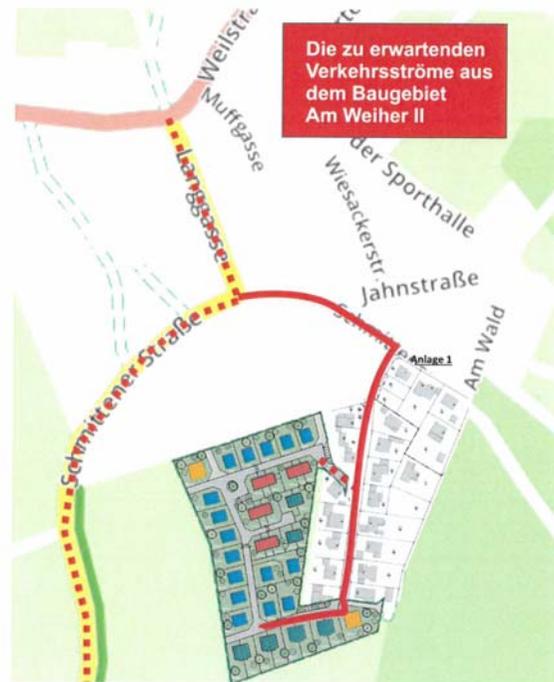
Dabei dürften die Auswirkungen erheblich sein. Durch den Zuzug in das neue Baugebiet wird die Bevölkerung in Merzhausen um bis zu 15 Prozent wachsen. 45 Wohneinheiten bedeuten mindestens 80 zusätzliche Fahrzeuge, die morgens und abends durch Merzhausen fahren. Dies wird nach dem gegenwärtigen Planungsstand vorwiegend die Straßen **Am Weiher, Schmittener Straße und Langgasse** betreffen.

Wer den Berufsverkehr in der Langgasse kennt, weiß, dies ist nicht trivial. Schon heute gibt es Probleme für alle, die von dort auf die B 275 abbiegen wollen. Diese Probleme werden aus zwei Gründen zunehmen, zum einen wird das neue Baugebiet in Altweilnau zusätzlichen, vorfahrtsberechtigten Verkehr bringen und das Baugebiet Am Weiher in Merzhausen neuen Abbiegeverkehr aus der Langgasse. Schwierigkeiten sind damit vorprogrammiert. Ein Teil der Fahrzeuge wird den Weg über die Schmittener Straße Richtung Hunoldstal nehmen um in den Vordertaunus zur Arbeit zu kommen. Dadurch wird die Schmittener Straße in jedem Fall erheblich belastet, ein

Zu 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen und zum Entwurf des Bebauungsplanes eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erstellt.

Stellungnahme zum Entwurf

Teilstück ist immer beansprucht, ob die Fahrzeuge nach Hunoldstal oder durch die Langgasse fahren. Das Gleiche gilt für die Straße Am Weiher.



Die Auswirkungen müssen genauer untersucht und gezeigt werden, welche Auswirkungen auf den Straßenverkehr zu erwarten sind.

Stellungnahme zum Entwurf

Lösungsmöglichkeit

7.

Es bieten sich verschiedene Möglichkeiten an, die Verkehrsbelastung zu vermindern.

1. Baustraße zur Entlastung nutzen

Soweit bekannt ist, soll eine Baustraße zur Kreisstraße hin angelegt werden. Diese sollte nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen eine feste Decke erhalten und als provisorische Straße für die Anwohner zugelassen werden. Dies so lange, bis die geplante Umgehung eine dauerhafte Anbindung ermöglicht. Dadurch würde ein Teil der Belastung entfallen. *Dies geht jedoch nicht, wenn die Kreisstraße nach Hunoldstal gesperrt wird, wofür es nach Hörensagen bereits Überlegungen gibt.*

2. Einbahnregelung in Merzhausen

Man kann die Straße Am Wald ausbauen bis an das südöstliche Ende des Planungsgebiets und von dort die Verbindung zur Straße Am Weiher schaffen. Dies würde es ermöglichen, eine Einbahnregelung einzuführen, z.B. die Straße Am Wald in südliche Richtung, die Straße Am Weiher nach Norden.

3. Reguläre Verbindung zur Schmittener Straße

Es ist ohnehin geplant, den Abwasserkanal, des westlichen Teils an die Schmittener Straße anzuschließen. Dafür sind Tiefbauarbeiten notwendig. Warum kann man nicht dann gleich eine Straße bauen, die befahren werden kann und so einen echten Ringverkehr ermöglicht?

Zu 7: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

8. Abwasserentsorgung in Merzhausen

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Angesichts der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung der Baugrundstücke oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Aus Begründung Bebauungsplan „Am Weiher II“, 8.4 Abwasserbeseitigung, Seiten 22 und 23

Hier wird klar, dass Abwasserthematik nicht gründlich untersucht wurde. Es wird lediglich davon ausgegangen, dass bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind. Gleichzeitig wird angemerkt, die Darlegung der Abwasserbeseitigung sei Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig wird, muss untersucht werden, ob die Abwasserbeseitigung in Merzhausen noch den Erfordernissen entspricht, wenn über vierzig Haushalte hinzukommen. Daran kann man zweifeln.

Derzeit ist die Lage so, dass alle Abwässer von Merzhausen in einen Sammler laufen und von dort aus durch ein Rohr in Richtung Grünwiesenweiher zur Kläranlage geleitet werden. Dieses Rohr ist mit 30 cm Durchmesser relativ eng, so dass der Sammler bereits heute bei stärkeren Regenfällen immer wieder überläuft. Dieser Überlauf führt in den Sattelbach und die Brüche erreicht nach 850 Metern ein Trinkwasserschutzgebiet am Wimborn.



Zu 8: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen.

Seitens der Stadt Usingen ist als Ergebnis diesbezüglicher Abstimmungen mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde sowie dem Abwasserverband Oberes Usatal auf der Grundlage einer entsprechenden entwässerungstechnischen Vorplanung nunmehr die gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über einen Anschluss an das bestehende Mischsystem geplant. Gleichwohl werden auch bei dem geplanten Anschluss an das Mischsystem seitens der Stadt Usingen umfangreiche Maßnahmen zur Entlastung der bestehenden Abwasserkanäle umgesetzt, sodass eine Verschlechterung des Ist-Zustandes ausgeschlossen ist. Mit den entsprechenden Maßnahmen wird die Abwasserableitung aus dem geplanten Erschließungsgebiet erheblich reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend verwertet bzw. zurückgehalten und stark gedrosselt abgeleitet.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Schmittener Straße wird ein Staukanal DN 2400 mit einem Volumen von ca. 240 m³ zwischengeschaltet. Der Staukanal ist für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen und übertrifft damit die Anforderungen der geltenden technischen Regelwerke (3-jähriges Regenereignis für Wohngebiete). Der Drosselabfluss, welcher an den weiterführenden Mischwasserkanal abgegeben wird, beträgt bei einer Drosselspanne von 3 l/s*ha und einer Gebietsgröße von ca. 2,3 ha ca. 7 l/s und kann vom aufnehmenden Mischwasserkanal hydraulisch problemlos aufgenommen werden. Die Drosselwasserspende von 3 l/s*ha liegt deutlich unter der Abflussspende des vorhandenen Außengebietes, auf dessen Fläche das Erschließungsgebiet liegt. Bei der vorhandenen Topografie kann hier im Ist-Zustand mit einer Abflussspende von ca. 8-10 l/s*ha gerechnet werden, welche derzeit oberflächlich den angrenzenden Grundstücken und über deren Entwässerungseinrichtungen dem vorhandenen Mischwasserkanal zufließt.

Stellungnahme zum Entwurf

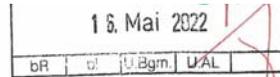


Der Überlauf des Abwasser-
sammlers von Merzhausen
führt über den Sattelbach in
das Trinkwasserschutzgebiet

Dieser Umstand sollte Grund genug sein, die Abwassersituation nicht zum Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung zu machen, sondern sofort eine fachgerechte Untersuchung der zu erwartenden Abwassermengen und der Leistungsfähigkeit des Abwassersystems vorzunehmen. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Klimaveränderung immer wieder zu starken Regenfällen führen wird, welche die Problematik noch vergrößern.

Merzhausen, den 24. Mai 2022

Stadtverwaltung Usingen
Amtsleitung Bauamt
Bürgermeister
61250 Usingen



Gepantes Baugebiet "Am Weiher", Merzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wir beziehen uns auf die Planungen zum Neubaugebiet in Merzhausen, insbesondere auf die Verlaufsplanung für die "Baustraße".

Es wurde der Vorschlag geäußert für diese Baustraße den bestehenden Wirtschaftsweg westlich vom Hinterweg zu nutzen und ggf. auszubauen. Dieser Vorschlag ist ineffizient, kostenintensiv und stellt ein deutlich erhöhtes und unnötiges Sicherheitsrisiko dar, insbesondere für Kinder und ältere Leute:

Der Weg wird häufig von Spaziergängern genutzt um auf den beliebten Naturkundelehrpfad (Verlängerung "Am Steinchen") zu gelangen. Kindergartengruppen unternehmen dort häufig Exkursionen und es ist ein beliebter Spazierweg für Hundebesitzer. Bereits jetzt stellen die diversen Fahrzeuge, die den Weg illegal als "Abkürzung" nutzen ein Sicherheitsrisiko dar, da sie den Wirtschaftsweg mit teils deutlich überhöhter Geschwindigkeit befahren und die vorgenannten Gruppen hier nicht mit Verkehr rechnen können.

Die Befahrbarmachung des Wirtschaftsweges für schwere Maschinen würde nicht unerhebliche Kosten verursachen welche die ohnehin schon stark gestiegenen Grundstückspreise im Neubaugebiet weiter in die Höhe treiben würden.

Eine Befestigung des Wirtschaftsweges als Grundlage für die Tragfähigkeit von schweren Baustellenfahrzeugen würde unvermeidlich dazu führen, dass dieser Wirtschaftsweg noch deutlich intensiver illegal als Durchgangsstraße/Abkürzung genutzt wird mit letztlich Ausmaßen einer Bundesstraße. Sollte kein Rückbau erfolgen würde dieser Zustand auch nach Beendigung der Bautätigkeit anhalten. Wäre ein Rückbau geplant, so würden hier erneut zusätzliche Kosten entstehen.

Viel logischer und vor allem kostengünstiger erscheint uns die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur mit einer geringfügigen Änderung: Durch ein werktägliches, zumindest einseitiges Halteverbot in der Langgasse würden aktuell bestehende Hindernisse für den Verkehrsfluss zukünftig wegfallen. Der aktuelle Zustand mit ständig beidseitig parkenden Autos stellt ohnehin ein Verkehrsrisiko dar welches schon des Öfteren zu Beschädigungen an den umliegenden Häusern

Bürger 6 (16.05.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Der Baustellenverkehr soll während der Bauphase grundsätzlich über die Kreisstraße K 740 in Richtung Hunoldstal sowie über eine der städtischen Wegeparzellen westlich des Plangebietes geführt werden. Sobald der konkrete Bauablauf geplant ist, erfolgen diesbezüglich entsprechende Informationen.

geführt hat.

Wie die im Rahmen der Umgehungsstraßenplanung durchgeführte Verkehrszählung nochmal nachdrücklich belegt hat, ist das aktuelle Verkehrsaufkommen in der Langgasse ohnehin überschaubar. Die zusätzliche Nutzung durch gelegentliche Baustellenfahrzeuge sollte damit problemlos innerhalb der Straßentragfähigkeit liegen. Die Kombination aus reibungslosem Verkehrsfluss durch Wegfall der Parkhindernisse und Mehrbelastung durch Baustellenfahrzeuge sollte sich so in Summe ausgleichen.

2. Abgesehen von einer eventuellen Baustraße erscheint fraglich, wie das Ziel einer Vergabe an ortsansässige Bürger mit dem zeitgleichen Verkauf von über 40 Grundstücken erreicht werden soll. Uns ist aktuell keine einzige junge Familie bekannt, die nach einem Bauplatz in Merzhausen sucht. In den vergangenen Jahren wurden durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnhäusern, die Sanierung älterer Gebäude und die Neubebauung noch bestehender Baulücken bereits eine Vielzahl neuer Wohnräume geschaffen. Dieses organische Wachstum ist Ressourcen-schonend, belastet die bestehende Infrastruktur nur punktuell und fügt sich nahtlos in den bestehenden Ortsverbund ein. Die Schaffung eines Neubaugebietes mit den jetzt geplanten Ausmaßen bei den derzeitigen Grundstückspreisen und Baukosten trägt hingegen zur Gentrifizierung bei und hat das Potenzial die bislang recht harmonische Dorfgemeinschaft zu spalten.

Wir bitten die genannten Punkte bei der Planung, insbesondere des Baustraßenverlaufes zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Usingen zählt jedoch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und steht angesichts der hohen Attraktivität des Stadtgebietes als Wohnstandort auch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Stadtteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Stadt Usingen verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht somit auch die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Merzhausen nunmehr am südwestlichen Ortsrand in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Hierdurch wird künftig eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und perspektivisch gesteuert werden soll. Als Grundlage für die Grundstücksvergabe wird seitens der Stadt Usingen ein entsprechender Kriterienkatalog erarbeitet.

Merzhausen , den 27. Mai 2022

An das Bauamt Stadt Usingen

Pfarrgasse 1

61250 Usingen

Betr. : Baugebiet „ Am Weiher 2 “ in Merzhausen

Stadtverwaltung Usingen					
10	EB	Wifo	102	103	21
22	32	33	40	60	* 77
02. Juni 2022					
bR	bl	J.U.gm.	U.AL		

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Anlage zwei Einsprüche bzw. Anregungen zu dem Baugebiet „ Am Weiher 2 “ in Merzhausen .

Erlauben Sie uns dazu noch einige Anmerkungen .

1. Die Situation der Wasserbeschaffung , der Abwasserbeseitigung , der Verkehrssituation und Naturschutz wird ja sicherlich durch die entstandene Bürgerinitiative ausführlich behandelt . Ob ein solches Monsterbaugebiet ür Merzhausen sinnvoll ist - wie viele junge Merzhäuser oder überhaupt junge Familien tatsächlich noch bauen können - warten wir mal ab . Zur Zeit beobachten wir nur dicke Autos – vermutlich Investoren .
2. Ob die im Bebauungsplan auf vielen Seiten beschriebenen Maßnahmen und Vorschriften eingehalten (und kontrolliert) werden , bleibt eine spannenden Frage .Wie spätere Generationen urteilen , wenn weiter fleißig neue Baugebiete ausgewiesen werden und immer mehr Natur vernichtet wird erfahren wir dann nicht mehr.

Und jetzt ist genug nachgedacht

Mit freundlichem Gruß

Bürger 7 (27.05.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1 und 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anlage 1 zum Schreiben Bürger 7

Beschlussempfehlung

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Merzhausen in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit insgesamt 42 Bauplätzen für 16 Einfamilienhäuser, bis zu sechs Doppelhäuser, vier Reihenhäuser mit jeweils einem Reihemittelhaus und zwei Reihenhäusern sowie für zwei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die Bauleitplanung entspricht den Inhalten eines als Grundlage erstellten städtebaulichen Konzeptes sowie auch den Festlegungen des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, der hier bereits „Wohnbauflächen Planung“ darstellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 14.03.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit der entsprechenden Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gefasst.

1. Einspruch : Gegen die Verlegung der südlichen Bebauungsgrenze durch Hinzunahme der Pferdekoppel möchten wir Einspruch einlegen .
2. Begründung : Die Erschließung des Baugebietes „ Am Weiher 1 “ wurde ca. 1982 von einer Erschließungsgemeinschaft - bestehend aus der Stadt Usingen und den Familien Karl / Reuter und Schaffert - durchgeführt . Dabei wurde auch das mögliche Baugebiet „ Am Weiher 2 “ und die Bebauungsgrenze festgelegt . Ausschlaggebend für die Festlegung dieser Bebauungsgrenze war die sogenannte Wasserscheide und die harmonische Anpassung an das bestehende Dorf . An dieser Konstellation hat sich bis heute nichts geändert .

Merzhausen , den 27. Mai 2022

Anlage 2 zum Schreiben Bürger 7

Beschlussempfehlung

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird entsprochen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird anstelle der hier bislang vorgesehenen öffentlichen Parkplätze eine öffentliche Grünfläche in Verbindung mit entsprechenden Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern festgesetzt.

1. Einspruch : Gegen den geplanten öffentlichen Parkplatz auf der Anpassungsfläche an unserer südlichen Grundstücksgrenze möchten wir Einspruch einlegen
2. Begründung : Wenn die Pferdekoppel Bestandteil des Bebauungsplanes wird und die Ausgleichsfläche an unserem Grundstück gebaut wird , wäre dieser öffentliche Parkplatz keine 3 Meter von unserer Terrasse entfernt . Bitte diese Fläche komplett mit dichten , festen Bodendecker bepflanzen . Damit wird vielleicht auch noch die Entstehung eines „ Hundeklos “ verhindert / reduziert . Da ja zu jedem Bauplatz entsprechende Parkflächen ausgewiesen werden müssen und die Straßen breit genug sind halten wir öffentliche Parkplätze in dem Baugebiet für überflüssig .

Merzhausen , den 27. Mai 2022

Eingang: 02. Juni 2022

30. Mai 2022

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer Partner-
schaftsgesellschaft mbH
Im Nordpark 1

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Weiher II vom 26.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan „Am Weiher II“ vom 26.04.2022 gebe ich nachstehende Stellungnahme ab.

Stellungnahme zu den Punkten 1.2 räumlicher Geltungsbereich in Verbindung mit Punkt 1.4 verbindliche Bauleitplanung.

1. Im räumlichen Geltungsbereich ist die Flur 57/6 aufgeführt. Diese wird im Punkt 1.4 (verbindliche Bauleitplanung) als Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche beschrieben. Die Flur 57/6 dient zur Erreichbarkeit der Flurstücke 56/2, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5 sowie der Flurstücke 57/1 und 56/1.
Durch die Integrierung dieses Flurstückes in das Baugebiet sind die Flurstücke 56/2, 57/2, 57/3, 57/4 und 57/5 nur noch einseitig erreichbar. Dies ist nicht akzeptabel.
2. Es bedeutet im Einzelfall, dass Gartenabfälle und Baumschnitt durch das Wohngebäude zu Grünecke transportiert werden müssen. In meinem Falle müsste eine Erlaubnis bei drei Nachbarn zum Betreten deren Grundstücke eingeholt werden, um die Hecken und Bäume ordnungsgemäß zu pflegen. Die Angestellten des Gartenbaubetriebes, die hier die Arbeiten ausführen, sind dann gezwungen mit ihren Geräten durch das halbe Neubaugebiet zu fahren um den südlichen Teil meines Grundstückes rückseitig zu erreichen. Für das angrenzende, bereits bebaute Flurstück 57/2, bedeutet die Einbeziehung der Flur 57/6 in das Baugebiet folgendes: Für einen ordnungsgemäßen Heckenschnitt müssen Mitarbeiter des Gartenbaubetriebes zukünftig mit ihrem Werkzeug (Leitern, Motorschere und Sonstiges) durch das Gebäude in den Garten meines Nachbarn gehen. Die „Gartenabfälle“ müssten dann auf dem Rückweg ebenfalls durch das Gebäude abtransportiert werden, um entsorgt werden zu können. Eine Integrierung der 57/6 in das Baugebiet „Am Weher II“ ist deshalb abzulehnen. Eine Zufahrt für kleine Fahrzeuge, wie zum Beispiel die eines Gartenbaubetriebes, muss gewährleistet bleiben. Dies ist für die Flurstücke 56/2, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5 sowie die zukünftigen angrenzenden Grundstücke zwingend erforderlich.
3. Außerdem wären Grenzstreitigkeiten vorprogrammiert. Spätestens dann, wenn der neue Nachbar seinen Zaun auf der Grundstücksgrenze errichten will. Er tut dies zum Beispiel um zu verhindern, dass sein Hund das eigene Grundstück verlassen kann. Im Bereich der Flur 57/6 und der hier verlaufenden Grundstücksgrenze wurde im Bebauungsplan von 1983 verlangt, Schutzflächen gem. § 9 (1) Nr. 24 mit Pflanzgeboten gem. §9 (1) Nr. 25 BauG zu bepflanzen. Hier wurde ein Windschutzgehölz aus Hainbuche gepflanzt. Bei einem

1

Bürger 8 (30.05.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1 bis 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Wegeparzelle soll nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Usingen in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes miteinbezogen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden.

Rückschnitt der Buchen ist aufgrund des Alters der Bäume mit dem Verlust der gesamten Bepflanzung zu rechnen. Dies gilt ebenso für die vorgeschriebenen Bäume, die heute mit ihrem Kronendach meist weit über die Grundstücksgrenze hinausragen.

4. Eine Pflege der Flur 57/6 als Weg wurde in den vergangenen 40 Jahren durch die Anwohner vorgenommen. Außerdem würde der Weg die angrenzenden neuen Grundstücke aufwerten, da hierdurch eine schnellere Erreichbarkeit des Ortskerns von Merzhausen zu Fuß bestehen würde.

Stellungnahme zu Punkt 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz.

5. Im Baugesetzbuch (letzte Änderung 2013) heißt es, dass die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden Vorrang hat bzw. zu stärken ist. Der §1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass einer Innenentwicklung Vorrang gegeben werden soll, um die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen – egal ob diese extensiv oder intensiv genutzt werden – oder Waldflächen zu vermeiden. Diese sind auch als ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz und Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauBG Satz 4 bekannt.

Die Stadt muss also grundsätzlich bestrebt sein, Flächen im Innenbereich der Nutzung zur baulichen Innenentwicklung zuzuführen.

Dies ist hier nicht der Fall. Die innerstädtischen Freiflächen – städtischer Besitz - zwischen Kindergarten und Rauschpennhalle sind unbebaut. Ebenso steht der Stadt die Fläche des alten Sportplatzes und die angrenzenden Flächen für eine Bebauung zur Verfügung. Die Berücksichtigung der Möglichkeit private Freiflächen zu bebauen ist nicht erfolgt.

Es ist dem Bürger nicht zu vermitteln, dass Grundstücke, die erst vor kurzem mit erneuerten Straßen in der Erschließung verbessert wurden, nicht bebaut werden sollen.

Stattdessen werden unerschlossene Grundstücke dritter an- bzw. aufgekauft, um unerschlossenen städtischen Grund für lediglich fünf Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus verwerten zu können. Dies ist eine klare Verschwendung von Steuergeldern und ist mit den Vorgaben aus dem Baugesetzbuch nicht in Einklang zu bringen. Innerörtliche städtische Grundstücke, die bereits erschlossen sind, nicht zu bebauen ist unzulässig, wenn stattdessen ein Baugebiet am Rand des Ortes mit der Verwendung landwirtschaftlicher Fläche bebaut werden soll.

Außerdem besteht ein Missverhältnis zwischen städtischem und privatem Baugrund und dem daraus entstehenden finanziellen Aufwand, um die städtischen Grundstücke zu verwerten.

Die Belange des Bodenschutzes werden hier missachtet. Die Bebauung ist aufgrund vorhandener Alternativen abzulehnen. Das Vorhaben „Am Weiher II“ mit dem Vorwand der allgemeinen Wohnungsnot zu begründen, ist unredlich.

Stellungnahme zu Punkt 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

6. Dass ein Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sein muss, ist eine Grundvoraussetzung und ist als Begründung untauglich. Die Gemeinde ist mit einem Haltepunkt an der Bundesstraße B 275 am Ende des Ortes und einem weiteren weit außerhalb des Ortes in Richtung Usingen an den ÖPNV angebunden. Die zukünftigen Mitbürger müssen Merzhausen diagonal durchqueren, um dorthin zu gelangen. Der Haltepunkt „Rauschpennhalle“, der in der Nähe des Gebietes „Am Weiher II“ liegt, wird nur von Schulbussen angefahren, um Schülern den Sportunterricht zu ermöglichen.

Zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Usingen zählt jedoch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und steht angesichts der hohen Attraktivität des Stadtgebietes als Wohnstandort auch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Stadtteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Stadt Usingen verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht somit auch die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Merzhausen nunmehr am südwestlichen Ortsrand in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Hierdurch wird künftig eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und perspektivisch gesteuert werden soll. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Merzhausen in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit insgesamt 42 Bauplätzen für 16 Einfamilienhäuser, bis zu sechs Doppelhäuser, vier Reihenhäuser mit jeweils einem Reihenmittelhaus und zwei Reihenhäusern sowie für zwei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die Bauleitplanung entspricht den Inhalten eines als Grundlage erstellten städtebaulichen Konzeptes sowie auch den Festlegungen des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, der hier bereits „Wohnbauflächen Planung“ darstellt.

Zu 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die miserable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Tatsache, dass eine Grundversorgung mit Nahrungsmitteln und den Dingen des allgemeinen täglichen Bedarfs nicht gegeben ist, zwingt die Anwohner einen bzw. mehrere PKW zu unterhalten. Es ist bei 64 geplanten Wohneinheiten mit mindesten 130 PKWs zu rechnen.

7. Der Begründung, in diesem Zusammenhang sei von keiner Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes auszugehen, ist zu widersprechen. Die chaotischen Verkehrsverhältnisse in der Langgasse, Schmittener Straße bis hinauf zu Straße Am Weiher werden außer Acht gelassen. Zahlreiche Beschwerden der Bürger belegen diese Verhältnisse.
8. Die Anbindung des Neubaugebietes zwischen der Flur 52/1 und 56/2, dem sogenannten „Fußweg zum Weiher“ die hier im spitzen Winkel erfolgt, entspricht nicht der STVO. Ein LKW der aus Norden kommt, also aus der Ortsmitte, ist nicht in der Lage, dort regelkonform einzubiegen. Er muss sowohl beide Gehwege in der Straße Am Weiher, als auch den am Grundstück 56/2 liegenden Fußweg überfahren, oder er scheidet anhand seiner Größe vollständig. Außerdem muss er in den Gegenverkehr einbiegen, um überhaupt einen Versuch starten zu können diese Ecke zu bewältigen. Erschwerend kommt hinzu, dass es dem Fahrer nicht möglich ist, vorausschauend zu sehen, was ihn beim Einbiegen erwartet. Die Gefahr ist auf beiden Straßen für spielende Kinder, Fußgänger oder Radfahrer exorbitant hoch, bei einem solchen Versuch des Einbiegens verletzt oder gar getötet zu werden.

Beispiele für solche tragischen Unfälle gibt es genügend.

Stellungnahme zu Punkt 4 Inhalt und Festsetzung

9. Hier wird Bezug genommen auf den § 1 Abs 5 des BauGB und der nachhaltigen Entwicklung sowie der umweltschützenden Anforderungen im Zusammenhang mit der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. Die lebensnotwendigen Grundlagen sollen geschützt werden.

Dieses Ziel wird bei weitem nicht erreicht. Die Planung erinnert an eine Planung aus den 1970er Jahren. Selbst der Bebauungsplan von 1983 ist moderner und fortschrittlicher als der, der am 26.04.2022 vorgelegt wurde.

10. Dass das herkömmliche Regenfass, welches normalerweise direkt neben dem Regenfallrohr platziert wird, per Vorschrift unter die Erde verbannt wird, kann nicht der große Wurf im Sinne des § 1 des BauGB sein. Die Umbenennung in eine Zisterne mit einem Volumen von 5 Kubikmetern hilft auch nicht weiter. Das dort gesammelte Wasser aber dann gleichzeitig vier verschiedenen Verwendungsmöglichkeiten zuzuführen, zeigt die Ernsthaftigkeit der Nichtbeachtung generationenübergreifender Probleme des Klimaschutzes. Vorweg sei gesagt, dass ein Fassungsvermögen von fünf Kubikmetern für ein Vierfamilienhaus vollkommen unzureichend ist.
11. Der Widerspruch zwischen den Punkten 6. und 8.2 ist aufzuklären. Wenn unter **Punkt 8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz** in der Begründung des Bebauungsplanes „Am Weiher“ ausgeführt wird:

Zudem ist der Überlauf nach den entsprechenden Vorgaben des Bebauungsplanes zu errichtenden Regenwasserzisternen grundsätzlich vor Ort zur Versickerung zu bringen.

Stellt sich die Frage, welche Bedeutung die Vorgabe unter **Punkt 6. Wasserrechtliche Festsetzung** noch hat, die da lautet:

Der Überlauf ist entweder vor Ort zur Versickerung zu bringen oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Zu 7 und 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erstellt. Darüber hinaus werden zum Entwurf des Bebauungsplanes die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen im Bereich der zunächst als ergänzende untergeordnete verkehrliche Anbindung im Nordosten des Plangebietes angepasst. Durch die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie durch die Anpassung der entsprechenden und dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegenden Vorplanung zur verkehrlichen Erschließung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dokumentiert, dass hier eine Anbindung für den motorisierten Verkehr nicht mehr vorgesehen ist und künftig ausschließlich eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt. Die Wegeparzelle Flurstück 48/1 bleibt im Zuge der vorliegenden Planung demnach grundsätzlich unberührt.

Zu 9: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10 bis 12: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die bisherige Formulierung der entsprechenden textlichen Festsetzung dahingehend angepasst, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 4 bzw. mindestens 7 m³ Nutzvolumen im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, 2 und 5 sowie jeweils mindestens 3 m³ weiterem Retentionsvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Darüber hinaus werden über die entsprechenden Grundstückskaufverträge Regelungen zur Pflicht einer Brauchwassernutzung getroffen, für die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine Rechtsgrundlage für entsprechende Vorgaben besteht.

12. Ein Zweikanalsystem, also die Trennung von Regenwasser und Abwasser, in eine Planung einzubringen, welche gar nicht gebraucht wird, ist irreführend und täuscht umweltschonendes Verhalten lediglich vor.
- Das Wasser soll laut Begründung des Bebauungsplans im Grauwasserbereich eingesetzt, zur Bewässerung der Grünflächen verwendet, vor Ort versickert oder einem Regenwasserkanal zugeführt werden. Da dies alles unverbindliche Empfehlungen sind, kann von Nachhaltigkeit und Schutz der Natur keine Rede sein.
- Es gibt heute moderne Systeme, die anfallendes Schmutzwasser aus Waschmaschine, Spüle und Dusche usw. soweit reinigen, dass das Wasser anschließend z. B. für die Toilettenspülung verwendet werden kann. In solch einem Fall ist von Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung zu sprechen.
13. In der heutigen Zeit Neubauten zu genehmigen, die mit Gas oder Ölheizungen ausgestattet sind, ist unverantwortlich. Heizen mit Erdwärme und Solar in Verbindung mit einem Niedrigenergie-Haus ist die Zukunft.
- Das Weglassen von Vorgaben zur Verwendung von erneuerbaren Energien ist unverantwortlich. Sich lediglich darauf zu berufen, auf diese Dinge hingewiesen zu haben, hilft nicht weiter und wird der neuesten Entwicklung und der Gesetzgebung nicht gerecht.
14. Vorgaben zur Elektromobilität fehlen vollkommen. Beispielsweise könnten auf den Dächern der Garagen Solarzellen angebracht werden die für die Versorgung eines E-Autos genutzt werden. Dies ist heutzutage ganz normaler Standard.

Stellungnahme zu dem Punkt 4.1 Art der baulichen Nutzung

15. Die Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO geregelt.
- Das nicht ausdrückliche Ausschließen von **Ferienwohnungen** ist mit den unter Punkt 1.1 angegebenen Planerfordernissen und Zielen nicht vereinbar. Die Angaben in Bezug zur Wohnbebauung und der dafür nachgewiesene Bedarf an Bauplätzen kann nach Angaben des PL-Büros nicht gedeckt werden. Ferienwohnung verschärfen dieses Problem und tragen nicht zur Verbesserung der Wohnungssituation bei.

Stellungnahme zu Punkt 4.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

16. Die Festlegung von wasserdurchlässigen Befestigungen für Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist unzureichend.
- In Kenntnis der Bodenbeschaffenheit ist davon auszugehen, dass jede Vertiefung, hervorgerufen durch eine Baugrube, ein Art Sammelbecken für Regenwasser bildet.
- Die lehmurchetzte Sperrschicht unter der relativ dünnen „Mutterbodenschicht“ sorgte bisher für die Versorgung des Weiher mit Niederschlagswasser. Neben dem Grundstück 56/2 befindet sich der Auslass, also die „Quelle“ des Weihers. Hier tritt das Wasser wieder zu Tage und fließt relativ dicht unter der Oberfläche oder auch darüber in Richtung Weiher. Diese Versorgung wird durch die Eingriffe des Bauens von Straßen und Häusern unterbrochen. Der Weiher ist dadurch in seiner Existenz bedroht.
- In diesem Zusammenhang sind die Angaben unter **Punkt 8.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen** falsch. Ebenso der Punkt **Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**.

Zu 13 und 14: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Erschließung mit Erdgas ist im Bereich des geplanten neuen Wohnquartiers nicht vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde vielmehr ein für das Neubaugebiet erstellt, im Zuge dessen insbesondere die Möglichkeiten einer Versorgung mit erneuerbaren Energien geprüft wurden. Im Ergebnis folgt hieraus die Empfehlung zur dezentralen Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie mittels Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und einer Wärmeerzeugung mittels entsprechender Wärmepumpen. Vor diesem Hintergrund werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Festsetzungen mit der Vorgabe einer Solarmindestfläche auf den Dachflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, da hierfür nunmehr hinreichend städtebauliche Gründe vorliegen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus mangels zutreffender Rechtsgrundlage für weitergehende Festsetzungen mit entsprechenden Vorgaben grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 15: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; zum Entwurf des Bebauungsplanes werden im Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen entsprechend ausgeschlossen.

Zu 16: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens aus hydrogeologischer Sicht geprüft, ob mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden angrenzenden Weiher verbunden sind.

Der Behauptung, ein **dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten**, wird angenommen, ist aber aufgrund der Gesetze der Physik für Fließeigenschaften von Wasser falsch.

Stellungnahme zu Punkt 8.4 Abwasserbeseitigung

17. Die Behauptung, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen sei, dass die Erschließung als gesichert angesehen werden kann, ist falsch. Mehrere Strafanzeigen zu dieser Thematik belegen das Gegenteil.

Den Behauptungen zur **Anforderung an die Abwasserentsorgung** wird widersprochen. Das geplante Trennsystem zur Entwässerung kann nicht an das vorhandene Trennsystem angeschlossen werden. Die Gemeinde Merzhausen verfügt über kein Trennsystem.

Stellungnahme zu dem Punkt 8.5 Abflussregelung und Vorfluterverhältnisse

18. Der Behauptung, dass zum derzeitigen Zeitpunkt davon auszugehen ist, dass im Zuge der Planung durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann, wird widersprochen.

Der Vorfluter ist bereits mit der jetzigen Situation bzw. den anfallenden Regenwasser- und Abwassermengen vollkommen überfordert. Das sieht man daran, dass der Überlauf bei den kleinsten Regenereignissen in Aktion tritt. Eine entsprechende Dokumentation ist vorhanden.

Der „Überlauf“ gibt die Abwassermengen in den Sattelbach frei. Dieser wiederum durchquert in unmittelbarer Nähe Wasserschutzgebiete der Klasse III bis I. Dies ist in der Verbindung mit dem § 823 BGB im Zusammenhang mit dem § 276 Abs. 2 BGB und den Bestimmungen der DVGW als fahrlässige und verbotene Einleitung von Abwasser in ein Fließgewässer zu bezeichnen.

Auf die diesbezüglich eingereichten Strafanzeigen wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Aus gutachterlicher Sicht kann auf Basis der vorliegenden Aufschlussergebnisse derzeit jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Wasserführung im Weiher und einer Grund-/Sickerwasserführung im Bereich des Plangebietes hergestellt werden. Vielmehr handelt es sich mutmaßlich um einen basisabdichteten sogenannten Himmelsteich, welcher zusätzlich von Dachwässern eines Teils der angrenzenden Bebauung gespeist wird, auch wenn weitere Zuflüsse, wie beispielsweise temporär wasserführende Felddrainagen oder Quelfassungen, gegebenenfalls einen Beitrag zur Befüllung des Weihers leisten, auch wenn die durchgeführten Bodenuntersuchungen weder Wasserführungen noch Quelfassungen gezeigt haben. In den in dem angesprochenen Geländeabschnitt seitens des Bodengutachters ausgeführten Rammkernsondierungen wurde am Untersuchungstag keine Grund-, Sicker-, Schicht- oder Hangwasserführung beobachtet. Der Weiher als solcher bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt.

Zu 17 und 18: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Usingen ist als Ergebnis diesbezüglicher Abstimmungen mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde sowie dem Abwasserverband Oberes Usatal auf der Grundlage einer entsprechenden entwässerungstechnischen Vorplanung nunmehr die gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über einen Anschluss an das bestehende Mischsystem geplant. Gleichwohl werden auch bei dem geplanten Anschluss an das Mischsystem seitens der Stadt Usingen umfangreiche Maßnahmen zur Entlastung der bestehenden Abwasserkanäle umgesetzt, sodass eine Verschlechterung des Ist-Zustandes ausgeschlossen ist. Mit den entsprechenden Maßnahmen wird die Abwasserableitung aus dem geplanten Erschließungsgebiet erheblich reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend verwertet bzw. zurückgehalten und stark gedrosselt abgeleitet.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Schmittener Straße wird ein Staukanal DN 2400 mit einem Volumen von ca. 240 m³ zwischengeschaltet. Der Staukanal ist für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen und übertrifft damit die Anforderungen der geltenden technischen Regelwerke (3-jähriges Regenereignis für Wohngebiete). Der Drosselabfluss, welcher an den weiterführenden Mischwasserkanal abgegeben wird, beträgt bei einer Drosselspende von 3 l/s*ha und einer Gebietsgröße von ca. 2,3 ha ca. 7 l/s und kann vom aufnehmenden Mischwasserkanal hydraulisch problemlos aufgenommen werden. Die Drosselwasserspende von 3 l/s*ha liegt deutlich

unter der Abflussspende des vorhandenen Außengebietes, auf dessen Fläche das Erschließungsgebiet liegt.

Bei der vorhandenen Topografie kann hier im Ist-Zustand mit einer Abflussspende von ca. 8-10 l/s*ha gerechnet werden, welche derzeit oberflächlich den angrenzenden Grundstücken und über deren Entwässerungseinrichtungen dem vorhandenen Mischwasserkanal zufließt.

Betreff: Neubaugebiet Merzhausen „Am Weiher“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht des veröffentlichten aktuellen Bebauungsplans des Neubaugebietes in Merzhausen sind uns nach eigenen Prüfung folgende Punkte aufgefallen:

 PLANUNGSBÜRO
FISCHER

Eingang: 08. Juni 2022

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbH
Im Nordpark 1, 33435 Vlotho

1. durch die spitzwinklig zulaufende Grundstücksecke (siehe beiliegendes Bild, Pfeil blau) gestaltet sich die Zufahrt zur Neubaustraße äußerst schwierig.

Bei Zufahrt der geplanten Neubaustraße zur Bestandsstraße „Am Weiher“ ist es nicht möglich den linksseitigen Verkehr zu beobachten, ohne weit auf die Straße aufzufahren und so den Verkehr zu gefährden.

Zusätzlich gestaltet sich der Abbiegevorgang durch die äußerst spitze Ecke als sehr schwierig. Beim Rechtsabbiegevorgang von Bestandsstraße „Am Weiher“ nach Planstraße wird es zu gefährlichen Situationen im Straßenverkehr kommen, denn ein Rechtsabbiegen ist nur mit einem jeweiligen Schwenk auf beide Gegenfahrbahnen möglich.

Eine bessere Lösung wäre es, das Zwischenstück fallenzulassen und an der mit einem roten Pfeil im Bild markierten Stelle einen Kreisel zu errichten.

2. Dem Naturschutz wird die letzten Jahre sehr viel Aufmerksamkeit geschenkt. Wir haben die gesicherte Annahme, dass durch die Bauarbeiten der Planstraße unsere jahrzehntealte, tief verwurzelte Hecke zerstört wird. Sie dient schon langjährig als Nist- und Brutplatz für viele heimische Vögel.

Durch einen eventuellen Kreisel wie in Punkt 1 genannt, könnte man den vorhandenen Grünstreifen, welcher den Tieren Lebensraum gibt, erhalten.

Wir bitten um Überprüfung und Stellungnahme der von uns genannten wichtigen Punkte.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 9 (08.06.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1 und 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird wie folgt entsprochen:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen im Bereich der zunächst als ergänzende untergeordnete verkehrliche Anbindung im Nordosten des Plangebietes angepasst. Durch die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie durch die Anpassung der entsprechenden und dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegenden Vorplanung zur verkehrlichen Erschließung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dokumentiert, dass hier eine Anbindung für den motorisierten Verkehr nicht mehr vorgesehen ist und künftig ausschließlich eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt. Die Wegeparzelle Flurstück 48/1 bleibt im Zuge der vorliegenden Planung demnach grundsätzlich unberührt.

Anlage 1 zur Stellungnahme von Bürger 9





Anlage 2 zur Stellungnahme von Bürger 9

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt - Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Vorab per email: info@usingen.de

03.06.2022

Bauleitplanung der Stadt Usingen, Stadtteil Merzhausen
Bebauungsplan "Am Weiher II" / Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Für die Erschließung / Bebauung des Neubaugebietes Am Weiher II ist es zwingend notwendig, den Bauverkehr über die Kreisstrasse K 740 Merzhausen - Hunoldstal abzuwickeln.



Sowohl Variante I, als auch Variante II bieten über bereits vorhandene Feldwege die Basis für einen entsprechenden Anschluss.

..2

Bürger 10 (03.06.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1 und 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Der Baustellenverkehr soll während der Bauphase grundsätzlich über die Kreisstrasse K 740 in Richtung Hunoldstal sowie über eine der städtischen Wegeparzellen westlich des Plangebietes geführt werden. Sobald der konkrete Bauablauf geplant ist, erfolgen diesbezüglich entsprechende Informationen.

Die innerörtlichen Strassen, insbesondere Langgasse und Schmittener Str. sind bereits durch Berufs- und Durchgangsverkehr stark belastet. Eine weitere Belastung durch Schwerlastverkehr und Baufahrzeuge aller Art ist nicht zumutbar.

Durch den Bauverkehr würden die Schmittener Str. und folglich auch besonders die Strasse Am Weiher (aktueller Status: Anliegerstr.) schwer belastet. Es sind Schäden zu erwarten, die nach Abschluss der Bauarbeiten im Neubaugebiet behoben und teuer von den Anliegern bezahlt werden müssen.

Derzeit sind die genannten Strassen, insbesondere die Strasse Am Weiher in einem hervorragenden Zustand.

2.

Der in einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates gemachte Vorschlag eines Bürgers, den Bauverkehr auch über die Verlängerung der Strasse Am Wald abzuwickeln oder die Strasse Am Wald gar weiter auszubauen und eine Einbahnstrassenregelung über diese zu ermöglichen ist indiskutabel und abzulehnen.

Die Verlängerung der Strasse am Wald ist schon immer ein ausschließlich für Land- und Forstwirtschaftliche Fahrzeuge freigegebener Wald-/Wirtschaftsweg. Dieser wird sehr stark frequentiert von Nordic-Walkern, Wanderern, Spaziergängern und Radfahrern.



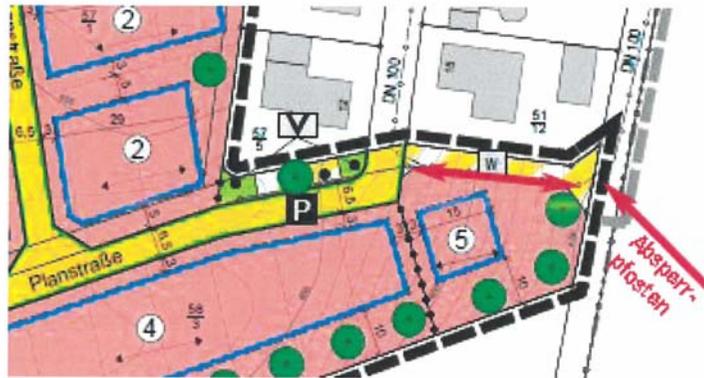
..3

Der Naturpark Hochtaunus und weitere im Internet zu findende Portale bewerben auf Web-Sites, Flyern und Wanderführern den "Nordic-Walking-Park Usingen-Merzhäuser" mit drei Routen und unterschiedlichen Schwierigkeitsstufen. Alle Routen starten an der "Rauschpennhalle", führen entlang der Straße Am Wald um dann in den o.g. Land- und Forstwirtschaftlichen Weg überzugehen.



Dieser Weg darf deshalb nicht als Baustrasse ausgebaut werden und muss in seiner jetzigen Nutzung erhalten bleiben; er darf keinesfalls für Baufahrzeuge o.ä. zweckentfremdet oder umgenutzt werden.

3. 2. Der derzeitige und künftige, im B-Plan als Wirtschaftsweg definierte Weg muss an der südöstlichen Spitze durch eine Durchfahrtsperre (Absperrposten, Poller, Drehschranke o.ä.) geschlossen werden um unerlaubte Durchfahrten zu verhindern Entsprechende Vorrichtungen mit einem Schließmechanismus können bei Bedarf von z.B. Feuerwehr, Bauhof, Forst o.ä. bei Bedarf jederzeit geöffnet werden.



4. 3. zu 1.5. Innenentwicklung
- § 1 Abs 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Massnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Für die Kernstadt mag dies zutreffen. Eine Innenverdichtung in Merzhausen findet nicht statt. In Merzhausen bestehen Möglichkeiten zur Nachverdichtung. In der Strasse "An der Sporthalle", zwischen Feuerwehr/Kita und Rauschpennhalle soll sich z.B. ein städtisches G Grundstück befinden.; Größenordnung geschätzt ca. 2.800 m². Ein Grundstück dieser Art wäre hervorragend zur Nachverdichtung geeignet.
- Weitere Möglichkeiten bestehen durch brachliegenden Baugrund und durch größere Grundstücke, die im hinteren Bereich ebenfalls bebaut werden könnten.
- In absehbarer Zeit werden dem Markt Häuser zur Verfügung stehen, die der Innenentwicklung dienen und bezahlbaren Wohnraum für Interessenten, bevorzugt aus Merzhausen, bieten.
5. 4. Städtebauliche Konzeption
- als Grundlage für die Inhalte des B-Planes dient ein städtebauliches Konzept. Dieses sieht im Nordwesten

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf; bauplanungsrechtlich wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ die Widmung als allgemeine Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen. Konkrete Maßnahmen zum Ausschluss von Fahrbewegungen sind außerhalb der Bauleitplanung festzulegen.

Zu 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Usingen zählt jedoch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und steht angesichts der hohen Attraktivität des Stadtgebietes als Wohnstandort auch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Stadtteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Stadt Usingen verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht somit auch die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Merzhausen nunmehr am südwestlichen Ortsrand in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Hierdurch wird künftig eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und perspektivisch gesteuert werden soll. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen daher am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Merzhausen in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit insgesamt 42 Bauplätzen für 16 Einfamilienhäuser, bis zu sechs Doppelhäuser, vier Reihenhäuser mit jeweils einem Reihenmittelhaus und zwei Reihenendhäusern sowie für zwei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die Bauleitplanung entspricht den Inhalten eines als Grundlage erstellten städtebaulichen Konzeptes sowie auch den Festlegungen des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, der hier bereits „Wohnbauflächen Planung“ darstellt.

Zu 5: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird nicht entsprochen.

und Südosten zwei Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser vor um grundsätzlich auch Mietwohnungen anbieten zu können die eine soziale Mischung der künftigen Einwohnerstruktur unterstützen soll.



Mehrfamilienhäuser in der geplanten Art dienen nur Investoren die mit der Vermietung von Wohnungen Geld verdienen. Soziale Gesichtspunkte bleiben sicher aussen vor. Die Mietpreisentwicklung der letzten Jahre zeigt, dass sich Familien in bestimmten Einkommensgruppen selbst auf dem Land eine Wohnung nicht mehr leisten können. Mietpreise in Merzhausen von mittlerweile 10,00 €/m² bis 14,00 €/m² können dies belegen.

Anstatt also Mehrfamilienhäuser mit unbezahlbaren Mietwohnungen zu bauen sollten diese beiden Grundstücke ebenfalls mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern bebaut werden.

Sofern es bei einer Bebauung mit MFH bleibt, sollte im B-Plan festgeschrieben werden, das ausschließlich Satteldächer zulässig sind.

6. 2.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig. Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° sind ergänzend mit einem Anteil von 40% an der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig. Für Nebenanlagen i.S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachkonstruktionen wie z.B. Pultdächer, Flachdächer o.ä. sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden um die Bebauung mit "massiven Bauwerken" zu verhindern.

Beispiel:

2-geschossige Bauweise mit Dachausbau führt bei einem Flachdach zu einem Stapelgeschoss. Das Stapelgeschoss gilt als Dachausbau, wenn es nicht mehr als 70 % der Fläche einnimmt. Faktisch führt das zu einem 3.Geschoss (Penthouse) mit einer großen Dachterrasse.

Gebäude dieser Art würden als "Klotz" im Neubaugebiet herausstechen und insbesondere das Gebäude direkt am Wald (südöstliches MFH) würde optisch als sehr störend empfunden.

Das könnte dann z.B. so aussehen:



7. 5. Flächenversiegelung

Das Neubaugebiet liegt bekannter Weise in einem Gebiet was über eine wasserundurchlässige Schicht (Lehmboden) den örtlichen Brandweiher speist. Dieser ist als Oberflächengewässer einzustufen. Wird die Lehmschicht durchstossen wird das Wasser versickern und der Brandweiher wird trocken fallen. Die Vorgaben zum Bau von Zisternen tun ein übrigens und entziehen weiteres wertvolles Wasser für den Brandweiher.

8. 6. Abwasserentsorgung in Merzhäusern

Es ist seit langem bekannt, dass alle Merzhäuser Abwässer in einen Sammler laufen und dieser, insbesondere bei starken Regenfällen überläuft. Der in den Sattelbach mündende Überlauf erreicht nach wenigen hundert Metern ein Wasserschutzgebiet. Die Abwassersituation, insbesondere unter dem Gesichtspunkt Zuzug von > 200 weiteren Bürgern Bedarf einer entsprechenden fachlichen Untersuchung. Abwassermengen und das Abwassersystem als solches müssen vorab geprüft und entsprechend angepasst /ausgebaut werden.

..7

Zu 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift mit Vorgaben zur zulässigen Dachgestaltung angepasst, sodass jedenfalls gegeneinander versetzte Pultdächer nicht mehr zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° sowie Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von maximal 25° zulässig. Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° sind nur ergänzend bis zu einem Anteil von 40 % an der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig. Im Übrigen wird auch durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen ausgeschlossen, dass eine in ihrem Umfang nicht mehr verträgliche Bebauung mit entsprechenden Baukörpern entsteht.

Zu 7 und 8: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens aus hydrogeologischer Sicht geprüft, ob mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden angrenzenden Weiher verbunden sind. Aus gutachterlicher Sicht kann auf Basis der vorliegenden Aufschlussresultate derzeit jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Wasserführung im Weiher und einer Grund-/Sickerwasserführung im Bereich des Plangebietes hergestellt werden. Vielmehr handelt es sich mutmaßlich um einen basisabdichteten sogenannten Himmelsteich, welcher zusätzlich von Dachwässern eines Teils der angrenzenden Bebauung gespeist wird, auch wenn weitere Zuflüsse, wie beispielsweise temporär wasserführende Felddrainagen oder Quelfassungen, gegebenenfalls einen Beitrag zur Befüllung des Weihers leisten, auch wenn die durchgeführten Bodenuntersuchungen weder Wasserführungen noch Quelfassungen gezeigt haben. Der Weiher als solcher bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt.

Seitens der Stadt Usingen ist als Ergebnis entsprechender Abstimmungen der Entwässerungskonzeption mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde sowie dem Abwasserverband Oberes Usatal auf der Grundlage einer entsprechenden entwässerungstechnischen Vorplanung nunmehr die gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über einen Anschluss an das bestehende Mischsystem geplant.

9. 7. Abschließend ist festzuhalten, dass es in Merzhausen einen Bedarf an Bauplätzen in der geplanten Größenordnung nicht gibt. Geht man von einer Nachfrage von "Merzhäuser Bürgern" aus, so wären das bisher 1 bis 2 Nachfragen nach Bauland p.A.
In einem Zeitraum von ca. 10 Jahren würden somit voraussichtlich ca. 10 Bauplätze benötigt. Hierfür würde sich das Grundstück am Ende der Straße Am Weiher eignen. Es ist Eigentum der Stadt Usingen und die Erschließung könnte über das vorhandene System Am Weiher vorgenommen werden.



10. 8. Standortsicherung Handwerksbetriebe / Nutzungskonflikte

In unmittelbarer Nähe des geplanten Neubaugebietes befindet sich eine Schreinerei / Taunussägewerk.

Dieser Betrieb wurde ca. 1920 gegründet, im Laufe der Jahre erweitert und in nach einigen Jahren des Stillstandes wieder aktiviert. Seitens des Inhabers wurden erhebliche Investitionen in Fenster, Elektrifizierung, Heizung und Maschinen usw. getätigt

Gleichwohl werden auch bei dem geplanten Anschluss an das Mischsystem seitens der Stadt Usingen umfangreiche Maßnahmen zur Entlastung der bestehenden Abwasserkanäle umgesetzt, sodass eine Verschlechterung des Ist-Zustandes ausgeschlossen ist. Mit den entsprechenden Maßnahmen wird die Abwasserableitung aus dem geplanten Erschließungsgebiet erheblich reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend verwertet bzw. zurückgehalten und stark gedrosselt abgeleitet.

Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Schmittener Straße wird ein Staukanal DN 2400 mit einem Volumen von ca. 240 m³ zwischengeschaltet. Der Staukanal ist für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen und übertrifft damit die Anforderungen der geltenden technischen Regelwerke (3-jähriges Regenereignis für Wohngebiete). Der Drosselabfluss, welcher an den weiterführenden Mischwasserkanal abgegeben wird, beträgt bei einer Drosselspende von 3 l/s*ha und einer Gebietsgröße von ca. 2,3 ha ca. 7 l/s und kann vom aufnehmenden Mischwasserkanal hydraulisch problemlos aufgenommen werden. Die Drosselwasserspende von 3 l/s*ha liegt deutlich unter der Abflussspende des vorhandenen Außengebietes, auf dessen Fläche das Erschließungsgebiet liegt. Bei der vorhandenen Topografie kann hier im Ist-Zustand mit einer Abflussspende von ca. 8-10 l/s*ha gerechnet werden, welche derzeit oberflächlich den angrenzenden Grundstücken und über deren Entwässerungseinrichtungen dem vorhandenen Mischwasserkanal zufließt.

Zu 9: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf den bestehenden Handwerksbetrieb nördlich des Plangebietes handelt es sich vorliegend nicht um ein Heranrücken schutzbedürftiger Bebauung, zumal durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Weiher“ von 1983 einschließlich der 1. und 2. Änderung ebenfalls bereits Allgemeines Wohngebiet mit maßgeblichen Immissionsorten in vergleichbarer räumlicher Entfernung festgesetzt ist und im Übrigen auch innerhalb des sogenannten unbeplanten Innenbereichs bereits Wohnbebauung mit entsprechendem Schutzstatus vorhanden ist, sodass sich für den bestehenden Betrieb die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen künftig grundsätzlich nicht ändern.



Nutzungskonflikte oder Einschränkungen der Tätigkeit des Handwerkerkers äußern sich oft erst zeitverzögert, wenn eine Planung realisiert wird. Umso wichtiger sind hochwertige Planungen, die Schäden für Betroffene von vornherein ausschließen.

Wenn Nutzungsarten wie Wohnen und Gewerbe aufeinandertreffen, kann man von konkurrierenden Nutzungen ausgehen. Der durchschnittliche Mensch erwartet für seine Umgebung angemessene Ruhe. Der Handwerksbetrieb hat den verständlichen Bedarf an uneingeschränkten Betriebsabläufen, bei denen Geräusche häufig unvermeidbar sind.

Bewohner von Wohngebieten haben sich ebenso wie Gewerbebetriebe an das Gebot der Rücksichtnahme zu halten.

Allerdings können Existenz und Betriebsabläufe des Gewerbebetriebes dann gefährdet sein, wenn im Rahmen der Planungen des Neubaugebietes Schutzmaßnahmen versäumt werden.

Gewerbelärm:

BImSchG, TA Lärm, DIN 18005-1, mit Gewerbe verbundene Geräusche, Schall- und Lärmschutz
Als Gewerbelärm wird sowohl der Lärm von großen Industriebetrieben als auch von kleinen Handwerksbetrieben (Bäckerei, Tischlerei, Schlosserei u.a.) bezeichnet - genau ausgedrückt: Lärm von Anlagen oder Teilanlagen.

Zum Gewerbelärm zählen neben dem Lärm, der bei Herstellungsprozessen entsteht, auch der Lärm des Verkehrs von Straßen- und Schienenfahrzeugen auf dem Betriebs- oder Werksgelände sowie der Lärm des Liefer-, Kunden und Mitarbeiterverkehrs.

Im Bauleitplanverfahren sollte die Stadt oder sonstige zuständige Behörde bei begründetem Untersuchungsbedarf deshalb mögliche Belastungen für die Umgebung eines betroffenen Betriebes prüfen.

Die Auswirkungen wären dann bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und genehmigungsrelevant für die zu errichtenden Neubauten.

Die Bauleitplanung kann den Ergebnissen der Untersuchungen mit Schutzmaßnahmen oder Planänderungen gerecht werden durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen.

Passiver Schallschutz würde bauliche Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden umfassen auf die der Lärm einwirkt.

Eine abgeschirmte Anordnung von Wohnräumen, würde z.B. ebenso dazu beitragen, wie das Baustoffmanagement mit der Verwendung besonderer Dämm- und Baumaterialien bei Fenstern und Türen, Wand- und Dachaufbau.

Zum aktiven Schallschutz auf dem Ausbreitungsweg des Schalles könnten Pufferflächen oder Schutzwälle errichtet werden bzw Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.

Die Stellung der Gebäude bzw die Ausrichtung von Fenstern und Türen sollten präzise im Bebauungsplan vorgegeben werden und aktive Schutzmaßnahmen wären im B-Plan zeichnerisch darzustellen.

Der Betriebsinhaber hat ein Recht auf Bestandsschutz und Vertrauensschutz (Besitzstandwahrung und Schlechterstellungsverbot).

Die Errichtung von Wohnhäusern in der Nähe seines Betriebes darf perspektivisch nicht zu Einschränkungen seiner Arbeitsabläufe führen oder gar seine Existenz einschränken.

Die hier gemachten Aussagen und Schlussfolgerungen erfolgten nach besten Wissen und Gewissen.

Merzhausen, 03.06.2022

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt - Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Stadtverwaltung Usingen					
10	EB	WfB	102	103	21
22	32	33	40	60	77
10. Juni 2022					
bR	bl	U.Bgm.	U.AL		

Stellungnahme gem. § 73 Abs. 4 VwVfG bzgl. der Bauleitplanung der Stadt Usingen – Stadtteil Merzhausen – Bebauungsplan „Am Weiher II“

Usingen, 09.06.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. o.g. geplantes Neubaugebiet soll über die Strasse am Weiher, zwischen den Häusern Nr. 2 und Nr.4 verkehrstechnisch angebunden werden. Da es sich hier um eine Schleppkurve mit ca. 130 Grad Winkel handelt, wird hier eine verkehrgefährdende Situation geschaffen. Es herrscht für einen PKW / LKW Fahrer keinerlei Einsicht um die Kurve. Das Befahren ist ohne die Gegenfahrbahn zu benutzen nicht möglich. Nach StGB § 315c liegt hier eine grobe Verkehrsgefährdung vor, wer an unübersichtlichen Stellen nicht die rechte Seite der Fahrbahn einhält. Kommt es hierbei zu einem Unfall, sieht der § 315c eine Geldstrafe bis 360 Tagessätze oder eine Freiheitsstrafe bis zu 5 Jahren Dauer vor.
2. Die Art der Bebauung, nach dem geplanten B-Plan, passt visuell und planerisch nicht in das Ortsbild.
3. Die gebotene Nachverdichtung im Innen- sowie auch Außenbereich, wurde von der Stadt Usingen nicht vollständig abgeschlossen.
4. Der Ortsteil Merzhausen der Stadt Usingen wurde 2010 als Förderschwerpunkt im Hessischen Dorferneuerungsprogramm anerkannt. Die hier geleisteten Förderungen, stehen völlig konträr zur derzeitigen Bauleitplanung. Das Innenentwicklungskonzept bereitete mehrere Maßnahmen der Dorferneuerung in Merzhausen planerisch vor,

Bürger 11 (09.06.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen Festsetzungen der Verkehrsflächen im Bereich der zunächst als ergänzende untergeordnete verkehrliche Anbindung im Nordosten des Plangebietes angepasst. Durch die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie durch die Anpassung der entsprechenden und dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegenden Vorplanung zur verkehrlichen Erschließung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dokumentiert, dass hier eine Anbindung für den motorisierten Verkehr nicht mehr vorgesehen ist und künftig ausschließlich eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt. Die Wegeparzelle Flurstück 48/1 bleibt im Zuge der vorliegenden Planung demnach grundsätzlich unberührt.

Zu 2 bis 5: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dazu gehörte u.a. die Vorschläge für den dorfgerechten Umbau der Schmittener Strasse / Langgasse.

Hier ist bis dato nichts geschehen.

Die sich an der Langgasse befindlichen Bürgersteige, reichen nicht aus, um eine ungefährdende Benutzung zu gewährleisten.

Hier soll demnächst die Verkehrsdichte durch Zuzug von bis zu 300 Personen weiter erhöht werden. Auch der Lieferverkehr für das geplanten Baugebiet soll hier durchgeleitet werden. Für mich völlig inakzeptabel.

5. Die Bauleitplanung sieht u.a. Grundstücke vor, deren Größe im Widerspruch zu GRZ1 und GRZ2 stehen. Eine Flut von Befreiungsanträgen wird die Folge sein.
6. Die zur Zeit vorliegende Abwassersituation, lässt derzeit keinen zusätzlichen Hausanschluss zu. Hier ist zu beachten, dass bereits Ermittlungsverfahren wegen Umweltverschmutzung eingeleitet wurden.
7. Die geplanten Grenzabstände zu bestehenden Gebäuden, sind zu gering. Hier ist eine starke Beeinträchtigung der Bewohner der Strasse am Weiher mit geraden Hausnummern zu rechnen. Die Baulinie der Baufenster ist folglich zu verschieben.
8. Der Fußweg zum Weiher, gegenüber Hausnummer 2 ist zu erhalten.
9. Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt.
10. Eine Frachtwasserberechnung und Simulation wurde nicht durchgeführt. Ein Monitoring für den Bedarf an neuer Wohnfläche fehlt.

Ich bitte um Bearbeitung und Rückantwort der genannten Punkte.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Stadt Usingen ist als Ergebnis entsprechender Abstimmungen der Entwässerungskonzeption mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde sowie dem Abwasserverband Oberes Usatal auf der Grundlage einer entsprechenden entwässerungstechnischen Vorplanung die gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über einen Anschluss an das bestehende Mischsystem geplant. Gleichwohl werden auch bei dem geplanten Anschluss an das Mischsystem seitens der Stadt Usingen umfangreiche Maßnahmen zur Entlastung der bestehenden Abwasserkanäle umgesetzt, sodass eine Verschlechterung des Ist-Zustandes ausgeschlossen ist. Mit den entsprechenden Maßnahmen wird die Abwasserableitung aus dem geplanten Erschließungsgebiet erheblich reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend verwertet bzw. zurückgehalten und stark gedrosselt abgeleitet. Zwischen dem geplanten Baugebiet und der Schmittener Straße wird ein Staukanal DN 2400 mit einem Volumen von ca. 240 m³ zwischengeschaltet. Der Staukanal ist für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen und übertrifft damit die Anforderungen der geltenden technischen Regelwerke (3-jähriges Regenereignis für Wohngebiete). Der Drosselabfluss, welcher an den weiterführenden Mischwasserkanal abgegeben wird, beträgt bei einer Drosselabflusspende von 3 l/s*ha und einer Gebietsgröße von ca. 2,3 ha ca. 7 l/s und kann vom aufnehmenden Mischwasserkanal hydraulisch problemlos aufgenommen werden. Die Drosselabflusspende von 3 l/s*ha liegt deutlich unter der Abflusspende des vorhandenen Außengebietes, auf dessen Fläche das Erschließungsgebiet liegt. Bei der vorhandenen Topografie kann hier im Ist-Zustand mit einer Abflusspende von ca. 8-10 l/s*ha gerechnet werden, welche derzeit oberflächlich den angrenzenden Grundstücken und über deren Entwässerungseinrichtungen dem vorhandenen Mischwasserkanal zufließt.

Zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen wird nicht entsprochen.

Zu 8: Der Anregung wird entsprochen.

Zu 9 und 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Baugrundgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt und auch eine entsprechende Entwässerungskonzeption erarbeitet.

Magistrat der Stadt Usingen
Baumamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Stadtverwaltung Usingen					
10	EB	Wifo	102	103	21
22	32	33	40	60	77
10. Juni 2022					
bR	bl	U.Bgm.	U.AL		

Usingen, 09.06.2022

Stellungnahme zum Baugebiet *Am Weiher II* in Usingen-Merzhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der aufgestellte Bebauungsplan zeigt keinerlei Baustraße. Das bedeutet, dass sich der komplette Lieferverkehr über die Straßen im Ort bewegen wird. Die wahrscheinlichsten Routen sind „Weilstraße-Langgasse-Schmittener Str. – Am Weiher“ oder alternativ „Weilstraße – Gartenstraße – An der Sporthalle – Am Wald“. Durch die Erfahrungen der Anwohner der Jahnstraße wissen wir, dass die Straßen nicht für solche Belastungen ausgelegt sind. Schon alleine der Bus sowie die Müllabfuhr sorgten bisher dort für manch einen Wasserrohrbruch. Wie werden die Straßen aussehen, wenn Jahre lang Schwerlasttransporte drüber rollen? Ein Neubaugebiet ohne ordentliche Baustraße ist inakzeptabel.
2. Genauso fehlt eine Straße, die später zum Neubaugebiet hin führt. Es kann nicht sein, dass alle neuen Anwohner den Weg über die Straße „am Weiher“ nehmen müssen. Wie viele werden einfach einen der Feldwege nehmen um nicht diesen großen Umweg fahren zu müssen? Und gerade wenn die Kreuzungen dann nicht ordentlich ausgeschildert sind bergen sie ein großes Risiko.
3. Auch wenn in 10-20 Jahren Grundstücke für unsere Kinder schön wären, heute erschlossene Baugebiete werden bis dahin längst bebaut worden sein. Ein Baugebiet in solch einem Ausmaß in einem kleinen Dorf wie Merzhausen fördert weder den Zusammenhalt der Einwohner, noch hat es Potential den zukünftigen Generationen nachhaltigen Wohnraum zu schaffen. Und wenn der Augenmerk auf „junge Familien“ aus Merzhausen liegen soll, wieso werden die Doppel-/Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser an Bauträger vergeben, die sie dann später zu hohen Preisen weiterverkaufen oder sogar vermieten? Auch Reihen- und Doppelhäuser können von Privatpersonen gebaut werden. Sie werden dann zwar nicht einheitlich, aber auch das kann charmant sein. Und schöner, als wenn ein grauer riesiger Klotz direkt neben dem anderen steht.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 12 (09.06.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Baustellenverkehr soll während der Bauphase über die Kreisstraße K 740 in Richtung Hunoldstal sowie über eine der städtischen Wegeparzellen westlich des Plangebietes geführt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf, da Baustraßen regelmäßig nicht als solche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zu 2 und 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt - Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Stadtverwaltung Usingen					
10	EB	Wifo	102	103	21
22	32	33	40	60	77
02. Juni 2022					
bR	bl	ju	B,m	U/L	

Usingen-Merzhäusen, den 30. Mai 2022

Stellungnahme gem. § 73 Abs. 4 VwVfG bzgl. der Bauleitplanung der Stadt Usingen – Stadtteil Merzhäusen – Bebauungsplan „Am Weiher II“

1. Der sich in Aufstellung befindende Bauleitplan „Am Weiher II“ der Stadt Usingen, den Stadtteil Merzhäusen betreffend, berücksichtigt derzeit mehrere zentrale, für die Abwägung entscheidende Punkte nicht und kann daher nicht in der vorgelegten Form verabschiedet werden.
2. Der Bauleitplan am „Weiher II“ verstößt bereits gegen § 1 Abs. 4 S. 3, § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB iVm Gebot der Nachverdichtung im Innenraum, § 1 Abs. 5 S. 2 BNatG, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Wie bereits durch andere Stellungnahmen verdeutlicht wurde, stehen in dem Stadtteil Merzhäusen ausreichend viele, bereits erschlossene Grundstücke im Innenbereich nach § 34 BauGB zu Verfügung, sodass gerade keine Notwendigkeit für die Erschließung des Außenbereichs besteht. Zudem ist auf Grund der demographischen Gegebenheiten des Ortsteils Merzhäusen zukünftig verstärkt damit zu rechnen, dass zahlreiche Gebäude und Wohnungen zum Verkauf und damit jüngeren Einwohnern zu Verfügung stehen werden, so dass eine Ausweisung des geplanten Wohngebiets nicht erforderlich ist und zudem auch städteplanerisch den Bedarf erheblich überschätzt.
3. Ferner verstößt der Bebauungsplan gegen § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB, wonach die Gestaltung des Ortsbildes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Von einer Verunstaltung des Ortsbildes ist dabei auszugehen, wenn der Gegensatz zwischen der baulichen Anlage und dem Ortsbild „von dem für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter als belastend oder Unlust erregend empfunden wird“ (BVerwG Urt. v. 28. 6. 1955 – I C 146/53, BVerwGE 2, 172 (177)). Das Ortsbild kann dabei durch den Standort, die Art und die Größe des Vorhabens oder durch die Verunstaltung der Ortssilhouette verunstaltet werden (OVG Münster Urt. v. 16. 3. 1976 – VII A 556/75, BRS 30 Nr. 70). Entscheidend ist der städtebauliche Gesamteindruck, also die Wirkung auf das Ortsbild, nicht aber die ästhetische Wirkung des beabsichtigten Vorhabens selbst (vgl. auch BVerwG Urt. v. 22. 6. 1990 – 4 C 6/87, NVwZ 1991, 64: Das Fehlen einer harmonischen Beziehung zur vorhandenen Bebauung reicht nicht; das Vorhaben muss „dem Ortsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen sein“). Bei der so

1

Bürger 13 (30.05.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Usingen zählt jedoch zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und steht angesichts der hohen Attraktivität des Stadtgebietes als Wohnstandort auch einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, der nur mit innerörtlichen Nachverdichtungen nicht entsprochen werden kann. Dies trifft auch für die einzelnen Stadtteile zu, in denen zur Eigenentwicklung nur in begrenztem Umfang geeignete innerörtliche Freiflächen oder unbebaute Grundstücke im Sinne einer baulichen Innenentwicklung mobilisiert und wohnbaulich genutzt werden können. Die Stadt Usingen verfolgt demnach aus stadtentwicklungspolitischer Sicht somit auch die bedarfsorientierte Ausweisung neuer Bauflächen. Vor diesem Hintergrund ist im Stadtteil Merzhäusen nunmehr am südwestlichen Ortsrand in Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straße Am Weiher die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Hierdurch wird künftig eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht, die nunmehr bauleitplanerisch vorbereitet und perspektivisch gesteuert werden soll. Die Bauleitplanung entspricht den Inhalten eines als Grundlage erstellten städtebaulichen Konzeptes sowie auch den Festlegungen des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010, der hier bereits „Wohnbauflächen Planung“ darstellt.

ausgewiesenen Planung ist vorliegend allerdings ein solcher Schweregrad gegeben, dass eine Verunstaltung des Ortsbildes vorliegt. Geprägt ist das Ortsbild derzeit im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser und ehemalige Hofleiten. Nur vereinzelt finden sich Mehrfamilien- und Reihenhäuser im Dorf. Mit einer Fläche von 23.214 m² weist das neu ausgewiesene Baugebiet nicht nur eine erhebliche Größe auf. Darüber hinaus soll dieses mit insgesamt 16 Einfamilienhäusern sowie sechs Doppelhäusern, vier Reihenhäusern mit jeweils einem Reihemittelhaus und zwei Reihenendhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Gerade diese stehen jedoch auf Grund ihres erheblichen Ausmaßes in spürbarem Widerspruch zur sonst dörflich, durch Einfamilienhäuser und luftig geprägte Bebauung, was nicht nur einen Fremdkörper in der bereits bestehenden Bebauung, sondern auch eine Verunstaltung derer bedeutete. Ein Mehrfamilienhaus für insgesamt 27 Parteien muss Dimensionen annehmen, die sich in außergewöhnlicher Weise von dem absetzen, was bislang im Ortsbild vorhanden ist und geben diesem daher ein völlig anderes Gepräge. Daneben ist auf Grund der Bebauung davon auszugehen, dass der dem Bauleitplan namensgebende Weiher kein Wasserzufluss mehr erhalten und damit versickern würde, sodass auch hierdurch ein den Ort maßgebender Faktor verschwinden würde.

4. Auch beeinträchtigt das Vorhaben öffentliche Belange gem. § 1 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB, da durch dieses schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Hierunter sind gem. § 3 Abs. 1 BImSchG solche Immissionen zu verstehen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Vorliegend soll das neue Baugebiet Platz für 16 Einfamilienhäuser, bis zu sechs Doppelhäuser, vier Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser bieten und dabei maximal 64 Wohneinheiten in den Wohngebieten 1-4 sowie zusätzlich maximal 27 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus in den Wohngebieten 5 umfassen. Da eine große Anzahl der Bewohner über eigene Kfz verfügen wird und darüber hinaus auch Besucher zu erwarten sind, wird dies eine massive zusätzliche Verkehrsbelastung auslösen. Sowohl die nunmehr als Ringstraße verwendete Straße „Am Weiher“, als auch die jeweiligen Zufahrtsstraßen, hierunter der Langgasse und der Schmittener Straße, werden insoweit spürbar stärker ausgelastet, was zu einer erheblichen Mehrbelastung der bisherigen Anwohner führen wird. Ihnen droht zukünftig nicht nur eine wesentliche Lärmbelastung, sondern auch eine zusätzliche Abgasbelastung.
5. Schließlich liegt auch eine Verletzung von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB iVm § 27 WHG vor. Bei dem Baugebiet namensgebenden Weiher handelt es sich um ein Oberflächengewässer im Sinne des § 3 Abs. 1 WHG. Durch die nunmehrige Flächenversiegelung und dabei aber auch insbesondere die Verpflichtung zur Errichtung einer Zisterne, flösse diesem Gewässer auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht mehr ausreichend Wasser zu, sodass dieser versickern würde und damit eine Verschlechterung des Gewässers vorläge.

Zu 3: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend des erstellten städtebaulichen Konzeptes sind im Quartier neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch einzelne Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. So ist neben freistehenden Einfamilienhäusern im Süden des Quartiers eine Bauzeile mit Doppelhäusern vorgesehen, um hierdurch eine kompakte und zugleich aufgelockerte Bebauung am künftigen Ortsrand zu ermöglichen. Im zentralen Bereich des Quartiers werden einzelne kleinere Reihenhäuser mit jeweils einem Reihemittelhaus und zwei Reihenendhäusern vorgesehen. Hierdurch wird einerseits ein Beitrag zu einer effizienten Flächennutzung geleistet, während die hier vorgesehenen Wohnbaugrundstücke aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen andererseits auch zur Wohneigentumsbildung weiterer Einkommensgruppen zur Verfügung stehen. Schließlich werden im Nordwesten und Südosten zwei Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, sodass im künftigen Wohnquartier grundsätzlich auch Mietwohnungen angeboten werden können und somit ebenfalls eine angestrebte soziale Mischung der künftigen Einwohnerstruktur unterstützt werden kann. Mit den differenzierten und in Gruppen angeordneten Gebäudetypologien soll in Verbindung mit der Straßenraumgestaltung sowie der Anbindung an die umliegenden Grün- und Freiflächen eine hohe Wohnqualität geschaffen werden.

Im Hinblick auf die vorgesehene Bebauung kann darüber hinaus angemerkt werden, dass nicht in allen Teilbaugebieten des geplanten Allgemeinen Wohngebietes zwei Vollgeschosse zugelassen werden, sondern nur nordöstlichen und südöstlichen Bereich. Auch die Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben zum Teil deutlich unter den maßgeblichen Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete zurück. Die Festsetzungen ermöglichen somit eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung, begrenzen aber angesichts der Ortsrandlage des Plangebietes zugleich das Maß der zulässigen Versiegelung entsprechend. Mit dem gewählten Maß soll eine übermäßige Versiegelung des Bodens sowie eine Beeinträchtigung der vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großer baulicher Anlagen verhindert werden. Ferner wird bereits im angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Weiher“ von 1983 eine durchgängige Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Im Übrigen wurden auch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass aus Sicht der Stadt Usingen hinreichende Vorgaben zur Vermeidung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild getroffen werden.

Schließlich wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen eines Baugrundgutachtens aus hydrogeologischer Sicht geprüft, ob mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden angrenzenden Weiher verbunden sind. Aus gutachterlicher Sicht kann auf Basis der vorliegenden Aufschlussergebnisse derzeit jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Wasserführung im Weiher und einer Grund-/Sickerwasserführung im Bereich des Plangebietes hergestellt werden. Vielmehr handelt es sich mutmaßlich um einen basisabgedichteten sogenannten Himmelsteich, welcher zusätzlich von Dachwässern eines Teils der angrenzenden Bebauung gespeist wird, auch wenn weitere Zuflüsse, wie beispielsweise temporär wasserführende Felddrainagen oder Quelfassungen, gegebenenfalls einen Beitrag zur Befüllung des Weihers leisten, auch wenn die durchgeführten Bodenuntersuchungen weder Wasserführungen noch Quelfassungen gezeigt haben. Der Weiher als solcher bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt.

Zu 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erstellt.

Zu 5: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Punkt 3.

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Stadtverwaltung Usingen					
10	EB	Wifö	102	103	21
22	32	33	40	50	77
07. Juni 2022					
bR	bl	U.Bgm.	U.AL		

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Weiher II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe folgende Bedenken:

- Erschließung
Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Straße „Am Weiher“. Zu den Auswirkungen der Planung auf das Umfeld, insbesondere die Schmittener Straße, wird lapidar behauptet, dass grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auszugehen ist (Begründung Vorentwurf, S. 10, 11). Dem kann ich nicht folgen. Bei der Schmittener Straße handelt es sich um eine enge Anliegerstraße mit Kreuzungsbereichen. Durch parkende Fahrzeuge steht nur eine Fahrspur mit geringer Breite zur Durchfahrt zur Verfügung. Durch parkende Fahrzeuge (Transporter) der anliegenden Schreinerei ist darüber hinaus die Straße auch schwer einsehbar. Bei 45 geplanten neuen Wohneinheiten werden mindestens 80 Fahrzeuge jeweils morgens und nachmittags durch die Schmittener Straße fahren. Bisher werden über die Schmittener Straße, ab Ecke Jahnstraße, maximal 30 Einfamilienhäuser erschlossen (Am Weiher, Am Wald, Schmittener Straße). Der Verkehr wird sich also weit mehr als verdoppeln. Von einer ruhigen Anliegerstraße, die relativ gefahrlos befahren werden kann, kann dann bei der Schmittener Straße nicht mehr gesprochen werden. Dies alles ohne Not, denn das Plangebiet kann ohne Weiteres direkt vom Ortseingang her erschlossen werden.
- Plangebiet ohne Gärten
Des Weiteren verstehe ich nicht, dass die Gärten nicht zum Plangrundstück gehören. Diese Gärten werden offensichtlich nicht mehr als Kleingärten genutzt. Brachliegende, ungepflegte Kleingärten sind nicht wünschenswert für das Ortsbild. Das Gleiche gilt für den Feldweg zu den Gärten, der als Hundeklo dient. Wer hat diesen Feldweg eigentlich zu pflegen? Die Gartenbesitzerin von Flurstück 41, die das Grundstück nicht verkaufen wollte, hat meiner Kenntnis nach das Grundstück verpachtet. Auch dieses Grundstück wird nicht gärtnerisch genutzt. Wenn es keine Möglichkeit der Enteignung gibt, könnte um das Gartengrundstück Flur 41 herum geplant werden. Es würden sich dadurch nur andere Zuschnitte der Grundstücke im Plangebiet ergeben. Auch für die Schreinerei wäre es vorteilhaft, wenn sie eine rückwärtige Erschließung hätte. Dann könnte auch die Schmittener Straße vom Fuhrpark und vom „Verladebetrieb“ bzw. den Rangierarbeiten der Schreinerei entlastet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 14 (06.06.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1 und 2: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erstellt. Die angesprochenen angrenzenden und überwiegend gärtnerisch genutzten Grundstücke bleiben in ihrer derzeitigen Nutzung erhalten.

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Usingen, 09.06.2022

Stellungnahme zum Baugebiet Usingen-Merzhausen „Am Weiher II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. im ersten Teil meiner Stellungnahme beziehe ich mich auf die Tatsache, dass der an das Neubaugebiet angrenzende Brandschutzweiher keinerlei Erwähnung findet (obwohl es sogar nach ihm benannt wurde). Weder im Bebauungsplan noch im Umweltgutachten findet sich ein Punkt darüber.
2. Laut §3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) steht:
(1) Die Gemeinden haben zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe (...) 4. Für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Da es sich bei dem Brandschutzweiher um einen „Himmelsweiher“ handelt, der nur von Regenwasser gespeist wird und über keine eigene Grundwasserquelle verfügt, ist fraglich, ob der Weiher in Zukunft noch im Brandfall Verwendung finden kann, da durch das Neubaugebiet die Einspeisung von Oberflächenwasser nahezu unterbunden wird. Dazu ist es wichtig zu beachten, dass der Boden im geplanten Gebiet durch eine Lehmschicht größtenteils wasserundurchlässig ist und somit der Niederschlag dem Gefälle folgend in den Weiher läuft und nicht ins Grundwasser fließt. Sobald dort aber Erdarbeiten durchgeführt werden wird diese Lehmschicht zerstört und das Regenwasser versickert, falls es nicht in Zisternen gespeichert oder als Grauwasser der Kanalisation zugeführt wird. Die Folge: der Weiher trocknet aus. Mit ihm geht nicht nur ein wertvolles Biotop für viele Lebewesen verloren (auch für unsere Kinder, die sich gerne die verschiedenen Tiere und die Metamorphose der Kröten anschauen und dabei viel lernen), auch das Wasserreservoir der Feuerwehr verschwindet.
3. In Folge der immer trockener und heißer werdenden Sommer erhöht sich auch bei uns die Waldbrandgefahr. Die Feuerwehr Merzhausen muss sich somit auch auf solche Brände einstellen, bei denen nicht direkt ein Hydrant in der Nähe sein wird.
4. Gleichzeitig wird bei Regen die Wiese direkt neben dem Weiher schnell sehr matschig, da sich dort das Wasser sammelt bevor es in den Weiher fließt. Der Käufer dieses Grundstücks wird eventuell

Bürger 15 (09.06.2022)

Beschlussempfehlung

Zu 1 bis 4: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens aus hydrogeologischer Sicht geprüft, ob mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Plangebietes nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden angrenzenden Weiher verbunden sind. Aus gutachterlicher Sicht kann auf Basis der vorliegenden Aufschlussresultate derzeit jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Wasserführung im Weiher und einer Grund-/Sickerwasserführung im Bereich des Plangebietes hergestellt werden. Vielmehr handelt es sich mutmaßlich um einen basisabgedichteten sogenannten Himmelsteich, welcher zusätzlich von Dachwässern eines Teils der angrenzenden Bebauung gespeist wird, auch wenn weitere Zuflüsse, wie beispielsweise temporär wasserführende Felddrainagen oder Quelfassungen, gegebenenfalls einen Beitrag zur Befüllung des Weihers leisten, auch wenn die durchgeführten Bodenuntersuchungen weder Wasserführungen noch Quelfassungen gezeigt haben. Der Weiher als solcher bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unberührt; die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanung in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Probleme mit Wasser im Keller bekommen, wenn nichts dagegen unternommen wird. Was aber auch bedeutet, dass am Weiher kein Wasser mehr ankommen KANN.

Fragen:

5.
 - 1) Ist die Merzhäuser Trinkwasserversorgung so ausgelegt, dass für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen werden muss, genügend Wasser zur Verfügung steht? Auch in heißen und trockenen Sommern, wenn bereits zum Wasser sparen aufgerufen wurde und die Gärten nicht mehr bewässert werden dürfen?
 - 2) Verfügt das Rohrnetz über entsprechende Sicherungen um die hygienische Entnahme zu gewährleisten?
 - 3) Gibt es einen wie im HBKG §3 Abs.1 Nr. 1 vorgeschriebenen Bedarfs- und Entwicklungsplan bezüglich des Neubaugebiets?
 - 4) Sind Notrufmöglichkeiten geplant, auch für Menschen, die ohne Smartphone das Haus verlassen? (HBKG §3 Abs. 1 Nr. 5)

Zweiter Teil: Verkehrsführung

6. Die Anbindung des Neubaugebiets komplett über die Straße „Am Weiher“ ist nicht akzeptabel. Nicht nur, da durch die Mehrbelastung (ca. 45 Wohneinheiten bedeutet mindestens zweimal täglich ca. 90-100 Autos mehr – heute sind es nur wenige, die dort täglich in die Straße fahren) die (von den Anwohnern finanzierte) Straße schneller zerstört wird, es zu Lärmbelästigung kommt, sondern auch, da somit ein schöner Freizeitbereich genommen wird. In Merzhäusern gibt es neben dem (in die Tage gekommenen) Spielplatz mit Bolzplatz daneben keinerlei Treffpunkte für die Kinder des Dorfes. Und somit sieht man sie im Sommer täglich am Weiher. Auch die älteren Bewohner des Dorfes schätzen die Ruhe dort, treffen sich zum geselligen Ausklang des Tages auf den durch die Dorferneuerung finanzierten Bänken. Wird die Straße nun in Zukunft mit der vielfachen Menge an Autos befahren, wird es mit dem Dorfleben in diesem Teil des Ortes schnell vorbei sein. Ganz zu schweigen davon, dass die Ecke für spielende Kinder ein großes Risiko darstellen wird.
7. Es kann nicht sein, dass die Anwohner der bereits bestehenden Straßen die Grundstücke subventionieren indem das Geld für den Bau einer Straße (und auch einer Baustraße) gespart wird und damit hingenommen wird, dass die Straßen kaputt gehen, da die Anwohner ja einen großen Teil davon selbst finanzieren müssen, damit die Quadratmeterpreise nicht noch teurer werden als eh schon. Zudem gilt es zu bedenken, dass bei einer Straßensanierung die Stadt mindestens 25% der Kosten übernehmen muss (je nach Straße auch mehr). Die Kosten einer (Bau)straße können jedoch auf die Grundstücke umgelegt werden und kosten somit die Stadt nichts.

Fragen:

8.
 - 1) Was spricht gegen eine Zufahrt zum Neubaugebiet über die Kreisstraße (außer finanzielle Gründe)?
 - 2) Wäre ein mit den Verkehrszeichen 325.1 & 325.2 beschilterter verkehrsberuhigter Bereich um den Weiher herum machbar?
 - 3) Wieso wird die „Tempo 30“-Zone nicht deutlicher ausgezeichnet, z.B. durch aufgemalte Zahlen auf der Straße? Das Schild an der Einmündung Schmittener Straße- Langgasse wird

Zu 5: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung im Stadtteil Merzhäusern erfolgt nach den maßgeblichen Vorgaben und Anforderungen grundsätzlich über das bestehende Ortsnetz und die entsprechenden Entnahmestellen. Darüber hinaus erfolgten bezüglich der Löschwasserversorgung zwischenzeitlich Messungen an den maßgeblichen bestehenden Hydranten in Merzhäusern; ein ausreichender Löschwasser-Grundschutz ist demnach auch innerhalb des geplanten neuen Wohnquartiers gewährleistet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 6: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erstellt.

Zu 7: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Baustellenverkehr soll während der Bauphase über die Kreisstraße K 740 in Richtung Hunoldstal sowie über eine der städtischen Wegeparzellen westlich des Plangebietes geführt werden.

Zu 8: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine direkte Anbindung an die freie Strecke der Schmittener Straße (Kreisstraße K 740) außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ist insbesondere aufgrund der damit verbundenen Vorgaben und Anforderungen nicht vorgesehen. Verkehrsrechtliche Regelungen und Anordnungen sind im Übrigen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

kaum wahr genommen. Selbst langjährige Einwohner scheinen es vergessen zu haben und fahren regelmäßig deutlich zu schnell.

9. Ein verkehrsberuhigter Bereich würde auch den Kröten zu Gute kommen, die jedes Jahr zu Hauf auf der Straße überfahren werden. Zwar sind während der Krötenwanderung jeden Abend engagierte Bürger unterwegs um die Kröten über die Straße zu geleiten, dennoch findet man morgens täglich tote Tiere auf der Fahrbahn. Dies würde bei erhöhtem Verkehrsaufkommen selbstverständlich auch noch zu nehmen.

Anmerkung zum Punkt 1.5 „Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“

10. Beschrieben ist die Anzahl der Wohnungen in Doppel- und Reihenhäusern. Was ist mit den Mehrfamilienhäusern? Wie viele Wohneinheiten sind dort geplant? Werden das Eigentumswohnungen oder vermietete Luxuswohnungen, so wie es bei den letzten neugebauten Häusern der Fall ist, die vermietet werden?

Ich freue mich auf Ihre Antworten.

Mit freundlichen Grüßen

Zu 9: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 wird auf eine entsprechende Vorgabe verzichtet, zumal hier jeweils ein Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist und für diese Gebäude die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend begrenzt werden soll. Angesichts des begrenzten Umfangs der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse werden jedoch pro Mehrfamilienhaus hier höchstens vier Wohneinheiten errichtet werden können.