

Stadt Usingen, Stadtteil Usingen

Begründung

Bebauungsplan

„Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 14.01.2025

Projektnummer: 24-0193

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	3
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	4
1.6 Verfahrensart und -stand	4
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	5
3. Inhalt und Festsetzungen	5
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	6
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	6
4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	7
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	7
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	8
5.1 Überschwemmungsgebiete	8
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	8
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	9
5.4 Abwasserbeseitigung	10
5.5 Abflussregelung	11
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	11
7. Kampfmittel	11
8. Immissionsschutz	12
9. Denkmalschutz	12
10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12
11. Hinweise und sonstige Infrastruktur	13
12. Bodenordnung	13
13. Anlagen	13

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Usingen ist im Stadtteil Usingen seitens der LEBEN UND WOHNEN IM TAUNUS GMBH im Bereich einer bislang baulich ungenutzten Freifläche auf dem Klinikgelände des Kreiskrankenhauses Usingen die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes für nicht störende gewerbliche Nutzungen geplant. Der Bereich des vorgesehenen Baugrundstückes befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010, der hier zur Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ festsetzt und die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen abschließend festlegt. Da die geplante Nutzung aufgrund des fehlenden unmittelbaren Klinikbezuges nicht hierunter gefasst werden kann, bedarf es zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes einer formalen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2010. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat daher in ihrer Sitzung am 07.10.2024 den Beschluss zur Aufstellung der entsprechenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2024), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll ausschließlich die textliche Festsetzung Nr. 2.1.1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 dahingehend ergänzt werden, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ darüber hinaus auch Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 sollen im Übrigen unverändert fortgelten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 65, das Flurstück 7534/2 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Liegenschaften der Hochtaunus-Kliniken mit zugehörigen Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010
- Osten: Wirtschaftsweg sowie angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Süden: Wegeparzelle sowie rückwärtige Grundstücksflächen der bestehenden Wohnbebauung und gemischten Nutzungen sowie des ansässigen Lebensmittelmarktes nördlich der Weilburger Straße (Bundesstraße B 456)
- Westen: Geplante Außenlager- und Betriebsflächen des Bauhofs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Bauhof an der Weilburger Straße“ von 2024

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha und grenzt unmittelbar östlich an die hier geplanten Außenlager- und Betriebsflächen des städtischen Bauhofs an. Der Bereich des Plangebietes bewegt sich auf einem Höhenniveau zwischen rd. 318 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Nordosten und rd. 320,5 m ü.NHN im Südwesten.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für das Plangebiet eine „Sonstige Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dar. Da im Zuge der vorliegenden Planung die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ im rechtswirksamen Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 nicht geändert, sondern lediglich ergänzt wird, wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird ferner davon ausgegangen, dass auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“** von 2010, der hier zur Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ festsetzt und die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen abschließend festlegt. Da die vorliegend geplante Nutzung aufgrund des fehlenden unmittelbaren Klinikbezuges nicht hierunter gefasst werden kann, bedarf es zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Büro- und Verwaltungsgebäudes einer formalen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2010 dahingehend, dass die textliche Festsetzung Nr. 2.1.1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt wird. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 gelten im Übrigen unverändert fort.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll auf baulich bislang ungenutzten Freiflächen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 ein Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Insofern handelt sich planerisch grundsätzlich nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich, sondern vielmehr um eine bauliche Nutzung in einem Bereich, der bereits für eine entsprechende Bebauung vorgesehen ist.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der Planung eine bislang baulich ungenutzte Grün- und Freifläche in Anspruch genommen wird, die für die Landwirtschaft nur eine untergeordnete Bedeutung hat, sodass die Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur nicht wesentlich berührt werden. Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.10.2024 Bekanntmachung: 23.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25.11.2024 – 13.12.2024 Bekanntmachung: 23.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 19.11.2024 Frist: 13.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß	_____
§ 10 Abs. 1 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Usinger Anzeiger“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand des Stadtteils Usingen, von wo aus über die Weilburger Straße (Bundesstraße B 456) sowie weiterführend insbesondere auch über die Bundesstraße B 275 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über den nächstgelegenen Haltepunkt „Weilburger Straße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die verkehrliche **Erschließung** wird über entsprechende Bewegungsflächen und eine Zufahrt über das Klinikgelände gesichert.

3. Inhalt und Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010, der hier zur Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ festsetzt und die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen abschließend festlegt.

Das Sondergebiet dient gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2010 vorwiegend der stationären und ambulanten medizinischen Versorgung der Bevölkerung einschließlich medizinischer Nachsorge sowie der Aus- und Fortbildung im Sinne eines umfassenden Gesundheitskompetenzzentrums. Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für die stationäre und ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung – einschließlich Gebäude für Verwaltung und Versorgung,
- Anlagen und Einrichtungen zur Stationierung von Fahrzeugen für notärztliche Einsätze sowie sonstige Rettungs- und Krankentransportwagen (Rettungswache),
- Anlagen und Einrichtungen für die stationäre und ambulante medizinische und/oder pflegerische Nachsorge (Reha/Wellness) – einschließlich Gebäude und Räume für Verwaltung und Versorgung,
- Anlagen und Einrichtungen für die berufliche Aus- und Fortbildung des medizinischen und pflegerischen Personals,
- Wohngebäude für Personal,
- Beherbergungsbetriebe, soweit sie nur der vorübergehenden Unterbringung von Patienten und/oder deren Besuchern oder sonstigen Benutzern des „Medizinisch-Klinischen Zentrums“ dienen („Patientenhotel“, „Gesundheitshotellerie“)
- Gebäude und Räume für freie Berufe und den freien Berufen artverwandte Berufe des Gesundheits- und Heilwesens (z.B. Ärzte, Apotheker, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, Heilpraktiker, Logopäden etc.)
- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Personals, der Patienten, deren Besucher sowie sonstiger Benutzer des „Medizinisch-Klinischen Zentrums“,

- Betriebe des Einzelhandels mit Medizinprodukten i.S. von § 3 Nr. 1 bis 3 Medizinproduktgesetz (MPG), soweit diese keine Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO haben, sowie Läden zur Versorgung des Personals, der Patienten, deren Besucher sowie sonstiger Benutzer des „Medizinisch-Klinischen Zentrums“ mit Waren des täglichen Bedarfs und max. 800 m² Verkaufsfläche,
- Parkflächen für Besucher, Patienten und Beschäftigte der Klinik und
- ambulante Pflegedienste.

Da die nunmehr auf bislang unbebauten Teilflächen im Südosten des Klinikgeländes geplante Nutzung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes aufgrund des fehlenden unmittelbaren Klinikbezuges nicht hierunter gefasst werden kann, wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich die vorgenannte textliche Festsetzung 2.1.1 des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 wie folgt ergänzt:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ können darüber hinaus Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird die bisherige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung demnach nicht geändert, sondern lediglich um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Gebäuden für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen ergänzt. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit wird sichergestellt, dass gleichwohl nicht jede Nutzung, die unter den Nutzungsbegriff fällt, auch tatsächlich im Einzelfall bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 gelten im Übrigen unverändert fort. Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches bezieht sich auf den konkreten Änderungsgeltungsbereich und beinhaltet keine zeichnerischen Festsetzungen.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 wurden den vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft als Ausgleich entsprechende Ökopunkte aus drei Ökokontomaßnahmen der Stadt Usingen zugeordnet, sodass der zulässige Eingriff bereits vollständig kompensiert ist. Im Zuge der vorliegenden Planung werden keine eingriffserheblichen Festsetzungen geändert und es entsteht kein zusätzliches Ausgleichsdefizit.

Zum Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen wird zudem darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen. Insbesondere ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes bei den Gehölzstrukturen im Süden und Osten des Plangebietes zu achten.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- c) Im Falle der Betroffenheit geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Feldflur wird zum Schutz insbesondere von nachtaktiven Insekten sowie zur Vermeidung von Lichtemissionen darauf hingewiesen, dass Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten.

Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiete

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 ermöglicht bereits eine Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte und weiterhin maßgebliche Grundflächenzahl begrenzt wird. Der rechtswirksame Bebauungsplan von 2010 enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten, Feuerwehrumfahrten und Hofflächen wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer und Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Verwiesen wird auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung. Angesichts der vorgesehenen Nutzung 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.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Diesbezüglich wird auf die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung) der Stadt Usingen in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entwässerung im Trennsystem

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann grundsätzlich in das auf dem Klinikgelände bestehende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im rechtswirksamen Bebauungsplan von 2010 werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden jedoch organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IVWi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a und b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

7. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 03.12.2024 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Immissionsschutz

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

Im Zuge der vorliegenden Planung wird die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Medizinisch-Klinisches Zentrum“ im rechtswirksamen Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 nicht geändert, sondern lediglich um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Gebäuden für sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen ergänzt, sodass grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit wird im Übrigen sichergestellt, dass gleichwohl nicht jede Nutzung, die unter den Nutzungsbegriff fällt, auch tatsächlich im Einzelfall bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Neubau Kreiskrankenhaus Usingen“ von 2010 zum Schutz vor Immissionen aus Straßenverkehrslärm gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden für den Lärmpegelbereich II gelten im Übrigen unverändert fort. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

9. Denkmalschutz

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

10. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

11. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH weist ihrer Stellungnahme vom 05.12.2025) darauf hin, dass Voraussetzung für die Planung von Grünflächen die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist. Es ist darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist schließlich die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

12. Bodenordnung

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

13. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 14.01.2025

Planstand: 14.01.2025

Projektnummer: 24-0193

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

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