

An das Bauamt
der Stadt Usingen
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

Betrifft Einspruch gegen Bauvorhaben EDEKA

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte Sie eindringlich, Ihre Entscheidung für die Ansiedlung des EDEKA Marktes im Hinblick auf die zu erwartende Verkehrssituation in der Bahnhofstraße und am Riedborn zu überdenken.

Begründung: An bestimmten Tagen (ab Donnerstag bis Wochenende) und Tageszeiten ist dort schon dichter Verkehr. Dazu kommen zukünftig durch den baulichen Umbruch an der Bahnhofstraße und die Schülerbusse und -scharen weitere Hindernisse.

Am Riedborn, wo ich wohne, ist zu beobachten, daß die Fahrzeuge, die aus Westen, also von Stüttingen, Merzhausen und Wilhelmsdorf über die Neutorstraße und eventuell später über die auszubauende jetzige Kerbgelände-Zufahrt die Märkte anfahren, den Rückweg durch die Stadt meiden und über Riedborn-Stockheimer Weg abfahren. Zusätzlich belasten Busse auf Leerfahrt und riesige Lastzüge Richtung ALDI (z. B. Spedition Schockemöhle) die Straße, die von den Anliegern finanziert wurde.

Bauliche Ausbesserungen, Entfernung der Aufpflasterung, die zur Rücknahme der Geschwindigkeit angelegt war, und deren Ersatz durch Tempo-30-Schilder sind zwischenzeitlichen Folgen.

Die Straße Am Riedborn, die vom Streckenverlauf und Aufbau her weder für die Aufnahme des heutigen noch des zusätzlichen Verkehrs konzipiert ist, wird so lange vor der ursprünglich angedachten Nutzungsdauer zur Renovierung anstehen.

Für diesen Fall erkläre ich schon heute, dass ich mich an den Kosten nicht beteiligen werde.

Zum Abschluss: Sie treffen Ihre Entscheidung HEUTE – die Usinger Bürger spüren die Folgen JAHRZEHNTELANG ! Ich wünsche Gutes Gelingen !

Mit freundlichem Gruß

37 Öffentlichkeit 16

Schreiben vom 05.05.2015 (Ö Nr. 16)

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der räumlichen Verteilung des erwarteten vorhabenbezogenen Neuverkehrs, die sich an den Einzugsbereichen und Marktpotenzialen gemäß dem Einzelhandelsgutachten zum Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ vom Dezember 2013/ Februar 2014¹ orientiert, wird maximal rd. 12 % des vorhabenbezogenen Neuverkehrs über die Straße Am Riedborn zu- und abfahren. Dies bedeutet, dass sich auf der Straße Am Riedborn eine Mehrbelastung bezogen auf den Querschnitt von maximal rd. 550 Kfz/Tag und 43 Kfz/h in der Morgenspitze bzw. 63 Kfz/h in der Abendspitze erwartet wird. Angesichts des Ausbaustandards der Straße Am Riedborn wird dies als verträglich eingeschätzt.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

¹ Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ in Usingen, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dezember 2013, Februar 2014

From: Rotthege Wassermann +49 211 95599129 06/05/2015 16:07 #725 P.001/008

017

ROTTHEGE

ROTTHEGE Rechtsanwaltskanzlei mbH | Graf-Adolf-Platz 15 | 40213 Düsseldorf

Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt - Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Per Fax: 06081 - 1024 9060

Bearbeiter:
Thomas Uebrick

Sekretariat:
Anke Thielenhaus

TEL. 0211-955 991 - 0
FAX. 0211-955 991 - 29
t.uebrick@rotthege.com
200121/01b02/tu

6. Mai 2015

**Offenlage Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“
Einwendungen, Anregungen, Bedenken**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass uns die mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Eine entsprechende Vollmacht ist anliegend beigefügt. Unsere Mandantin betreibt das Einkaufszentrum Am Achtzehnmorgenweg.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des o.a. Bebauungsplans im Rahmen der Offenlage wie folgt Stellung:

Das geplante Vorhaben verstößt gegen § 11 Abs. 3 S. 2 und 3 BauNVO, die Abwägung ist fehlerhaft. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie der Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich wird durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt.

A. Großflächiger Einzelhandel

Die geplante Verkaufsfläche des Vorhabens soll insgesamt 4.700 m² betragen. Es handelt sich somit um großflächigen Einzelhandel, der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, 11 § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist. Danach dürfen

ROTTHEGE
Rechtsanwaltskanzlei mbH
USt-IdNr. DE299782117
HRB 66077
Anspruchsbereich Düsseldorf

Düsseldorf
Graf-Adolf-Platz 15
D-40213 Düsseldorf
Telefon: +49 0211 955 991 0
Fax: +49 0211 955 991 29
e-mail: info@rotthege.com

Bankverbindung
Deutsche Bank AG
Konto: 104 2086
BLZ: 250 700 10
IBAN: DE44 2507 0010 0104 2086 00
Swift-Code: DEUTDE33XXX

Geschäftsführer
Dr. Georg Rotthege
Dr. Lars Kallung
Dr. Christian Scholz

38 Öffentlichkeit 17

Schreiben vom 06.05.2015 (Ö Nr. 17)

1. Verstoß gegen § 11 Abs. 3 S. 2 und 3 BauNVO

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Der Vorhabenstandort ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Teil des zentralen Versorgungsbereichs flächenscharf definiert. Wie in dem Verträglichkeitsgutachten auf S. 25 angeführt, ist Ziel des regionalen Einzelhandelskonzepts/ Regionalen Flächennutzungsplans, v.a. die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungskerne zu erhalten und zu entwickeln (vgl. RegFNP Kap. 3.4.3). „Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die verbindliche Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen des RegFNP, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Beikarte 2) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. (...) Bebauungspläne, die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen, werden innerhalb der Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche auch in gemischten Bauflächen als aus dem RegFNP entwickelt angesehen und entsprechen den Grundzügen der Planung.“ Lediglich der Usinger Innenstadt kommt im Untersuchungsraum diese privilegierte Versorgungsfunktion zu.

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumsfanges erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet, weshalb sich die Frage oder gar der geäußerte Einwand der städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt nicht stellt (Vorhaben stärkt selber die zugewiesene Funktion).

Das Vorhaben ist mit einer Verkaufsfläche von 4.700 qm VKF für ein Mittelzentrum angemessen dimensioniert. Das Kongruenzgebot ist erfüllt, da rd. 90 % des Umsatzes mit Einwohnern aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich generiert werden. Hierbei wurde unterstellt, dass alle Verkaufsflächenobergrenzen ausgeschöpft werden können (6.000 qm, faktisch nur 4.700 qm VKF). Das Einzugsgebiet ist vor dem Hintergrund des mittelzentralen Versorgungsauftrags angemessen. Wie in dem Verträglichkeitsgutachten und der vorliegenden Stellungnahme aufgezeigt, sind Beeinträchtigungen raumordnerischer Art nicht zu erwarten.

Da Rotthege Rechtsanwälte ihren folgenden Ausführungen eine nicht-integrierte Lage voraussetzen, liegt eine Fehleinschätzung vor, weshalb die Folgenden genannten Punkte nicht prüfungsrelevant sind. Vielmehr ist die Standortqualität des Vorhabens (ausgewiesene Potenzialfläche im Einzelhandelskonzept der Stadt, flächenscharfe Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan) begünstigend in die Abwägung möglicher städtebaulicher Auswirkungen einzustellen. M.a.W.: Sowohl Auswirkungen im Bereich der 10 %-Schwelle oder gar oberhalb des Orientierungswerts können abgewogen werden, da der öffentliche Belang einer funktionsfähigen Innenstadt - wie sie letztendlich nur durch einen Entwicklungsschub erreicht werden kann - an höchster Stelle steht.

Dies gilt auch für das Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel. Wie von Dr. Lademann & Partner im Verträglichkeitsgutachten dargestellt, ist nicht davon auszugehen, dass es sich um die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts handeln wird. Vielmehr soll ein bestehender, nicht mehr betrieboptimal aufgestellter Drogeriemarkt um einige hundert Meter in den zentralen Versorgungsbereich verlagert werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die absoluten Umsatzrückgänge in den untersuchten Standortlagen insbesondere unter Würdigung des inzwischen geschlossenen innerstädtischen Rewe-Markts gering sind. Ein Magnetbetrieb mit diesem Sortiment ist derzeit nicht in der Innenstadt von Usingen vorhanden. In der Variante 1 sind rechnerisch zwar spürbare Umsatzrückgänge zu erwarten, allerdings würde das Ansiedlungsvorhaben selbst eine etwaige beschleunigte Aufgabe eines einzelnen inhabergeführten Betriebs durch die geplante Dimensionierung im zentralen Versorgungsbereich überkompensieren. Eine flächendeckende Aufgabe der Anbieter mit Gesundheits- und Pflegeartikel ist nicht zu erwarten.

Das kurzfristige Risiko der frühzeitigen bzw. beschleunigten Aufgabe bereits vorgeschädigter Betriebe kann zudem gegenüber dem öffentlichen Belang untergeordnet werden. Vor dem Hintergrund der sich weiter verschärfenden Altersnachfolgeproblematik, bestünde bei ausbleibender Entwicklung vielmehr das Risiko, dass die Innenstadt weitgehend ihre Einzelhandelsfunktion verliert. Dies stünde den erklärten Zielen der Stadtentwicklung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung entgegen. Ohnehin wurden von Dr. Lademann & Partner worst-case-Annahmen zur Verkaufsflächenobergrenzen und Flächenleistung vorgenommen. Mängel in der Abwägung sind damit nicht zu erkennen.

2. Vorhaben an nicht integriertem Standort

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Der Auffassung wonach sich der Standort des in Rede stehenden Vorhabens in einer nicht integrierten Lage befindet kann nicht gefolgt werden.

From: Rotthege Wassermann

+49 211 95599129

06/05/2015 16:08

#725 P.002/008

— 2 —

1 von großflächigen Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen Auswirkungen ausgehen. Schädliche Auswirkungen sind insbesondere die Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des jeweiligen Betriebes sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Nach der gesetzlichen Regelvermutung sind derartige schädliche Auswirkungen anzunehmen, falls die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelung und der Rechtsprechung der Obergerichte ist zu prüfen, ob von dem Vorhaben die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben nicht nur unwesentlich beeinträchtigt werden.

1. Vorhaben an nicht integriertem Standort

Das geplante Vorhaben an der Bahnhofstraße soll südlich der Innenstadt realisiert werden. Gemäß dem kommunalem und regionalem Einzelhandelskonzept soll der Vorhabenstandort Teil des zentralen Versorgungsbereichs sein. Der Vorhabenstandort wurde bisher nicht für Einzelhandel genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Streuobstwiese und im südlichen Bereich ein nicht mehr in Betrieb befindliches Autohaus und eine Parkplatzfläche.

2 Es ist daher fraglich, ob der Vorhabenstandort tatsächlich dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in einem Einzelhandelskonzept vollumfänglich gerichtlich dahingehend überprüfbar, ob die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Das Einzelhandelskonzept entfaltet weder präjudizielle Wirkung noch steht den Gemeinden ein Beurteilungsspielraum hinsichtlich der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zu.

vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.02.2009 – 4 B 5.09

Nach diesseitiger Auffassung spricht insbesondere der Höhenunterschied zwischen der Innenstadt und dem Vorhabenstandort gegen eine integrierte Lage. Für die weitere Prüfung wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben an einem städtebaulich nicht integrierten Standort realisiert werden soll.

Als Standort in einer integrierten Lage kann ein Bereich bezeichnet werden, der mit guter infrastruktureller Erschließung im Innenbereich liegt.

Im engeren Sinn kann eine integrierte Lage zudem beschrieben werden als Lage in zentralen Standortbereichen von Kommunen mit städtebaulich klar definiertem Zentralsystem. Im weiteren Sinn kann damit auch die Lage in Gebieten mit zusammenhängender Bebauung (vgl. § 34 BauGB) gemischten Nutzungen, in der Regel (noch) Wohngebietsbezug mit nicht ausschließlicher PKW-Kundschaft charakterisiert werden.

Vor dem Hintergrund der vorbeschriebenen Aspekte sprechen insbesondere die nachfolgenden Anhaltspunkte für die Einordnung des Plangebietes in eine integrierte Lage:

- Das Plangebiet ist infrastrukturell gut erschlossen. Hierzu zählt sowohl eine gute Erschließung per Individualverkehr (MIV) als auch per öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV). Über die Bahnhofstraße ist das Plangebiet gut an die innerörtlichen und überörtlichen Straßensysteme angeschlossen. Der bislang vorhandene Busbahnhof wird im Zuge der Umsetzung des Geplanten zwar verlagert, mit der Umsetzung der geplanten ÖPNV-Haltestellen in der Bahnhofstraße ist die gute ÖPNV-Anbindung aber dennoch auch zukünftig sichergestellt. Über den bereits vorhandenen „Hainpfad“ ist das Plangebiet bereits heute fußläufig gut an den Bereich des höhergelegenen „Alten Marktplatzes“ und damit auch an die Innenstadt angebunden. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird diese bereits vorhandene Anbindung nicht nur beibehalten, sondern auch durch eine behindertengerechte Anbindung mittels Aufzug und Brückenbauwerk qualifiziert. Der in der Stellungnahme benannte Höhenunterschied kann nach hiesiger Auffassung demnach nicht als Argument herangezogen werden, um den Standort als in nicht integrierte Lage zu charakterisieren.
- Zudem wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet als Innenbereich anzusehen ist, zumal für Teilbereich des Plangebietes bereits der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ vorliegt.

Vor diesem Hintergrund wird der Grundannahme der Stellungnahme, wonach das Vorhaben an einem städtebaulich nicht integrierten Standort realisiert werden soll, nicht gefolgt.

Im Regionalen Flächennutzungsplan sowie in der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird wie folgt zum Plangebiet festgestellt:

Regionaler Flächennutzungsplan

Bei den in Rede stehenden Flächen handelt es sich um Flächen, die dem zentralen Versorgungsbereich gem. Darstellung des RPS/RegFNP 2010, Beikarte 2 zugeordnet sind.

Unter Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 wird unter der Überschrift „Versorgungskerne und zentrale Versorgungsbereiche“ festgestellt, dass grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass die verbindliche Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen der RegFNP, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Beikarte 2 des RegFNP,) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. Ist dies aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalles nicht möglich, kann ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im RegFNP ausgewiesen werden. Dies setzt aber voraus, dass der Einzelhandelsstandort so groß ist, dass die Darstellungsgrenze des RegFNP von 0,5 ha erheblich überschritten wird. Bebauungspläne die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen, werden innerhalb der Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche auch in gemischten Bauflächen als aus dem RegFNP entwickelt angesehen und entsprechend den Grundzügen der Planung.

Kommunales Einzelhandelskonzept

In der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird der Standort „Neuer Marktplatz“ als ergänzender Bereich für die Innenstadt (Innenstadtergänzungsbereich) beschrieben. Dies bezieht sich v.a. auf Angebote, die in der Innenstadt aufgrund fehlender Flächenpotenziale keinen Platz finden. Es wird weiter ausgeführt, dass im Sinne einer Stärkung der innerstädtischen Versorgungssituation am Innenstadtergänzungstandort „Neuer Marktplatz“ zusätzliche Angebote des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfs zu realisieren sind. Neben einem Lebensmittelvollsortimenter sind Neuansiedlungen in den Sortimenten Textilien, Elektrowaren, Haushaltswaren und Heimtextilien zu empfehlen. Zudem sind Verlagerungen aus den Lagen am Riedborn möglich, um zentrenrelevante Sortimente wieder näher an die Innenstadt heranzurücken.

Vor diesem Hintergrund wird der Aussage der Stellungnahme, wonach es fraglich sei, ob der Vorhabenstandort tatsächlich dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sei, nicht gefolgt. Die weitergehende Argumentation wonach ein Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur zulässig sei, falls von diesem keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder für die Nahversorgung zu erwarten sind, ist damit ebenfalls in Frage zu stellen.

3. Nachteilliege Auswirkungen auf die Innenstadt von Usingen

Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet, weshalb sich die Frage oder gar der geäußerte Einwand der städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt nicht stellt (Vorhaben stärkt selber die

From: Rotthege Wassermann 449 211 95599129 06/05/2015 16:08 #725 P.003/008

— 3 —

Aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens mit einer Verkaufsfläche von 4.700 m² handelt es sich auch nicht um ein Vorhaben, das der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dient, sondern um großflächigen Einzelhandel der gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist. Nach der Rechtsprechung ist ein Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur zulässig, falls von diesem keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder für die Nahversorgung zu erwarten sind.

II. Nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt von Usingen

Es ist für die jeweiligen Sortimente zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Durch Dr. Lademann & Partner ist ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens erstellt worden. Zwar wurde in diesem Gutachten noch von einer Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² ausgegangen während nach dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf „nur“ eine Gesamtverkaufsfläche von 4.700 m² planungsrechtlich zugelassen werden soll; jedoch ist die Verkaufsfläche für die jeweiligen Sortimente nicht reduziert worden, so dass unter Betrachtung eines worst-case Szenarios die jeweils maximal zulässigen Flächen für die einzelnen Sortimente bei der Abwägung über die Auswirkungen zu beurteilen sind.

3. 1. Lebensmittel

Aus der Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner, Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ in Usingen vom November 2013 / Mai 2014 ergibt sich, „dass ein möglicher Markteintritt eines weiteren Lebensmittelmarkts in Usingen hinsichtlich möglicher Wirkungen kumulativ betrachtet werden müsste. Die bereits heute leicht überdurchschnittliche Flächenausstattung im nahversorgungsrelevanten Bedarf sowie die hohe Orientierung der o.g. Planvorhaben auf das Stadtgebiet von Usingen würden eher zu einer Verschärfung der Nahversorgungsstrukturen führen. Hier wäre es aus Gutachtersicht eher geboten, zunächst im Rahmen einer Potenzialanalyse zur Nahversorgungsentwicklung Nahversorgungslücken zu identifizieren und Standortalternativen hinsichtlich der Potenziale auszuloten“. Es wird empfohlen, eine städtebaulich wünschenswerte verbrauchernahe Versorgung (i.S. eines Nahversorgers mit max. 1.200 qm VKF) in den Baugebieten Schleichenbach I und II zu erreichen.

vgl. Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ in Usingen vom November 2013 / Mai 2014., S. 35

zugewiesene Funktion). Ohnehin wurden von Dr. Lademann & Partner worst-case-Annahmen zur Verkaufsflächenobergrenzen und Flächenleistung vorgenommen. Mängel in der Abwägung sind damit nicht zu erkennen.

Lebensmittel / Schleichenbach I und II

Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass die vorliegende Nutzungskonzeption durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Usingen erarbeitet wurde, sodass davon ausgegangen werden muss, dass es sich hierbei um ein wirtschaftlich tragfähiges Vorhaben handelt, welches für die Stadt Usingen nicht mit Kosten verbunden ist. Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass in der Altstadt der Stadt Usingen nur Kleinstflächen marktgängig sind. In Ermangelung notwendiger verfügbarer Flächen zwischen den Neubaugebieten Schleichenbach I und II ist die Umsetzung des vorgesehenen Konzeptes nicht möglich. Mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept erfolgt die Stärkung der Innenstadt durch die Nutzung des zentralen Versorgungsbereichs.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird zum Beeinträchtungsverbot unter anderem ausgeführt, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahe Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der erwogenen Teilverlagerung von Betrieben in die Innenstadt von Usingen ausgeschlossen werden kann. Für den Einzelhandel in Usingen liegen die Quoten jedoch im abwägungsrelevanten Bereich. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben weitestgehend gerecht.

Es wird weiterhin in der Begründung darauf verwiesen, dass eine sorgfältige Abwägung der Chancen und Risiken erforderlich ist. Im Rahmen des Planverfahrens wurde diese Abwägung vorgenommen.

Schuhe / Lederwaren

Unter dem Punkt „Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte in Usingen“ wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter anderem ausgeführt, dass für das Sortiment Schuhe/Lederwaren zugleich auf den geringen vorhabenrelevanten Einzelhandelsbesatz hinzuweisen ist, wodurch die prozentualen Umsatzrückgänge zu relativieren sind (altersbedingte Aufgabe des Schuhhauses Philippi wurde zudem nicht in die Berechnung wirkungsmildernd eingestellt). Dennoch bedarf es v.a. im Segment Schuhe/Lederwaren einer gewissenhaften Abwägung der langfristigen Chancen, die durch die Vorhabenrealisierung verbunden sind, mit den kurzfristigen möglichen Schäden (Abschmelzung bereits vorgeschädigter Betriebe).

Zudem ist darauf zu verweisen, dass der vorhabenrelevante Einzelhandel im Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens insgesamt über eine unterdurchschnittliche „modische“ Verkaufsflächenausstattung (130 qm je 1.000 Einwohner) verfügt und die sortimentspezifische Zentralitätskennziffer (39 % im Einzugsgebiet) auf deutliche Nachfrageabflüsse hinweist. Das Vorhaben trägt damit laut Verträglichkeitsuntersuchung durch eine moderate Erhöhung der Nachfragebindung modischer Sortimente dazu bei, die mittelzentrale Versorgungsbedeutung von Usingen auch für das ländlich geprägte Umland nachfragegerecht auszubauen und zu sichern.

4. Zusammenfassung der nachteiligen Auswirkungen

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Auf S. 42 der Begründung zum Bebauungsplan werden die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung ausführlich dargelegt und es wird auf die Chancen und Risiken der Ansiedlung verwiesen. Im Ergebnis werden im Fazit auf Seite 45 sowie im Fazit auf Seite 46 nochmals auf die Chancen und Risiken hingewiesen. Unter anderem wird wie folgt ausgeführt:

Im Gesamtergebnis wird in der Verträglichkeitsuntersuchung festgestellt, dass sich der Vorhabenstandort in der Innenstadt von Usingen befindet. Der Standort ist sowohl in Wohnsiedlungsstrukturen als auch durch Einzelhandelsnutzungen geprägte Gewerbestrukturen integriert.

In der Variante 1 (Neuansiedlung) wird das Vorhaben innerhalb seines Einzugsgebiets (rd. 65.000 Personen) eine Umsatzumverteilung von durchschnittlich 13 % auslösen. Es wird in Usingen den praktizierten 10 % Schwellenwert in einigen Sortimenten überschreiten. Eine sorgfältige Abwägung der Chancen und Risiken ist erforderlich.

In der Variante 2 (Teilverlagerung von Nutzungen) werden die prospektiven maximalen Umsatzumverteilungswirkungen der nahversorgungsrelevanten Vorhabensortimente bei durchschnittlich rd. 8 bis 9 % liegen. Bei den modischen Sortimenten sind - unter Ausnutzung der geprüften sortimentspezifischen Maximalverkaufsfläche - mittlere Umsatzrückgänge zwischen rd. 5 % bis rd. 7 % zu erwarten. Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie des Versorgungsgleichgewichts sind auszuschließen. Die sonstigen Vorhabensortimente liegen jedoch in einem abwägungsrelevanten Bereich von bis zu 20 %.

Das Vorhaben im beplanten Innenbereich ist mit den prüfungsrelevanten Kriterien und den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen kompatibel. Die zentralörtliche Versorgungsfunktion von Usingen wird entsprechend der mittelzentralen Versorgungsfunktion hinsichtlich einer angemessenen Angebotsstruktur ausgebaut. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der im Dezember erfolgten Schließung des innerstädtischen Rewe-Markts (eingeschränkte Nachnutzbarkeit) und der Verlagerung von einzelnen dezentralen Nutzungen in das Vorhabenobjekt.

From: Rotthege Wassernann

+49 211 95599129

06/05/2015 16:09

#725 P.004/008

— 4 —

Durch das Vorhaben wird eine verbrauchernahe Nahversorgung nicht erreicht werden können, da das Potential für eine Lebensmittelversorgung in Usingen durch das Vorhaben vollständig ausgeschöpft wird. In der Abwägung wurde das Interesse der Bevölkerung an einer wohnortnahen Versorgung nicht berücksichtigt. Die Abwägung ist daher fehlerhaft. Im Rahmen des planerischen Abwägungsgebotes aus § 1 Abs. 7 BauGB ist das aus § 11 Abs. 3 BauNVO hergeleitete Beeinträchtungsverbot zu berücksichtigen, wonach sichergestellt werden muss, dass insbesondere durch Planvorhaben im Bereich des Einzelhandels zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung im Gebiet des Planvorhabens nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Eine solche Beeinträchtigung der verbrauchernahe Versorgung ist aber gerade zu erwarten.

2. Schuhe / Lederwaren

Aus der Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner ergibt sich, dass „das Vorhaben mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Schuhe/Lederwaren von rd. 1,3 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze) wird. Das Vorhaben ist in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. -0,8 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieses Effekts beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,5 Mio. €. Stellt man diesen dem bestehenden Einzelhandelsumsatz im Segment Schuhe/Lederwaren im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 12,0 %. Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der Zone 1 höher ausfallen als in den übrigen Zonen. Die höchsten Auswirkungen sind für den relevanten Einzelhandel in Usingen mit rd. 19,3 % zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Usinger Innenstadt und der FMS Am Riedborn am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 15,6 % bzw. 20,1 %). Die übrigen Standortlagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.“

vgl. Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner a.a.O., S. 55

Nach ständiger Rechtsprechung ist bereits ab einer Umsatzverteilung von 10 % von einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Nahversorgung auszugehen.

Vor diesem Hintergrund kann der Aussagen aus der Stellungnahme wonach die negativen Auswirkungen bei der Abwägung nicht berücksichtigt wurden und die Abwägung damit fehlerhaft sei nicht gefolgt werden.

Hierzu gilt es festzustellen, dass Am Riedborn ein Fachmarktstandort (FMS) mit rund 3.000 qm Verkaufsfläche betrieben wird, der im Regionalen Flächennutzungsplan als „Sonstige Einzelhandelsbetriebe, Bestand“ und im kommunalen Einzelhandelskonzept als „Gewerbegebiet am Riedborn mit Zielperspektive nicht-zentrenrelevante Sortimente“ eingestuft wird. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, Angebote des FMS Am Riedborn gen Innenstadt/innerstädtische Potenzialfläche „Neuer Marktplatz“ zu verlagern. Der FMS Am Riedborn genießt Bestandsschutz, gleichwohl seitens des Einzelhandelskonzepts der GMA aus 2009 mit dem Ziel der Innenstadtentwicklung die Perspektive einer bauplanrechtlichen Änderung empfohlen wird (nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens).

Damit handelt es sich um einen Standort, der nicht im stadt- und regionalplanerischen Sinne vorrangig entwickelt oder gesichert wird

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Usingen, zu dem der in Rede stehende Vorhabenstandort zu zählen ist, ist sowohl gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 als auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Usingen als einziger Standortbereich für (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten festgelegt. Die Ausweisung von Entwicklungsflächen - namentlich dem Vorhabenstandort - wird dem Ziel der Weiterentwicklung des Zentrums gerecht. Die Stadt Usingen (wie auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain) stufen das öffentliche Interesse an einer Strukturierung des Einzelhandels und der konsequenten Umsetzung des Einzelhandelskonzepts höher ein, als die privaten Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers. Was städtebaulich gerechtfertigt oder erforderlich ist, bestimmt sich dabei nach dem von der Gemeinde bzw. dem Planungsverband zu bestimmenden Gesamtkonzept (RegionalerFNP/Einzelhandelskonzept). Es ist das Ermessen der Stadt (i.V.m. dem Regionalverband), ob und in welchem Umfang diese Einzelhandelsentwicklungen zulässt. Angesichts der, bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung fixierten Zentrenabgrenzung, ist es folgerichtig, sich hinsichtlich einer Einzelhandelsentwicklung auf diesen zu konzentrieren. Das Vorhaben wird zudem dem Ziel der Innenverdichtung gerecht.

Das Einzelhandelskonzept i.V.m. dem Regionalen FNP qualifizieren den flächenscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und weisen ihm die entsprechende Versorgungsfunktion zu. Die Vorgaben sind schlüssig und nachvollziehbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf dieser Grundlage gerechtfertigt. Ein Abweichen von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts sowie der Belegung der Potenzialfläche würde die Durchsetzungsfähigkeit des Einzelhandelskonzepts nachhaltig verschlechtern.

Bei der Abwägung kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an. Das öffentliche Interesse an einer funktionsfähigen Innenstadt ist zweifelsohne höher einzuordnen, als das Einzelinteresse eines Eigentümers zum Werterhalt seines Investments. Angesichts offensichtlicher und sich verstetigender Defizite der Usingen Innenstadt als Einzelhandelsstandort, ist dies aus fachgutachterlicher Sicht auch nicht zu bemängeln und wurde seitens der TÖBS auch erkannt. Einzelhandelsrelevante Bedenken wurden dort nicht geäußert.

Vor dem Hintergrund der Zielstellung der Zentrenstärkung ist es städtebaulich irrelevant, ob und in welchem Umfang Abschmelzungen beschleunigt resp. eintreten werden, da das Vorhaben selbst zu einem Mehrwert beiträgt. Das Vorhaben ist funktional korrekt zugeordnet und wird aus den Vorgaben den Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Umweltprüfung

Abwägung von Planungsalternativen

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Zur Umsetzung des Vorhabens mit den vorbenannten Nutzungen wurde durch das Büro ATP Architekten Ingenieure (Offenbach am Main) ein Konzept gewählt, dass sich in die vorhandene Umgebungsstruktur einfügt und die wesentlichen Rahmenbedingungen (Umgebungsbebauung, Topographie, Wegeverbindungen etc.) des Areals aufnimmt.

Die neu zu schaffende städtebauliche Situation gliedert sich hierbei in zwei Teilbereiche, bestehend aus einem nördlichen Teilbereich mit Dienstleistungsnutzungen, Handel, freiberuflichen Nutzungen, Büros und Praxen und einem südlichen Teilbereich, bestehend aus einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Nutzungen (bspw. Backshop oder Café).

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die fußläufige Anbindung des Plangebietes, um die bereits bestehenden Abkürzungen und Wegeverbindungen von Alt- und Neustadt zum südlich gelegenen Riedborn und dem Bahnhof weiterhin beibehalten zu können. Die Stärkung dieser Wegeverbindungen war auch eine zentrale Wettbewerbsaufgabe, die von dem nun vorliegenden Konzept aufgegriffen wird.

An dieser Stelle wird ein Kompromiss erreicht, der die nutzungsbedingt erforderlichen Flächen und Baukubaturen mit den städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen kombiniert und somit eine auch wirtschaftlich tragfähige

From:Rotthege Wassermann +49 211 95599129 06/05/2015 16:10 #725 P.005/008

— 5 —

vgl. OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 - 7 A 2902/93

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung ist somit von einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung auszugehen. Diese hätte bei der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die jeweiligen Interessen müssen gegeneinander abgewogen werden und eine nachvollziehbare Begründung gegeben werden, falls einem Interesse der Vorrang eingeräumt wird.

3. Gesundheits- und Pflegeartikel

In dem Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner wird zu diesem Sortiment folgendes ausgeführt: „Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen vorhabenrelevanten Umsatz von rd. 4,3 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Das Vorhaben ist in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. - 2,9 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieses Effekts beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,4 Mio. €. Stellt man diesen dem vorhabenrelevanten Einzelhandelsumsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rund 15,9 %. Die Umsatzumverteilungswirkungen fallen unterschiedlich stark bezogen auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb der Zone 1 höher ausfallen als in Zone 2. Die höchsten Auswirkungen sind für den relevanten Einzelhandel in Usingen (Zone 1) mit rd. 19,6 % zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidung (einziger typgleicher Wettbewerber im Einzugsgebiet) wird der FMS Am Riedborn am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein (rd. 23,3 %). Der zentrale Versorgungsbereich sowie die übrigen Standortlagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.“

vgl. Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner a.a.O., S. 51 - 53

Auch unter Berücksichtigung von Umsatzverlagerungen durch Umzug des dm-Marktes vom Fachmarktstandort Riedborn zu dem Vorhabenstandort ergeben sich Umsatzverteilungen zu Lasten der Usinger Innenstadt von etwa 16 %. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass „die rechnerischen Werte den praktizierten kritischen Schwellenwert überschreiten. Sollten die geprüften maximalen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen vollständig ausgeschöpft werden, können vorhabeninduzierte Schließungen von in der Altstadt von Usingen ansässigen Betrieben nicht vollständig ausgeschlossen werden.“

Gesamtlösung für die städtebaulich gewollten Nutzungen schafft.

Gleichsam wird darauf verwiesen, dass es in der Stadt Usingen keine weiteren Flächen gibt, die gleichermaßen geeignet wären das Vorhaben aufzunehmen. Darüber hinaus wird mit der Flächenentwicklung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet sowie die Unterbringung von Fachmärkten und Dienstleistungseinrichtungen in ergänzender Randlage zur Innenstadt ermöglicht. Auf diese Weise wird ein bislang städtebaulich mindergenutzter Bereich einer neuen Nutzung zugeführt und die Inanspruchnahme neuer externer Flächen verhindert. Standortalternativen im eigentlichen Sinn bestehen dazu nicht.

Es ist ferner nicht anzunehmen, dass die Planung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hervorruft. Da es sich bei dem hier aufzustellenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Belange des Lärmschutzes sowie die Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt sorgfältig untersucht (vgl. hierzu IV der Begründung zum Bebauungsplan). Die lokalen lufthygienischen Verhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert. Die gewählte Dichte entspricht auch dem Grundsatz, die Ressourcen zu schonen, die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren und dazu angemessene Dichtewerte zu entwickeln. Hierbei spielt insbesondere auch die Lage einem innerstädtischen Randbereich eine herausragende Rolle.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst festgesetzt werden (vgl. hierzu Kapitel 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan). Faktisch liegt der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich in einem vertretbaren Umfang, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen werden. Der Umgang mit den Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird detailliert im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt (vgl. hierzu Kapitel IV der Begründung zum Bebauungsplan).

Bereits mit Initiierung des Wettbewerbs für den Neuen Marktplatz im Jahr 2005 durch die Politik war die Bebauung des Bereiches mit großflächigen Gebäuden als Zielvorstellung gegeben.

Wie bereits erläutert, kommt die Usinger Innenstadt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfangs erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezählten Voraussetzungen hinzuweisen wonach das Areal hinsichtlich der Anforderungen an einen Standort für ein innerstädtisches Projekt mit einer Mischung von Handel und Dienstleistung alle nötigen Voraussetzungen erfüllt. In der Stadt Usingen gibt es keine weiteren Flächen, die gleichermaßen geeignet wären. Darüber hinaus wird mit der Flächenentwicklung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet sowie die Unterbringung von Fachmärkten und Dienstleistungseinrichtungen in ergänzender Randlage zur Innenstadt ermöglicht. Auf diese Weise wird ein bislang städtebaulich mindergenutzter Bereich einer neuen Nutzung zugeführt und die Inanspruchnahme neuer externer Flächen verhindert. Standortalternativen im eigentlichen Sinn bestehen dazu nicht.

Zudem hat der ehemalige Wettbewerbsbeitrag gleichwohl die großflächige Bebauung des derzeitigen Bereiches Busbahnhof, Parkplatz und ehem. Schorn Gelände vorgesehen. Die Bebauung wäre zudem noch weiter westlich in den Bereich des Festplatzgeländes vorgerückt gewesen. Eine Prüfung und Planung einer tatsächlich realisierbaren Renaturierung mit Aufwertung der Auenlandschaft wie im Wettbewerbsbeitrag entworfen konnte nicht erfolgen, sodass ein positives Ergebnis spekulativ bleiben muss. Zudem hätte die entworfene großflächige Aufweitung des Bachbettes mit Wasserfläche weite Flächen des Nachbargrundstücks des Lidl-Marktes eingenommen. Die übliche natürliche Wassermenge des Baches hätte eine solche Wasserlandschaft nicht wirkungsvoll dem Konzept entsprechend erzeugen können.

In der Bahnhofstraße wird zudem eine Bushaltestelle errichtet werden, die der Nutzung entsprechend dimensioniert sein wird und nicht wie in der aktuellen Situation abgelegen verortet ist (Angstrum). Bei dem aktuellen Busbahnhof handelt es sich um einen großflächigen Bereich, der im Tagesverlauf bis auf wenige Wartezeiten nur minder genutzt wird. Hierbei handelt es sich letztlich um eine monofunktionale und suboptimale Nutzungsgestaltung. Darüber hinaus wird auch das Areal des leerstehenden ehem. Autohauses durch die neue Bebauung aufgewertet.

Streuobstwiese

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Die im Landschaftsplan enthaltene Streuobstwiese geht auf eine ehemals als private Gartenfläche genutzte Nutzung zurück. Diese Nutzung der Streuobstwiese ist nicht vereinbar mit der Planung, es findet sich zudem kein nennenswerter Bestand der als solcher eine Entwicklung als Streuobstwiese begründet.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an den getroffenen Festsetzungen fest und folgt der Anregung nicht.

Fron:Rotthege Wassermann

+49 211 95599129

06/05/2015 16:10

#725 P.006/008

— 6 —

4. **Zusammenfassung der nachteiligen Auswirkungen**

Der Gutachter kommt in seiner Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass „die rechnerischen Werte den praktizierten kritischen Schwellenwert überschreiten. Sollten die geprüften maximalen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen vollständig ausgeschöpft werden, können vorhabeninduzierte Schließungen von in der Altstadt von Usingen ansässigen Betrieben nicht vollständig ausgeschlossen werden.“

vgl. Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner a.a.O., S. 68

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wurden die negativen Auswirkungen nicht bei der Abwägung berücksichtigt. Es wurden lediglich die erhofften positiven Aspekte der Ansiedlung dargestellt. Die Abwägung weist daher Mängel auf, die in einem Normenkontrollverfahren zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen.

B. **Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung ist gemäß der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zwar durchgeführt worden. Es fehlt aber eine Darstellung, ob durch eine geänderte Planung geringere Eingriffe in Natur und Umwelt hätten erreicht werden können. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass eine Planung der Architekten Marcus Schmitt und Claudius Grothe aus Frankfurt, die in einem Wettbewerbsverfahren den 1. Preis gewonnen haben, mit einem wesentlich geringeren Eingriff in Natur und Umwelt ausgekommen wären. Dennoch wurde ohne Abwägung von Planungsalternativen die vorliegende Planung mit erheblichen Eingriffen in Natur und Umwelt akzeptiert. Nicht ausreichend berücksichtigt wurde darüber hinaus, dass eine faktisch vorhandene Streuobstwiese beseitigt werden soll. Die erheblichen Eingriffe in Natur und Umwelt sind nicht gerechtfertigt, da weniger beeinträchtigende Planungsalternativen möglich gewesen wären. Eine ausreichende Abwägung der privaten Interessen des Grundstückseigentümers mit den öffentlichen Interessen und dem gesetzlichen Gebot, die natürlichen Ressourcen zu schonen, ist nicht erfolgt. Der Bebauungsplan ist auch aus diesem Grunde wegen fehlerhafter Abwägung mit Mängeln behaftet, die ebenfalls zur Nichtigkeit der Planung führen.



From: Rotthege Wassermann +49 211 95599129 06/05/2015 16:11 #725 P.007/008

— 7 —

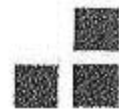
C. Fazit

Das geplante Vorhaben ist unzulässig. In einem Normenkontrollverfahren wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Mit freundlichen Grüßen


(Thomas Uebrick)
Rechtsanwalt

Anlage:
Vollmacht



An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

6.5.15

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“, Stadtteil Usingen
Hier: Fußwege und interne Erschließung

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie meine Einwendungen wie folgt zur Kenntnis:

1. Grundsätzlich fehlen Angaben oder Festsetzungen zum barrierefreien Ausbau der Straßenflächen, Stellplätze und Fußwege, z.B. hinsichtlich der Höhe von Bordsteinen, taktile Kennzeichnungen, u.ä. nach DIN 18040 Teil 1 und 3.
2. Die geplante interne Erschließungsstraße soll eine Breite von 5,50 m anstatt 6,00 m gemäß Empfehlungen EAR erhalten.
Die geplante Straßenbreite wird zu Konflikten bei Mischverkehr mit LKW und PKW und Radfahrer führen, außerdem mit gleichzeitig ausparkenden Fahrzeugen sowie entlang laufenden Fußgängern.
3. Der festgesetzte öffentliche Fußweg, der bisher an den Stellplätzen ST 2 endet, muss entlang des südlichen Baufensters SO bis zur westlichen Achse des Fußweges „Im Ählichen“ und Kindergarten fortgeführt und als öffentlicher Fußweg festgesetzt werden.
4. Ebenso fehlt die Festsetzung eines öffentlichen und durchgehenden Fußweges in der Achse des Fußweges „Im Ählichen“ bis zum Kindergarten. Hier sind bisher lediglich Straßenflächen und 5 Stellplätze geplant.
5. Die Herstellung und gewollte Aufwertung dieser wichtigen fußläufigen Verbindung von der Neutorstraße bis zum Bahnhof, insbesondere auch für Schüler der alten bzw. neuen KLS, wird nicht erreicht und muss noch mit entsprechenden Festsetzungen erfolgen.
Die Attraktivität dieser Verbindung wird durch die geplante Anlieferungszone und Aufstellung von Müllcontainern erheblich eingeschränkt. Die westliche Ansicht des Edeka-Fachmarktes verkommt damit zu einem unansehnlichen „Hinterhof-Charakter“. Maßnahmen zur Verkleidung bzw. Einhausung dieser Flächen sind deshalb unabdingbar und noch festzusetzen.
Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf das Nahmobilitätskonzept der Stadt Usingen von 2010, das mit der jetzigen Planung nicht umgesetzt wird.

Seite 1 von 2

39 Öffentlichkeit 18.1

Schreiben vom 06.05.2015 (Ö Nr. 18)

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 1: Barrierefreiheit

Zu Angaben oder gar Festsetzungen zum barrierefreien Ausbau der Straßenflächen, Stellplätze und Fußwege gibt es keine Regelungsermächtigung und diese sind nicht originärer Bestandteil des Bebauungsplanes. Daher ist eine explizite Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgt. Grundsätzlich kann allerdings darauf verwiesen werden, dass der barrierefreie Ausbau der neu zu schaffenden Wegeverbindung zwischen altem und neuem Marktplatz über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt wird und somit die Errichtung eines Lifts und Treppenhauses erzielt wird.

Anforderungen bzw. Details bzgl. des barrierefreien Ausbaus der Verkehrsanlagen (u.a. gemäß DIN 18040) sind im Rahmen der weiterführenden Ausbauplanung zu berücksichtigen bzw. festzulegen.

Punkt 2 und 3: Erschließungsstraße - Öffentlicher Fußweg

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

Der benannte Fußweg wird mittels Zebrastreifen an den parallelverlaufenden nördlichen Fußweg angebunden. Die Weiterführung auf der südlichen Seite der Erschließungsstraße ist daher nicht erforderlich.

Die Fahrbahnbreite der geplanten Erschließungsstraße von 5.50 m ermöglicht nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 (Entwurfstyp Sammelstraße) ein Begegnen von Pkw und Lkw. Die Führung des Radverkehrs im Mischverkehr mit den Kraftfahrzeugen (Pkw und Lkw) auf der Fahrbahn ist entsprechend den Einsatzbereichen zur Auswahl der Führungsform des Radverkehrs gemäß den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastung und des geringen Schwerverkehrs zweckmäßig und verträglich.

Punkt 4: Fußweg bis zum Kindergarten

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

Die zeichnerische Festsetzung wurde bewusst in dieser Form gewählt. Die öffentliche Verkehrsfläche führt bis zu den vorgesehenen Stellplätze „ST3“ um deren Anfahrbarkeit sicherzustellen. Im weiteren Verlauf in Richtung Süden wird die Wegeverbindung dann als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche schließt darüber hinaus nicht aus, dass die Verbindung als Fuß- und Radweg, beispielsweise im Mischprinzip genutzt werden.

Im in Rede stehenden Bereich wurde über die Festsetzung „M 2“ festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölzbestände und die Hecken zu erhalten sind. Damit kann die bestehende Fußwegeverbindung in der vorgesehenen Form grundsätzlich erhalten werden. Eine Umsetzung der zusätzlich dargestellten Fußwegeverbindung ist auf Grundlage der zeichnerischen Festsetzungen nicht zwingend erforderlich.

Punkt 5: Herstellung / Aufwertung Fußwegeverbindung Neutorstraße – Bahnhof

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde über die Festsetzung zu PF 2 „Anpflanzfläche für standortheimische Bäume und Sträucher“ Heckenpflanzung im benannten Bereich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Damit ist ein Großteil der als Anlieferzone bezeichneten Fläche eingegrünt. Weitergehende Anpflanzungen entlang des westlichen Abschnittes des Verbrauchermarktes sind nicht möglich, da die Zufahrt zum Anlieferbereich freigehalten werden muss. Zudem soll über den Bebauungsplan auch die westlich gelegene Verbindung zum bestehenden Kindergarten sichergestellt werden. Da der Bebauungsplan im westlichen Bereich parzellenscharf an der bestehenden Verkehrsfläche endet sind weitere Heckenpflanzungen in diesem Bereich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass diese Zone durch Gabionen und die besagte Festsetzung zur Eingrünung optisch stadtbildverträglich zu halten ist.

Punkt 6: Fußweg Erschließungsstraße nördliche Seite

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich auch die Fläche zwischen der mit „ST 2“ gekennzeichneten Stellplatzfläche und dem zukünftigen Gebäude des EDEKA-Marktes als Fußweg genutzt werden kann, unabhängig von einer Festsetzung als öffentlicher Fuß- und Radweg.

Punkt 7 und 8: Fußläufige Verbindung zum Alten Marktplatz

Seite 2

6. An der nördlichen Seite der Erschließungsstraße soll der öffentliche Fußweg innerhalb der Grünfläche über eine Rampe bis zum Anschluss an den höherliegenden Fußweg „Im Ählichem“ geführt werden bzw. mündet über eine Treppenanlage wieder zurück auf die Erschließungsstraße.

Dies entspricht in etwa dem jetzigen Zustand und wird zur Benutzung der Straßenfläche durch die Fußgänger führen.

Der öffentliche Fußweg an der nördlichen Seite und auf dem Niveau der Erschließungsstraße fehlt hier völlig und ist unabdingbar für eine barrierefreie Nutzung erforderlich und entsprechend festzusetzen.

7. Fußläufige Verbindung zum Alten Marktplatz

Planungsziel soll eine attraktive Wegeverbindung vom Neuen Marktplatz zum Alten Marktplatz sein. Durch die Anordnung der massiven, rechteckigen Gebäude und der Stellung zu einander wird eine Sichtverbindung zu den vorhandenen Achsen „Alter Marktplatz“ komplett verhindert.

Das geplante Treppenhaus mit Aufzug liegt mittig an der Seite des nördlichen Gebäudes und ist damit als Verbindungsmöglichkeit von der Straße nicht deutlich sichtbar erkennbar. Die beschriebene „Schaffung einer kleinen Platzsituation“ soll auf einem fremden, bisher nicht zur Verfügung stehenden, Grundstück außerhalb des Planungsbereichs stattfinden. Entsprechende Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind damit in diesem Verfahren unzulässig und sollen offensichtlich zu einer größeren Akzeptanz des Vorhabens führen.

Gemäß Begründung wird durch den Entfall dieser Platzsituation im Umkehrschluss keine offene Eingangssituation in das Treppenhaus geschaffen und es entstehen erhebliche Angsträume für die Nutzer.

Ein deutlicher Anreiz für die sogenannte „Laufkundschaft“ zur Innenstadt, diese Verbindung nach dem Parken auch zu nutzen, ist nicht erkennbar.

Ein derartiges Treppenhaus mit Aufzugsanlage muss an der Vorderseite / Straßenseite des Gebäudes errichtet werden, um eine Akzeptanz bei den Nutzern zu erreichen.

Die Anbindung von der Dachfläche zum Alten Marktplatz soll nur „behindertengerecht“ ausgebildet werden. Dies entspricht nicht einem barrierefreien Ausbau gemäß DIN 18040.

8. Völlig unverständlich ist, dass dieser Ausbau der neuen Wegeverbindung gesondert vertraglich gesichert werden soll und damit nicht Inhalt der Festsetzungen zum Bebauungsplan ist.

Gesonderte vertragliche Regelungen sind nicht öffentlich zugänglich und damit der öffentlichen Kontrolle auf Umsetzung und Einhaltung in der Zukunft entzogen.

Insofern sind detaillierte Festsetzungen zur Aufzugsanlage, Treppenhaus und Anbindung bis zum Alten Marktplatz, insbesondere zum ständigen Betrieb der Aufzugsanlage auch außerhalb der Geschäftszeiten und am Wochenende, unabdingbar in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Ich fordere die Planungsbehörde hiermit auf, die o.g. Änderungen vorzunehmen und die fehlenden Festsetzungen zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Die fußläufige Anbindung (Fußweg Hainpfad) entspricht in ihrer Ausprägung (Breite und Wegeführung) der bereits heute vorhandenen Wegeverbindung und wird lediglich in ihrem Bestand erhalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht ein in den nördlichen Baukörper integriertes Treppenhaus sowie eine Anbindung des Baukörpers an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerkes bzw. einer Rampenlösung vor, um die fußläufige Anbindung auch für Menschen mit Behinderung zu gewährleisten. Zusätzlich zur neu geplanten Wegeverbindung wird die bereits bestehende Wegeverbindung (Fußweg Hainpfad) erhalten, so dass die neu geplante Wegeverbindung als Ergänzung zur bereits bestehenden Fußwegeverbindung anzusehen ist. Diese Planung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der behindertengerechte Ausbau der neuen Wegeverbindung wird vertraglich gesichert, sodass eine gesonderte Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird.

Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das erforderliche Brückenbauwerk ebenfalls festgesetzt.

Das Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger sowie die Schaffung einer Anbindung für Menschen mit Behinderung erfolgt über die neu zu schaffenden Wegeverbindung mittels Treppenhaus und Brückenbauwerk.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an den getroffenen Festsetzungen zur Erschließung und Wegeverbindung fest und folgt der Anregung nicht.

An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

6.5.15

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“, Stadtteil Usingen
Hier: Werbeanlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie meine Einwendungen wie folgt zur Kenntnis:

1. Die Werbeanlagen, die gemäß Bebauungsplan zulässig sein sollen, sind völlig überdimensioniert und passen eher zu einem großen Einkaufszentrum am Stadtrand, jedoch keinesfalls zum Charakter des gewachsenen und kleinteiligen Ortsbildes der Umgebung am Neuen Marktplatz.
2. Es handelt sich im Einzelnen um
 - 3 Stück beidseitige Werbetafeln / Plakatwände, 4 m hoch, 3 m breit, also mit einer Fläche von je 12 m², die Standorte sind nicht festgelegt
 - 1 freistehender Werbepylon mit 7 m Höhe innerhalb der Stellplatzflächen
 - 5 Werbefahnen mit je 8m Höhe über Oberkante Gelände, die Standorte sind nicht festgelegt
3. Die Ausmaße und die Höhen der geplanten Werbeanlagen stören massiv die Blickachsen zum umgebenden historischen Ortsbild, vorrangig zum Kirchturm der Evangelischen Kirche und treten damit in Konkurrenz.
4. Ein erheblicher Grundstücksanteil des Planbereiches liegt innerhalb des jetzigen Sanierungsgebietes. Die entsprechenden Vorschriften zu Werbeanlagen sind bei allen Bauvorhaben von jedem Bürger im Sanierungsgebiet zu beachten.

Ich fordere die Planungsbehörde hiermit auf, die als zulässig geplanten Werbeanlagen in Anlehnung an die gültige Gestaltungssatzung der Stadt Usingen für das Sanierungsgebiet festzusetzen, ebenso für die Zulässigkeit der farblichen Gestaltung von Werbeanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

40 Öffentlichkeit 18.2

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Punkte 1 – 4: Werbeanlagen

Die bereits getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen werden als ausreichend und stadtbildverträglich angesehen. Ergänzungen sind vor diesem Hintergrund nicht vorgesehen.

Bei dem Standort handelt es sich um keinen kleinteiligen Handelsstandort der in der Altstadt verortet ist, sondern um ein Fachmarktzentrum mit einheitlicher gemeinsamer Werbeanlage und –konzept, wie es vergleichbar am Riedborn besteht.

Dort und bei allen sonstigen Fachmärkten (Lidl, Aldi, Rewe in der Weilburger Straße, etc.) sind Werbeanlagen errichtet, die maßstäblich auf den Handelsstandort angemessen mit ihrem Firmennamen werben.

Am Fachmarktzentrum Riedborn befindet sich gleichfalls ein vergleichbarer Werbepylon sowie die benannten Fahnenmasten in vergleichbarem Ausmaß. Von diesen Fahnenmasten gehen keine städtebaulichen Missstände aus die die geordnete städtebauliche Entwicklung stören, da sie in Maß (Höhe und Anzahl) für diesen Standort und dessen Nutzung angemessen sind.

Zudem werden die Werbeanlagen aufgrund der Höhenbegrenzung und dadurch, dass sie sich in einer Tallage befinden weder in die historische Innenstadt noch auf den Landschaftsraum der Auenlandschaft hineinwirken.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an den Festsetzungen zu Werbeanlagen fest und folgt der Anregung nicht.

An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

6.5.15

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“, Stadtteil Usingen
Hier: Erhalt von Vegetationsbeständen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie meine Einwendungen wie folgt zur Kenntnis:

1. Der vorhandene Baumbestand entlang der westlichen Begrenzung des jetzigen Parkplatzes, an der Achse Fußweg „Im Ählchen“ zum Kindergarten, soll erhalten bleiben. Es handelt sich um vier besonders großkronige Bäume, die bereits heute Stadtbild prägend sind und ein Mindestalter von deutlich mehr als 50 Jahre aufweisen. Der Stammdurchmesser beträgt, in ca. 1,30 m Höhe gemessen, zwischen ca. 50 bis 80 cm, dies entspricht einem Stammumfang von ca. 1,50 bis 2,50 m. Die Bäume sind gesund und absolut erhaltenswert. Aufgrund ihrer Größe und ihres Alter bieten diese Bäume wertvollen Lebensraum für Vögel und Insekten.
2. Die Angaben des Grünordnungsplans bezüglich der vorhandenen Stammdurchmesser im Plangebiet von maximal 25 – 35 cm sind unrichtig und irreführend.
3. Die vorhandene Hecke entlang der westlichen Begrenzung des jetzigen Parkplatzes, an der Achse Fußweg „Im Ählchen“ zum Kindergarten, soll erhalten bleiben. Die Hecke hat eine Höhe von ca. 1,50 – 1,80 m und dient bereits heute der optischen Abschirmung des Parkplatzes. Aufgrund ihrer Größe und ihres Alter bietet die Hecke wertvollen Lebensraum für Vögel und Insekten.

Ich fordere die Planungsbehörde hiermit auf, die o.g. 4 Bäume sowie die Hecke als zu erhaltende Vegetationsbestände im Bebauungsplan festzusetzen mit einer zusätzlichen Flächenbezeichnung „M 3“.
Eingriffe, die diese Bestände gefährden, sind als unzulässig festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

41 Öffentlichkeit 18.3

Punkt 1 bis 3: Vorhandener Baumbestand / Hecken

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Der Erhalt der benannten vorhandenen Baumbestände sowie der vorhandenen Hecken ist vor dem Hintergrund der Umsetzung des Geplanten nicht möglich. Der Wegfall wird umfangreich durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der vorhandene Baumbestand und die benannten Hecken wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchungen begutachtet und dessen Wegfall wurde in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt.

In diesem Zusammenhang wurde der Anteil der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes so groß wie möglich angesetzt. Hierzu sind unter anderem die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung zur Begrünung der Hangfläche im Norden des Plangebietes (Anlage von Biotopstrukturen, Steinschüttungen, Sukzessionsfläche, Anpflanzung standortgerechter Sträucher),
- Festsetzung zur Begrünung der Dachfläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes auf mindestens 30% der Fläche. Hierzu gilt es festzustellen, dass eine Dachbegrünung auf der Dachfläche des Versorgermarktes aus wirtschaftlichen Gründen, vor dem Hintergrund der damit verbundenen konstruktiven Anpassungen nicht umsetzbar ist. Daher wird an dieser Stelle auf eine Dachbegrünung verzichtet.
- Festsetzungen zu Erhalt und zu Anpflanzungen am Ufersaum des Stockheimer Bachs sowie in den dafür festgesetzten Bereichen.
- Festsetzungen zum Erhalt und der Entwicklung von Vegetationsbeständen, hier insbesondere:
 - Entwicklung der Hangfläche am Nordrand des Plangebietes,
 - Festsetzung von Anpflanzflächen für standortheimische Bäume und Sträucher,
 - Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen,
 - Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen,
- Festsetzung zu Artenschutzmaßnahmen.

Bei der Grünplanung wurden alle soweit möglichen vorhandenen Grünflächen mit den Baum- / Gehölzbeständen als zu erhalten festgesetzt.

Neben den Hochbaumaßnahmen sind in dem Bereich auch Tiefbaumaßnahmen erforderlich womit auch hieraus bedingt der Erhalt der Bäume an der westlichen Begrenzung des jetzigen Parkplatzes nicht möglich ist.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

07.05.15 16:38

S.2

An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

6.5.15

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“, Stadtteil Usingen
Hier: Landschaftsbild, Städtebauliche Gestaltung, Maß der baulichen Nutzung, u.a.

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie meine Einwendungen wie folgt zur Kenntnis:

1. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um ein in sich geschlossenes Bauvorhaben, bestehend aus 2 großvolumigen, rechteckigen Baukörpern, die in Winkelform angeordnet sind.
Die rücksichtslose maximale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen und die Anordnung der Baukörper mit den geplanten Parkplätzen und Werbeanlagen entsprechen dem Charakter eines großflächigen Einkaufszentrums am Stadtrand und stellen langfristig eine negative Beeinträchtigung für die gewachsene Stadtstruktur dar.

Ein Dialog mit der bestehenden Altstadt und den denkmalgeschützten Ensembles findet nicht statt. Städtebauliche Achsen werden nicht aufgenommen, vorhandene städtebaulich-architektonische Proportionen und wesentliche Sichtbeziehungen zu stadtbildprägenden Bauwerken ignoriert.
Die geplante Bebauung stellt ein abgeschottetes, nach innen auf Waren und Parkplätze ausgerichtetes, Einkaufszentrum mit autarker Funktionsfähigkeit dar. Ein attraktiver Anschluss an die gewachsene Stadtstruktur und die umgebenden Geschäftslagen der Altstadt ist nicht erkennbar.

Wie in der Begründung an mehreren Stellen explizit zu lesen ist - Zitat:
„wird das Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes auch nicht erreicht wegen architektonisch wenig anspruchsvoller, großkubischer Handelsbauten und großer Flächen für den ruhenden Verkehr“.

2. Die das Stadtbild wesentlich prägende Sichtachse von Westen nach Osten auf den Kirchturm der Evangelischen Kirche war jahrhundertlang entlang der Stockheimer Talau immer offen und wird jetzt durch die Platzierung der geplanten großvolumigen Baukörper absolut ge- und zerstört.
Selbst in der Begründung wird das hochwertige und vielfältige Landschaftsbild des Stockheimer Tales hervorgehoben, jedoch fehlt jegliche Konsequenz daraus.

Seite 1 von 4

42 Öffentlichkeit 18.4

Schreiben vom 07.05.2015

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Punkte 1 bis 4: Städtebauliches Konzept

Zur Umsetzung des Vorhabens mit den vorbenannten Nutzungen wurde durch das Büro ATP Architekten Ingenieure (Offenbach am Main) ein Konzept gewählt, das sich in die vorhandene Umgebungsstruktur einfügt und die wesentlichen Rahmenbedingungen (Umgebungsbebauung, Topographie, Wegeverbindungen etc.) des Areals aufnimmt.

Die neu zu schaffende städtebauliche Situation gliedert sich hierbei in zwei Teilbereiche, bestehend aus einem nördlichen Teilbereich mit Dienstleistungsnutzungen, Handel, freiberuflichen Nutzungen, Büros und Praxen und einem südlichen Teilbereich, bestehend aus einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Nutzungen (bspw. Backshop oder Café).

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die fußläufige Anbindung des Plangebietes, um die bereits bestehenden Abkürzungen und Wegeverbindungen von Alt- und Neustadt zum südlich gelegenen Riedborn und dem Bahnhof weiterhin beibehalten zu können. Die Stärkung dieser Wegeverbindungen war auch eine zentrale Wettbewerbsaufgabe, die von dem nun vorliegenden Konzept aufgegriffen wird.

Es muss allerdings darauf verwiesen werden, dass das Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Stadtbilds durch die Errichtung großkubischer Handelsbauten und der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr erfahrungsgemäß nur bedingt zu erreichen ist, wie bereits in der Begründung zu Bebauungsplan dargestellt.

An dieser Stelle wird ein Kompromiss erreicht, der die nutzungsbedingt erforderlichen Flächen und Baukubaturen mit den städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen kombiniert und somit eine auch wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösung für die städtebaulich gewollten Nutzungen schafft.

Sichtachsen West - Ost

Es wird indes nicht verkannt, dass die Realisierung der vorgesehenen Bebauung Auswirkungen auf die städtebauliche Wahrnehmbarkeit stadtbildprägender Elemente wie die Laurentiuskirche hat.

Die in der Stellungnahme angeführte Sichtachse war bisher in der beschriebenen Form städtebaulich nicht wirksam, da im östlichen Bereich bereits Gebäude und westlichen Bereich der Baumbestand vorhanden ist. Eine Sichtachse entlang der Straßenführung ist vorhanden und wird in Zukunft auch bestehen bleiben.

Die Wegeverbindung an dieser Stelle hat vornehmlich funktionelle Funktionen zwischen den bisherigen Einkaufsstandorten oder für Schüler. Eine Erholungs- oder Flaniereigenschaft ist dem Standort auch in der jetzigen Art und Weise wie er besteht nicht gegeben, was sich auch an der bestehenden Nutzung als Stellplatzfläche zeigt. Eine anderweitige aufwertende Nutzung steht nicht in Planungsaussicht.

Zudem darf festgestellt werden, dass es sich bei der angesprochenen Sichtachse lediglich um eine untergeordnete Sichtachse handelt.

▪ Sichtachse Straßenenden

Die Herstellung einer Sichtachse zu den beiden Straßenenden am Alten Marktplatz war bislang in der beschriebenen Form nicht vorgesehen und wäre auch nur schwer umsetzbar. Die Umsetzung einer solchen Sichtachse ist aufgrund der vorhandenen denkmalgeschützten Mauer – die in der Sichtachse – liegen würde fraglich.

▪ Erlebnisraum „Stockheimer Talau“

Es wird grundsätzlich darauf verwiesen, dass bereits auf der dem Bebauungsplan übergeordneten Planungsebene (Regionaler Flächennutzungsplan 2010) einer solchen Freihaltung für das Plangebiet nicht vorgesehen ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der RPS/RegFNP 2010 Gemischte Baufläche dar.

Die Freihaltung ist zudem nicht als städtebauliches Ziel der Stadt Usingen anzusehen.

Anordnung Stellplatzfläche

Eine beidseitige Bebauung der Bahnhofstraße ist bereits ohne Umsetzung der Planung nicht vorhanden. Bereits heute ist die Bebauung an mehreren Stellen unterbrochen.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass mit der vorgesehenen Verortung der Stellplatzflächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes sichergestellt werden kann, dass die erforderliche Anlieferzone nach Westen orientiert werden kann, da somit erst eine Trennung zwischen Eingangs- und Anlieferungsbereich erfolgen kann. Der städtebaulich bedeutsame Eingangsbereich würde ansonsten stadtabgewandt verortet und zusammen mit den Stellplätzen die Bildung eines abgeschotteten Bereichs erzeugen.

Punkt 5: Überschreitung der GRZ

07 05 15 16:39

S.3

Seite 2

Die Sichtachse von Osten nach Westen zum Festplatz und über die Wiesen der Stockheimer Talau wird bis auf eine kleine Unterbrechung zwischen den beiden Baukörpern zerstört.

Die Herstellung von Sichtachsen zu den beiden Straßenenden am Alten Marktplatz einschl. einer optischen oder tatsächlichen Verbindung und zu der dortigen Bebauung wird durch den nördlichen Baukörper endgültig verhindert.

Der wünschenswerte Erlebnisraum „Stockheimer Talau“ wird durch den südlichen Baukörper mit ca. 100 m Länge und die angrenzende Anordnung der Parkflächen endgültig verbaut.

3. Die Anordnung der Stellplatzflächen direkt an der Bahnhofstraße führt zu einer Unterbrechung der charakteristischen beidseitigen Bebauung entlang der Straßenfront. Die damit entstehende, großflächige Lücke ist auch im Zusammenhang mit dem benachbarten Parkplatz des Einkaufsmarktes Lidl zusehen und verändert das Stadtbild negativ. Die abends verlassenen Parkflächen werden zu Angsträumen für Passanten und Fußgänger in Richtung Festplatz führen.
4. Städtebaulich wesentlich sinnvoller ist eine Bebauung, die die Straßenfront aufnimmt bzw. wieder herstellt und damit zum Bummeln und Einkaufen einlädt. Hier stellt sich auch die Frage, weshalb das Eckgebäude auf dem „Paul-Areal“ nicht als Pendant zum alten Volksbank-Gebäude erhalten oder integriert und damit insgesamt eine städtebaulich gelungene Eingangssituation zum Neuen Marktplatz geschaffen wird.
5. Die in Sondergebieten zulässige GRZ von max. 0,8 wird mit 1,0 bzw. 0,95 deutlich um 25% bzw. 20% überschritten. Die angeführte Begründung, dass das „vorgesehene und erforderliche Raumprogramm“ sonst nicht untergebracht werden kann, ist nicht relevant. Ein derartiges Raumprogramm ist nicht bekannt und auch nicht Inhalt eines Bebauungsplanverfahrens. Folglich dient die massive und wesentliche Überschreitung lediglich zur Maximierung des Profits des Investors.
6. Die Größe der geplanten Baufenster ermöglichen ein südliches Gebäude mit ca. 100 x 40 m und ein nördliches Gebäude mit ca. 63 x 45 m Abmessungen. Die bebaute Fläche beträgt somit insgesamt ca. 6.850 m² zuzügl. versiegelten der Stellplatz- und Straßenflächen. Diese massigen Fremdkörper im Ortskern widersprechen eindeutig dem Ziel einer behutsamen Revitalisierung der Innenstadt.
7. Laut Begründung wird auch auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet, um eine „vertretbare größere Freiheit der Bebauung“ zu ermöglichen. Diese „vertretbare Freiheit“ wird jedoch zu 100% vom Investor in Anspruch genommen, da die geplanten Baukörper die Baufenster vollständig ausfüllen. Die geplanten Dimensionen sind deshalb absolut unverträglich zur direkt angrenzenden kleinteiligen Altstadtbebauung und auch nicht nachweisbar notwendig.

Gemäß dem gültigen Bebauungsplan S1 ist das dort ausgewiesene Baufenster für das „Schorngelände“ wesentlich kleiner und sollte in dieser Größe für eine Maximalbebauung übernommen werden. Dieses Baufenster nimmt in seiner Breite den Bezug auf die

Seite 2 von 4

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass im geplanten Sondergebiet die Grundflächenzahl im Teilgebiet „Süd“ mit 0,95 und im Teilgebiet „Nord“ mit 1,0 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze der GRZ im Plangebietsteil SO zielt darauf ab, bei der Größe des Baufeldes das vorgesehene und erforderliche Raumprogramm – d.h. die vorgesehenen baulichen Kubaturen - umzusetzen zu können. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Damit stellt sich unter Bezug auf die nachfolgenden aufgeführten städtebaulichen Gründe, die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) als gerechtfertigt dar.

Für die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ werden folgende städtebaulichen Gründe angeführt, zugleich wird dargelegt, dass sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen:

Es ergeben sich keine Standortalternativen da für das Vorhaben spezifische Standortvoraussetzungen bestehen, sowohl aus vorhabenbezogener als auch aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht.

- Insbesondere die sehr gute lokale, auch fußläufige Verkehrsanbindung durch den unmittelbaren Anschluss an den „Alten Marktplatz“ und den Innenstadtbereich sowie die gute verkehrstechnische Anbindung an die Bahnhofstraße zählen zu den Standortvorteilen der gewählten Fläche. Damit ist eine gute Erreichbarkeit durch den Individualverkehr gewährleistet. Zudem besteht eine gute Anbindung der Fläche an den ÖPNV. Des Weiteren stellen die sofortige Verfügbarkeit der Fläche sowie die städtebauliche Eignung für das geplante Vorhaben in Kombination mit der Flächengröße einen gewichtigen Faktor dar. Die Fläche befindet sich außerdem integriert im Siedlungszusammenhang. Dadurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden und dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, die vorgesehene Überschreitung der GRZ-Obergrenzen vorzunehmen, um das Vorhaben an dem vorgesehenen Standort umsetzen zu können.
- Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der GRZ-Obergrenzen kann nicht davon ausgegangen werden, dass angrenzende Wohnbaugrundstücke - im Teilgebiet selbst ist eine Wohnnutzung nicht vorgesehen - in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellen und mit den Wertungen des Abstandsrechts nicht vereinbar sind. Vielmehr gilt es festzustellen, dass mit der Umsetzung des Geplanten, keine negativen Veränderungen in Bezug auf Belichtung, Besonnung oder Durchlüftung einhergehen. Eine etwaige Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in Folge der Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO im Sondergebiet somit ausgeschlossen. Auch werden die erforderlichen Abstände zu bestehender Nachbarbebauung trotz Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO eingehalten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.
- Es ist ferner nicht anzunehmen, dass die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorruft. Da es sich bei dem hier aufzustellenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Belange des Lärmschutzes sowie die Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt sorgfältig untersucht. Die lokalen lufthygienischen Verhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert. Die gewählte Dichte entspricht auch dem Grundsatz, die Ressourcen zu schonen, die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren und dazu angemessene Dichtewerte zu entwickeln. Hierbei spielt insbesondere auch die Lage einem innerstädtischen Randbereich eine herausragende Rolle.
- In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst festgesetzt werden. Da aus bauplanungsrechtlicher Sicht eine Überlagerung der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht erfolgen kann, da mit der vorgenommenen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Verwirklichung der SO-Festsetzung faktisch ausgeschlossen würde und die beiden Festsetzungen sich demnach als selbstständige Festsetzungen gegenüber stehen, können diese festgesetzten Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht in die Berechnung der GRZ einfließen, sodass planungsrechtliche eine höhere GRZ, in diesem Fall von 1,0 bzw. 0,95 anzusetzen ist, um die vorgesehene Planung umsetzen zu können. Faktisch liegt der Versiegelungsgrad im Gesamtgeltungsbereich damit allerdings in einem vertretbaren Umfang, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen werden. Der Umgang mit den Auswirkungen des geplanten Vorhabens wird detailliert im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt.
- Bereits mit Initiierung des Wettbewerbs für den Neuen Marktplatz im Jahr 2005 durch die Politik war die

<p>07 05 15 16:39</p> <p style="text-align: right;">S.4</p> <p style="text-align: right;">Seite 3</p> <p>oberhalbliegende Bebauung am Alten Marktplatz auf und gewährleistet damit die Offenhaltung von 2 historischen Sichtachsen zum Alten Marktplatz.</p> <p>8. Gemäß geplanter Festsetzung können die Gebäude vollflächig mit einer Höhe von 12 m bzw. 10 m errichtet werden, ausgehend vom Straßenniveau mit 280,00m ü. NN, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan. Die geplanten Dimensionen sind absolut unverträglich zur direkt angrenzenden kleinteiligen Altstadtbebauung und auch nicht nachweisbar notwendig.</p> <p>9. Die überdimensionierten Baukörper mit bis zu ca. 100 m Längen weisen keinerlei Gliederungen der rechteckigen Kuben auf und nehmen damit keinen Bezug zur kleinteiligen Altstadtbebauung. Eine Einfügung in die umgebende Bebauung findet nicht statt. Als Gegenbeispiel einer gelungenen Einfügung in den Ortskern verweise ich auf die Bebauung der neuen „Wehrheimer Mitte“.</p> <p>10. Laut Begründung wird die Verkaufsfläche „zunächst“ auf 4.700 m² festgesetzt, ist aber bis zu 6.000 m² möglich. Die Obergrenze der Verkaufsflächen muss definitiv mit 4.700 m² eindeutig festgesetzt werden. Im Widerspruch dazu steht auch der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Angabe von 4.500 m² Verkaufsfläche.</p> <p>11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Völlig unverständlich ist, dass die äußere Gestaltung im Detail gesondert vertraglich geregelt werden soll und damit nicht Inhalt der Festsetzungen zum Bebauungsplan ist. Gesonderte vertragliche Regelungen sind nicht öffentlich zugänglich und damit der öffentlichen Kontrolle auf Umsetzung und Einhaltung in der Zukunft entzogen. Mit einer reinen Fassadenkosmetik in Putz oder Stein lassen sich derartige Baumassen nicht ins historische Stadtbild integrieren. Insofern sind konkrete Vorgaben unabdingbar in den Bebauungsplan aufzunehmen. Nur dadurch kann ein verträglicher Charakter der Fassaden in Bezug zum historischen Ortsbild und in Anlehnung an die gültige Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet festgesetzt werden.</p> <p>12. Die bereits überdimensionierten Baufenster dürfen laut Festsetzung noch zusätzlich mit Vordächern o.ä. bis zu 3,00 m Tiefe überschritten werden. Damit werden zusätzliche, überdachte Verkaufsflächen für Saisonwaren außerhalb der Baukörper geschaffen und eventuelle noch vorhandene Freiflächen besetzt. Die Festsetzungen sind entsprechend abzuändern, damit Vordächer etc. nur innerhalb der Baufenster zulässig sind.</p> <p>13. An der westlichen Rückseite des südlichen Baukörpers, direkt am Festplatz, sind laut Vorhaben- und Erschließungsplan die Flächen für die Anlieferung vorgesehen. Die Ausweisung von Müllsammelflächen fehlt bisher, werden sich aber vermutlich auch an dieser Gebäudeseite befinden. Damit erhält die Gebäuderückseite einen „Hinterhof-Charakter“ und führt zur erheblichen Beeinträchtigung des Stadtbildes aus der Blickrichtung von Westen. Eine Attraktivitätssteigerung des Fußweges von der Neutorstraße zum Kindergarten findet ebenfalls nicht statt.</p> <p style="text-align: right;">Seite 3 von 4</p>	<p>Bebauung des Bereiches mit großflächigen Gebäuden als Zielvorstellung gegeben.</p> <p>Wie bereits erläutert, kommt die Usinger Innenstadt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfangs erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch auf die bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezählten Voraussetzungen hinzuweisen wonach das Areal hinsichtlich der Anforderungen an einen Standort für ein innerstädtisches Projekt mit einer Mischung von Handel und Dienstleistung alle nötigen Voraussetzungen erfüllt. In der Stadt Usingen gibt es keine weiteren Flächen, die gleichermaßen geeignet wären. Darüber hinaus wird mit der Flächenentwicklung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet sowie die Unterbringung von Fachmärkten und Dienstleistungseinrichtungen in ergänzender Randlage zur Innenstadt ermöglicht. Auf diese Weise wird ein bislang städtebaulich mindergenutzter Bereich einer neuen Nutzung zugeführt und die Inanspruchnahme neuer externer Flächen verhindert. Standortalternativen im eigentlichen Sinn bestehen dazu nicht.</p> <p><u>Punkt 6 bis 9: Dimensionierung</u></p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.</p> <p>Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Usingen, zu dem der in Rede stehende Vorhabenstandort zu zählen ist, ist sowohl gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 als auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Usingen als einziger Standortbereich für (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten festgelegt. Die Ausweisung von Entwicklungsflächen - namentlich dem Vorhabenstandort - wird dem Ziel der Weiterentwicklung des Zentrums gerecht. Die Stadt Usingen (wie auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain) stufen das öffentliche Interesse an einer Strukturierung des Einzelhandels und der konsequenten Umsetzung des Einzelhandelskonzepts höher ein, als die privaten Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers. Was städtebaulich gerechtfertigt oder erforderlich ist, bestimmt sich dabei nach dem von der Gemeinde bzw. dem Planungsverband zu bestimmenden Gesamtkonzept (RegionalerFNP/Einzelhandelskonzept). Es ist das Ermessen der Stadt (i.V.m. dem Regionalverband), ob und in welchem Umfang diese Einzelhandelsentwicklungen zulässt. Angesichts der, bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung fixierten Zentrenabgrenzung, ist es folgerichtig, sich hinsichtlich einer Einzelhandelsentwicklung auf diesen zu konzentrieren. Das Vorhaben wird zudem dem Ziel der Innenverdichtung gerecht.</p> <p>Der Vergleich zur Wehrheimer Mitte unterlässt fachlich, dass dort das Raumprogramm mit den zu integrierenden Nutzungen gänzlich anders ist.</p> <p>Grundsätzlich gilt es festzustellen, dass das in Rede stehende Vorhaben auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden soll. Wesentlicher Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet letztlich den größeren Rahmen, der über die detaillierte Ausgestaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird.</p> <p>Letztlich kann nur das umgesetzt werden zudem sich Vorhabenträger und Stadt auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des dazugehörigen Durchführungsvertrages vereinbaren. Wie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen ist, werden keine Gebäudehöhen von 10 -12 m möglich sein.</p> <p>Die Ausgestaltung und Dimensionierung des Geplanten wird sich demnach nach den Darstellungen im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan richten.</p> <p>In diesem Zusammenhang darf auch festgehalten werden, dass es sich bei dem in Rede stehenden Plangebiet nicht um einen Altstadtbereich handelt, sodass ein Funktionsbau mit einer entsprechenden Fassadengestaltung als richtig platziert angesehen wird. Die vorgesehene Putzfassade entspricht hierbei der Fassadengestaltung eines modernen Funktionsbaus. Auf Ebene des Durchführungsvertrages wird die Fassadengestaltung weitergehend konkretisiert.</p> <p>Die Aufnahme historisierender Elemente ist gestalterisch und städtebaulich nicht förderlich.</p> <p><u>Punkt 10: Verkaufsfläche</u></p> <p>Eine Verkaufsfläche von 6.000 m² ist nicht zulässig. In den textlichen Festsetzungen wird die maximal zulässige Verkaufsfläche wie folgt festgesetzt „Das Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ dient der Unterbringung eines (In Zahlen: 1) Fachmarktzentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.700 m² im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Bestimmungen sowie von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistung und Gastronomie.“</p> <p><u>Punkt 11 und 12: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u></p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.</p>
---	--

07 05 15 16:39

S.5

Seite 4

14. Die Dachflächen des nördlichen Baukörpers, die nicht baulich genutzt werden, sollen mind. zu 30 % begrünt werden. Da die Dachflächen vom Niveau des Alten Marktplatzes voll einsehbar sind und alle baulich möglichen Nutzungen der Dachflächen bereits ausgenommen werden, sollte der Begrünungsanteil auf der Restdachfläche mind. 90% betragen.

Die Dachflächen des südlichen Baukörpers sind bisher von einer Begrünung völlig ausgenommen, obwohl ebenfalls vom Niveau des Alten Marktplatzes voll einsehbar. Die Festsetzung ist hier entsprechend auch auf einen Begrünungsanteil auf mind. 90% der Dachfläche zu erweitern.

Ich fordere die Planungsbehörde hiermit auf, die o.g. Einwendungen zur Änderung der Planung und der Festsetzungen zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Seite 4 von 4

Wie bereits erläutert, wird das in Rede stehende Vorhaben auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt. Wesentlicher Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet letztlich den größeren Rahmen, der über die detaillierte Ausgestaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird.

Letztlich kann nur das umgesetzt werden zudem sich Vorhabenträger und Stadt auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des dazugehörigen Durchführungsvertrages vereinbaren.

Die Ausgestaltung und Dimensionierung des Geplanten wird sich demnach nach den Darstellungen im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan richten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan war Bestandteil der öffentlich Auslegung und somit der Öffentlichkeit vollumfänglich zugänglich.

In diesem Zusammenhang darf auch festgehalten werden, dass es sich bei dem in Rede stehenden Plangebiet nicht um einen Altstadtbereich handelt, sodass ein Funktionsbau mit einer entsprechenden Fassadengestaltung als richtig platziert angesehen wird. Die vorgesehene Putzfassade entspricht hierbei der Fassadengestaltung eines modernen Funktionsbaus. Auf Ebene des Durchführungsvertrages wird die Fassadengestaltung weitergehend konkretisiert.

Die Aufnahme historisierender Elemente und eine kleinteilige Fassadengestaltung sind gestalterisch und städtebaulich nicht förderlich.

Punkt 12: Vordächer

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vordächern dient lediglich der Umsetzbarkeit der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten und vorgesehenen Vordächer mit denen eine Gliederung der Baukörper erreicht und die Eingangssituation akzentuiert wird. Es handelt sich hierbei nicht um eine Vergrößerung der Verkaufsfläche.

Punkt 13: Flächen zur Anlieferung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde über die Festsetzung zu PF 2 eine „Anpflanzfläche für standortheimische Bäume und Sträucher“ Heckenpflanzung im benannten Bereich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Damit ist ein Großteil der als Anlieferzone bezeichneten Fläche eingegrünt. Weitergehende Anpflanzungen entlang des westlichen Abschnittes des Verbrauchermarktes sind nicht möglich, da die Zufahrt zum Anlieferbereich freigehalten werden muss. Zudem soll über den Bebauungsplan auch die westlich gelegene Verbindung zum bestehenden Kindergarten sichergestellt werden. Da der Bebauungsplan im westlichen Bereich parzellenscharf an der bestehenden Verkehrsfläche endet sind weitere Heckenpflanzungen in diesem Bereich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht umsetzbar.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zudem weitergehende Regelungen zur Einhausung der Müllsammelstelle getroffen.

Punkt 14: Dachbegrünung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass mindestens 30% der Dachfläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes zu begrünen ist. Damit wurde eine tragfähige Lösung gefunden im Rahmen derer ein adäquater Teil der vorhandenen Dachfläche für eine Dachbegrünung zur Verfügung stehen muss. Zudem muss darauf verwiesen werden, dass die Festsetzung lediglich das Minimum einer Dachbegrünung vorgibt. Grundsätzlich kann auch ein höherer Anteil der Dachfläche begrünt werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan bereits dargestellt ist. Weiterhin gilt es festzustellen, dass eine Dachbegrünung auf der Dachfläche des Versorgermarktes aus wirtschaftlichen Gründen, vor dem Hintergrund der damit verbundenen konstruktiven Anpassungen nicht umsetzbar ist. Daher wird an dieser Stelle auf eine Dachbegrünung verzichtet.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an den getroffenen Festsetzungen fest und folgt den Anregungen nicht.

07 05 15 16:41

S.8

An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

6.5.15

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“, Stadtteil Usingen
Hier: Planung der Stellplätze und anderer Betriebsflächen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie meine Einwendungen wie folgt zur Kenntnis:

1. Die geplante Anzahl von ca. 150 KFZ-Stellplätzen entspricht nicht der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Usingen. Die fehlenden ca. 90 Stellplätze können in einer zusätzlichen Tiefgarage eingeplant werden.
2. Die geplante Anzahl von nur 6 Fahrradstellplätzen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, Plan 1, anstatt ca. 25 Plätzen entspricht nicht der Stellplatzsatzung.
3. Der jetzige Parkplatz ist ab den Vormittagsstunden bis zu 75 % mit Dauerparker belegt. Ausreichende Stellplätze für Dauerparker sind nicht im Bebauungsplan festgesetzt.
4. Bei diversen Veranstaltungen in der Neuen Mensa, Hugenottenkirche, Ev. Kirche u.a. werden Stellplätze benötigt, die bisher am Neuen Marktplatz ohne eine zeitliche Begrenzung zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Regelung zur Nutzung der neuen Stellplätze im Planbereich fehlt völlig in den Festsetzungen. Die Festsetzung, dass die beiden geplanten Zufahrten zur Stellplatzfläche ST 1 nicht mit Schranken zwecks Behinderung des Parkens versehen werden dürfen, fehlt ebenfalls.
5. Nach EAR ist eine Straßenbreite von 6,00 m bei Senkrechtaufstellung der Stellplätze empfehlenswert, nicht jedoch von 5,50 m wie geplant.
6. Die teilweise geplante Tiefe der Stellplätze mit nur 4,30 m anstatt 5 m Tiefe entspricht somit nicht der gültigen Stellplatzsatzung und nicht den Empfehlungen der EAR.
7. Die Stellplatzbreite wird nach EAR mit 2,50 m anstatt 2,30 m empfohlen. Im Hinblick auf die heutigen PKW-Breiten von SUV u.a. sollte eine entsprechende Festsetzung erfolgen.

Seite 1 von 2

43 Öffentlichkeit 18.5

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht entsprochen.

Punkt 1 und 2: Anzahl Stellplätze / Anzahl Fahrradstellplätze

Bei der Etablierung des Fachmarktzentrums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentrums (Besucherfrequenzen) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

Punkt 3: Dauerparker

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Es wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

07 05 15 16:41

S.9

Seite 2

8. Die geplante Begrünung der Stellplätze mit 1 Baum je 6 Stellplätze anstatt 1 Baum je 5 Plätzen entspricht nicht der gültigen Stellplatzsatzung.
9. Ebenso fehlt die Festsetzung zur raumgliedernden Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen gemäß gültiger Stellplatzsatzung.
10. Die Ausweisung von Abstellflächen für Einkaufswagen der Fachmärkte fehlt völlig. Diese Flächen dürfen nicht zu Lasten der Stellplätze und der Fußwege gehen und sind deshalb per Festsetzung innerhalb der Baufenster des Bebauungsplanes zu integrieren sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig darzustellen. Eine optisch verträgliche Einhausung o.ä. dieser Flächen ist ebenfalls darzustellen.
11. Die Ausweisung von Aufstellflächen für die Müllentsorgung der Fachmärkte fehlt völlig. Bei der Größe der geplanten Fachmärkte ist mit einer Vielzahl von größeren Müllcontainern zu rechnen. Diese Aufstellflächen dürfen nicht zu Lasten der Stellplätze, der Fußwege oder Verkehrsflächen gehen und sind deshalb per Festsetzung innerhalb der Baufenster des Bebauungsplanes zu integrieren sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig darzustellen. Eine optisch verträgliche Einhausung o.ä. dieser Flächen ist ebenfalls darzustellen und auch festzusetzen.

Ich fordere die Planungsbehörde hiermit auf, die Vorgaben der Stellsatzung der Stadt Usingen ohne Befreiungen einzuhalten, die Empfehlungen nach EAR aufzunehmen und fehlende Festsetzungen - wie oben - erwähnt aufzunehmen sowie die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend abzuändern.

Mit freundlichen Grüßen

Seite 2 von 2

Punkt 4 bis 7: Ausgestaltung Stellplätze

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht entsprochen.

Detaillierte Festsetzungen zur Ausgestaltung (Breite, Tiefe) sind nicht originärer Bestandteil des Bebauungsplanes. Daher ist eine explizite Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgt.

Punkt 8 und 9: Begrünung von Stellplätzen

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und resultiert daraus, dass mit der vorgesehenen Begrünung der Stellplätze stellt bei der Größe des geplanten Stellplatzes ein verträgliches Maß dar und bildet eine städtebaulich sinnvolle Gliederung der Anlage. Gleichzeitig erlaubt die vorgesehene Stellplatzbegrünung die Umsetzung der vorgesehenen Anzahl an Stellplätzen.

In dem Bebauungsplan wird auf die die Stellplatzsatzung hier ersetzende Festsetzung hingewiesen

Punkt 10: Ausweisung von Abstellflächen für Einkaufswagen

Die Ausweisung von Abstellflächen für Einkaufswagen ist nicht originärer Bestandteil des Bebauungsplanes. Grundsätzlich bietet das Plangebiet ausreichend Platz, um die erforderlichen Aufstellflächen herstellen zu können. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Punkt 11: Ausweisung von Abstellflächen für Müllentsorgung

Die Ausweisung von Abstellflächen für die Müllentsorgung ist nicht originärer Bestandteil des Bebauungsplanes. Grundsätzlich bietet das Plangebiet ausreichend Platz, um die erforderlichen Aufstellflächen herstellen zu können. Die Müllentsorgungsflächen orientieren sich funktional und aus Betreibersicht sinnvollerweise in einem Bereich der gut anfahrbar und dem Kundenzugang abgewandt ist. Dies wird erfahrungsgemäß im Bereich der Anlieferzone sein.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentrums fest und folgt der Anregung nicht.

FAX

An: Bauamt - Bauleitplanung, Stadt Usingen **Von:**

Datum: 07.05.2015

Betreff: Einwendungen Vorhabenbez. Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt finden Sie mein Schreiben zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Neuer Marktplatz, Usingen

MTG,

Datum: 07. Mai 2015

An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

**Einwendungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ - Stadtteil Usingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Anwohner der Straße _____ und grenze mit meinem Grundstück direkt an die Wiesen der Talaue, die die Sichtachse von Westen nach Osten zum Kirchturm der evangelischen Laurentius Kirche bildet. Damit bin ich von den o.g., geplanten Baumaßnahmen und deren Auswirkungen auf die Verkehrsdichte, die ungenügend ausgewiesenen Parkflächen, die massiven Eingriffe in das bisher ländlich geprägte Landschaftsbild (von Merzhausen kommend), die Art der baulichen Nutzung (monotone Industriebauten ohne jeglichen Versuch der Anpassung an die vorhandene Baustruktur), die dadurch entstehende Zerstörung des historischen Ortskerns von Usingen, etc. direkt bzw. mittelbar betroffen und mit diesem geplanten Bauprojekt entsprechend nicht einverstanden.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten meiner Einwendungen verweise ich auf die diversen Schreiben vom 06.05.15 der Architektin Frau _____ in gleicher Angelegenheit, insbesondere hinsichtlich der Werbeanlagen, den Erhalt der Vegetationsbestände, des Landschaftsbildes, der städtebaulichen Gestaltung, des Maßes der baulichen Nutzung, der Planung von Stellplätzen und anderer Betriebsflächen sowie der Fußwege und internen Erschließung, und schließe mich ihren Ausführungen hiermit voll inhaltlich an.

Ich bitte die Planungsbehörde, die von Frau _____ vorgeschlagenen Änderungen bzw. Festsetzungen im B-Plan vorzunehmen bzw. zu ergänzen und das Bauvorhaben in seiner jetzigen Form aus den vorgenannten Gründen nicht zu genehmigen.

Mit freundlichen Grüßen

44 Öffentlichkeit 19

Schreiben vom 07.05.2015 (Ö Nr. 19)

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht entsprochen

Die Belange auf die hier gleichlautend Bezug genommen ist, sind vollumfänglich unter „Öffentlichkeit 18.1 – 18.5“ abgewogen worden.

Die Behandlung dieser Stellungnahmen wird entsprechend gleichlautend für hier geltend getroffen.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentrums fest und folgt der Anregung nicht.

7. Mai. 2015 17:39

Nr. 5271 S. 1

Ö 20

An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt - Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Datum 7. Mai 2015

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer
Marktplatz", Stadtteil Usingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie meine Einwendungen wie folgt zur Kenntnis:

Bitte weisen Sie nach, dass alle neu wiederhergestellten Parkplätze
Minimum 138St rund um die Uhr, 365 Tage im Jahr der Öffentlichkeit zum
Parken zur Verfügung stehen.
Berücksichtigen Sie bei Ihrer Untersuchung die unterzeichneten Kaufverträge
mit den zukünftigen Betreibern und Procom.

Ich fordere die Genehmigungsbehörde hiermit auf, dafür zu sorgen, dass der
Parkraum für Kfz in Usingen, zB. Wilhemjstrasse erhalten bleibt. Weiterhin
muss der vorhandene Parkraum von 138Parkplätzen genau wie heute
uneingeschränkt, wenn auch an anderer Stelle, öffentlich nutzbar bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Unterschrift

Usingen, 16. April 2015

61250 Usingen

45 Öffentlichkeit 20

Schreiben vom 16.04.2015 / 07.05.2015 (Ö Nr. 20)

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht entsprochen.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bei der Umsetzung des Vorhabens ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Etablierung des Fachmarktzentrums um ein kompaktes Gesamtvorhaben handelt, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale Stellplatzanlage gehört.

Der Nachweis einer Anzahl von 139 Stellplätzen für Dauerparker herzustellen begründet sich nicht.
Die angesprochenen Parkplätze in der Wilhelmjstraße sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen. Die Aktualität der damaligen Erhebung wird nicht in Frage gestellt, da sich keine wesentlichen städtebaulichen Veränderungen ergeben haben.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentrums fest und folgt der Anregung nicht.

Ö 21



02.05.2015

An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt – Bauleitplanung
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer
Marktplatz“, Stadtteil Usingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie meine Einwendungen wie folgt zur Kenntnis:

Als unmittelbar betroffener Nachbar bitten ich Sie von diesem Bauvorhaben
abzusehen.

1. Lärmbelästigung

Die geplante Zufahrt für PKW aus Richtung Neutorstrasse und die geplante
Anlieferung/ Warenanahme des Edeka Marktes werden zu einer unerträglichen
Lärmbelästigung führen die unzumutbar ist und zu Lasten unserer
Lebensqualität geht. Der vorzugsweise nächtlich stattfindende
Anlieferungsverkehr der Märkte mit damit verbundenen Lkw Rangiermanövern
wird unsere Nachtruhe massiv beeinträchtigen. Bisher müssen wir den Lärm der
sich dort treffenden Jugendlichen und Heranwachsenden bis gg. Mitternacht
aushalten.

Nun wird nach kurzer Pause der Lärm des Anlieferverkehrs hinzu kommen.

Allein der Lift an unsere Seite wird für vermehrten Lärm in der bisherigen
Sackgasse sorgen.

1/3

46 Öffentlichkeit 21

Schreiben vom 02.05.2015 (Ö Nr. 21)

1. Lärmbelästigung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Eine Pkw-Zufahrt aus Richtung Neutorstraße an dem Gebäude der Antragsteller vorbei ist nicht vorgesehen.

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch die nach dem Betriebskonzept vorgesehenen Anliefervorgänge wurden untersucht. Die Anliefervorgänge führen an keinen maßgeblichen Immissionsorten an Gebäuden in der Umgebung des Vorhabens zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. In der ungünstigsten Nachtstunde (eine volle Stunde zwischen 22 und 6 Uhr) ist eine Anlieferung am Haupteingang des geplanten EDEKA-Marktes mit Entladung per Hand bei gleichzeitig durchgehendem Betrieb von zwei haustechnischen Anlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude zulässig. Finden weitere Anliefervorgänge in der Nacht statt (z.B. Anlieferung von Presseartikeln), so ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Anlieferung nicht in der gleichen Nachtstunde stattfindet. Auch die im Nachtzeitraum zulässigen Anliefervorgänge führen an keinem Immissionsort zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte. Der geplante Betrieb des Fachmarktzentrums führt nicht zu unzumutbaren Geräuscheinwirkungen.

Es ist nicht ersichtlich, dass der Betrieb des geplanten Lifts zu unzumutbaren Geräuscheinwirkungen führen wird zumal dieser außerhalb der Betriebszeit des Fachmarktes nicht in Betrieb sein wird.

2. Stadtbild

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Zur Umsetzung des Vorhabens mit den vorbenannten Nutzungen wurde durch das Büro ATP Architekten Ingenieure (Offenbach am Main) ein Konzept gewählt, dass sich in die vorhandene Umgebungsstruktur einfügt und die wesentlichen Rahmenbedingungen (Umgebungsbebauung, Topographie, Wegeverbindungen etc.) des Areals aufnimmt.

Die neu zu schaffende städtebauliche Situation gliedert sich hierbei in zwei Teilbereiche, bestehend aus einem nördlichen Teilbereich mit Dienstleistungsnutzungen, Handel, freiberuflichen Nutzungen, Büros und Praxen und einem südlichen Teilbereich, bestehend aus einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Nutzungen (bspw. Backshop oder Café).

Im nördlichen Teilbereich ist bislang ein Gebäudekomplex mit einer bis zu zweigeschossige Bebauung vorgesehen, der rund 5 Fachmärkte und / oder ergänzenden Flächen für Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen Platz bietet. Ein Großteil der Dachfläche des Erdgeschosses wird hierbei mit einer Dachbegrünung versehen. Der südliche Teil der Dachfläche des Erdgeschosses nimmt hierbei in Teilen, auf einer Fläche von ca. 200 m² das Obergeschoss auf.

Im südlichen Teilbereich ist ein Gebäude mit einer eingeschossigen Bebauung und einer Gebäudehöhe von bis zu 8,50 m vorgesehen das im Wesentlichen einen Vollsortimenter sowie ergänzende Nutzungen aufnehmen kann. Einen wesentlichen Bestandteil der Nutzung auf dem südlichen Teilbereich bilden die erforderlichen Stellplatzflächen die im östlichen Teilgebiet verortet sind.

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die fußläufige Anbindung des Plangebietes, um die bereits bestehenden Abkürzungen und Wegeverbindungen von Alt- und Neustadt zum südlich gelegenen Riedborn und dem Bahnhof weiterhin beibehalten zu können. Die Stärkung dieser Wegeverbindungen war auch eine zentrale Wettbewerbsaufgabe, die von dem nun vorliegenden Konzept aufgegriffen wird.

Die beschriebene Wegeverbindung ergibt sich aus der Gesamtkonzeption in Form eines integrierten Treppenhauses in den nördlich gelegenen Baukörper sowie über die Anbindung des Baukörpers an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerkes beziehungsweise über eine Rampenlösung, um die fußläufige Anbindung auch für Menschen mit Behinderung zu gewährleisten. Diese Planung ist bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und es wird über den Durchführungsvertrag sichergestellt, dass die Planung auch umgesetzt wird. Die bereits vorhandene Wegeverbindung über den Hainpfad wird hierbei erhalten und in die Planung integriert.

Es muss allerdings darauf verwiesen werden, dass das Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Stadtbilds durch die Errichtung großkubischer Handelsbauten und der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr erfahrungsgemäß nur bedingt zu erreichen ist. An dieser Stelle wird ein Kompromiss erreicht, der die nutzungsbedingt erforderlichen Flächen und Baukubaturen mit den städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen kombiniert und somit eine auch wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösung für die städtebaulich gewollten Nutzungen schafft.

2. Stadtbild

Darüber hinaus fühlen wir uns durch die massiven Baukörper in unserem ästhetischen Empfinden gestört, da diese in keiner Weise zu der kleinteiligen Altstadtbebauung und dem vorherrschenden Stadtbild passen.

3. Laurentiusmarkt wird eingeschränkt

Weiterhin sehen wir für den einmal im Jahr stattfindenden Laurentius Markt und den dazugehörigen Krammarkt auf dem Neuen Marktplatz und der Bahnhofstrasse keine Zukunft.

Wo bitte sollen Fahrgeschäfte, Losbuden sowie Aussteller/ Fahrgeschäftbetreiber mit ihren Wohnwagen und der Viehmarkt ihren Platz neben dem Festzelt finden.

4. Verkehrsaufkommen

Wir erwarten, dass Sie von dem gesamten Bauvorhaben absehen, weil es für die komplette Innenstadt zum Verkehrschaos führen wird, zudem auch noch die Parkplätze in der Wilhelmjstrasse als Stauraum für eine mögliche Abfahrt auf die Obergasse ersatzlos geopfert werden.

Weiterhin melden wir Bedenken in Kenntnis des derzeit täglich herrschenden Chaos zum Schulschluss der Usinger Schulen und dem damit verbundenen Schülerbusaufkommen an. Die mit dem neuen Bauvorhaben verbundene Verlegung des Busbahnhofes in die Fließverkehrszonen der Stadt ist planungstechnisch in seiner Funktion mehr als fragwürdig.

Allein dieses Projekt lässt auch die gesamte Argumentation bezüglich der Verkehrsentlastung der Innenstadt im Rahmen des Baues der Umgehungsstraße als absoluten Widerspruch erscheinen.

5. Luftverschmutzung und starke Beeinträchtigung der "grünen Lunge Usingens"?

Am schlimmsten jedoch ist der Eingriff in die "grüne Lunge Usingens". Die dort vorhandenen Frischluftströme dürften durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden. Hinzu kommen die starke Erhöhung der Abgase durch den Kundenverkehr und die zu erwartende Verkehrsstaus.

2/3

3. Laurentiusmarkt

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Es kann nicht angenommen werden, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Durchführung des Laurentiusmarkt gestört oder gar verhindert wird. Die Platzfläche wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, da vielmehr eine vergleichbare bzw. größere Platzfläche hergestellt wird. Zudem sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Durchführung des Laurentiusmarktes auf den Parkplatzflächen aufgenommen.

4. Verkehrsaufkommen und Bushaltestelle

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Aus der Leistungsfähigkeitsuntersuchung zum Nachweis der Verkehrserschließung des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ wurden Gestaltungs- und Maßnahmenvorschläge zum Anschluss des Fachmarktzentrums an die Bahnhofstraße und zur Verbesserung des Verkehrsablaufes an den Knotenpunkten Wilhelmjstraße / Untergasse / Obergasse und Kreuzgasse / Obergasse im Stadtkern von Usingen abgeleitet, die eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des erwarteten vorhabenbezogenen Neuverkehrs gewährleisten. Die hierfür zu Grunde gelegte Verkehrsprognose ist aufgrund der eher gering angesetzten Abschläge für Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte als ungünstigstes Szenario („worst-case“) einzustufen.

Im Rahmen der Ermittlung des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens (Verkehrserzeugung) Abschläge für Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte angesetzt. Dies bedeutet, dass nicht alle Kunden des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ als Neuverkehr berücksichtigt werden, da ein Teil der Kunden entweder ohnehin getätigte Pkw-Fahrten zum Einkauf unterbrechen oder mehrere räumlich zusammenliegende Einzelhandelseinrichtungen nacheinander aufsuchen oder aber als Kunden von Märkten gleicher Branch in räumlicher Nähe des Vorhabens abgezogen werden. Zur Größenordnung der Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte wurden Ansätze in Anlehnung an anerkannte Bandbreiten gewählt, welche aber die Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte vor Ort – insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden, zahlreichen in räumlicher Nähe des Vorhabens gelegenen weiteren Einkaufsmöglichkeiten – eher zu gering einschätzen. In Folge dieser Prognoseunschärfe ist davon auszugehen, dass der prognostizierte vorhabenbezogene Neuverkehr eher zu hoch eingeschätzt ist („worst-case“) bzw. der tatsächlich erwartete Kundenverkehr geringer ausfallen wird.

Die in der Bahnhofstraße gemäß Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) vorgesehenen Bushaltestellenpositionen können entsprechend den Einsatzgrenzen für die Anlage von Haltestellenkaps (Halten am Fahrbahnrand) an zweistreifigen Hauptverkehrsstraßen nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) entsprechend dem prognostizierten Spitzenstundenverkehr und des vorhandenen Bustaktes verträglich als Bushaltestellenkap bzw. mit Halten auf der Fahrbahn ausgebildet werden. Die Einsatzbereiche (nach HBS) leiten sich aus den Einflüssen der Haltestellenform auf den fließenden Kraftfahrzeugverkehr ab. Dementsprechend werden durch die auf der Fahrbahn haltenden Busse nur kurzzeitige Verzögerungen im Kraftfahrzeugverkehr erwartet. Es gilt zu beachten, dass einige der heute am ZOB haltenden Busse künftig am Bahnhof Usingen abgewickelt werden sollen.

Ergänzend ist hierzu auf Grundlage einer Stellungnahme des Verkehrsverbandes Hochtaunus (VHT) festzustellen, dass um die verkehrliche Belastung in der Bahnhofstraße zu begrenzen, im Busverkehr eine veränderte Linienführung denkbar ist. Die Fahrten der Buslinien 62 und 63/64 könnten miteinander verknüpft und von der Haltestelle „Bahnhof“ über „Am Riedborn“ zur Stadthalle und weiter Richtung Merzhausen geführt werden. Die Bahnhofstraße könnte dadurch um eine Fahrt pro Stunde bzw. ca. 18 Fahrten pro Tag entlastet werden, ohne dass sich eine Minderung der Verbindungsqualität hieraus ergäbe. Die Andienung des Alten Marktplatzes von/in Richtung Merzhausen wäre dann allerdings nicht mehr möglich. Voraussetzung dafür wäre die dauerhafte Einrichtung einer Haltestelle im Stockheimer Weg (in Richtung Usingen) um eine Zustiegsmöglichkeit im Umfeld der Stadthalle in Richtung des Usinger Bahnhofs bzw. der Kernstadt zu gewährleisten.

An dieser Stelle sollte betont werden, dass die Buslinien in Usingen im Tagesverlauf grundsätzlich im 120-Min.-Takt verkehren. Lediglich in der Verkehrsspitze zwischen 7 und 8 Uhr sowie zwischen 13 und 14 Uhr ist im Rahmen des Schülerverkehrs eine deutlich höhere Fahrtenzahl zugrunde zu legen. Der VHT beabsichtigt allerdings, die heute ab dem Neuen Marktplatz verkehrenden Zusatzfahrten (Schülerverkehr) nicht mehr in die Bahnhofstraße zu führen, sondern über die Untergasse und Neutorstraße verkehren zu lassen, so dass auch hierdurch eine Entlastungswirkung erzielt werden kann.

Ergänzend ist hierzu auf Grundlage einer Stellungnahme des Verkehrsverbandes Hochtaunus (VHT) festzustellen, dass um die verkehrliche Belastung in der Bahnhofstraße zu begrenzen, im Busverkehr eine veränderte Linienführung denkbar ist. Die Fahrten der Buslinien 62 und 63/64 könnten miteinander verknüpft und von der Haltestelle

6. Einzelhandel wird weiter gefährdet/ Wochenmarkt verdrängt

Zudem dürfte es im Usinger Einzelhandel zu weiterem "Leerstand" kommen, da auch die letzten Geschäfte Kunden in nicht unerheblicher Zahl und somit ihre Existenzgrundlage verlieren.

Auch die Verlagerung von Geschäften aus dem Riedborn dürfte diesen Bereich zu einem weiteren sozialen Brennpunkt werden lassen, da auch hier erheblicher Rückgang der Geschäfte und damit einhergehend "Leerstand" zu erwarten sein wird. Wenn die jetzigen Betreiber dann keine finanziellen Mittel für Ein Sicherheitsunternehmen haben, wird sich auch dort vermehrt "Gesindel" ansiedeln.

Durch den geplanten Edeka-Markt mit seinen "Angeboten der frischen Lebensmittel" dürften zudem auch die Teilnehmer des Wochenmarktes letztendlich zur "Aufgabe" gezwungen werden, da auch hier erheblicher Kundenrückgang zu erwarten ist.

Ich fordere die Genehmigungsbehörde hiermit auf, von diesem Bauvorhaben abzusehen.

In Erwartung Ihrer Stellungnahme, mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

3/13

„Bahnhof“ über „Am Riedborn“ zur Stadthalle und weiter Richtung Merzhausen geführt werden. Die Bahnhofstraße könnte dadurch um eine Fahrt pro Stunde bzw. ca. 18 Fahrten pro Tag entlastet werden, ohne dass sich eine Minderung der Verbindungsqualität hieraus ergäbe. Die Andienung des Alten Marktplatzes von/in Richtung Merzhausen wäre dann allerdings nicht mehr möglich. Voraussetzung dafür wäre die dauerhafte Einrichtung einer Haltestelle im Stockheimer Weg (in Richtung Usingen) um eine Zustiegsmöglichkeit im Umfeld der Stadthalle in Richtung des Usinger Bahnhofs bzw. der Kernstadt zu gewährleisten.

5. Luftverschmutzung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Das Usinger Becken liegt im Regenschattenbereich des Taunuskammes und gehört zum Klimaraum Hintertaunus. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe des Untersuchungsraumes liegt bei ca. 700 mm. Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Niederschlagsverteilung dem Sommerregentyp zuzuordnen; die niederschlagsreichsten Monate sind Juni bis August. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr liegt bei 8-9 Grad C. Die Vegetationsperiode beginnt am 25. März und dauert bis zum 10. September an.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen verzeichnet. Im Westen und Osten des Plangebiets ist jeweils ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie jeweils ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft in einem Abstand von ca. 80 m nach Westen bzw. 150 m nach Osten dargestellt.

Das Plangebiet stellt aufgrund der vorherrschenden Versiegelungen kein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Vielmehr trägt auch das Plangebiet zur Überwärmung der Siedlungsflächen mit bei, wobei die Überstellung des Parkplatzes im Westen mit großkronigen, schattenspendenden Bäumen hierbei als Minderungsmaßnahme angesehen werden kann.

Aufgrund des relativ breiten Tales und des geringen Gefälles im Plangebiet kommt dem Plangebiet auch keine große Bedeutung als Kaltluftabflussbahn zu.

Die baulichen Anlagen können zu einer Änderung des Lokalklimas beitragen. Als mögliche Auswirkungen sind zu nennen: Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Unterbrechung von Kaltluftströmen, Änderung lokaler Windsysteme, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur.

Durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet und die Entfernung der Bäume wird die Strahlungsbilanz geringfügig verändert. Die Bodenversiegelung bringt eine Erwärmung und geringere Feuchtigkeit mit sich. Eine mögliche Wärmeinsel im Umfeld des Plangebiets bestünde aber schon langjährig durch die vorhandenen Parkplatznutzung sowie Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Stadtstruktur mit seiner teilweise lockeren Bebauung, der Minderungsmaßnahmen in Form einer Durchgrünung der Parkplätze, der Dachbegrünung und der Existenz weiterer Kaltluftflächen (Wiesen im oberen Stockheimer Tal) sind aber in diesem Fall keine spürbaren Auswirkungen auf das Temperatur- und Feuchtefeld der Umgebung zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftung der Stadt Usingen durch Windgeschwindigkeitsänderung durch erhöhte Bodenrauigkeit durch den Bau der Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine Reduktion der Windgeschwindigkeiten gegenüber der bestehenden Bebauung ist durch die beiden ca. 10 -12 m hohen Gebäude nicht zu erwarten.

Eine reduzierte Durchlüftung ist dann ungünstig, wenn in diesen Bereichen Schadstoffe freigesetzt werden, da diese dann schlechter abtransportiert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass von den Fachmärkten und dem Parkplatz keine erheblichen Emissionen ausgehen.

Die geplanten Nutzungen stellen für die Durchlüftung ein Strömungshindernis dar. Durch die Lage im Stockheimer Bachtal, welches im Bereich der Planung eine Breite von ca. 180 m aufweist, ist dies aber nicht von Bedeutung. Einerseits stellen die beiden Gebäudekomplexe durch Orientierung im Talraum und ihre relativ geringe Höhe von ca. 10-12 m keine Riegelbebauung dar. Mit einer Breite von 40 bzw. 48 m, wovon ca. die Hälfte der Fläche in den derzeit bestehenden Hang gebaut wird nehmen sie maximal 25% des Talraumes bis 10 m Höhe ein. Andererseits ist der Kaltluftabfluss bereits derzeit durch die durchgehende Bebauung an der Bahnhofstraße gehemmt. Darüber hinaus existiert keine Belastungszone, welchem ein Kaltluftzustrom bei austauscharmen Wetterlagen zugutekommen könnte. Talabwärts erstreckt sich keine verdichtete Wohnbebauung mit Wärmeinsel und Immissionsproblemen, sondern ein weites durchgrüntes Tal mit Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die innerstädtische Durchlüftung wird somit nicht nachteilig beeinflusst.

Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen der Bebauung in gewissem Maße mindern. Die Neupflanzungen wirken ausgleichend bzw. stabilisierend auf den Wasserhaushalt und damit auf die Luftfeuchte.

Das Konfliktniveau wird mit gering bewertet.

6. Einzelhandel

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

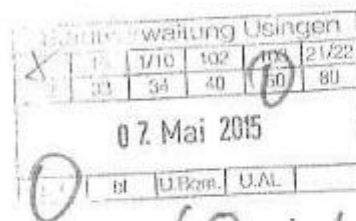
Der Vorhabenstandort ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Teil des zentralen Versorgungsbereichs flächenscharf definiert. Wie in dem Verträglichkeitsgutachten auf S. 25 angeführt, ist Ziel des Regionalen Einzelhandelskonzepts und Regionalen Flächennutzungsplans 2010, v.a. die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungskerne zu erhalten und zu entwickeln (vgl. RegFNP Kap. 3.4.3). „Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die verbindliche Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen des RegFNP, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Beikarte 2) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. (...) Bebauungspläne, die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen, werden innerhalb der Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche auch in gemischten Bauflächen als aus dem RegFNP entwickelt angesehen und entsprechen den Grundzügen der Planung.“ Lediglich der Usinger Innenstadt kommt im Untersuchungsraum diese privilegierte Versorgungsfunktion zu.

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfangs erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet. Der Entwicklung einer Einzelhandelseinrichtung (sowohl großflächig als auch nicht großflächig) im Bereich Schleichenbach I steht auch mit der Realisierung am Neuen Marktplatz nichts entgegen.

Bei einem Wochenmarkt handelt es sich um eine ambulante Nutzung, die nicht als Einzelhandel im engeren Sinne zu bezeichnen ist. U.E. wird der Wochenmarkt keinen Frequenzrückgang erleiden, gerade weil dieser mehr als nur ein Versorgungseinkauf ist und u.a. als Treffpunkt dient. Vielmehr sind Kopplungseffekte zu erwarten, da der geplante Lebensmittelmarkt Produkte führt, die nicht auf dem Wochenmarkt zu erwerben sind.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentnums fest und folgt der Anregung nicht.

An den
Magistrat der Stadt Usingen
Herrn Bürgermeister Wernand
Herrn STV. Gerhard Liese
Die Stadtverordneten und
gewählten Vertreter der Parteien



weiter 60 022
60 + 1/10 + 102 + 103 + 21/22

06.05.2015

Betrifft: Bebauungsplanentwurf neuer Marktplatz

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkt betroffener Anlieger dieser geplanten Baumaßnahme wollen wir hiermit unsere Bedenken darlegen und uns eventuelle rechtliche Schritte vorbehalten.

1. Die gesamte Planung geht von völlig falschen Zahlen und Bedarfsrechnungen aus. Wir glauben nicht das Usingen noch eine Lebensmittelmarkt braucht und schon gar nicht nicht an dieser Stelle. Es würde nur Verdrängung stattfinden und keine Belegung der sowieso schon fast toten Innenstadt.
2. Die Lärm- und Verkehrsgutachten sind von Ortsfremden die keine Bindung an die Stadt haben erstellt und strotzen nur so von Unkenntnis und Fehleinschätzungen. Ohne eine Umgehung für Usingen wird der berechnete Verkehr nicht zu bewältigen sein. Die geplante Zufahrt von der Neutorstraße über das „Pfädchen“ ist zu eng und außerdem ausgewiesener Schulweg und Fußverbindung zum Bahnhof und noch vorhandenem Busbahnhof. Die veränderte Verkehrsführung zum Neuen Marktplatz soll 12,5% des zusätzlichen Verkehrs aufnehmen. Das heißt ca. 570 Fahrzeuge pro Tag direkt Entlang unserer Grundstücksgrenze.

Unser Grundstück ist im Lärmgutachten nicht berücksichtigt, was bitte schön, für ein direkt anliegendes Grundstück nachzuholen ist!

Die Schulkinder und andere Fußgänger müssen zwischen den Autos durchturnen.

Eine Erschließung von der Neutorstraße ist nur mit einer Weiterführung der Fritz-Born Straße, über das Grundstück das zu erwerben wäre zu machen. Gleichzeitig könnte dort auch Verkehr wieder abgeführt werden. Dadurch würde die Abfahrt über Bahnhofstraße/Wilhelmi Straße entlastet werden.

47 Öffentlichkeit 22

Schreiben vom 06.05.2015 (Ö Nr. 22)

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

1. **Bedarfsnachweis:**
Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen
Spätestens mit ersatzloser Aufgabe des Rewe-Markts und des Schuhhauses Philippi hat die Innenstadt ihre Funktionsfähigkeit als Einkaufsort mit mittelzentraler Versorgungsfunktion verloren. Sie ist nicht mehr in der Lage ihre zugewiesene Funktion zu erfüllen. Ziel der Stadtentwicklung ist es daher, die Anpassung mit den modernen Einzelhandelsflächen am Standort Neuer Marktplatz als Impulsansiedlung zu entwickeln. Eine Bedarfsprüfung ist irrelevant. Im baurechtlichen Sinne ist allein die Frage zu klären, ob durch das Vorhaben städtebaulich relevante Folgewirkungen zu erwarten sind. Diese konnten mittels des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner, auch unter Abwägung der kurzfristigen Risiken mit den langfristigen Chancen des Vorhabens, verneint werden.
2. **Verkehrsgutachten:**
Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen
Eine zusätzliche Anbindung des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ an die Neutorstraße würde grundsätzlich die Erreichbarkeit des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ aus Westen verbessern, führt jedoch zu keiner Verbesserung der Verkehrssituation an den Knotenpunkten im Verlauf der Obergasse im Stadtkern von Usingen. Vor diesem Hintergrund ist die Notwendigkeit für eine zusätzliche Erschließung des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ über die beengte bestehende Erschließungsstraße (wie heute im Einrichtungsverkehr) oder eine neue Straßenverbindung mit Anschluss an die Fritz-Born-Straße nicht gegeben. Die bauliche Machbarkeit beider Varianten wäre im Rahmen der weiterführenden Planung zu konkretisieren und zu prüfen.
3. **Lärmbelastung:**
Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen
Im Lärmgutachten wird die Belastung durch Verkehrslärm dezidiert nachgewiesen
Ergänzend zur bereits vorliegenden schalltechnischen Untersuchung kann festgestellt werden, dass die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse durch planbedingten Zusatzverkehr auf bestehenden und geplanten Straße in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen erfolgt. Demnach ist eine planbedingte Pegelerhöhung der Verkehrslärmbelastung als wesentlich zu beurteilen, wenn sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöhen und gleichzeitig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden. Da sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel durch den planbedingten Zusatzverkehr an den straßenzugewandten Fassaden des Gebäudes Neutorstraße 19 nicht um mehr als aufgerundet 3 dB(A) erhöhen werden diese Pegelerhöhungen als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV beurteilt. Ein Anspruch auf Kompensationsmaßnahmen besteht nicht.
In Bezug auf die Gewerbelärmeinwirkungen durch das geplante Vorhaben wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Entfernung des Anwesens Neutorstraße 19 zum Vorhaben und somit zu den relevanten Geräuschquellen, keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen verursacht werden, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und von 40 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde führen (vgl. Verlauf der 55-dB(A)-Isophone am Tag Karte 1 und 40-dB(A)-Isophone in der ungünstigsten Nachtstunde Karten 2 und 3).
4. **Städtebauliche Verortung:**
Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfanges erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet, weshalb sich die Frage oder gar der geäußerte Einwand der städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt nicht stellt (Vorhaben stärkt selber die zugewiesene Funktion).

Es wird indes nicht verkannt, dass die Realisierung der vorgesehenen Bebauung Auswirkungen auf die städtebauliche Wahrnehmbarkeit stadtbildprägender Elemente wie die Laurentiuskirche hat.

Die in der Stellungnahme angeführte Sichtachse war bisher in der beschriebenen Form städtebaulich nicht wirksam, da im östlichen Bereich bereits Gebäude und westlichen Bereich der Baumbestand vorhanden ist. Eine Sichtachse entlang der Straßenführung ist vorhanden und wird in Zukunft auch bestehen bleiben.

Die Wegeverbindung an dieser Stelle hat vornehmlich funktionelle Funktionen zwischen den bisherigen Ein-

Wieso das in diesem Gesamtkonzept und dem Verkehrs Gutachten, für den Investor zu teuer und damit nicht Zumutbar ist, erklärt sich uns nicht.

Wir als Anlieger und alle Bürger Usingens sollen Lärm und unerträglichen Verkehr hinnehmen damit ein Investor befriedigt wird?

4

Warum wird völlig funktionierendes System, gemeint ist Busbahnhof, Parkplätze, dahinterliegender befestigter Kerbe Platz und Gelände für alle sonstigen Veranstaltungen, (Zirkus, Gaukler, Reisende) zerstört?
Um mit einem großformatigem Gebäude, die seit vielen Jahrhunderten offene Sichtbeziehung zum Kirchturm zuzubauen?
In den vorherigen Planungen war immer von Blickachsen, die man erhalten müsse die Rede?

Die ganze Maßnahme wird die Wohn-und Lebensqualität in Usingen stark beeinträchtigen. Wir hoffen das dieses monströse Objekt noch verhindert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

kaufsstandorten oder für Schüler. Eine Erholungs- oder Flaniereigenschaft sind dem Standort auch in der jetzigen Art und Weise wie er besteht nicht gegeben, was sich auch an der bestehenden Nutzung als Stellplatzfläche zeigt. Eine anderweitige aufwertende Nutzung steht nicht in Planungsaussicht. Zudem darf festgestellt werden, dass es sich bei der angesprochenen Sichtachse lediglich um eine untergeordnete Sichtachse handelt.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentrums fest und folgt der Anregung nicht.

Ö 23

Stadt Usingen
Der Magistrat
Bauamt

Stadtvorstellung Usingen					
1	10	1/10	102	103	21/23
32	33	34	40	41	80
06. Mai 2015					
bR	bl	U/Bgm.	U/Al.		

Usingen den 05.05.2015

Bebauungsplan „Neuer Marktplatz „Fachmarktzentrum“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich melde folgende Bedenken an:

- 1 { zum einen denke ich das der Verkehr durch die Bebauung des Neuen Marktplatz in der Usinger Innenstadt erheblich zunimmt auch durch die Anlieferung des Fachmarktzentums.
Er nicht Förderlich für die ansässigen Gewerbetreibenden ist

- 2 { Die Energiesparmöglichkeiten bei der Erstellung der Bauten nicht voll ausgeschöpft werden.
Die Innenstadt durch den Bau nicht belebt wird. Damit meine ich das jemand der sich auf dem Gelände des Neuen Marktplatzes aufhält im Anschluss in die Innenstadt geht nicht

Mit freundlichen Grüßen

48 Öffentlichkeit 23

Schreiben vom 05.05.2015 (Ö Nr. 23)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

1. Gewerbetreibende und Verbindung zur Innenstadt:

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfangs erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet. In der schalltechnischen Untersuchung wird zudem nachgewiesen, dass der Lieferverkehr für die Fachmärkte im Rahmen der zulässigen Belastungswerte erfolgen kann.

2. Energieeinsparmöglichkeiten:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass mindestens 30% der Dachfläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes zu begrünen ist. Damit wurde eine tragfähige Lösung gefunden im Rahmen derer ein adäquater Teil der vorhandenen Dachfläche für eine Dachbegrünung zur Verfügung stehen muss. Zudem muss darauf verwiesen werden, dass die Festsetzung lediglich das Minimum einer Dachbegrünung vorgibt. Grundsätzlich kann auch ein höherer Anteil der Dachfläche begrünt werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan bereits dargestellt ist. Über die bereits festgesetzte Dachbegrünung hinaus werden zudem weitergehende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, hierzu zählen beispielsweise:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB,
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB.

Daher wird an dieser Stelle auf eine Dachbegrünung verzichtet.

Der Einsatz einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Lebensmittelmarktes wurde im Rahmen der Planaufstellung diskutiert. Im Ergebnis wurde in Abstimmung mit dem späteren Betreiber des Lebensmittelmarktes festgestellt, dass der Einsatz einer solchen Fotovoltaikanlage zur Eigennutzung wirtschaftlich nicht marktgerecht ist. Die Bereitstellung der Dachfläche für Dritte zur Umsetzung einer Fotovoltaikanlage ist aus versicherungstechnischen Gründen nicht umsetzbar.

Unabhängig davon, wird über den Bebauungsplan allerdings auch nicht ausgeschlossen, dass zukünftig eine Fotovoltaikanlage umgesetzt werden kann.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

024

An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt - Bauleitplanung
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

Stadtverwaltung Usingen					
1	10	1/10	102	05	21/22
32	33	34	40	60	80
07. Mai 2015					
bH	nl	U.Bgn.	U.AE		

Usingen, den 06.05.2015

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“
Usingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Unter Hinweis auf den in unserem Auftrag erstellten Plausibilitätscheck zum
Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann durch „Stadt + Handel“ sowie die durch uns
beauftragte Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Köhler und Taubmann durch
„Brilon Bondzio Weise“, die Ihnen vorliegen, und ergänzend zu den Ausführungen
unseres Anwalts Dohle, nehmen Sie bitte unsere weiteren Einwendungen zum Vorhaben
wie folgt zu Kenntnis:

A. Manipulative Eingriffe durch die öffentliche Hand:

1. Ein Investorenauswahlverfahren hat nicht stattgefunden.
2. Bevorteilung des Investors Procom durch willkürliche Festsetzung des
Grundstückspreises:
7114 qm städtisches Grundstück kostet 116,- € = 825224,- €
3770 qm GSW Grundstück kostet 219,81 € = 828683,- €
Preise müssten eigentlich gleich sein, da beide Flächen im gleichen B-Plan liegen,
Vorteil Procom 738504,34 €.
3. Freistellung Procom von Erschließungsbeiträgen gem. BauGB.
4. Verzicht auf Bau von 93 Stellplätzen aus städtebaulichen Gesichtspunkten.
– „Stellplatzwüste unerwünscht“
5. Verzicht auf Ablösebeiträge für diese 93 Stellplätze, **Vorteil Procom 483600,- €.**
6. Verkauf des Kilb-Hauses für 200.000,- € an Procom, welches die Stadt zeitgleich für
450.000,- € erworben hat, **Vorteil Procom 250.0000,- €.**

-Wir mussten für unser FMZ am Riedborn für ca 3000 qm VK-Fläche 180 Stellplätze
bauen, Procom kommt bei 6000 qm mit 151 Stellplätzen aus!-

Dies alles stellt eine massive Ungleichbehandlung zu unseren Lasten dar.

- B. Auf der Fläche, die mit dem Edeka-Markt überbaut werden soll, befinden sich heute,
neben dem noch in einer Stadtverordneten Sitzung 2010 als wertvoll und
schützenswert bezeichneten Baumbestand mit z. T. bis zu 80 cm

49 Öffentlichkeit 24

Schreiben vom 06.05.2015 (Ö Nr. 24)

Der Umgang mit dem Plausibilitätscheck durch Stadt + Handel erfolgt im Rahmen der Abwägung unter „Öffentlichkeit 26“

Der Umgang mit dem Gutachten Brilon Bondzio Weise, erfolgt im Rahmen der Abwägung unter „Öffentlichkeit 26“

A. Manipulative Eingriffe durch die öffentliche Hand

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1. Investorenauswahlverfahren
Die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.
2. Bevorteilung des Investors
Eine Beurteilung zur Bevorteilung des Investors ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.
3. Freistellung Procom
Eine Beurteilung zur Freistellung der Procom ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.
4. Verzicht auf 93 Parkplätze
Unter Punkt B wird der Sachverhalt der Anzahl an Stellplätzen abschließend dargelegt.
5. Verzicht auf Ablösebeiträge
Der Verzicht auf Ablösebeiträge ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.
6. Verkauf des Kilb-Hauses
Der Verkauf des Kilb-Hauses ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Bei den Punkten handelt es sich um bauleitplanerisch sachfremde und nicht im Planverfahren zu behandelnde Punkte die keiner Abwägung zu unterziehen sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht kein Handlungsbedarf.

B. Stellplätze

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht entsprochen.

Bei der Etablierung des Fachmarktzentrums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelung zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentrums (Besucherdichten) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren

Stammdurchmesser, 138 Stellplätze, die mit Realisierung des Vorhabens ersatzlos entfallen.

Stattdessen baut Procom 150 neue, verwirklicht also 6000 qm VK-Fläche mit nur 12 zusätzlichen Stellplätzen.

An Bahnhof- und Wilhelmjstrasse fallen weitere Parkplätze dem lt. Verkehrsgutachten notwendigen „Stauraum“, den Abbiegespuren und den Bushaltestellen zum Opfer.

Diese Planung ist fern jeder Seriosität und schafft Chaos in einer Stadt, die gerade schon am alten Marktplatz reichlich Stellplätze verloren hat.

C. Die Positionierung beider geplanten Baukörper zueinander schafft weder eine Verbindung zum Riedborn, geschweige denn zur Innenstadt, sondern im Gegenteil: Einen eigenständigen, in sich geschlossenen Standortbereich, der nichts zur Belebung der Innenstadt beiträgt.

D. Die Baukörper mit 100 m x 40 m x 8,50 m Höhe, bzw. 65 m x 50 m x 12 m Höhe sind unverträglich mit der kleinteiligen Altstadtbebauung und zerstören die Blickachse auf prägnante historische Gebäude wie Laurentiuskirche und Schloss.

E. Die riesigen Baukörper haben nachhaltigen Einfluss auf das Mikroklima Usingens, sie unterbrechen die „grüne Lunge“ der Stadt und die Westwinddrift der Talaaue. Untersuchungen hierzu haben wir vergeblich gesucht.

F. Der traditionelle Laurentiusmarkt ist gefährdet weil diese Baukörper Festzelt und Krammarkt trennen und der Platz für Buden, Fahrgeschäfte und Schausteller verloren geht. Die Usinger Vereine werden als Ausrichter um ihre jährlichen Erträge gebracht.

Bei Verwirklichung des Bauvorhabens sehen wir unsere Interessen als Betreiber der „Läden am Riedborn“ verletzt. Durch den zusätzlichen Verkehr von täglich 4500 Fahrzeugen in der Stadt und die Verlagerung der Bushaltestellen in die Bahnhofstrasse wird die Erreichbarkeit des Riedborn beeinträchtigt und alleine dadurch werden unsere Mieter Umsatzeinbußen erleiden. Zusätzlich wird die angedachte Verlagerung unserer Betreiber in das neue FMZ die wirtschaftliche Existenz unserer Läden nachhaltig bedroht und die dort entstandenen Arbeitsplätze gefährden.

Wir fordern Sie hiermit auf, das B-Plan Verfahren abubrechen und auf das, wie in unserer Analyse von Verträglichkeitsgutachten und Verkehrsgutachten nachgewiesen, für Usingen unverträgliche Vorhaben zu verzichten.

Anlagen:

Brilon Bondzio Weiser Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Köhler & Taubmann

Stadt + Handel Plausibilitätscheck zum Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann

Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

Der Erhalt der benannten vorhandenen Baumbestände sowie der vorhandenen Hecken ist vor dem Hintergrund der Umsetzung des Geplanten nicht möglich. Der Wegfall wird umfangreich durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Der vorhandene Baumbestand und die benannten Hecken wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchungen begutachtet und dessen Wegfall wurde in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt.

In diesem Zusammenhang wurde der Anteil der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes so groß wie möglich angesetzt. Hierzu sind unter anderem die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung zur Begrünung der Hangfläche im Norden des Plangebietes (Anlage von Biotopstrukturen, Steinschüttungen, Sukzessionsfläche, Anpflanzung standortgerechter Sträucher),
- Festsetzung zur Begrünung der Dachfläche im nördlichen Teilbereich des Plangebietes auf mindestens 30% der Fläche. Hierzu gilt es festzustellen, dass eine Dachbegrünung auf der Dachfläche des Versorgermarktes aus wirtschaftlichen Gründen, vor dem Hintergrund der damit verbundenen konstruktiven Anpassungen nicht umsetzbar ist. Daher wird an dieser Stelle auf eine Dachbegrünung verzichtet.
- Festsetzungen zu Erhalt und zu Anpflanzungen am Ufersaum des Stockheimer Bachs sowie in den dafür festgesetzten Bereichen.
- Festsetzungen zum Erhalt und der Entwicklung von Vegetationsbeständen, hier insbesondere:
 - Entwicklung der Hangfläche am Nordrand des Plangebietes,
 - Festsetzung von Anpflanzflächen für standortheimische Bäume und Sträucher,
 - Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen,
 - Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen,
- Festsetzung zu Artenschutzmaßnahmen.

Bei der Grünplanung wurden alle soweit möglichen vorhandenen Grünflächen mit den Baum- / Gehölzbeständen als zu erhalten festgesetzt.

Neben den Hochbaumaßnahmen sind in dem Bereich auch Tiefbaumaßnahmen erforderlich womit auch hieraus bedingt der Erhalt der Bäume an der westlichen Begrenzung des jetzigen Parkplatzes nicht möglich ist.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

C. Positionierung Baukörper

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumsfanges erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet.

D. Dimensionierung Baukörper

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Usingen, zu dem der in Rede stehende Vorhabenstandort zu zählen ist, ist sowohl gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 als auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Usingen als einziger Standortbereich für (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten festgelegt. Die Ausweisung von Entwicklungsflächen - namentlich dem Vorhabenstandort - wird dem Ziel der Weiterentwicklung des Zentrums gerecht. Die Stadt Usingen (wie auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain) stuft das öffentliche Interesse an einer Strukturierung des Einzelhandels und der konsequenten Umsetzung des Einzelhandelskonzepts höher ein, als die privaten Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers. Was städtebaulich gerechtfertigt oder erforderlich ist, bestimmt sich dabei nach dem von der Gemeinde bzw. dem Planungsverband zu bestimmenden Gesamtkonzept (RegionalerFNP/Einzelhandelskonzept). Es ist das Ermessen der Stadt (i.V.m. dem Regionalverband), ob und in welchem Umfang diese Einzelhandelsentwicklungen zulässt. Angesichts der, bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung fixierten Zentrenabgrenzung, ist es folgerichtig, sich hinsichtlich einer Einzelhandelsentwicklung auf diesen zu konzentrieren. Das Vorhaben wird zudem dem Ziel der Innenverdichtung gerecht.

Der Vergleich zur Wehrheimer Mitte unterlässt fachlich, dass dort das Raumprogramm mit den zu integrierenden Nutzungen gänzlich anders ist.

Grundsätzlich gilt es festzustellen, dass das in Rede stehende Vorhaben auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden soll. Wesentlicher Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet letztlich den größeren Rahmen, der über die detaillierte Ausgestaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wird.

Letztlich kann nur das umgesetzt werden zudem sich Vorhabenträger und Stadt auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des dazugehörigen Durchführungsvertrages vereinbaren. Wie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen ist, werden keine Gebäudehöhen von 10 -12 m möglich sein.

Die Ausgestaltung und Dimensionierung des Geplanten wird sich demnach nach den Darstellungen im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan richten.

In diesem Zusammenhang darf auch festgehalten werden, dass es sich bei dem in Rede stehenden Plangebiet nicht um einen Altstadtbereich handelt, sodass ein Funktionsbau mit einer entsprechenden Fassadengestaltung als richtig platziert angesehen wird. Die vorgesehene Putzfassade entspricht hierbei der Fassadengestaltung eines modernen Funktionsbaus. Auf Ebene des Durchführungsvertrages wird die Fassadengestaltung weitergehend konkretisiert.

Die Aufnahme historisierender Elemente ist gestalterisch und städtebaulich nicht förderlich.

E. Mikroklima

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Das Usinger Becken liegt im Regenschattenbereich des Taunuskammes und gehört zum Klimaraum Hintertaunus. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe des Untersuchungsraumes liegt bei ca. 700 mm. Der Untersuchungsraum ist aufgrund der Niederschlagsverteilung dem Sommerregentyp zuzuordnen; die niederschlagsreichsten Monate sind Juni bis August. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr liegt bei 8-9 Grad C. Die Vegetationsperiode beginnt am 25. März und dauert bis zum 10. September an.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen verzeichnet. Im Westen und Osten des Plangebiets ist jeweils ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie jeweils ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft in einem Abstand von ca. 80 m nach Westen bzw. 150 m nach Osten dargestellt.

Das Plangebiet stellt aufgrund der vorherrschenden Versiegelungen kein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Vielmehr trägt auch das Plangebiet zur Überwärmung der Siedlungsflächen mit bei, wobei die Überstellung des Parkplatzes im Westen mit großkronigen, schattenspendenden Bäumen hierbei als Minderungsmaßnahme angesehen werden kann.

Aufgrund des relativ breiten Tales und des geringen Gefälles im Plangebiet kommt dem Plangebiet auch keine große Bedeutung als Kaltluftabflussbahn zu.

Die baulichen Anlagen können zu einer Änderung des Lokalklimas beitragen. Als mögliche Auswirkungen sind zu

nennen: Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Unterbrechung von Kaltluftströmen, Änderung lokaler Windsysteme, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur.

Durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet und die Entfernung der Bäume wird die Strahlungsbilanz geringfügig verändert. Die Bodenversiegelung bringt eine Erwärmung und geringere Feuchtigkeit mit sich. Eine mögliche Wärmeinsel im Umfeld des Plangebiets bestünde aber schon langjährig durch die vorhandenen Parkplatznutzung sowie Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund der Stadtstruktur mit seiner teilweise lockeren Bebauung, der Minderungsmaßnahmen in Form einer Durchgrünung der Parkplätze, der Dachbegrünung und der Existenz weiterer Kaltluftflächen (Wiesen im oberen Stockheimer Tal) sind aber in diesem Fall keine spürbaren Auswirkungen auf das Temperatur- und Feuchtefeld der Umgebung zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftung der Stadt Usingen durch Windgeschwindigkeitsänderung durch erhöhte Bodenrauigkeit durch den Bau der Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine Reduktion der Windgeschwindigkeiten gegenüber der bestehenden Bebauung ist durch die beiden ca. 10 -12 m hohen Gebäude nicht zu erwarten.

Eine reduzierte Durchlüftung ist dann ungünstig, wenn in diesen Bereichen Schadstoffe freigesetzt werden, da diese dann schlechter abtransportiert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass von den Fachmärkten und dem Parkplatz keine erheblichen Emissionen ausgehen.

Die geplanten Nutzungen stellen für die Durchlüftung ein Strömungshindernis dar. Durch die Lage im Stockheimer Bachtal, welches im Bereich der Planung eine Breite von ca. 180 m aufweist, ist dies aber nicht von Bedeutung. Einerseits stellen die beiden Gebäudekomplexe durch Orientierung im Talraum und ihre relativ geringe Höhe von ca. 10-12 m keine Riegelbebauung dar. Mit einer Breite von 40 bzw. 48 m, wovon ca. die Hälfte der Fläche in den derzeit bestehenden Hang gebaut wird nehmen sie maximal 25% des Talraumes bis 10 m Höhe ein. Andererseits ist der Kaltluftabfluss bereits derzeit durch die durchgehende Bebauung an der Bahnhofstraße gehemmt. Darüber hinaus existiert keine Belastungszone, welchem ein Kaltluftstrom bei austauscharmen Wetterlagen zugutekommen könnte. Talabwärts erstreckt sich keine verdichtete Wohnbebauung mit Wärmeinsel und Immissionsproblemen, sondern ein weites durchgrüntes Tal mit Gärten und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die innerstädtische Durchlüftung wird somit nicht nachteilig beeinflusst.

Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen der Bebauung in gewissem Maße mindern. Die Neupflanzungen wirken ausgleichend bzw. stabilisierend auf den Wasserhaushalt und damit auf die Luftfeuchte.

Das Konfliktniveau wird mit gering bewertet. Vor diesem Hintergrund wird die Erstellung eines Kleinklimagutachtens als nicht erforderlich angesehen.

F. Laurentiusmarkt:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Es kann nicht angenommen werden, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Durchführung des Laurentiusmarktes gestört oder gar verhindert wird. Die Platzfläche wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, da vielmehr eine vergleichbare bzw. größere Platzfläche hergestellt wird. Zudem sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Regelungen zur Durchführung des Laurentiusmarktes aufgenommen.

G. Betreiberinteressen „Am Riedborn“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumsfanges erforderlich ist. Das Vorhaben ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentriums festgehalten.

Siehe Anlage:

1. Plausibilitätscheck, Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz in Usingen, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines innerstädtischen Einzelhandelsvorhabens, Hrsg.: Stadt + Handel, Datum: 24. April 2015 Verkehrsgutachten
2. Brilon Bondzio Weiser, Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Köhler & Taubmann

Siehe Anlage:

1. Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz in Usingen“, Erwiderung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner mbH, Datum 28. Mai/05. Juni 2015
2. Fachliche Stellungnahme zu den Ausführungen der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH zum Fachgutachten Verkehr Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ in Usingen (vom 06.05.2015), VKT GmbH, Datum 03.06.2015

An den Magistrat der Stadt Usingen
Bauamt Bauleitplanung
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

07.05.2015

Betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Markt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie meine Einwände zur Kenntnis:

1. Die ausgewiesenen Parkplätze entsprechen nicht der eigentlich notwendigen und auch gesetzlichen Vorgaben.
2. Teilen sie mir mit ob die bezahlten Parkplätze der Ladenbesitzer der Innenstadt gut geschrieben werden, da diese ja mit den Neubauten „verschwinden“.
3. Warum wurden die Grundstücke sowohl auch die Parkplätze so unter Wert verkauft?
4. Warum wurde bei dem Gutachten des „Verkehrstreibens“ die eigentlich stärkste Schlagzahl um 13.000 verschwiegen –dann wenn in Usingen der Verkehr dank des Schülendes zusammenbricht?

Ich fordere die Genehmigungsbehörde hiermit auf Stellung zu beziehen

Verbleibe mit freundlichen Grüßen

50 Öffentlichkeit 25

Schreiben vom 07.05.2015 (Ö Nr. 25)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem wird nicht gefolgt.

1. Anzahl Stellplätze

Bei der Etablierung des Fachmarktzentrums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentrums (Besucherfrequenzen) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

2. Grundstückswert / Gutschrift

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Fläche wurden zwei unabhängige Gutachter durch die Stadt herangezogen. In diesem Fall wurden 2 Gutachter herangezogen, da für das ehemalige Schorn-Grundstück im Sanierungsgebiet bereits ein Gutachten vorliegt und gem. anwaltlicher Beratung ein 2. Gutachten eingeholt werden sollte.

Die Grenze des Sanierungsgebietes läuft durch die beiden Grundstücke, daher ergeben sich unterschiedliche

Grundstückswerte. Beim ehemaligen Schorn-Grundstück wurde Bezug auf den Bebauungsplan S 1 (rechtsgültig seit Januar 1992) genommen. Zudem kann dieses Grundstück sofort bebaut werden. Demnach ist dieses Grundstück mit einem höheren Wert zu veranschlagen. Der endgültige Wert ist mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung abgestimmt worden.

Zu dem Grundstück, welches nicht in dem Sanierungsgebiet liegt (Busbahnhof mit Buswartehäuschen), ist wie folgt festzustellen. Gemäß Gutachten und unter der Berücksichtigung der bevorstehenden Bauleitplanung und des Entwicklungszustandes als Bauerwartungsland sowie in Anlehnung an einschlägige Fachliteratur wird ein Bodenwert in Höhe von 60 % des baureifen Landes in Ansatz gebracht. Im Hinblick auf eine geplante Flurstücksnutzung als „Neuer Marktplatz“ mit u.a. großflächigem Einzelhandel sowie der Lage zwischen dem Gewerbegebiet Riedwiese und dem Altstadtkern Usingen wird ein Bodenrichtwert in Höhe von 250 €/m² in Ansatz gebracht. Die Abbruchkosten der derzeit bestehenden baulichen Anlagen (Bushäuschen) sowie der versiegelten Verkehrsflächen (Parkplatz, Busbahnhof) im Bereich der geplanten Neubebauung errechnen sich in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig auf 297.300 €.

Die Abbruchkosten in Höhe von 297.300 € entsprechen bei einer Grundstücksfläche des Flurstücks von 8.863 m² rund 34 €/m².

Im Ergebnis liegt der Grundstückswertermittlung folgende Berechnung zu Grund:

250 €/m² Bodenrichtwert * 60 % Bauerwartungsland - 34 €/m² Abzug für Abbruchkosten = 116 €/m²

Der Marktwert in Höhe von 1.030.000 € beträgt rund 110 €/m² Grundstücksfläche und liegt unterhalb bzw. innerhalb der unteren Bandbreite der recherchierten Bodenwertspannen. Der ermittelte Wert berücksichtigt insbesondere die verschiedenen Entwicklungsstufen und Qualitäten des Grund und Bodens, die unterschiedlichen Topographien, die innerstädtische Lage in Usingen sowie die angedachte, zukünftige Grundstücksnutzung zu Büro- und Handelszwecken und wird als marktgerecht beurteilt.

Bei den benannten Punkten handelt es sich um bauleitplanerisch sachfremde Belange. Vor diesem Hintergrund besteht auf Ebene des Bebauungsplanes keine Handlungserfordernis und eine Abwägung ist nicht erforderlich.

3. Verkehr

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird widersprochen.

Der bereits heute (Analyse 2014) bzw. im Planungsnullfall 2020 hoch belastete Knotenpunkt Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse (1) gewährleistet unabhängig vom Planungsvorhaben in der gegenwärtigen Ausbauform als Einmündung ohne Lichtsignalanlage (Bestand) rechnerisch keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung (Qualitätsstufe E in der Vormittagsspitzenstunde und Qualitätsstufe F in der Nachmittagsspitzenstunde). Zum Erreichen einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung besteht somit unabhängig vom Planungsvorhaben bereits Handlungsbedarf zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse (1). Eine Umgestaltung des Knotenpunktes zu einem kleinen Kreisverkehr könnte zu einer spürbaren Verbesserung der Verkehrsqualität bzw. Leistungsfähigkeit beitragen (Qualitätsstufe A in der Vormittags-spitzenstunde und Qualitätsstufe B in der Nachmittagsspitzenstunde). Eine Lichtsignalanlage (LSA) würde ebenfalls zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit führen. Dies würde dann auch eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ gewährleisten.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde der Knotenpunkt Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse betrachtet. Mit ergänzenden Knotenpunkt-betrachtungen ist die Verbesserung des Knotens die auch der sicheren Querung der Schüler zugutekommt möglich.

Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht damit kein weiterer Handlungsbedarf.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest.

026

Stadt Usingen
- Bauamt -
Pfarrgasse 1
61250 Usingen

vorab per Fax: 06081/1024-9060

Freiburg, den 07.05.2015

./ Stadt Usingen
w/Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“
hier: Bürgerbeteiligungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige hiemit unter Vorlage auf uns lautender Vollmachtsurkunde die Vertretung der Herrn 61250 Usingen, vereinigt zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts Gebrüder Mertens GbR, ebenda, an. Namens unserer Mandantin nehmen wir hiermit im Rahmen des durch die öffentliche Bekanntmachung vom 24.03.2015 eingeleiteten Bürgerbeteiligungsverfahrens zu dem gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Entwurfsfassung vom 24.03.2015 (zeichnerischer Teil) bzw. vom 27.03.2015 (Textfestsetzungen und Begründung) offengelegten Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB wie folgt

Stellung:

1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke und der Gemarkung Usingen, die mit dem Anwesen und sowie mit einem Parkplatz mit 180 Stellplätzen bebaut ist. Die Anwesen stellen sich in ihrer Gesamtheit als ein Fachmarktzentrum dar, vor-

51 Öffentlichkeit 26

Schreiben vom 07.05.2015 (Ö Nr. 26)

Zum Fachgutachten „Verkehr“

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Verkehrserzeugung, „Worst-Case-Szenario“ und Verbund- und Mitnahmeeffekt:

Der Behauptung wonach das Fachgutachten von einer unrealistisch niedrigen Verkehrserzeugung ausgeht kann nicht gefolgt werden.

Die Berechnung der Anzahl Beschäftigten und Kunden / Besucher basiert auf nutzungsspezifischen Kennzahlen auf der Grundlage der geplanten Bruttogeschoss- und/ oder Verkaufsfläche. Die Vorgehensweise ist fachlich fundiert. Als Ergebnis errechnen sich der Gesamt- also Tagesverkehr und der Verkehr in den Spitzenstunden. Maßgeblich für die Leistungsfähigkeitsnachweise ist allerdings das Verkehrsaufkommen in der Morgen- und Abendspitze.

Bezogen auf die geplanten Nutzungen stand der Nutzungsmix für eine Bruttogeschossfläche von 1000 qm noch nicht fest. Folgende Nutzungskonzepte standen zur Diskussion:

- Fitnessstudio und/ oder
- Arztpraxen und/ oder
- Büro.

Für die diskutierten unterschiedlichen Nutzungsaufteilungen enthält nachstehende Tabelle das jeweils zugehörige Verkehrsaufkommen der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde. Demnach stellt eine ausschließliche Nutzung als Fitnessstudio diesbezüglich den ungünstigsten Belastungsfall dar („worst-case“).

Nutzungsaufteilung (1.000 qm BGF = 100 %)	Vorhabenbezogenes Verkehrsaufkommen	
	Morgenspitze	Abendspitze
Fitnessstudio (100 %)	361 Kfz/h	534 Kfz/h
Nutzungsmix A mit Arztpraxis (50 %) und Fitnessstudio (50 %)	360 Kfz/h	530 Kfz/h
Nutzungsmix B mit Arztpraxis (50 %) und Büro (50 %)	349 Kfz/h	519 Kfz/h
Nutzungsmix C mit Arztpraxis (25 %), Büro (25 %) und Fitnessstudio (50 %)	356 Kfz/h	524 Kfz/h

Im Rahmen der Ermittlung des vorhabenbezogenen werktäglichen Verkehrsaufkommens (Verkehrserzeugung) wurden Abschläge für Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte angesetzt. Dies bedeutet, dass nicht alle Kunden des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ als Neuverkehr berücksichtigt werden, da ein Teil der Kunden entweder ohnehin getätigte Pkw-Fahrten zum Einkauf unterbrechen oder mehrere räumlich zusammenliegende Einzelhandelseinrichtungen nacheinander aufsuchen oder aber als Kunden von Märkten gleicher Branche in räumlicher Nähe des Vorhabens abgezogen werden. Bezüglich der Abschläge für Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte wurden Ansätze in Anlehnung an anerkannte Bandbreiten gewählt, welche aber die Mitnahme-, Verbund- und Konkurrenzeffekte vor Ort – insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden, zahlreichen in räumlicher Nähe des Vorhabens gelegenen weiteren Einkaufsmöglichkeiten – eher zu gering einschätzen. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass der prognostizierte vorhabenbezogene Neuverkehr eher zu hoch eingeschätzt ist („worst-case“) bzw. der tatsächlich erwartete Kundenverkehr geringer ausfallen wird.

Es ist richtig, dass der Mitnahmeeffekt nicht zu einer Reduzierung des vorhabenbezogenen Neuverkehres führt und die pauschale Abminderung des Neuverkehres durch einen Mitnahmeeffekt von 5 % (wie geschehen) nicht der üblichen Vorgehensweise entspricht. Vor dem Hintergrund der sicherlich hochgegriffenen Prognose des vorhabenbezogenen Neuverkehres („worst-case“) erscheint dieser Ansatz allerdings gerechtfertigt.

In diesem Zusammenhang wird auch darauf verwiesen, dass die Rücknahme dieses Effektes (Neuverkehr zu 100%)

nehmlich mit Flächen für den Einzelhandel, die von den Firmen Takko, Kik und Ernsting's family zum Betrieb von Textilfachmärkten, von der Firma Deichmann zum Betrieb eines Schuhfachmarktes und von der Firma Fressnapf zum Betrieb eines Tierfachmarktes genutzt werden, ferner mit Flächen für das Lebensmittelhandwerk, die mit einer Metzgerei und einer Bäckerei belegt sind, sowie schließlich mit Dienstleistungs- und Gastronomieflächen, in denen insbesondere eine Apotheke betrieben wird. In unmittelbarer Nachbarschaft vis-a-vis der Straße Am Riedborn befinden sich ein Lebensmittel-discounter (ALDI) und einen Drogeriefachmarkt (dm), die durch eine gemeinsame Parkplatzanlage voneinander getrennt sind, in deren nördlicher Fortsetzung einen Fußweg verläuft, der vom Bahnhof aus kommend unmittelbar westlich des Marktplatzes in der Neutorstraße mündet.

2. Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist der Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz", der gemäß § 12 BauGB vorhabenbezogen mit der Firma Zwölfte Procom Invest GmbH & Co. KG aufgestellt werden soll. Offengelegt wurden als Bestandteile des Bebauungsplans die Planzeichnung mit Stand vom 24.03.2015, die Textfestsetzungen mit Stand vom 27.03.2015, die Begründung mit Umweltbericht mit Stand vom 27.03.2015 und der aus zwei Teilplänen bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 27.03.2015. Danach soll südlich des in mitten des Siedlungsbereichs der Stadt Usingen gelegenen Marktplatzes die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Fachmarkt-zentrums geschaffen werden; dies mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche ihrer Größe nach insgesamt bis zu 4.700 m² betragen darf, und dass nur im Einzelnen näher bezeichnete Einzelhandelsbetriebe, so insbesondere ein Verbraucherfachmarkt, ein Drogeriefachmarkt, eine Apotheke, Bekleidungs-fachmärkte und ein Schuhfachmarkt dort zulässig sind. Dabei soll das Fachmarktzentrum aus zwei Gebäuden und 4 Parkplätzen mit insgesamt 150 Stellplätzen bestehen, wobei die verkehrliche Erschließung zentral über die Bahnhofstraße erfolgen soll.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass nicht zu erwarten steht, dass von dem Fachmarktzentrum mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgehen werden, und zwar insbesondere in verkehrlicher, in schalltechnischer und in versorgungsbezogener Hinsicht. Diese Annahmen beruhen auf der schalltechnischen Untersuchung der Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, dem Fachgutachten Verkehr und der

keinen entscheidenden Einfluss auf die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bahnhofstraße / Zufahrt „Neuer Marktplatz“ hat.

Vor diesem Hintergrund sind die in Ansatz gebrachten Ausgangsdaten als richtig anzusehen, so dass die darauf basierenden Schlussfolgerungen fachliche und sachlich korrekt dargestellt sind.

Der Vorwurf wonach im Rahmen des Verkehrsgutachtens ein erheblicher Anteil des tatsächlich zu erwartenden Fahrzeugverkehrs unberücksichtigt bleibt, wird, auch mit Verweis auf das vorliegenden Verkehrsgutachten der Köhler und Taubmann GmbH zurückgewiesen.

Leistungsfähigkeit Knotenpunkte:

Vorab gilt es festzustellen, dass mit den auf Ebene des Bebauungsplanes aufgezeigten Lösungsmöglichkeiten im Hinblick auf die betroffenen Knotenpunkte eine grundsätzlich ausreichende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erreicht werden kann. Die benannten Lösungsmöglichkeiten werden im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan zu den jeweiligen Knotenpunkten benannt, deren Umsetzung ist allerdings nicht originärer Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, da hierzu in Teilen noch konkretisierende Umsetzungsplanungen vorzusehen sind, die in gesonderten Untersuchungen zu leisten sind.

Im Detail gilt es zu den einzelnen Knotenpunkten wie folgt und ergänzend zum bereits vorliegenden Verkehrsgutachten festzustellen:

Knotenpunkt Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden verschiedene Lösungsvorschläge zur Verbesserung des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt Wilhelmstraße / Obergasse / Untergasse erarbeitet und diskutiert, u.a. die Anlage eines kleinen Kreisverkehrs. Im Einvernehmen mit der Stadt Usingen standen vor dem Hintergrund der mittelfristig erwarteten Realisierung der Nord-Ost-Umgehung kleinere und kostengünstige Umbaumaßnahmen (im Sinne von Übergangslösungen) zum Erreichen kurzfristiger Verbesserungen des Verkehrsablaufs im Stadtkern von Usingen im Fokus der Überlegungen. Deshalb wurde die Umgestaltung in einen kleinen Kreisverkehr nicht weiterverfolgt, die Ausstattung mit einer Lichtsignalanlage (LSA) favorisiert und in Abstimmung mit Hessen Mobil vertiefend untersucht.

Durch den Einsatz einer Lichtsignalanlage kann eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit erreicht werden.

Knotenpunkt Kreuzgasse / Obergasse

Der Knotenpunkt Kreuzgasse/ Obergasse gewährleistet gemäß der Leistungsfähigkeitsuntersuchung unter Beibehaltung der gegenwärtigen Verkehrsführung mit abknickender Vorfahrtsstraße keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Neuverkehrs. Eine Änderung der Vorfahrtsregelung zu Gunsten der durchgehenden Fahrbeziehung (geradeaus) im Zuge der Obergasse gewährleistet eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs mit Qualitätsstufe D am Gesamtknoten, lässt allerdings in Folge der wartepflichtigen Linksabbieger in die Kreuzgasse Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs in der Obergasse unterhalb der Kreuzgasse erwarten (wie in Kapitel 4 und Kapitel 6 des Fachgutachtens Verkehr ausgeführt). Aufgrund der beengten örtlichen Randbedingungen im Stadtkern von Usingen sind alternative (ggf. bauliche) Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs nicht realisierbar. Infolgedessen stellt die vorgeschlagene Änderung der Vorfahrtsregelung die einzig verträgliche Möglichkeit dar, eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung zu erreichen.

Knotenpunkt Bahnhofstraße / Zufahrt „Neuer Marktplatz“

Wie bereits erläutert, wurde der Mitnahmeeffekt von 5 % vor dem Hintergrund der sicherlich hochgegriffenen Prognose des vorhabenbezogenen Neuverkehrs pauschal angesetzt und die 2-stufige Verkehrsprognose unter Berücksichtigung der Reduzierung des Verkehrs der Bestandsnutzungen im Fachgutachten Verkehr nicht weiter erläutert und dargelegt.

Unter verfahrenskonformer Einrechnung des Mitnahmeeffekts von 5 % und unter Berücksichtigung der Reduzierung des heute vorhandenen Verkehrs der Bestandsnutzungen um pauschal $\frac{2}{3}$ gewährleistet der Anschluss des Fachmarkt-zentrums „Neuer Marktplatz“ als vorfahrtsgeregelte Einmündung (wie geplant) gemäß Neuberechnung eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung mit Qualitätsstufe D in der Nachmittagsspitzenstunde. Die mittlere Wartezeit des für die Einstufung der Qualität des Verkehrsablaufs maßgebenden Linksabbiegerstroms vom „Neuen Marktplatz“ in die Bahnhofstraße beträgt 43 Sekunden und liegt damit nur 2 Sekunden unterhalb des Grenzwertes von 45 Sekunden der Qualitätsstufe D. Die mittleren Wartezeiten der Hauptverkehrsströme in der Bahnhofstraße liegen – wie auch nach der Berechnung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft – dagegen unter 10 Sekunden (Qualitätsstufe A), so dass Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs in der Bahnhofstraße grundsätzlich nicht zu erwarten sind.

Der Einwendung wonach die Belange der Erschließung auf Ebene des Bebauungsplanes nicht behandelt wurden und damit die Erschließung des Plangebietes nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht gesichert ist, kann damit nicht gefolgt werden.

Da nach § 30 nur die Erschließung gesichert sein muss, ist nicht Voraussetzung für eine Baugenehmigung, dass

verkehrstechnischen Untersuchung der Köhler & Hauptmann GmbH und dem Verträglichkeitsgutachten der Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH.

Nicht ausgelegt wurde der Durchführungsvertrag. Aufgrund dessen wird davon ausgegangen, dass dieser keine über den Mindestinhalt des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinausgehenden Regelungen enthält, so insbesondere keine Regelungen die abwägungsrelevant wären.

3. Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen gewichtige Bedenken. So ist der Einwand zu erheben, dass bisher nicht verlässlich feststeht, ob und inwiefern sich das Fachmarktzentrum bzw. dessen Betrieb auf die Stadt Usingen im Gesamten und auf den Nahbereich des Vorhabens im Besonderen sowie auch die Nachbargemeinden auswirken wird. Die insofern eingeholten Gutachten erlauben jedenfalls entgegen der Darstellung in der Bebauungsplanbegründung nicht die Annahme, diese Auswirkungen seien „verträglich“. Im Einzelnen:

3.1 Das „Fachgutachten Verkehr“ kann schon deshalb nicht als Grundlage zur Beurteilung und Bewertung des Verkehrs im Allgemeinen und der verkehrlichen Anbindung des Bauvorhabens an das öffentliche Straßennetz im Besonderen herangezogen werden, weil es von einer unrealistisch niedrigen Verkehrserzeugung des geplanten Fachmarktzentnums ausgeht. Dies ist vornehmlich darauf zurückzuführen, dass dabei eine zu geringe Anzahl von Kunden/Besuchern angesetzt wird.

- So hat das Gutachterbüro im Ausgangspunkt eine Kunden- bzw. Besucheranzahl von 4.738 ermittelt, davon ausgehend, dass es zu einer Belegung des Fachmarktzentnums mit einem Lebensmittelmarkt mit 2.500 m² Verkaufsfläche, mit mehreren Fachmärkten mit insgesamt 1.550 m² Verkaufsfläche und einem Drogeriefachmarkt mit 650 m² Verkaufsfläche und einem Fitnessstudio mit einer Bruttogeschossfläche von 1.000 m² kommen wird. Dies entspricht indessen nicht dem „Worst-Case-Szenario“, das das Gutachterbüro angibt, bei seiner Untersuchung angesetzt zu haben. Ausweislich der tabellarischen Aufstellung auf Seite 3 des Schlussberichtes hat das Gutachterbüro die vorgegebenen Bandbreiten nicht ausgeschöpft. Es bewegt sich noch nicht einmal im oberen Bereich, sondern es ist vielmehr von den Mit-

Seite 3
Schreiben vom 07.05.15

die Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Erteilung bereits vorhandenen sind. Für die „gesicherte Erschließung“ im Sinne des § 30 Abs. 1 reicht es aus, wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlage, d.h. mit ihrer Benutzbarkeit im Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme oder der Fertigstellung des Bauwerks gerechnet werden kann [...]. Dies entspricht auch der Zweckbestimmung des Erschließungserfordernisses, nämlich aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen, dass bei Aufnahme der Nutzung einer baulichen Anlage auch die städtebaulich erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden und die Anschlüsse daran möglich sind.

Übertragen auf die durch das Vorhaben nur mittelbar betroffenen Knotenpunkte, bedeutet dies, dass nicht bereits mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die auf Ebene des Bebauungsplanes vorgeschlagenen Ertüchtigungsmaßnahmen umgesetzt sein müssen, sondern wie vorgesehen konkretisierenden Untersuchungen und Abstimmungen durch die Stadt Usingen durchgeführt werden können.

Ruhender Verkehr / Stellplätze:

Bei der Etablierung des Fachmarktzentnums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentnums (Besucherdichten) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

Zum Verträglichkeitsgutachten der Dr. Lademann und Partner Gesellschaft und dem Plausibilitätscheck der Firma Stadt + Handel:

telwerte ausgegangen. Damit vernachlässigt das Gutachterbüro in eklatanter Weise, dass ein Fachmarktzentrum eine sehr viel höhere Attraktivität entwickelt, als dies bei Betrieben in Einzel- bzw. Solitärlage der Fall ist, mit der Folge, dass solche Fachmarktzentren gerade dann, wenn sie – wie dies hier mit dem Lebensmittelmarkt – über einen „Frequenzbringer“ bzw. „Ankernutzer“ verfügen, eine weit überdurchschnittliche Kundenbindung erreichen. Diese Erkenntnis hat sich in der wirtschaftsgeographischen Forschung etabliert und findet zwischenzeitlich auch und gerade auf der Ebene der Raumordnung seine Anerkennung, auf der selbst Agglomerationen mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe als Einzelhandelsgroßprojekt bewertet werden, gerade weil auch sie die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen Wirkungen erzeugen. Die Heranziehung der Maximalwerte wäre hier sogar in besonderer Weise geboten, weil der Bebauungsplan die Etablierung eines überdurchschnittlich attraktiven Branchenmixes ermöglicht mit sich ergänzenden Betrieben, die dem Kunden einen hohen Versorgungsgrad im Bereich des zentrenrelevanten und des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels bieten. Ginge man richtigerweise im Rahmen der hier maßgeblichen Bandbreiten von den Spitzenwerten aus, so ergäbe sich bei den von dem Gutachterbüro zugrunde gelegten Einzelhandelsbetrieben und den jeweils zugrunde gelegten Verkaufsflächengrößen eine Anzahl von Kunden bzw. Besuchern von 5.578 am Tag. Bereits dies entspräche einem Mehrverkehr von 840 Kunden/Besuchern pro Tag.

Die Köhler und Taubmann GmbH kann für sich aber auch deshalb nicht in Anspruch nehmen, einen „Worst-Case-Ansatz“ gewählt zu haben, weil sie die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes, und damit gerade desjenigen Einzelhandelsbetriebs, der den größten Fahrzeugverkehr auslöst, mit 650 m² angesetzt hat, obgleich nach dem Entwurf des Bebauungsplans eine Verkaufsfläche von bis zu 750 m² möglich sein soll. Diese Größe entspricht auch den heutigen Anforderungen an zeitgemäße Drogeriefachmärkte, sodass zu erwarten steht, dass auch eine solche Größe realisiert werden wird. Geht man hiervon bei realistischer Betrachtung der Gegebenheiten aus, so würde sich unter Berücksichtigung dessen, dass sich hierdurch auch die Fachmarktfläche von 1.550 m² auf 1.450 m² reduzieren würde, die Kunden- bzw. Besucheranzahl nochmals um 78 auf dann 5.653 erhöhen.

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Büro Stadt+Handel hat im Auftrag der Betreiber der „Läden am Riedborn“ einen Plausibilitätscheck des Verträglichkeitsgutachtens vorgenommen.

Der Auftraggeber dieser Untersuchung betreibt rund 3.000 qm Verkaufsfläche am Fachmarktstandort (FMS) Am Riedborn, der im Regionalen Flächennutzungsplan als „Sonstige Einzelhandelsbetriebe, Bestand“ und im kommunalen Einzelhandelskonzept als „Gewerbegebiet am Riedborn mit Zielperspektive nicht-zentrenrelevante Sortimente“ eingestuft wird. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt, Angebote des FMS Am Riedborn gen Innenstadt/innerstädtische Potenzialfläche „Neuer Marktplatz“ zu verlagern. Der FMS Am Riedborn genießt Bestandsschutz, gleichwohl seitens des Einzelhandelskonzepts der GMA aus 2009 mit dem Ziel der Innenstadtentwicklung die Perspektive einer bauplanrechtlichen Änderung empfohlen wird (nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens).

Damit handelt es sich um einen Standort, der nicht im stadt- und regionalplanerischen Sinne vorrangig entwickelt oder gesichert wird. Anlass der Stellungnahme war, dass das innerstädtische Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich, die privaten Interessen eines Eigentümers bedroht. Demzufolge ging es ausschließlich darum, Einschätzungen zu treffen, die gegen eine Wettbewerbsverschärfung - und damit für den Werterhalt der Läden am Riedborn - sprechen.

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Usingen, zu dem der Vorhabenstandort zu zählen ist, ist sowohl gemäß Regionalem Flächennutzungsplan 2010 als auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Usingen als einziger Standortbereich für (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten festgelegt. Die Ausweisung von Entwicklungsflächen - namentlich dem Vorhabenstandort - wird dem Ziel der Weiterentwicklung des Zentrums gerecht. Die Stadt Usingen (wie auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain) stufen das öffentliche Interesse an einer Strukturierung des Einzelhandels und der konsequenten Umsetzung des Einzelhandelskonzepts höher ein, als die privaten Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers. Was städtebaulich gerechtfertigt oder erforderlich ist, bestimmt sich dabei nach dem von der Gemeinde bzw. dem Planungsverband zu bestimmenden Gesamtkonzept (RegionalerFNP/Einzelhandelskonzept). Es ist das Ermessen der Stadt (i.V.m. dem Regionalverband), ob und in welchem Umfang diese Einzelhandelsentwicklungen zulässt. Angesichts der, bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung fixierten Zentrenabgrenzung, ist es folgerichtig, sich hinsichtlich einer Einzelhandelsentwicklung auf diesen zu konzentrieren. Das Vorhaben wird zudem dem Ziel der Innenverdichtung gerecht.

Das Einzelhandelskonzept i.V.m. dem Regionalen FNP qualifizieren den flächenscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und weisen ihm die entsprechende Versorgungsfunktion zu. Die Vorgaben sind schlüssig und nachvollziehbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf dieser Grundlage gerechtfertigt. Ein Abweichen von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts sowie der Belegung der Potenzialfläche würde die Durchsetzungsfähigkeit des Einzelhandelskonzepts nachhaltig verschlechtern.

Bei der Abwägung kommt es auf das jeweilige Gewicht der konkurrierenden Interessen an. Das öffentliche Interesse an einer funktionsfähigen Innenstadt ist zweifelsohne höher einzuordnen, als das Einzelinteresse eines Eigentümers (hier zugleich Auftraggeber des Plausibilitätschecks) zum Werterhalt seines Investments. Angesichts offensichtlicher und sich verstetigender Defizite der Usingen Innenstadt als Einzelhandelsstandort, ist dies aus fachgutachterlicher Sicht auch nicht zu bemängeln und wurde seitens der TÖBS auch erkannt. Einzelhandelsrelevante Bedenken wurden dort nicht geäußert.

Vor dem Hintergrund der Zielstellung der Zentrenstärkung ist es städtebaulich irrelevant, ob und in welchem Umfang Abschmelzungen beschleunigt resp. eintreten werden, da das Vorhaben selbst zu einem Mehrwert beiträgt. Das Vorhaben ist funktional korrekt zugeordnet und wird aus den Vorgaben den Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Bedenklich ist es, wenn diese entscheidenden Voraussetzungen, den folgenden Behauptungen (und Einschätzungen) nicht zugrunde gelegt werden. Zur Klarstellungen werden im Folgenden daher ausschließlich die wesentlichen Aspekte der Stellungnahme herausgegriffen, da die Mehrzahl der scharf formulierten Einschätzungen abwägbar bzw. nicht relevant ist.

Die Stellungnahme verfolgt private Einzelinteressen. Diese stehen dem öffentlichen Interesse an einer funktionsfähigen Innenstadt sowie den städtebaulichen und regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

Zur Einschätzung des Mikrostandorts und der Vorhabenkonzeption

Das Büro Stadt+Handel legt in seinen Bewertungen ein Vorhaben mit 6.000 qm VKF zugrunde. Bei dem Vorhaben soll es sich um eine vollständige Substitution der Angebote in Usingen handeln. Auf Basis des Bebauungsplanentwurfs ist Stadt+Handel der Auffassung, dass eine städtebaulich-funktionale Anbindung nicht vorhanden ist.

Der Bebauungsplan weist eine maximal belegbare Verkaufsfläche von 4.700 qm VKF aus. Zur nachhaltigen Belegungssicherung der geplanten Fachmarktimmobilien soll allerdings dem Vorhaben ein angemessener Sortiments-

Schließlich wurde von dem Gutachterbüro der von ihm reklamierte „Worst-Case-Ansatz“ verfehlt, weil es unberücksichtigt gelassen hat, dass neben dem Lebensmittelmarkt auch ein Bio-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 600 m² zulässig sein soll. Würde man auch diesen Umstand wie geboten mit in die Berechnungen einfließen lassen, so würde sich die Fachmarktfläche auf 850 m² VK reduzieren, sodass sich für diese Märkte noch eine Anzahl an Kunden/Besuchern von 808 ergäbe. Die Kunden- bzw. Besucheranzahl für den Bio-Lebensmittelmarkt dahingegen beliefe sich auf 720 mit der Folge, dass für die Fachmarktfläche eine Anzahl von insgesamt 1.528 in Ansatz zu bringen wäre. Dies entspräche einem weiteren Anstieg um 150, sodass sich eine Gesamtanzahl an Kunden bzw. Besuchern von 5.803 errechnete. Hinter dieser Zahl bleibt die von dem Gutachterbüro ermittelte Zahl von 4.738 um 1.065 (!) zurück.

Von dem damit bereits fehlerhaft ermittelten Ausgangswert macht die Köhler und Taubmann GmbH Abzüge unter dem Gesichtspunkt des Verbund-, des Mitnahme- und des Konkurrenzeffektes.

Insofern erscheint es in der Tat gerechtfertigt zu sein, dem Umstand, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe räumlich zusammen liegen, nicht nur mit Blick darauf Rechnung zu tragen, dass - was das Gutachterbüro freilich wie vorstehend beschrieben vernachlässigt hatte - die Attraktivität des Standortes für den Kunden gegenüber einem Solitär- bzw. Einzelstandort dadurch maßgeblich erhöht wird, sondern auch dadurch, dass die Kunden eine Anfahrt des Fachmarktzentrens zum Besuch mehrerer Märkte nutzen. Insofern mag man sich auch auf einen Wert von 15% einlassen können, wenngleich dieser ohne Frage hochgegriffen ist und ebenfalls nicht dem „Worst-Case-Ansatz“ entspricht.

Bedenken bestehen dahingegen schon dem Grunde nach an einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens unter Heranziehung eines Mitnahmeeffektes. Ein solcher Effekt mag sich bei großen überörtlichen Straßen einstellen, nicht aber bei einer Straße mit einer derart untergeordneten Verkehrsbedeutung, wie sie der Bahnhofstraße zukommt. Im Übrigen kann der Mitnahmeeffekt für die Zu- und Abfahrt zu dem

spielraum bei gleichzeitiger Deckelung der Gesamtverkaufsfläche eingeräumt werden. Dr. Lademann & Partner haben damit in das Verträglichkeitsgutachten eine annähernd doppelt so hohe Verkaufsfläche eingestellt, wie faktisch ausgenutzt werden kann. Dies wird dem Umstand einer worst-case Betrachtung vollständig gerecht (Hinweis: die Rechtsprechung fordert lediglich einen realitätsnahen worst-case).

Da es sich um einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Usingen handelt, ist der Fokus auf die Innenstadt zu legen: Die Innenstadt von Usingen verfügt mit Ausnahme von zwei Apotheken keine systemgleichen Angebote. Das Lebensmittelangebot wird primär von zwei kleinen Lebensmittelgeschäften vorgehalten, Modelfachmärkte bestehen in der Innenstadt nicht.

Nach Schließung des innerstädtischen Rewe-Markts verfügt die Usinger Innenstadt nunmehr bei den nahversorgungsrelevanten Angeboten über weniger als 800 qm Verkaufsfläche und einen überschaubaren Cityanteil von rd. 10 %.

Der Vergleich des Verkaufsflächenanteils der Usinger Innenstadt mit dem bundesdeutschen Durchschnitt von etwa 30 bis 35 % für Innenstadt-Lagen zeigt einen zu geringen Cityanteil der Usinger Innenstadt. Damit liegt eine dysfunktionale räumliche Verteilung vor. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist es daher unerlässlich, zeitnah dem massiven Bedeutungsverlust der Innenstadt entgegenzuwirken.

Stellt man den Innenstadturnsatz im periodischen Bedarf der Nachfrage in der Stadt Usingen gegenüber, liegt der innerstädtische Attraktivitätswert (unechte Zentralität) bei ca. 11 %. Die vorhabenrelevanten aperiodischen Sortimente verfügen ca. 1.300 qm VKF - dies entspricht bei den vorhabenrelevanten Sortimenten ein Verkaufsflächenanteil von 30 % - einen Attraktivitätswert (unechte Zentralität) von ebenfalls rd. 30 %. Bei den modischen Sortimenten liegt das Verhältnis sogar nur bei einem Viertel (städtebaulich wünschenswert wären deutlich mehr als 50 %). Die Innenstadt ist nicht mehr in der Lage ihre zugewiesene Versorgungsfunktion - der überörtlichen Versorgung - zu erfüllen. Sie steht vielmehr aufgrund der kleinteiligen und gering verdichteten Angebotsstrukturen unter erheblichem Wettbewerbsdruck mit konkurrierenden Angeboten, wie dem FMS Am Riedborn, den überörtlichen bestehenden und geplanten Einkaufsstätten, dem Onlinehandel und den Einkaufsstädten Bad Homburg und Frankfurt. Das Vorhaben verfügt über max. 4.700 qm VKF, was einerseits hinsichtlich der kritischen Masse (Magnetwirkung/überörtliche Ausstrahlkraft) erforderlich und andererseits städtebaulich und raumordnerisch verträglich darzustellen ist.

Wie oben aufgezeigt, erfüllt die Innenstadt von Usingen - spätestens mit Aufgabe des Rewe-Markts - mit dem überschaubaren Einzelhandelsbesatz ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion keinesfalls. Eine Ansiedlung von Frequenz erzeugenden Nutzungen, die in ihrem Zusammenspiel überörtlich ausstrahlen, ist erforderlich. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Usingen weist in diesem Zuge die Potenzialfläche Neuer Marktplatz aus (=Vorhabenstandort). Dieser ist zudem Bestandteil des im Regionalen FNP flächenscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.

Die Vorhabenkonzeption sieht gerade nicht nur einen Verbrauchermarkt mit Stellplatzanlage vor, sondern hat durch die zweigeschossige Fachmarktzeile zum Ziel, den Höhengsprung zwischen Unterstadt und Oberstadt zu überwinden. Damit die Austauschbeziehungen zu den tradierten Angeboten der Oberstadt funktionieren, ist es allerdings auch erforderlich in der Oberstadt attraktive zentrenergänzende / innenstadttypische Angebote vorzuhalten, damit die Wechselbeziehungen beiderseits funktionieren.

Die Stellplatzanzahl am Vorhabenstandort wurde auf Antrag des Vorhabenträgers reduziert, weshalb die Parkierungsflächen gerade nicht überdimensioniert sind oder trennend wirken. Bereits heute fungiert der Vorhabenstandort als bedeutende Stellplatzanlage, die auch von den Besuchern der Oberstadt genutzt wird. Die Empfehlung des Rechtsanwalts steht mit der Forderung nach mehr Stellplätzen der städtebaulichen Zielsetzung des bestmöglichen Zusammenwirkens entgegen.

Die fehlende Vor-Ort-Kennntnis von Stadt+Handel (keine Vor-Ort-Begehung von Usingen und dem Einzugsgebiet erfolgt) spiegelt sich in den aufgeführten Einschätzungen wider. Ein reiner Verkaufsflächenvergleich von Vorhaben zu Innenstadtangeboten nach Sortimenten ist nicht zielführend, da deutliche Spezialisierungen der Angebote vorliegen, die nur untergeordnet im Wettbewerb zum Vorhaben stehen (z.B. Orientteppiche, russisch/polnisches Lebensmittelgeschäft).

Eine Lagedifferenzierung der gering verdichteten Angebote ist ebenfalls nicht zielführend, da wie im Verträglichkeitsgutachten dargestellt, bereits erhebliche strukturelle und funktionale Defizite vorliegen. Die Innenstadt erfüllt ihre zugewiesene, überörtliche Versorgungsfunktion aufgrund fehlender kritischer Masse nicht. Eine Reaktivierung eines einzelnen Ladenlokals wird nicht den erforderlichen Entwicklungsimpuls für die bestehenden Angebote und potenzielle Neuansiedlungen bringen. Das Vorhaben ist in der geplanten Dimensionierung zur Wiedererlangung der überörtlichen Versorgungsfunktion städtebaulich erforderlich.

Die Schlussfolgerungen, die das Büro Stadt+Handel auf Basis einer Ferndiagnose zieht, sind zweifelhaft, da sich weder um eine Beschäftigung mit den städtischen und regionalplanerischen Zielen bemüht wurde, noch die Einschätzungen des Büros den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebiets und Ermittlung der Marktanteile

Plangebiet keine entlastende Wirkung entfalten, weil die insofern in Ansatz gebrachten Fahrzeuge zwar unabhängig von dem Vorhandensein des Fachmarktzentrums die Bahnhofstraße befahren. Sie würden aber nicht von der Bahnhofstraße in das Plangebiet abbiegen bzw. von dem Plangebiet in die Bahnhofstraße einbiegen. Wir verweisen insofern auf die Stellungnahme, die unsere Mandantin bei der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH eingeholt hat. Diese Stellungnahme, auf die wir hiermit Bezug nehmen und vollinhaltlich zum Gegenstand auch dieses Schreibens machen, ist diesem Schreiben beigelegt.

Schlechterdings realitätsfremd und fachlich nicht gerechtfertigt ist der zum Ansatz gebrachte Konkurrenzeffekt in Bezug auf den Lebensmittelmarkt. Richtig ist freilich, dass sich mit den Firmen ALDI und LIDL zwei Lebensmittelmärkte im Nahbereich des Standorts befinden. Man wird sogar darüber hinausgehend zu konstatieren haben, dass der Markt der Firma LIDL mit dem neuen Fachmarktzentrum eine Einheit bilden wird. Der hier in Rede stehende Lebensmittelmarkt steht aber zu den Discountmärkten nicht in einem Konkurrenzverhältnis. Das Gegenteil ist der Fall. Diese Märkte befruchten sich gegenseitig und steigern die Attraktivität für den Kunden, der sich hierdurch rundum versorgen kann und es sich damit erspart, noch andere Standorte anfahren zu müssen.

Es bleibt damit festzuhalten, dass die unterschiedlichen Wechselwirkungen zwischen den Einzelhandelsbetrieben einerseits und die Bestandssituation andererseits allenfalls einen Abzug von 15% bei den Fachmärkten und dem Drogeriemarkt für den Verbundeffekt und von 3% bezogen auf alle Einzelhandelseinrichtungen für den Mitnahmeeffekt rechtfertigen. Dies ergibt eine Reduktion von 420 bzw. von 174 Kunden bzw. Besuchern, sodass sich bei einem zutreffenden Ansatz von 5.803 Kunden/Besuchern eine Kunden- bzw. Besucheranzahl von 5.209 ergibt, dies wiederum mit der Folge, dass sich zu dem von dem Gutachterbüro ermittelten Wert ein Delta von 628 (!) Kfz/Tag ergibt.

Lässt die Köhler und Taubmann GmbH damit einen erheblichen Anteil des tatsächlich zu erwartenden Fahrzeugverkehrs unberücksichtigt, so können

Stadt+Handel bemängelt, dass durch die erfolgte Einzugsgebietszonierung und Unterschätzung der Leistungsfähigkeit des nahversorgungsrelevanten Bestands vorhabeninduzierte Auswirkungen unterschätzt werden.

Dr. Lademann & Partner hat auf Basis einer mehrfachen Standortbegehung eine einzelbetriebliche Umsatzschätzung vorgenommen, die sich u.a. an den verfügbaren Statistiken im Jahr 2013 (*Die hauseigene Standortdatenbank von Dr. Lademann & Partner umfasst dabei sowohl Echt- und Schätzumsätze des Einzelhandels sowie u.a. Daten von EHI, Trade Dimensions, Dähne Verlag (etc.) und statistische Jahresberichte.*) orientiert. Das Büro Stadt+Handel übersieht, dass in dem Einzugsgebiet auch umsatzschwächere Betriebe vorhanden sind (z.B. Getränkemärkte, migrantische Läden), die zu einer niedrigeren Umsatzleistung führen. Lediglich für Aldi Süd wurden durch Dr. Lademann & Partner leicht unterdurchschnittliche Flächenleistungen angenommen, was sich in Usingen v.a. aufgrund der besseren Performance des Lidl-Markts ausgleicht. Würde dennoch der Umsatz des Aldi Süd-Markts um bis zu 10 % auf Bundesschnitt gehoben werden, würde dies bedeuten, dass der FMS Am Riedborn tendenziell weniger von dem Vorhaben tangiert sein wird, da die Vorhabenumsätze auf „breitere Schultern“ treffen würden. Die Annahmen von DLP werden den Anforderungen an eine worst-case Betrachtung gerecht, da tendenziell der Bestand schwächer eingeschätzt wurde.

Da während des Abstimmungsverfahrens des bereits im Entwurf vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens bekannt wurde, dass der innerstädtische Rewe-Markt den Mietvertrag nicht verlängern wird, ist es nicht zu beanstanden, diese Umsätze auf ein systemähnliches Vorhaben, das rd. nur 200 m fußläufig entfernt realisiert werden soll, wirkungsmildernd anzusetzen.

Selbst wenn man den Ausführungen von Stadt+Handel folgt, wäre das Ergebnis vergleichbar. Denn die bestehenden Betriebe haben durch die Schließung des Rewe-Markts vor kurzem profitiert. Sie können daher höhere Umsatzrückgänge in Kauf nehmen, als ohne vorherigen Umsatzzuwachs.

Das in das Verfahren eingegangene Gutachten ist Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses. Erst nach der durchgeführten flächendeckenden Erhebung der vorhabenrelevanten Sortimente in allen drei Marktgebietszonen Einzugsgebietszonen sowie der Würdigung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage wurde das Marktgebiet für den periodischen Bedarf verkleinert. Darauf wurde bereits im Verträglichkeitsgutachten hingewiesen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Einwohner des südlichen Stadtgebiets von Neu-Anspach für den täglichen Bedarf wesentliche Ausgaben im Mittelzentrum Usingen tätigen. Schließlich verfügt Neu-Anspach mit dem nunmehr realisierten Rewe/Rossmann-Verbundstandort selbst über ein vergleichbares Angebot wie in Usingen vorhanden ist bzw. realisiert werden soll. Es ist nicht zu erwarten, dass deutlich mehr als 10 bis 12 Minuten Fahrzeit für den täglichen Bedarf in Kauf genommen werden, wenn in Neu-Anspach selbst dieses Sortiment in angemessener Breite vorgehalten wird. Darüber hinaus ist auf die Lage nahe der B 456 hinzuweisen, die eine bedeutende Verkehrsachse gen Frankfurt am Main darstellt (Kopplungseinkäufe/Arbeitsweg) und zudem die Nähe zu alternativen Einkaufsstandorten (z.B. Bad Homburg) vorhanden ist. Für das nördliche Stadtgebiet von Neu-Anspach ist eine stärkere Einkaufsorientierung gen Usingen zu erwarten, da hier v.a. im Bereich Vollsortiment nur ein beschränktes Angebot vorhanden ist. (Erweiterungen der Discounter geplant)..

Das Einzugsgebiet wurde im periodischen Bedarf bewusst nicht überdehnt, da aufgrund der Wettbewerbssituation mit Ausweitung des Marktgebiets der Marktanteil des Vorhabens resp. die Umsatzumverteilungen der einzelnen Standortlagen gesunken wäre (durch erhöhte Wettbewerbsintensität v.a. in der Zone 1 ist höherer Umsatz im periodischen Bedarf nicht erwartbar). Rechnet man die Potenzialreserve (Umsätze durch Streukunden) von 1 Mio. € vollständig auf die Angebote der Zone 3 an, liegen die Umsatzrückgänge im nahversorgungsrelevanten Bedarf bei max. 3 %. Eine raumordnerische Schieflage ist somit nicht zu erkennen. Dem Einzugsgebiet liegt vielmehr eine an die örtlichen Gegebenheiten (v.a. Topographie, Fahrzeiten, Wettbewerb) orientierte Abgrenzung zugrunde, die bereits im Verträglichkeitsgutachten erläutert wird.

Vollständig ausgeblendet wird bei Stadt+Handel, dass Usingen eine mittelzentrale Versorgungsfunktion zukommt. und die Usinger Innenstadt (Zentraler Versorgungsbereich gemäß RegFNP) als einziger potenzieller Standort für raumbedeutsame Betriebstypen zulässig ist.

Zur Bewertung der Zentralität ist zudem eine Nachfragestromanalyse durchzuführen, d.h. Ziel der Stadtentwicklung sollte es sein, die eigene Nachfrage weitestgehend zu binden sowie einen Teil der überörtlichen Nachfrage aus dem zugewiesenen Verflechtungsbereich abzuschöpfen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Verbraucher nicht eindeutig einem Marktgebiet/Verflechtungsbereich zuzuordnen sind. Es gibt immer Überlappungen der Einzugsgebiete. Die direkt angrenzenden Ortschaften von Butzbach und Obermörlen (5 % der Einwohner im EZG) sind im gewissen Maße auf Usingen orientiert, da die nächstgelegenen Angebote vergleichsweise weit entfernt sind.

Der geplante Magnetbetrieb, ein Edeka-Verbrauchermarkt (mit ca. 2.500 qm VKF) wird aufgrund des geplanten Gesamtkonzepts in der Lage sein, ein Einzugsgebiet anzusprechen, das 12 bis 15-Fahrminuten umfasst. Die nächstgelegenen Verbrauchermärkte mit 2.000 qm VKF und mehr befinden sich in Butzbach (Solitärstandort eines Edeka-Markts) und Bad Nauheim (Kaufland-SB-Warenhaus) und reichen mit ihrem Einzugsgebiet bis etwa auf

die weiteren Schlussfolgerungen dieses Gutachterbüros schon von vornherein keinen Bestand mehr haben. Diese Schlussfolgerungen sind aber auch in sich teils unschlüssig, teils sind sie fachlich unzutreffend. Auch insofern nehmen wir Bezug auf die Stellungnahme der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH.

Ungeachtet dessen aber, dass die Köhler und Taubmann GmbH falsche Ausgangsdaten ansetzt und die verkehrlichen Auswirkungen fehlerhaft ermittelt, kommt sie gleichwohl zu dem Ergebnis, dass viele Straßen und Knotenpunkte in der Stadt Usingen bereits im Bestand überlastet sind, und dass der Verkehr über die vorhandenen Verkehrswege nicht adäquat abgewickelt werden kann. Einige Knotenpunkte erreichen ihrer Leistungsfähigkeit nach nur noch die Qualitätsstufe E oder sogar F. Damit konstatiert selbst das von der Vorhabenträgerin herangezogene Gutachterbüro eine vollkommen ungenügende Qualität des Verkehrsablaufs. Gleichwohl lässt der Bebauungsplanentwurf in jeder Hinsicht unbeantwortet, wie die damit ohne jede Zweifel gegebenen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt bewältigt werden sollen. Dieses Problem ist aber auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu lösen und kann nicht in ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, da § 30 BauGB verlangt, dass die Erschließung des Vorhabens gesichert ist, und weil eben dies dann nicht der Fall ist, wenn die vorhandenen Straßen nicht in der Lage sind, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Eben dies ist hier der Fall, was in dankenswerter Offenheit von dem Gutachterbüro Köhler und Taubmann GmbH bestätigt wird.

- 3.2 Nach dem hier vorliegenden Planungsstand haben Sie es indessen nicht nur unterlassen, die gravierenden Probleme in Bezug auf den auf den öffentlichen Verkehrsflächen stattfindenden fließenden Verkehr dergestalt zu bewältigen, dass dort die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird. Sie haben ganz im Gegenteil eine Planung zum Gegenstand des Offenlageverfahrens gemacht, die weitreichende und schlechterdings unlösbare Probleme in Bezug auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet hervorrufen wird. So sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan im Gesamten lediglich 150 Stellplätze vor für eine Einzelhandelsagglomeration mit bis zu 4.700 m² Verkaufsfläche mit ergänzenden Komplementärnutzungen. Ausweislich des „Fachgutachtens Verkehr“ sollen trotz der in fehlerhafter Weise zu niedrig ermittelten Ausgangswerte mit ei-

Höhe des Einzugsgebiets des geplanten E-Center-Markts (leichte Überlappungen der Einzugsgebiete sind üblich). Die Marktanteile fallen in der Zone 2 allerdings deutlich niedriger aus.

Hinsichtlich sonstiger aperiodischer Randsortimente bemängelt Stadt+Handel die fehlende Auseinandersetzung mit den Randsortimenten des Lebensmittelmarkts. Das Büro geht von höheren Auswirkungen aus, da kaum Bestand vorgehalten wird.

Randsortimente des Lebensmittelmarkts von erfahrungsgemäß 10 bis 15 % sind angesichts der Standortqualität (Standort befindet sich innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereichs) und der erwartbaren Umsatzbedeutung untergeordnet. M.a.W.: Typische Randsortimente, wie Porzellan/Haushaltswaren, Schreibwaren und saisonal Blumen/Pflanzen, sind funktional in einer Innenstadt richtig verortet. Moderate wettbewerbliche Effekte sind vielmehr mit den Rand- und Aktionsortimenten des Lebensmitteleinzelhandels zu erwarten. Eine Auslistung einzelner Sortimentsgruppen im Lebensmitteleinzelhandel ist nicht zu erwarten und wäre zudem ohne beachtliches Gewicht.

Es zeigt sich erneut, dass seitens Stadt+Handel keine Ortskenntnis vorliegt. Demgegenüber hat Dr. Lademann & Partner Begehungen und eine einzelbetriebliche Umsatzbewertung vorgenommen. So verfügt die Usinger Innenstadt über eine geringe Verdichtung und aufgrund der sehr geringen Filialisierungsquote über Altersnachfolgeprobleme, die nicht durch eine Wettbewerbsverhinderung am Standort Neuer Marktplatz behoben werden können. Die flächengrößten Anbieter weisen nur untergeordnet Überschneidungen mit den geplanten Modediscountern auf: Das Bekleidungsfachgeschäft Mode Hain ist gut geführt und auf die örtliche Nachfrage zugeschnitten, während z.B. das Textilhaus Schneider (*Hinweis: Die Ladenfläche konnte nicht vollständig als Verkaufsfläche erfasst werden. Umsatzseitig wurde dies allerdings berücksichtigt.*) Spezialnachfrage wie u.a. die Teilsortimente Kittel und Knöpfe bedient.

Das Einzugsgebiet und die erzielbaren Marktanteile wurden von Dr. Lademann & Partner korrekt erfasst. Die Beurteilungen von Stadt+Handel („völlig“, „falsch“) sind vor dem Hintergrund der fehlenden Vor-Ort-Kenntnisse sowie der das Einzugsgebiet begrenzenden Faktoren zu hinterfragen. Eine neutrale und gebotene intensive Beschäftigung mit dem Vorhaben und den örtlichen Gegebenheiten liegt seitens Stadt+Handel nicht vor.

Zu den Marktanteilen

Stadt+Handel stellt bei der Marktanteilsberechnung darauf ab, dass alle geprüften Verkaufsflächenobergrenzen realisiert werden. Das Büro führt an, dass der Marktanteil sortimentsübergreifend für die Zone 3 nicht zu bemängeln ist. Allerdings würden durchwegs für die Zone 1 und 2 höhere Marktanteile erwartbar sein, als Dr. Lademann & Partner modelliert hat (außer bei Zoobedarf).

Bei der Höhe realistisch erwartbarer Marktanteile zeigt sich erneut die fehlende Vor-Ort-Kenntnis von Stadt+Handel. Dieses hält zunächst fest, dass die Zentralität in Usingen bereits hoch ist (Nahrungs- und Genussmittel: Zentralität von knapp 100%). Nun stellt dieses allerdings fest, dass gerade das Vorhaben über einen deutlich höheren Marktanteil im Nahbereich erreichen wird. Dies ist u.E. nicht realistisch. Vielmehr wird sich nach Vorhabenrealisierung ein Gleichgewicht zwischen voll- und discountorientierten Angeboten auf Bundesniveau einstellen. Lebensmittelmärkte größer 2.500 qm Verkaufsfläche sind weiterhin nicht in Usingen vorhanden, so dass hier ein Nachfrageabfluss vorliegt (z.B. Kaufland, Bad Nauheim), weshalb eine höhere Nachfragebindung nicht erwartbar ist. Die Zone 2 verfügt selbst über ein Angebot an vollsortimentierten Angeboten.

Vollständig ausgeblendet hat das Büro Stadt+Handel, dass die Einwohner aus dem Einzugsgebiet bei konsumigen Sortimenten, wie Drogerie-/Parfümeriewaren und Bekleidung/Schuhe sowie Heimtextilien/Möbel - das dem langfristigen Bedarf zuzuordnen ist - eine deutliche Einkaufsorientierung gen Metropole Frankfurt sowie gen Bad Homburg (und weiterer Einzelhandelsstandorte, wie z.B. Einrichtungshäuser) aufweisen. Das Vorhaben wird damit nicht, wie von Stadt+Handel unterstellt, in der Lage sein höhere Marktanteile zu erzielen.

Auf Basis der Marktanteilsberechnung geht DLP davon aus, dass das Vorhaben im periodischen Bedarf aufgrund von vorliegender Wettbewerbsintensität/Einkaufsalternativen durchschnittliche Umsätze erzielen kann. Für die aperiodischen Fachmärkte wurden Flächenleistungen eingestellt, die deutlich oberhalb potenzieller Fachmarktbetreiber rangieren (+20-40 %) (*Hinweis: Die Ladenfläche konnte nicht vollständig als Verkaufsfläche erfasst werden. Umsatzseitig wurde dies allerdings berücksichtigt.*). Das Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz wird mit den geplanten 4.700 qm Verkaufsfläche und der überschaubaren Anzahl an Angeboten/Betrieben nicht in der Lage sein, die Nachfrage in Usingen weitgehend zu binden bzw. die Nachfrage im Marktgebiet deutlich stärker abzuschöpfen. Wesentliche Kaufkraftabflüsse sind auf die „shopping“-affinen Sortimente zurückzuführen, die nicht nur wohnungsnah, sondern v.a. in den Oberzentren (Vielfalt/Auswahl/Marken/Erlebnis) und Online eingekauft werden. Diese Faktoren begrenzen sehr deutlich die Höhe des Marktanteils. Die in die Wirkungsmodellierung von Dr. Lademann & Partner eingehenden prüfungsrelevanten Vorhabenumsätze sind damit nicht zu beanstanden. und berücksichtigen die Agglomerationswirkung/Attraktivität des Gesamtvorhabens mit 6.000 qm nicht ausschöpfbarer Verkaufsfläche vollständig.

Hinsichtlich der Prüfvariante 2 bemängelt Stadt+Handel, dass wirkungsmildernde Umstände, v.a. die Verlagerung

nem Kraftfahrzeugaufkommen in der vormittäglichen Spitzenstunde von insgesamt 361 Fahrzeugen und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 525 Fahrzeugen zu rechnen sein. Obgleich hier mit einer hohen Verweildauer der Kunden zu rechnen ist, weil sie teilweise mehrere Betriebe aufsuchen werden, was auch seinen Niederschlag in der Berücksichtigung des Verbundeffekts gefunden hat, und deshalb zu erwarten steht, dass bis zu ca. 300 bzw. 450 Kraftfahrzeuge gleichzeitig auf dem Parkplatz sein werden, bleibt in dem Bebauungsplan unbeantwortet, wo diese Fahrzeuge abgestellt werden sollen. Selbst wenn nicht wesentlich mehr Fahrzeuge gleichzeitig auf dem Gelände wären als dort Parkplätze vorhanden sind, würde der Park- und Suchverkehr zu Staubbildungen führen, die sich bis auf die Bahnhofstraße erstrecken würden.

Dass die vorgesehene Zahl von Stellplätzen vollkommen unzureichend ist, dokumentiert sich nicht zuletzt in dem Umstand, dass sich die Anzahl der gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen ergebenden notwendigen Stellplätze auf knapp 250 beläuft. Das heißt: die Stadt selbst geht davon aus, dass - in der Terminologie der Stellplatzsatzung - bei dem Fachmarktzentrum „ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist“, der es erforderlich werden lässt, dass „Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden“ (so § 2 der Stellplatzsatzung), und zwar gemäß § 5 der Stellplatzsatzung knapp 100 Stellplätze mehr als nach dem Bebauungsplan hier tatsächlich hergestellt werden sollen. Ganz oder teilweise entbunden kann der Bauherr von der Stellplatzpflicht nur nach Maßgabe des § 7, mithin ausschließlich dann, wenn er die von ihm nicht selbst hergestellten Stellplätze durch die Zahlung eines Geldbetrages ablöst, den die Stadt dann wiederum zweckentsprechend zu verwenden hat. Für einen wie auch immer gearteten Verzicht auf einen Teil der Stellplätze oder die Ablösebeträge fehlt es dahingegen an einer Rechtsgrundlage. Der Verzicht kann auch nicht mit städtebaulichen Gründen wie mit dem städtebaulich motivierten Ansinnen, eine „Stellplatzwüste“ zu vermeiden, begründet werden. Selbst über § 1 Abs. 7 BauGB kann nicht über zwingende Bestimmungen über die Anzahl der Stellplätze hinweggegangen werden. Dies gilt umso mehr dann, wenn es um Bestimmungen geht, die - wie hier - der Gefahrenabwehr geschuldet sind, und der verkehrlichen Sicherheit der Bevölkerung dienen. Im Übrigen ließe sich die hier verfolgte städtebauliche Zielsetzung gleichermaßen un-

von Betrieben, eingestellt wurde.

Die Einschätzungen von Stadt+Handel zur Umsatzleistung unterscheiden sich in Bezug auf den Rewe-Markt um 2 %-Punkte und liegen damit im Bereich der Prognosegenauigkeit. Kleinere Märkte genießen zudem i.d.R. höhere Flächenleistungen je Quadratmeter als der Durchschnittswert für großflächige Märkte.

Rewe hat sich am Stadtrand von Usingen neu aufgestellt, was der wesentliche Faktor dafür sein dürfte, weshalb der Mietvertrag nicht verlängert wurde (der Markt war nicht abgängig, sondern es erfolgte eine betriebswirtschaftliche Entscheidung der Standortverlagerung). In Bezug auf die Rewe-Schließung ist darauf hinzuweisen, dass das Verträglichkeitsgutachten eine Zeitpunkterhebung ist. Es ist damit allein prüfungsrelevant, was zu diesem Zeitpunkt (=Ende 2013) Tatbestand war (zzgl. gesicherter Vorhaben).

Die zeitgleich zur Erhebung erfolgte Schließung des Schuhhauses Philippi aufgrund von Altersgründen hat einen Umsatzschub für die bestehenden Schuhanbieter in Usingen geführt. Von daher sind die Schlussfolgerungen von Stadt+Handel aus dem Zusammenhang gerissen und nicht anwendungsrelevant.

Lediglich korrekt ist es, dass Tabelle 10 eine falsche Zahl enthält, die sich allerdings bereits durch Subtraktion der Angaben aus Tabelle 8 und 9 errechnen lässt (*Anmerkung: Dass in der Prüfung von Stadt+Handel vergleichbare Fehler vorliegen, soll an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt werden.*). Da in den folgenden Tabellen allerdings die richtige Umsatzannahme eingestellt wurde, sind die Schlussfolgerungen irreführend und vollständig überzogen, da kein Fehler in den Umsatzannahmen vorliegt.

Hinsichtlich der erzielbaren Marktanteile ist keine Unterschätzung des Vorhabens festzustellen. Die Darlegung von Spannweiten bei Annahme einer Vollausschöpfung der jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen ist nicht zu beanstanden und entspricht der gutachterlichen Praxis. Bei den aperiodischen Angeboten wurden sogar prüfungsrelevante Umsätze eingestellt, die 20 bis 40 % oberhalb von Durchschnittswerten liegen. Die Behauptungen von dem Büro Stadt+Handel sind nicht nachvollziehbar.

Zur Wirkungsprognose und den Prüfungsvarianten

Fälschlicherweise geht Stadt+Handel davon aus, dass Marktanteile und die vorhabeninduzierte Veränderung von Nachfrageabschöpfung und Nachfragebindung (f) nicht in die Wirkungsmodellierung eingestellt werden. Das Berechnungsmodell ist deutlich komplexer als von Stadt+Handel unterstellt. Dr. Lademann & Partner orientiert sich an anerkannten, gutachterlichen Standards, die im Rahmen von knapp 2.000 Projekten regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden. Nach Auffassung der Rechtsprechung ist die Methodik zur Wirkungsmodellierung allerdings nicht Bestandteil der (gerichtlichen) Überprüfung.

Das Kriterium „Umlenkung von Nachfrage“ wird je Sortiment, Variante und Zone durch die Rückholung von Abflüssen modelliert. Diese hängt v.a. von der Höhe der Zentralität im Untersuchungsraum, den typgleichen Einkaufsalternativen und den übergeordneten Einkaufsorientierungen ab. Am Beispiel Matratzen/Betten, Haus- und Heimtextilien wird dieser Effekt besonders deutlich, da nur ein sehr geringes Angebot (mit moderaten Überschneidungen) vorhanden ist. Äquivalent zum Vorhabenumsatz ist das Vorhaben in der Lage die signifikanten Abflüsse in großen Teilen (wieder) zu zurückzuholen. Allerdings werden weiterhin Nachfrageabflüsse gegeben sein.

Bei der Prüfung der Variante 1 wurden worst-case Annahmen (v.a. hinsichtlich der Umsatzleistung des Vorhabens und der faktisch nicht ausschöpfbaren Verkaufsflächenobergrenzen [Deckelung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens]) unterstellt, die bei der Variante 2 hinsichtlich einer realitätsnahen (wirkungsmildernden) Betrachtung ergänzt wurden.

Aufgrund der Standortqualität des Vorhabens in der Usinger Innenstadt und der durch das Vorhaben wiedererlangten Stärke (Multifunktionalität) ist davon auszugehen, dass sich prospektiv die Läden am Riedborn in den relevanten Sortimenten deutlich leistungsschwächer darstellen. Der bestehende Drogeriemarkt befindet sich zwar im Jahr 2015 in der stärksten Einzelhandelslage von Usingen. Er wird allerdings aufgrund der städtebaulich angestrebten Verlagerung der zentrenrelevanten Nutzungen in die Innenstadt schwer nachvermietbar sein. Es gibt nur noch wenige filialisierte, umsatzstärkere Anbieter (Müller, Rossmann (*Nächstgelegener Standort in Neu-Anspach. Angesichts des starken Wettbewerbers dm und des überschaubaren Einwohnerpotenzials in Usingen ist nicht zu erwarten, dass ein weiterer Rossmann-Markt als Nachmieter in Frage kommt (sehr geringe Flächenleistung)*)), die allerdings Verkaufsflächen von 650 qm und mehr belegen. Diese Annahme wird durch die Stellungnahme des Rechtsanwalts bestätigt. Dr. Lademann & Partner geht daher davon aus, dass der entstehende Leerstand für einen regionalen Anbieter geeignet ist, da nunmehr eine mittelgroße Ladenfläche in Usingen verfügbar ist. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass eine vergleichbare Nutzung (Sortiment und Flächenleistung) am Standort zu binden ist. U.E. ergeben sich Potenziale bei Elektro und Sport, da die standort- und marktseitigen Bedingungen gegeben sind (Flächengröße, Angebotsdefizite, Magnetbetrieb Aldi Süd).

Die Schlussfolgerungen von dem Büro Stadt+Handel beruhen auf Behauptungen, die nicht zutreffend sind.

Nahrungs- und Genussmittel:

problematisch auch dadurch in den Griff bekommen, dass die Stellplätze jedenfalls teilweise unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Nicht nur die in der Stellplatzsatzung der Stadt Usingen niedergelegten Anforderungen an die Anzahl und die bauliche Ausgestaltung von Stellplätzen macht es indessen augenscheinlich, dass hier mit einer vollkommen unzureichenden Anzahl von Parkmöglichkeiten operiert wird. Sehr viel deutlicher zeigt sich dies vielmehr dann, wenn man die betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten der Betreibergesellschaften in den Blick nimmt. Diese fordern in aller Regel ca. die doppelte Anzahl derjenigen Stellplätze, die nach Maßgabe der einschlägigen Regelwerte gesetzlich „notwendig“ sind. Dies aus gutem Grund: so gibt es über das Jahr verteilt mehrere Phasen mit einer verstärkten Einkaufsaktivität der Bevölkerung, die von der Köhler und Taubmann GmbH vollkommen vernachlässigt wurden. Diese Phasen liegen selbstverständlich vornehmlich, aber nicht nur vor den bedeutenden Festtagen wie Ostern, Pfingsten und Weihnachten, sondern gleichermaßen auch im zeitlichen Zusammenhang mit anderen Feiertagen, die zu einer Verkürzung der Einkaufsmöglichkeiten führen. In diesen Phasen werden die Parkplätze über Gebühr frequentiert, sodass Stellplatzanlagen, die regelmäßig nur eine Auslastung von ca. 50% haben, zu 100% genutzt werden. Für diese Zeiten, die auch für die Betreibergesellschaften am umsatzstärksten sind, werden „Reserveflächen“ von den Betreibergesellschaften benötigt, um den Verkehr abwickeln zu können. Bezieht man diese auch hier zu erwartenden Entwicklungen und Abläufe mit in die Überlegungen ein, wird man nur konstatieren können, dass mit in jeder Hinsicht chaotischen Verkehrsverhältnissen zu rechnen sein wird.

Man nehme in diesem Zusammenhang eines in den Blick: Die Städte Dortmund und Freiburg haben sich - wie die Stadt Usingen auch - dem Ziel verschrieben, dem Bestreben der Betreibergesellschaften, überdimensionierte Parkplatzanlagen zu bauen, entgegenzuwirken, um „Stellplatzwüsten“ zu verhindern, indem sie entsprechende Restriktionen in ihren Einzelhandelskonzepten verankert haben. Selbst diese Städte gestatten den Betreibergesellschaften aber pro 1.000 m² Verkaufsfläche 70 Pkw-Stellplätze; dies nicht, weil sie Parkplatzanlagen mit 70 Stellplätzen städtebaulich wünschenswert oder auch nur erträglich finden, sondern weil ihnen bewusst ist, dass die entstehenden Verkehre nur bei einer solchen Mindestgröße sicher abgewickelt werden können.

Seite 9
Schreiben vom 07.05.15

Selbst bei der Annahme, dass der Rewe-Markt rd. 10 %-Punkte umsatzschwächer war oder gar nur 50 % des bisherigen Rewe-Umsatzes dem Edeka-Vorhaben zugutekommen (prüfungsrelevanter Umsatz dann bei 10 Mio. €), würden die rechnerischen Umsatzrückgänge rd. 1 %-Punkt höher ausfallen und damit bei ca. 10,5 % in der Zone 1 liegen. Angesichts der Lage in dem einzigen planerisch fixierten zentralen Versorgungsbereich im Einzugsgebiet, wäre die Überschreitung der 10 %-Schwelle allerdings städtebaulich vertretbar.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (November 2013) belief sich die Zentralität in Usingen bei Nahrungs- und Genussmitteln auf knapp unterhalb von 100 %. Erst nach Abschluss der Bestandserhebungen hat der Rewe-Markt geschlossen. Faktisch liegt die Zentralität bei diesem Sortiment nach erfolgter Schließung niedriger. Die Zeitpunkterhebung ist maßstabsgebend zur Beurteilung des Vorhabens und der von Dr. Lademann & Partner vorgelegten Verträglichkeitsanalyse. Die Prognose selbst unterstellt allerdings, dass das Vorhaben das erste Jahr der vollen Marktwirksamkeit im Jahr 2016 erreicht (dynamische Betrachtung), weshalb an dieser Stelle gesicherte Entwicklungen bereits einzustellen sind.

Drogeriewaren:

Die Kritik von Stadt+Handel setzt sich in den folgenden Sortimentsbereichen fort. Angesichts der bereits erfolgten Erläuterung zu den Einzugsgebietszonen und der Nachfragestromanalyse ist diese allerdings nicht nachzuvollziehen. Mit Schließung des Rewe-Markts sind auch im Drogeriewarenbereich Abschmelzungen zu verzeichnen (die seitens DLP nicht wirkungsmildernd angerechnet wurden).

Die Zentralität liegt damit niedriger als zum Stand November 2013. Die Behauptungen von Stadt+Handel sind zu widerlegen. Mit Stand November 2013 bestand kein Drogeriemarkt in Neu-Anspach. Im Jahr der Marktwirksamkeit weist Neu-Anspach allerdings einen Drogeriemarkt auf. Eine verstärkte Einkaufsorientierung ist gerade aus diesen Bereichen nicht zu erwarten, da im Standortverbund u.a. mit Rossmann ein ähnlich attraktives Angebot vorgehalten wird.

Aperiodische Sortimente: Beispiel Mode

Die Wirkungsmodellierung berücksichtigt, dass faktisch nur ein geringes Angebot vorhanden ist: In Bezug auf die Innenstadt liegt der Attraktivitätswert (unechte Zentralität) im Bereich Mode bei 26 %. Die Innenstadt steht im Wettbewerbsdruck mit dem umsatz- und verkaufsflächenstärkeren FMS Am Riedborn. Das Angebot ist zudem - mit Ausnahme des Gewerbegebiets - anders profiliert (Fachgeschäfte in der Innenstadt). M.a.W.: Es gibt derzeit nur ein sehr überschaubares Angebot in Usingen. Ein größerer Teil der Nachfrage fließt ab und wird im Übrigen auch durch das Vorhaben nicht gebunden werden können (Metropole Frankfurt außerhalb jeglicher Konkurrenz).

Wie dargelegt, wurde hinsichtlich des Vorhabenumsatzes ein worst-case eingestellt. Potenzielle aperiodische Fachmarktbetreiber wie Takko, AWG oder Kik erreichen in vergleichbaren Standortlagen deutlich niedrigere Flächenleistungen, wie in der Analyse allerdings eingestellt wurde.

Wie eingangs bereits dargestellt, ist es letztendlich städtebaulich irrelevant, ob - aufgrund des überschaubaren Bestands gegenüber den umverteilt wird - die Quoten oberhalb von 10 % liegen. Das Vorhaben selbst würde Abschmelzungen (oftmals nur ein bis zwei nennenswerte Anbieter je Branche in der Innenstadt vorhanden) auffangen, da es selber innerhalb des Zentrums verortet ist. Auf die weiteren Darstellungen wird daher verzichtet.

In Bezug auf die am stärksten tangierte Lage, dem FMS Am Riedborn errechnen sich im worst-case die höchsten Umsatzrückgänge (> 10 %) für das Sortiment Schuhe/Lederwaren. Der tangierte Betrieb, ein Deichmann-Schuhfachmarkt, plant in das Fachmarktzentrum zu verlagern. Die geplante Verlagerung wird dem Ziel des Einzelhandelskonzepts und der Usinger Liste gerecht. Es handelt es sich u.a. bei Schuhen um ein hoch zentrenrelevantes Sortiment, dass gemäß Usinger Sortimentsliste in die Innenstadt zu lenken ist. Diese Sortimentsliste ist in Verbindung mit dem eindeutig abgegrenzten und durch die Regionalplanung vorgegebenen zentralen Versorgungsbereich und der Entwicklungsperspektive (Stärkung) geeignet, den Bestandsschutz zentrenschädigender Standortlagen oder gar prospektiv den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsarten zu rechtfertigen. Insofern ist der tangierte Eigentümer gehalten, zentrenverträgliche Nachnutzungen zu sondieren, die bestenfalls von den Frequenzen der Gesamtlage profitieren.

Die sortimentspezifischen Wirkungsprognosen in den zwei Prüfungsvarianten sind nicht zu beanstanden, da den Eingangsdaten worst-case Annahmen zugrunde liegen.

Schalltechnische Untersuchung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wie bereits zuvor dargelegt wird der Behauptung wonach das Fachgutachten von einer unrealistisch niedrigen Verkehrserzeugung ausgeht nicht gefolgt, somit werden die durch Verkehrsgutachter ermittelten Verkehrsdaten als sachlich und fachlich richtig angenommen und als geeignete Grundlage zur schalltechnischen Untersuchung gesehen.

Auf dieser Grundlage kommt der Fachgutachter zu den nachfolgenden Ergebnissen:

Bei alledem kommt hier noch hinzu, dass auch der Lieferverkehr zwischen den Märkten durchfahren und dort teilweise auch entladen muss, weil für das Fachmarktgebäude lediglich eine Anlieferzone für den westlich gelegenen Markt vorgesehen ist.

Bemerkenswert bei alledem ist auch, dass die Stadt Usingen in der Vergangenheit keinerlei Anstalten gemacht hatte auf notwendige Stellplätze zu verzichten, um ihren vermeintlichen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen. So wurde nicht zuletzt unserer Mandantin die Errichtung von 180 (!) Stellplätze abgefordert, obgleich die bei ihr untergebrachten Fachmärkte ein sehr viel geringeres Verkehrsaufkommen auslösen, als dies bei dem hier in Rede stehenden Fachmarktzentrum der Fall sein wird. Gleiches ist bei dem gegenüberliegenden Areal, auf dem sich die Firmen ALDI und dm befinden, geschehen. Es ist nur schwerlich nachzuvollziehen, weshalb die dort vorhandenen „Stellplatzwüsten“ von der Stadt Usingen nicht nur hingenommen, sondern von ihr sogar gefordert wurden, während man hier die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs opfert, um eine vermeintliche städtebauliche Qualität zu erreichen, die man - hieraus sei in Wiederholung der obigen Ausführungen - genauso gut durch die Forderung nach einer Tiefgarage erreicht hätte.

Es wirft sich damit nicht nur die Frage auf, welche städtebauliche Konzeption gemeindegebietsübergreifend von der Stadt Usingen in diesem Zusammenhang verfolgt wird. Vielmehr wird man zu klären haben, wie es sich mit der Gleichbehandlung der Bauwilligen in der Stadt sowohl in der Vergangenheit als auch in der Zukunft verhält, die von diesen in Verbindung mit der bisherigen Verwaltungspraxis der Stadt über Art. 3 GG eingefordert werden kann. Wie will man künftig jedem pauschal knapp 30% der notwendigen Stellplätze bzw. des hierfür anfallenden Ablösebeträge erlassen?

Dass die Bebauungsplanung die verkehrlichen Auswirkungen des Fachmarktzentnums zum einen schönmalt und zum anderen vollkommen vernachlässigt, dass erhebliche Behinderung auf der Bahnhofstraße zu erwarten sind, führt dazu, dass das Interesse unserer Mandantin an einer Aufrechterhaltung der Funktionalität ihres Fachmarktzentnums über Gebühr zurückgestellt wird, da es gerade auch bei unserer Mandantin zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird mit Blick darauf, dass damit zu rechnen

An dem für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch das geplante FMZ nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort östlich des FMZ am Gebäude Bahnhofstraße 5 wird ein Beurteilungspegel von bis zu 57,1 dB(A) im Tagzeitraum berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) wird um 2,9 dB(A) unterschritten.

Am Immissionsort Kreuzgasse 9a nördlich des geplanten FMZ wird im Tagzeitraum ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von 52,2 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um 2,8 dB(A) unterschritten.

In der ungünstigsten lautesten Nachtstunde (Anlieferung zwischen 5.00 und 6.00 Uhr) wird durch die haustechnischen Anlagen auf den Dächern der Märkte und durch eine Anlieferung in der vollen Stunde (Lieferwagen, Entladung per Hand) am Haupteingang des Lebensmittelmarkts am nächstgelegenen Immissionsort am bestehenden Wohngebäude Marktplatz 11 nördlich des FMZ ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 43,5 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten. Am Immissionsort Kreuzgasse 9a im Allgemeinen Wohngebiet wird ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von 30,3 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert Nacht für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um mehr als 9 dB(A) unterschritten. Bei weiteren Anliefervorgängen im Nachtzeitraum (z.B. Presseartikel) ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese nicht in derselben vollen Nachtstunde erfolgen wie die Belieferung des Backshops.

Die insgesamt 50 Pkw-Abfahrten nach 22.00 Uhr und die Emissionen der haustechnischen Anlagen verursachen in der ungünstigsten Nachtstunde (22.00 bis 23.00 Uhr) einen Gewerbelärmbeurteilungspegel am nächstgelegenen Immissionsort am bestehenden Wohngebäude Bahnhofstraße 5 von bis zu 44,8 dB(A). Der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Abfahrten vom Parkplatz 1 nur über die nördliche Ausfahrt erfolgen.

Im Tagzeitraum und in der ungünstigsten Nachtstunde (Anlieferung sowie Pkw-Abfahrten) unterschreitet die durch das geplante FMZ zu erwartende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung.

Wie bereits dargelegt ist nicht davon auszugehen, dass die vorgenommene Verkehrsuntersuchung eine falsche Grundlage für die durchgeführte schalltechnische Untersuchung bereitstellt.

Zudem wird festgestellt, die in den Berechnungen zu den Gewerbelärmeinwirkungen berücksichtigten Pkw-Bewegungen durch die Ansiedlung des Fachmarktzentnums wurden auf der Grundlage der im Verkehrsgutachten übermittelten Pkw-Bewegungen angesetzt. Eine Verdopplung aller relevanten Betriebsvorgänge (Pkw-Bewegungen, Anlieferverkehre, Anzahl Haustechnischer Anlagen etc.) durch das geplante Fachmarktzentrum würde rechnerisch zu einer Beurteilungspegelerhöhung von 3 dB(A) führen. In der Stellungnahme Ö26 wird nicht von einer Verdopplung der Kunden/Besucher ausgegangen, sondern lediglich von einem Mehraufkommen an Besuchern von 17%. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Erhöhung der Pkw-Bewegungen auf dem Gelände des geplanten Fachmarktzentnums um 17% keine Gewerbelärmbeurteilungspegel verursacht werden, die zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tagzeitraum führen.

1. Vorbelastung durch den vorhandenen LIDL-Markt

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Vorbelastung durch den vorhandenen LIDL-Markt korrekt in die schalltechnische Untersuchung eingestellt wurde. Damit kommt der Fachgutachter zu dem Ergebnis, dass relevante Vorbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten können durch den Betrieb des LIDL-Marktes südlich des Plangebiets verursacht werden. Der LIDL-Markt ist ausschließlich im Tagzeitraum zwischen 8.00 und 21.00 Uhr geöffnet. Damit kann eine relevante Gewerbelärmvorbelastung im Nachtzeitraum ausgeschlossen werden. In den von der Unteren Immissionsschutzbehörde Hochtaunuskreis übermittelten Auszügen aus der schalltechnischen Untersuchung zum LIDL-Markt wurde für den dem Bauvorhaben FMZ nächstgelegenen Immissionsort Bahnhofstraße 7 (Nordwestfassade) ein Teil-Beurteilungspegel für den Parkierungsverkehr am Tag von $L_{r,i} = 47,1$ dB(A) berechnet. Der Teil-Beurteilungspegel für Lieferanfahrten im Tagzeitraum beträgt an diesem Immissionsort $L_{r,i} = 45,1$ dB(A). Daraus ergibt sich als Vorbelastung durch den LIDL-Markt am Immissionsort Bahnhofstraße 7 ein Gesamtbeurteilungspegel von $L_r = 49,2$ dB(A). Die Gewerbelärmvorbelastung durch den LIDL-Markt am Immissionsort Bahnhofstraße 7 liegt um mehr als 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete im Tagzeitraum von 60 dB(A). Somit ist keine Gewerbelärmvorbelastung zu berücksichtigen.

Die Vorbelastung durch den bestehenden LIDL-Markt südlich des geplanten Vorhabens wurde auf der Grundlage der tatsächlichen, derzeitigen Öffnungszeiten berücksichtigt. Eine Berücksichtigung einer möglichen zukünftigen Ausdehnung der Öffnungszeiten wäre in diesem Fall nicht sachgerecht.

Kaufvertrag / Verbot gegen § 109 Abs. 1 Satz 1 HGO / kommunalrechtliche Prüfung

Der Stellungnahme wonach der Vorhabenträger nicht in der Lage wäre das Vorhaben durchzuführen, da der Kaufvertrag im Falle eines Zustandekommens gem. § 123 BGB nichtig wäre, weil dieser Kaufvertrag gegen § 109 Abs. 1 Satz 1 HGO verstößt kann nicht gefolgt werden.

ist, dass die Erreichbarkeit ihres Fachmarktzentrums dadurch spürbar erschwert wird.

- 3.2 Das Verträglichkeitsgutachten der Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH ist als Grundlage für die versorgungsbezogenen Auswirkungen bereits deshalb untauglich, weil dort in dem offensichtlichen Bestreben, die Auswirkungen zu relativieren, die zu erwartenden Flächenproduktivitäten unrealistisch niedrig angesetzt wurden. Auch dieses Gutachterbüro lässt die Agglomerationswirkung und die damit bewirkte Attraktivitätssteigerung des Fachmarktzentrums schlicht außen vor. Wir nehmen in diesem Zusammenhang Bezug auf den Plausibilitätscheck der Firma Stadt + Handel, die im Auftrag unserer Mandantin die Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens untersucht hat. Auch auf dieses Gutachten nehmen wir vollinhaltlich Bezug und machen es umfassend zum Gegenstand unserer Ausführungen.

Ergänzend hierzu: trotz der in jeder Hinsicht „moderaten“ Bewertung des Umsatzes, den das geplante Fachmarktzentrum nach dem Gutachten vermeintlich auf sich vereinigen wird, kommt das Gutachterbüro auf eine Umverteilung der Kaufkraft zulasten des Fachmarktzentrums unserer Mandantin von bis zu 20%. Man mag dies rechtfertigen mit dem Bestreben, zentrenrelevante Kaufkraft in die Innenstadt zu verlagern. Dies würde zwar voraussetzen, dass man dem Vorhabenstandort eine Innenstadtlage beimisst, während man das Fachmarktzentrum seiner Lage nach als peripher einordnet, was angesichts dessen, dass diese beiden Standorte knapp 200 m voneinander entfernt liegen schwerlich begründbar sein wird. Entscheidend aber ist, dass man selbst dann, wenn man dem bestehenden Fachmarktzentrum einen Schutzanspruch absprechen würde, in den Blick zu nehmen hat, dass hier gewichtige Eigentümerinteressen in Rede stehen. Der Sache nach bedeuten die ermittelten Umverteilungsquoten nämlich unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, dass die Filialisten, die gegenwärtig noch das Fachmarktzentrum unserer Mandantin belegen, ihre Betriebe in das neue Fachmarktzentrum verlagern werden. Der Vorhabenträger hat bereits den Abschluss von Mietverträgen mit Mietern unserer Mandantin, so namentlich den Firmen Takko und Deichmann, verkündet. Eine adäquate Nachbelegung der vakant werdenden Flächen wird dann nicht mehr möglich sein, da die entstehende Konkurrenzsituation dies nicht mehr erlauben wird. Dies lässt erwarten, dass auch die anderen Betriebe, so ins-

Zur Ermittlung des Verkehrswertes der Fläche wurden zwei unabhängige Gutachter durch die Stadt herangezogen. In diesem Fall wurden 2 Gutachter herangezogen, da für das ehemalige Schorn-Grundstück im Sanierungsgebiet bereits ein Gutachten vorliegt und gem. anwaltlicher Beratung ein 2. Gutachten eingeholt werden sollte.

Die Grenze des Sanierungsgebietes läuft durch die beiden Grundstücke, daher ergeben sich unterschiedliche Grundstückswerte. Beim ehemaligen Schorn-Grundstück wurde Bezug auf den Bebauungsplan S 1 (rechtsgültig seit Januar 1992) genommen. Zudem kann dieses Grundstück sofort bebaut werden. Demnach ist dieses Grundstück mit einem höheren Wert zu veranschlagen. Der endgültige Wert ist mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung abgestimmt worden.

Zu dem Grundstück, welches nicht in dem Sanierungsgebiet liegt (Busbahnhof mit Buswartehäuschen), ist wie folgt festzustellen. Gemäß Gutachten und unter der Berücksichtigung der bevorstehenden Bauleitplanung und des Entwicklungszustandes als Bauerwartungsland sowie in Anlehnung an einschlägige Fachliteratur wird ein Bodenwert in Höhe von 60 % des baureifen Landes in Ansatz gebracht. Im Hinblick auf eine geplante Flurstücksnutzung als „Neuer Marktplatz“ mit u.a. großflächigem Einzelhandel sowie der Lage zwischen dem Gewerbegebiet Riedwiese und dem Altstadtkern Usingen wird ein Bodenrichtwert in Höhe von 250 €/m² in Ansatz gebracht. Die Abbruchkosten der derzeit bestehenden baulichen Anlagen (Bushäuschen) sowie der versiegelten Verkehrsflächen (Parkplatz, Busbahnhof) im Bereich der geplanten Neubebauung errechnen sich in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig auf 297.300 €.

Die Abbruchkosten in Höhe von 297.300 € entsprechen bei einer Grundstücksfläche des Flurstücks von 8.863 m² rund 34 €/m².

Im Ergebnis liegt der Grundstückswertermittlung folgende Berechnung zu Grund:

250 €/m² Bodenrichtwert * 60 % Bauerwartungsland - 34 €/m² Abzug für Abbruchkosten = 116 €/m²

Der Marktwert in Höhe von 1.030.000 € beträgt rund 110 €/m² Grundstücksfläche und liegt unterhalb bzw. innerhalb der unteren Bandbreite der recherchierten Bodenwertspannen. Der ermittelte Wert berücksichtigt insbesondere die verschiedenen Entwicklungsstufen und Qualitäten des Grund und Bodens, die unterschiedlichen Topographien, die innerstädtische Lage in Usingen sowie die angedachte, zukünftige Grundstücksnutzung zu Büro- und Handelszwecken und wird als marktgerecht beurteilt. Bei den Hinweisen handelt es sich um bauleitplanerisch und städtebaulich Sachfremde Belange die keiner Abwägung zu unterziehen sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich hierbei kein weiterer Handlungsbedarf.

Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentrums fest und folgt der Anregung nicht.

GmbH und damit die irri-ge Annahme zugrunde liegt, es käme zu maßgeblich weniger Pkw-Bewegungen als dies tatsächlich der Fall ist. Darüber hinaus wurde die Vorbelastung durch den bereits vorhandenen Lidl-Markt falsch ermittelt, indem davon ausgegangen wurde, dieser Markt sei lediglich in der Zeit von 8:00 Uhr morgens bis 21:00 Uhr abends geöffnet. Dies mag gegenwärtig so sein, kann sich aber ohne weiteres in der Zukunft ändern. Maßgeblich ist, ob die Betriebszeiten zu Lasten der Firma LIDL verbindlich in der Baugenehmigung eingeschränkt sind. Hiervon ist allerdings nicht auszugehen. Eine rechtsfehlerfreie Abwägung der Immissionsschutzbelange auf Grundlage des Gutachtens ist damit ausgeschlossen. Den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB könnte man damit nicht genüge tun.

- 3.4 Der Bebauungsplan kann rechtsfehlerfrei allerdings auch deshalb nicht erlassen werden, weil hierfür gemäß § 12 Abs. 1 BauGB erforderlich wäre, dass der Vorhabenträger, hier mithin die Firma Zwölfte Procom Invest GmbH & Co. KG, in der Lage wäre, das Vorhaben durchzuführen. Insofern mag man es noch für ausreichend erachten, dass die Stadt als derzeitige Grundstückseigentümerin dem Vorhabenträger ein notarielles Kaufangebot unterbreitet hat, wobei die Anforderungen diesbezüglich in der Rechtsprechung regelmäßig über eine rein schuldrechtliche Sicherung hinausgehen. Entscheidend aber ist, dass der Kaufvertrag im Falle seines Zustandekommens gemäß § 134 BGB nichtig wäre, weil dieser Kaufvertrag gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, so namentlich gegen § 109 Abs. 1 Satz 1 HGO. Nach dieser Bestimmung dürfen Vermögensgegenstände einer Gemeinde in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Dies erfolgt hier indessen nicht, wenn man - wie geboten - eine wirtschaftliche Gesamtschau ansetzt. So soll von der Stadt eine 7.114 m² große Fläche für 116,00 €/m² veräußert werden. Berücksichtigt man die bei Zustandekommen des Kaufvertrages bestehenden und auch vorausgesetzten baurechtlichen Festsetzungen und damit den Entwicklungsstatus dieser Fläche und berücksichtigt man ferner, dass der Vorhabenträger von Erschließungsbeiträgen freigestellt bleibt, ergibt sich ein erheblich höherer Verkehrswert für diese Fläche. Dabei wird nicht verkannt, dass die Firma Zwölfte Procom Invest GmbH & Co. KG sich ihrerseits verpflichtet, bestimmte Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind aber fast ausschließlich vorhabenbezogen und dienen der inneren Erschließung des Gebiets. Die darüber hinausgehend geschuldeten Erschließungsmaßnahmen fallen dahingegen nicht ins Gewicht. Dieser Gesichtspunkt mag in erster Linie einer noch von unserer Mandantin zu

veranlassenden kommunalrechtlichen Prüfung vorbehalten bleiben. Aufgrund des hier gewählten Verfahrens kann er aber auch bereits im Bauleitplanverfahren nicht aus den Augen verloren werden, da es dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geradezu immanent ist, dass die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers sichergestellt ist, dass er mithin das Vorhaben innerhalb der im Durchführungsvertrag vorgesehenen Frist mit hinreichender Sicherheit durchführen kann.

— Nach alledem kann der Bebauungsplan in der Fassung des Offenlageverfahrens nicht als Satzung beschlossen werden.

Siehe Anlage:

1. Plausibilitätscheck, Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz in Usingen, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines innerstädtischen Einzelhandelsvorhabens, Hrsg.: Stadt + Handel, Datum: 24. April 2015 Verkehrsgutachten
2. Brilon Bondzio Weiser, Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Köhler & Taubmann

Siehe Anlage:

1. Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz in Usingen“, Erwiderung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner mbH, Datum 28. Mai/05. Juni 2015 siehe Anlage.
2. Fachliche Stellungnahme zu den Ausführungen der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH zum Fachgutachten Verkehr Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ in Usingen (vom 06.05.2015), VKT GmbH, Datum 03.06.2015 siehe Anlage.

Usingen, im April 2015

Sie haben es sicher schon gehört oder gelesen:

Ein **Investor aus Hamburg** plant ein **Fachmarktzentrum**
in **Usingen am „Neuen Marktplatz“**
mit ca. **6000 qm Fläche** –
so groß, wie die Läden am **Riedborn** und **REWE** Weilburger Straße zusammen.
Das gesamte Vorhaben soll mit **nur 12** zusätzlichen **Parkplätzen** auskommen,
da 138 Parkplätze bereits vorhanden sind.

Die Auswirkungen der Planung sind unverträglich für die
Usinger Einzelhandelsstruktur und
stürzen den Verkehr in der Innenstadt mit
4500 zusätzlichen Autos
endgültig ins Chaos.

Die offene westliche Blickachse bis zum Wahrzeichen
„Usinger Kirchturm“ wird massiv gestört.
Daher wenden wir uns gegen diese Absicht und bitten um
Ihre Unterstützung

Wir werden der **Stadt Usingen** die gesammelten **Unterschriften** übergeben
und um eine **Entscheidung gegen das Projekt** bitten.

Wir sagen deshalb **NEIN!**
zum **Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“**

52 Öffentlichkeit 27 (Unterschriftenliste mit 1.579 Unterschriften)

Eingang: 02.06.2015 (nicht fristgerecht)

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Aus den nachfolgenden Gründen wird diesen nicht gefolgt.

Vorhaben:

Zunächst gilt es darauf zu verweisen, dass eine Verkaufsfläche von 6.000 m² gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zulässig ist. In den textlichen Festsetzungen wird die maximal zulässige Verkaufsfläche wie folgt festgesetzt „Das Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ dient der Unterbringung eines (In Zahlen: 1) Fachmarktzentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.700 m² im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Bestimmungen sowie von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistung und Gastronomie.

Stellplätze:

Bei der Etablierung des Fachmarktzentrums handelt es sich um ein kompaktes Gesamtvorhaben, zu dessen wesentlichem Aspekt eine zentrale und angemessen dimensionierte Stellplatzanlage gehört.

Grundsätzlich kann hierzu festgehalten werden, dass die nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan fixierten ca. 150 PKW-Stellplätze für das Fachmarktzentrum im Gebiet städtebaulich richtig platziert und umsetzbar sind. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung wurden auf Ebene des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die geplanten Stellplätze genügen um das erwartete Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Im Tagesverlauf ist mit einer unterschiedlich intensiven Nutzung der einzelnen Module des Fachmarktzentrums (Besucherdichten) und der ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und der Gastronomie zu rechnen. Dies insbesondere auch deshalb, weil ein Verbrauchermarkt öfter frequentiert wird als ein Fachmarkt. Dementsprechend musste der Stellplatzbedarf vorliegend nicht additiv, sondern im System „wechselseitiger Nutzungen“ betrachtet werden. Eine rein additive Betrachtung wäre für das geplante Fachmarktzentrum aufgrund seiner Größe, seiner spezifischen Alleinstellungsmerkmale in eben dieser geplanten auch einzigartigen städtebaulichen Ausprägung mit Blick auf den größten erwarteten gleichzeitigen Bedarf hier nicht gerechtfertigt.

Insofern wird auch von der Bedarfsseite argumentiert, dass eine Anzahl von ca. 150 Stellplätzen als ausreichend betrachtet werden kann.

Auch wegen der sehr günstigen Lage des Plangebietes in der Stadtstruktur - es handelt sich hierbei um ein Areal in innerstädtischer und integrierter Lage mit einer sehr guten fußläufigen Anbindung an den Alten Marktplatz (eine neue, zusätzliche Wegeverbindung wird im Zuge der Planumsetzung geschaffen) und einer potentiell befahrbaren Wegeverbindung zum benachbarten Aldi Markt - und wegen des Vorhandenseins von Haltestellenbereichen der Linien des Usinger- Bus-ÖPNV direkt bzw. in mittelbarer Nähe des Plangebiets ist es städtebaulich gerechtfertigt, die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet auf die festgelegten ca. 150 Plätze zu begrenzen. Der so dimensionierte Parkplatz ist gerade nicht überdimensioniert und trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, gerade an diesem zentralen Ort keine „Stellplatzwüste“ entstehen zu lassen.

Zudem wird darauf verwiesen, dass im Rahmen einer Erhebung der Stadt Usingen aus dem Jahr 2002 hervorgeht, dass die maximale Ausnutzung der vorhandenen 139 Stellplätze in den Mittagsstunden liegt und hierbei weniger als 40% beträgt. Hiervon werden allerdings lediglich 25% der Stellplätze für Dauerparker (Parkdauer länger als 2,5 Stunden) genutzt. Aufgrund dieser Erhebung ist davon auszugehen, dass lediglich maximal 14 Stellplätze für Dauerparker im Zeitraum der maximalen Auslastung ersetzt werden müssen.

Zusammengefasst können demnach die nachfolgenden städtebaulichen Belange angeführt werden, die eine Festlegung auf ca. 150 Stellplätze rechtfertigen:

- Westlich an das Plangebiet grenzt eine größere Freifläche (Festplatzfläche) an, die aktuell für verschiedenste temporäre Nutzungen (Zirkus, Veranstaltungen, Parkfläche) genutzt wird.
- Es bestehen schon jetzt fußläufige Wegeverbindungen (Hainpfad) zum Alten Marktplatz und der Altstadt.
- Der Baukörper wird an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerks angebunden.
- Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.
- Es ist eine Mehrfachnutzung der einzelnen Parkplätze im Hinblick auf das unterschiedliche Sortiment der Märkte und unterschiedliche Nutzungszeiten vorgesehen.
- Es werden Verbundeffekte durch räumlich zusammen liegende Einzelhandelseinrichtungen prognostiziert.

Unabhängig vom hier aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan bietet der westlich an das Plangebiet angrenzenden Freibereich die grundsätzliche Möglichkeit weitere Stellplätze herzustellen.

Verkehr:

Die Ergebnisse, die sich die Stadt Usingen zu eigen macht, werden vom Fachgutachter wie folgt zusammengefasst.

Wir sagen deshalb **NEIN!**
zum Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“



Höhe Baukörper 8,50m

Die offene westliche Blickachse bis zum Wahrzeichen
„Usinger Kirchturm“ wird massiv gestört.

Die Zwölfte Procom Invest GmbH & Co. KG beabsichtigt den Neubau des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ in Usingen auf einem über die Bahnhofstraße erschlossenen ca. 15.000 qm großen Grundstück. Die derzeit planerisch vorgesehene Verkaufsfläche von insgesamt ca. 4.700 qm teilen sich auf einen Lebensmittelmarkt mit rd. 2.500 qm Verkaufsfläche, einen Drogeriefachmarkt mit rd. 650 qm Verkaufsfläche und weitere Fachmärkte mit insgesamt rd. 1.550 qm auf. Ergänzend hierzu sind im 1. Obergeschoss des Fachmarkt-Gebäudes auf einer Bruttogeschossfläche von 1.000 qm eine Nutzungsmischung aus einem Fitnessstudio, Büro-/ Verwaltungsebenen oder einer Arztpraxis vorgesehen. Der auf dem Grundstück des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ in Usingen geplante Parkplatz mit ca. 155 Stellplätzen soll über die bestehende Zufahrtsstraße (Einfahrt und Ausfahrt aus/ in allen Richtungen) und eine neue zusätzliche Ein- und Ausfahrt (Einfahrt nur aus Nordosten und Ausfahrt nur nach Südwesten) an die Bahnhofstraße und weiterführend an das angrenzende innerstädtische Straßennetz angeschlossen werden.

Die vorgesehenen baulichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ in Usingen lassen einen werktäglichen Neuverkehr von etwa 4.580 Kfz/ Werktag erwarten. Die Verkehrsspitze tritt in Folge des Einkaufs- und Besorgungsverkehrs in der Nachmittagsspitzenstunde auf und überschneidet sich daher mit der üblichen, nachmittäglichen Hauptverkehrszeit des Berufsverkehrs. In der Nachmittagsspitzenstunde wird sich ein vorhabenbedingter Kfz-Neuverkehr von ca. 250 Kfz im Quellverkehr und ca. 270 Kfz im Zielverkehr einstellen. Der erwartete Neuverkehr verteilt sich über den Anschlussknotenpunkt in der Bahnhofstraße zu ca. 35 % in/ aus Richtung Südwesten und zu ca. 65 % in/ aus Richtung Nordosten über die bereits heute hoch-belasteten Knotenpunkte in der Innenstadt von Usingen.

Zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ ist die heute ohne Lichtsignalanlage (LSA) geregelte Einmündung Bahnhofstraße / Zufahrt „Neuer Marktplatz“ auszubauen. Die Planung sieht eine Knotenpunktgeometrie mit zwei separaten Fahrstreifen für Rechtsabbiegen und Linksabbiegen in der Zufahrtsstraße sowie einem überbreiten Fahrstreifen für den durchgehenden Verkehrsstrom (geradeaus) und den Linksabbieger in der südwestlichen Knotenpunktzufahrt Bahnhofstraße vor. Der Knotenpunkt erreicht ohne Berücksichtigung der separaten Zufahrt auf den Parkplatz des Lebensmittelmarktes in der Vormittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe B und in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe D. Bei Berücksichtigung der separaten Zufahrt sinkt die Leistungsfähigkeit auf die Qualitätsstufe E und erreicht damit die Kapazitätsgrenze des Knotenpunktes. Die benachbarten Knotenpunkte können von Rückstau freigehalten werden.

Der bereits heute (Analyse 2014) bzw. im Planungsnullfall 2020 hoch belastete Knotenpunkt Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse (1) gewährleistet unabhängig vom Planungsvorhaben in der gegenwärtigen Ausbauform als Einmündung ohne Lichtsignalanlage (Bestand) rechnerisch keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung (Qualitätsstufe E in der Vormittagsspitzenstunde und Qualitätsstufe F in der Nachmittagsspitzenstunde). Zum Erreichen einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung besteht somit unabhängig vom Planungsvorhaben bereits Handlungsbedarf zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse (1). Eine Umgestaltung des Knotenpunktes zu einem kleinen Kreisverkehr könnte zu einer spürbaren Verbesserung der Verkehrsqualität bzw. Leistungsfähigkeit beitragen (Qualitätsstufe A in der Vormittags-spitzenstunde und Qualitätsstufe B in der Nachmittagsspitzenstunde). Eine Lichtsignalanlage (LSA) würde ebenfalls zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit führen. Dies würde dann auch eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ gewährleisten.

Die Knotenpunkte Kreuzgasse / Zitzergasse (3) und Bahnhofstraße / Wilhelmstraße / Zitzergasse (4) im Stadtkern von Usingen gewährleisten unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ (Planfall 2020) eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung. Am Knotenpunkt Bahnhofstraße / Wilhelmstraße / Zitzergasse (4) kann trotzdem ein Rückstau bis in den benachbarten Knotenpunktbereich Bahnhofstraße / Zufahrt „Neuer Marktplatz“ (5) auftreten.

Von einem zusätzlichen straßenseitigen Anschluss des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ über den ALDI-Parkplatz an die Straße Am Riedborn (Brückenbauwerk über den Stockheimer Bach) oder über eine zusätzliche Straßenanbindung an die Kreuzgasse/ Neutorstraße profitiert nur der vorhabenbedingte Neuverkehr des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ in/ aus Richtung Westen (etwa 25 % des gesamten vorhabenbedingten Neuverkehrs). Die daraus resultierende Verkehrsentslastung der vier hochbelasteten Knotenpunkte im Stadtkern von Usingen führt zu keiner spürbaren Verbesserung der Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs an den kritischen Knotenpunkten (1 – 2).

Aus der „Verkehrsuntersuchung B 275 und B 456 Umfahrung Usingen“ (im Auftrag von Hessen Mobil) geht hervor, dass die Umsetzung der Nord- und Ostumgehung Usingen (Vorzugsvariante) zu einer Verkehrsentslastung im Hauptstraßennetz in der Ortslage von Usingen um über 50 % (im Vergleich zum Planungsnullfall 2020) führen würde. Dies würde zu einer deutlichen Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufs an den untersuchten Knotenpunkten (1 – 4) im Stadtkern von Usingen beitragen, so dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung an diesen Knotenpunkten auch unter Beibehaltung der gegenwärtigen

Knotenpunktformen und -regelungen unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ (Planfall 2020) gewährleistet wäre.

Blickachse:

Es wird indes nicht verkannt, dass die Realisierung der vorgesehenen Bebauung Auswirkungen auf die städtebauliche Wahrnehmbarkeit stadtbildprägender Elemente wie die Laurentiuskirche hat.

Die in der Stellungnahme angeführte Sichtachse war bisher in der beschriebenen Form städtebaulich nicht wirksam, da im östlichen Bereich bereits Gebäude und westlichen Bereich der Baumbestand vorhanden ist. Eine Sichtachse entlang der Straßenführung ist vorhanden und wird in Zukunft auch bestehen bleiben.

Die Wegeverbindung an dieser Stelle hat vornehmlich funktionelle Funktionen zwischen den bisherigen Einkaufsstandorten oder für Schüler. Erholungs- oder Flaniereigenschaft sind dem Standort auch in der jetzigen Art und Weise wie er besteht nicht gegeben, was sich auch an der bestehenden Nutzung als Stellplatzfläche zeigt. Eine anderweitige aufwertende Nutzung steht nicht in Planungsaussicht.

Zudem darf festgestellt werden, dass es sich bei der angesprochenen Sichtachse lediglich um eine untergeordnete Sichtachse handelt.

5.6.2015

Neuer Marktplatz, Ihre Sondersitzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

um die Innenstadt zu beleben, um die Neugestaltung des Neuen Markt-
platzes attraktiv für den Nutzer zu entwickeln und um eine Synthese
zur Gesamtgestaltung mit dem Riedborn herzustellen stelle ich mir vor:

1 **Zwischen Altem und Neuen Marktplatz errichtet man ein Parkhaus** – evtl.
betrieben und errichtet von dem Eigenbetrieb Stadtwerke aus Mitteln der
Stellplatzablösen. Einfahrt von unten, Ausfahrt nach oben oder umgekehrt.
Damit entsteht ein nicht so stark belastender Einbahnverkehr. Davon
profitiert sicher endlich auch der Altstadt kern. Denn dort fehlen Parkplätze
Einen Aufzug (attraktiv aus Glas) vor die Fassade gehängt ist denkbar.
Dabei könnte das Kilbhaus (vormals Narducci) dienen. Dessen Fassade
sollte erhalten werden, sein Baukörper abgerissen und dahinter ein Parkhaus
errichtet werden, das bis auf die Ebene Neuer Marktplatz geführt wird.

**Der Neue Marktplatz könnte so gestaltet werden, dass er zum Verweilen,
Flanieren, Shopping einlädt, für die junge Familie attraktiv ist,** damit sie nicht
auch noch am Wochenende oder in den Abendstunden zum Dreiradfahren
mit den Kindern in ein Einkaufszentrum oder in verkehrsberuhigte City-
lagen muss.

2 Wichtig ist aus meiner Sicht ist auch die attraktiv gestaltete fußläufige Verbindung
zwischen **Neuem Marktplatz und dem Riedborn.**

Mit freundlichen Grüßen

53 Öffentlichkeit 28

Eingang: 05.06.2015 (nicht fristgerecht)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem wird teilweise entsprochen.

1. Errichtung eines Parkhauses zwischen Altem und Neuem Marktplatz / Gestaltung Neuer Marktplatz

Die Usinger Innenstadt kommt ihrer Versorgungsfunktion als mittelzentraler Einzelhandelsstandort nicht mehr adäquat nach. Es ist eine impulsbringende Ansiedlung erforderlich, die auch im Einzelhandelskonzept mit einer vergleichbaren Größenordnung empfohlen und als zielführend dargestellt wird. In der Innenstadt besteht lediglich am Vorhabenstandort das Flächenpotenzial, das zur Erfüllung der Entwicklungsziele i.S.d. Realisierung des Verkaufsflächenumfangs erforderlich ist. Das Vorhaben gemäß Bebauungsplan ist sowohl funktional als auch städtebaulich richtig verortet.

Zur Umsetzung des Vorhabens mit den vorbenannten Nutzungen wurde daher durch das Büro ATP Architekten Ingenieure (Offenbach am Main) ein Konzept gewählt, dass sich in die vorhandene Umgebungsstruktur einfügt und die wesentlichen Rahmenbedingungen (Umgebungsbebauung, Topographie, Wegeverbindungen etc.) des Areals aufnimmt.

Die neu zu schaffende städtebauliche Situation gliedert sich hierbei in zwei Teilbereiche, bestehend aus einem nördlichen Teilbereich mit Dienstleistungsnutzungen und Fachmärkten, Handel, freiberuflichen Nutzungen, Büros und Praxen und einem südlichen Teilbereich, bestehend aus einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Nutzungen (bspw. Backshop oder Café).

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die fußläufige Anbindung des Plangebietes, um die bereits bestehenden Abkürzungen und Wegeverbindungen von Alt- und Neustadt zum südlich gelegenen Einkaufsstandort „Am Riedborn“ und dem Bahnhof weiterhin beibehalten zu können. Die Stärkung dieser Wegeverbindungen war auch eine zentrale Wettbewerbsaufgabe, die von dem nun vorliegenden Konzept umgesetzt wird.

Die Stadt Usingen hat sich darauf verständigt dieses Vorhaben mittels Vorhabenbezogenem Bebauungsplan umzusetzen.

Der Vorschlag zur Errichtung eines Parkhauses an Stelle der Fachmärkte wird den übergeordneten städtebaulichen Konzepten und den städtebaulichen Zielen der Stadt Usingen nicht gerecht. Die Tragfähigkeit eines solchen Baus ist für die Stadt risikobehaftet und wird aus städtischen Mitteln nicht realisierbar sein.

Es entstünde ein monofunktionales Gebäude, das zu einer hier aufgeführten Attraktivierung des Standortes städtebaulich gestalterisch nicht beizutragen hätte. Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Usingen an der Ausweisung des Sondergebietes mit der Bebauung des Fachmarktzentums fest und folgt der Anregung nicht.

2. Fußläufige Verbindung „Neuer Marktplatz – Riedborn“

Die bereits bestehende fußläufige Verbindung zwischen Neuem Marktplatz und dem Riedborn im westlichen Teilbereich des Plangebietes bleibt bestehen und wird im Bestand festgesetzt.

Die Wegeverbindung zum Alten Marktplatz wird durch zwei mögliche Wegeverbindungen gesichert und verbessert, indem einer behindertengerechten Verbindung mit einer kombinierten Treppen- und Aufzugsanlage die in das Fachmarktgebäude integriert ist und indem die jetzigen Wegeverbindungen neugestaltet und verkehrssicher ausgebaut wird.

Anlagen zur Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen zu dem o.a. Verfahren:

Gutachten aus den eingegangenen Stellungnahmen:

1. Plausibilitätscheck, Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ in Usingen, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines innerstädtischen Einzelhandelsvorhabens, Hrsg.: Stadt + Handel, Datum: 24. April 2015
2. Brilon Bondzio Weiser, Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Köhler & Taubmann

Fachliche Stellungnahmen zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Fachgutachten:

1. Stellungnahme zum Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ in Usingen, FIRU Gfl mbH, Datum 27.05.2015
2. Stellungnahme zum Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ in Usingen, FIRU Gfl mbH, Datum 11.06.2015
3. Usingen, Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“, Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang des Westerfelder Wegs, FIRU Gfl mbH, Datum 12.06.2015
4. Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz in Usingen“, Erwiderung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner mbH, Datum 28. Mai/05. Juni 2015
5. Fachliche Stellungnahme zu den Ausführungen der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH zum Fachgutachten Verkehr Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ in Usingen (vom 06.05.2015), VKT GmbH, Datum 03.06.2015
6. Fachliche Stellungnahmen zu den Einwänden und Anregungen aus der Offenlage des Bebauungsplans „Neuer Marktplatz“ in Usingen zum Thema Verkehr, VKT GmbH, Datum 03.06.2015