

# Stadt Usingen

Bauamt

## Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
02.07.2014	X/93-2014

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	14.07.2014	
HFA/VBS/WULF	17.07.2014	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2014	
Ortsbeirat Usingen		

### **Bauleitplanung der Stadt Usingen**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz", Stadtteil Usingen**

### **Beschluss des Vorentwurfs für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)**

### **BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge wie folgt beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der in der Anlage zur Beschlussvorlage beiliegende Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ im Stadtteil Usingen soll als Planentwurf mit der zugehörigen Begründung und den ebenfalls der Vorlage beiliegenden Fachgutachten, in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB gehen.

#### **Sachdarstellung:**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.2013 gefasst (s. Drucksachen-Nr.: X/5-2013).

Ziel des Planverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Bebauung mit einem Einkaufszentrum für den Bereich am „Neuen Marktplatz“ zwischen der Festplatzfläche und der Bahnhofstraße. Der Plangeltungsbereich umfasst die Fläche des jetzigen Parkplatzes am Neuen Marktplatz, eine ehemalige Gartenbaufläche (sog. „Schorn-Gelände“ ehem. Gärtnerei Kilb, Marktplatz 7) sowie die Grundstücksfläche des Anwesens Bahnhofstraße 4 (s. Anlage 1).

Mit der Beschlussfassung zur Aufstellung des Planverfahrens wurde beschlossen, dass vor der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, der Planvorentwurf den Gremien zur Beratung und Beschluss vorgelegt wird. Dem wird hiermit entsprochen, indem die Plankarte des Bebauungsplanes mit Textfestsetzungen, die zugehörige Begründung mit integriertem Umweltbericht und ergänzende Gutachten vorgelegt werden (s. Anlagen 4 – 11).

Wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Entsprechend dem Begriff umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan damit konkrete Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen. Die formellen Verfahrensinhalte

sind in der Beschluss-Vorlage X/5-2013 erläutert. Der Projektentwickler Procom legt eine aktuelle Vorhabenplanung und Erschließungskonzept vor (s. Anlage 2 + 3), die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit den Bebauungsplanunterlagen vorgelegt werden sollen.

### **Planinhalte Vorhaben und Erschließung**

Der Vorhabenträger legt eine Planung mit 2 Gebäudekomplexen für Handelsnutzungen vor (s. Anlage 3). Diese entsprechen im Grundsatz denjenigen, wie sie zum Aufstellungsbeschluss positioniert waren. Im Bereich des jetzigen Parkplatzes und auf einer Teilfläche des Busbahnhofes soll ein Einkaufsmarkt für den Betreiber Edeka entstehen. Zur Bahnhofstraße hin vorgelagert ist die Stellplatzanlage vorgesehen. Auf dem ehemaligen Gärtnerriegelände soll ein Fachmarktzentrum mit 4 Nutzungseinheiten für Fachmärkte im Erdgeschoss entstehen. Im Obergeschoss soll dort eine kleine Einheit für 3 Dienstleistungsnutzungen vorgesehen werden.

Vom Grundsatz her sind die Nutzungen so wie sie bereits im Durchführungsvertrag beabsichtigt sind in der Planung enthalten. Änderungen haben sich ergeben, indem der Gebäudekörper mit den Fachmärkten in seiner Lage nach Süden vorgezogen wurde und eine ehemals vorgelagerte größere Platzfläche nunmehr nicht mehr vorgesehen wird. Der Projektentwickler begründet diese Entscheidung mit ansonsten hohen Baukosten bei einer Einfügung in die Hanglage, weiterhin dass durch die Nutzung erforderliche Fluchtwege nur im rückwärtigen Gebäudebereich und durch Abrücken des Gebäudekörpers aus der Hanglage heraus ermöglicht werden. Darüber hinaus wird kein Nutzungsbedarf für eine platzbelebende Gastronomie gesehen.

Das über den Fachmärkten angeordnete Geschoss ist in der Nutzfläche und im Baukörper ebenfalls verändert, in diesem Fall verkleinert, was hier mit einer derzeit nicht vorliegenden Nutzungsnachfrage nach Dienstleistungseinheiten begründet wird. In dem Bebauungsplanentwurf ist für diesen Bereich eine zwingende 2-Geschossigkeit vorgesehen. Eine Bebauung der Gesamtläche in dieser Ebene wäre noch möglich, wobei auch entsprechend der Durchführungsvertrag angepasst werden müsste. Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, dass hier eine zweite Geschossebene vorgesehen und auch ausgeführt wird. Die in dieser Ebene nicht bebaute Fläche, die als Dachfläche vom Alten Marktplatz kommend zu sehen ist, sofern sie nicht für die Erschließung der Dienstleistungseinheiten dient (grau markierte Fläche), mit einer Dachbegrünung gestaltet werden.

Im jetzigen, für die vorzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorliegenden Bebauungsplanentwurf, sind keine Gebäudehöhen festgesetzt. Dies wird im weiteren Verfahren mit vorliegenden konkretisierten Planunterlagen ergänzt. Ebenfalls Ergänzungen werden erforderlich und sollen vorgenommen werden im weiteren Verfahren hinsichtlich der Dachbegrünung des Bereiches für den Vollsortimenter sowie für die gestalterische Behandlung von auf beiden Gebäudeeinheiten durch den Betrieb erforderlichen technischen Anlagen, die zumeist auf den Dachflächen der Gebäude angeordnet werden und optisch und gestalterisch wirken.

Der Vollsortimenter ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fläche „SO1“ ausgewiesen. Er entspricht in seinen Abmessungen und der Lage demjenigen, wie er bereits zum Aufstellungsbeschluss vorlag. Der Bereich für den Eingang des Marktes sowie die Anlieferung und ein neben dem Eingangsbereichs liegender Außengastronomiebereich hat sich nicht verändert (s. Anlage 3).

Die Erschließung des Fachmarktzentums erfolgt verkehrlich über die Bahnhofstraße. Für eine Fußgängerwegeverbindung zum Alten Marktplatz hin ist ein Steg geplant, der von dem Alten Marktplatz kommend auf das Dach der Erdgeschossebene des Fachmarktzentums führt und von dort über eine Treppenanlage sowie einem Aufzug den Zugang zum Neuen Marktplatz ermöglicht. Die ehemals zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorgesehene Treppenanlage im Westen des Grundstückes entfällt dort, da an dieser Stelle der Anlieferungsbereich für die Fachmärkte

liegen und es dadurch bedingt zu Kollisionen und Komplikationen bei der Kreuzung verschiedener Nutzer und Wege kommen kann.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Anordnung der Wegeverbindung an der östlichen Grundstücksseite im jetzigen Bereich mit Anbindung an den Alten Marktplatz grundsätzlich auch befürwortet, da hierdurch eine direkte Verbindung über den Alten Marktplatz, die Wirthstraße und weiter zu den nördlichen Baugebieten geführt wird.

Versorgungstechnisch wird die geplante Bebauung an die vorhandene Kanalleitung sowie Trinkwasserversorgung im Bereich der Straße zum Neuen Marktplatz angeschlossen. Teilweise müssen Entwässerungsleitungen verlegt werden, da diese durch die zukünftige Bebauung überlagert würde. Die Maßnahmen liegen in einem Entwässerungskonzept als Entwurf vor (s. Anlage 4).

## **Gutachten**

### Verträglichkeitsgutachten

Die Durchführung des Vorhabens erfordert, dass die marktwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel, in der Innenstadt sowie benachbarter Bereiche (der Umlandgemeinden), untersucht und bewertet wird. Die Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner, Hamburg (s. Anlage 7) hat eine Untersuchung und Bewertung vorgenommen, die zunächst von einer Verkaufsflächengröße von 6.000 qm ausgeht. Im Bebauungsplanvorentwurf ist die realisierbare Verkaufsflächengröße auf 4.700 qm begrenzt. Der Projektentwickler wollte mit einer größeren Nutzungsdichte eine Flexibilität und größere Auswirkungseffekte untersucht haben. Die anschließenden gutachterlichen Untersuchungen zum Verkehr und Immissionen haben die Begrenzung der Verkaufsfläche auf ca. 4.500 qm dargelegt.

### Fachgutachten Verkehr

Die verkehrliche Untersuchung wurde durch das Ing.-Büro Verkehrsplanung Köhler & Trautmann GmbH, Frankfurt am Main vorgenommen (s. Anlage 8). Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt neben dem Verkehrsaufkommen des Bestandes, den Betriebs- und Kundenverkehr durch das neue Vorhaben auf der Basis einer Verkaufsflächengröße von 4.500 qm. Des Weiteren werden Dienstleistungsfunktionen berücksichtigt. Die Untersuchung beinhaltet die Leistungsfähigkeit aller wesentlichen im Nahbereich des neuen Marktes liegenden Knotenpunkte, die zwangsläufig durch den Verkehr der geplanten Nutzung belastet werden. Diese sind die Knotenpunkte: Untergasse/Obergasse/Wilhelmstraße, Kreuzgasse/Obergasse, Kreuzgasse/Zitzergasse, Neuer Marktplatz/Bahnhofstraße sowie Bahnhofsstraße/Zitzergasse/Wilhelmstraße.

Die gutachterliche Untersuchung wird im weiteren Verfahren um die Bewertung und erforderliche Maßnahmen ergänzt.

### Schalltechnische Untersuchung

Die Untersuchung und Bewertung der Emission wurde in einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Firu GfI-Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern (s. Anlage 9) erstellt. Die Untersuchung berücksichtigt den durch den Betrieb ausgehenden Gewerbelärm, der durch die Nutzung des Kundenverkehrs, der Betriebsführung (Anlieferung) sowie betriebstechnischer Anlagen entsteht. Die Untersuchung berücksichtigt eine Nutzungsgröße des Fachmarktzentrums mit einer Verkaufsfläche von 4.500 qm.

Die gutachterliche Untersuchung wird im weiteren Verfahren um die Bewertung und erforderliche Maßnahmen ergänzt.

### Fachgutachten zum Umweltbericht

Durch die Projektgröße und dem Projektinhalt wird die Erstellung eines Umweltberichtes gem. BauGB erforderlich. Dies erfolgt in einem Fachgutachten zum Umweltbericht, der durch das Büro PlanConsult Umwelt (PCU), Saarbrücken erstellt wurde (s. Anlage 10).

In dem Bericht sind zusammengefasst die Umweltbelange beginnend mit Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, die schützenswerten Belange Mensch, Boden, Klima, Naturschutz und Arten im Einzelnen behandelt und dargestellt.

Im weiteren Verfahren ist der Umweltbericht hier in Teilen noch zu ergänzen. Die Artenschutzrechtliche Betrachtung ist hier noch nicht enthalten, es soll hierzu das in einem Scoping-Termin mit den Behörden vorgesehene Gespräch abgewartet werden. Die Ergebnisse hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen zur Begrünung und Artenschutz sind demnach nicht abschließend und werden im weiteren Verfahren ausgeführt.

### Bodengutachten

Für die Objektplanung wurde für die Untersuchung und Bewertung der Bodenverhältnisse das Büro Geologik GmbH, Münster (s. Anlage 11) beauftragt. Neben der technischen Untersuchung des Bodens hinsichtlich Tragfähigkeit etc. ist in der vorliegenden Planung die Untersuchung des Bodens auf Schadstoffe für den Teilbereich der Grundstücksflächen auf dem Anwesen Bahnhofstraße 4 erforderlich gewesen. Auf dem Anwesen Bahnhofstraße 4 befand sich ehemals eine Tankstellenanlage, die stillgelegt ist. Die Fläche ist als Altstandort bei den Fachbehörden geführt und bevor eine Neubebauung erfolgen kann, sind die evtl. Bodenbelastungen zu untersuchen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind noch nicht abgeschlossen und werden im weiteren laufenden Verfahren ergänzt.

### **Verfahrensablauf**

Es ist geplant, nach der Beschlussfassung des Vorentwurfes durch die Gremien und durch die Stadtverordnetenversammlung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung soll demgemäß in den Sommerferien durch Auslegung der Unterlagen erfolgen. In diesem Zeitraum soll auch ein Scoping-Termin vorgesehen werden. Bei dem Scoping-Termin besteht die Möglichkeit, die Planung durch die Fachbüros einerseits zu erläutern und Fragen beantworten zu können und andererseits, dass die Behörden fachliche Anregungen vorab mündlich vorbringen können.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung werden die eingehenden Stellungnahmen mit den vorgebrachten Anregungen bewertet und eine Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung und dadurch bedingte Bebauungsplanänderungen sowie Planänderungen des Vorhabenträgers aufgrund aktualisierter Nutzungsentwicklungen werden eingearbeitet. Die Ergebnisse werden dann den Gremien und der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung vorgelegt.

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Cornelia Ohl

- Anlagen:
1. Plangeltungsbereich Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“
  2. Vorhabenplanung Ansichten und Grundrisse
  3. Erschließungsplan mit -konzept
  4. vorhabenbezogener Bebauungsplan-Vorentwurf
  5. Textfestsetzungen
  6. Begründung mit Umweltbericht
  7. Verträglichkeitsgutachten Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz
  8. Fachgutachten Verkehr
  9. Schalltechnische Untersuchung
  10. Fachgutachten zum Umweltbericht
  11. Bodengutachten