

Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“

Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen und Äußerungen zu dem o.a. Verfahren -

Datum: 27.01.2015

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99
E-mail: firu-kl1@firu-mbh.de

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ab:

Lfd.-Nr	TÖB-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
1.	3	Landrat des Hochtaunuskreises	01.08.2014	06.08.2014
2.	18	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Frankfurt	02.09.2014	03.09.2014
3.	18A	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Frankfurt	03.11.2014	03.11.2014
4.	21	Kreisausschuß des Hochtaunuskreises	05.08.2014 02.09.2014	05.08.2014 04.09.2014
5.	26	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	01.09.2014	03.09.2014
6.	29	NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH	08.09.2014	10.09.2014
7.	30	Regionalverband Frankfurt/ Rhein-Main	03.09.2014	05.09.2014
8.	31	Regierungspräsidium Darmstadt	04.08.2014 14.10.2014	04.08.2014 14.10.2014
9.	32	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst	03.09.2014	03.09.2014
10.	51	BUND Ortsverband Usingen/Neu-Anspach	09.09.2014	09.09.2014
11.	61	Hessen Archäologie	04.09.2014 12.12.2014	05.09.2014 12.12.2014

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen ab:

TÖB-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
8	DB-Services Immobilien GmbH	26.08.2014	28.08.2014
11	Evang. Kirche in Hessen und Nassau	31.07.2014	04.08.2014
12	Finanzamt Bad Homburg v.d. Höhe	01.08.2014	05.08.2014
13	Fraport AG	14.08.2014	21.08.2014
14	Hess. Forstamt Weilrod	01.08.2014	01.08.2014
17	Hess. Landesbahn GmbH	08.08.2014	08.08.2014
19	Industrie- u. Handelskammer	04.09.2014	05.09.2014
20	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	31.07.2014 01.09.2014	31.07.2014 01.09.2014
33	Staatl. Schulamt für den Hochtaunus- u. Wetteraukreis	07.08.2014	08.08.2014
34	Hess. Baumanagement	18.08.2014	20.08.2014
37	Syna AG	18.08.2014	18.08.2014
39	Wasserbeschaffungsverband Usingen	05.08.2014	08.08.2014
40	Wasserbeschaffungsverband Wilhelmsdorf	05.08.2014	08.08.2014
41	Unitymedia Hessen GmbH + Co. KG	25.08.2014	25.08.2014
43	Wehrheim	01.09.2014	03.09.2014
45	Grävenwiesbach	05.08.2014	08.08.2014

TÖB-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
57	Verband Hess. Fischer e.V.	31.07.2014	31.07.2014
62	Bundesamt für Infrastruktur und Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	05.08.2014	05.08.2014
63	BUND Kreisverband Hochtaunus	09.09.2014	09.09.2014

Keine Stellungnahmen wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden abgegeben:

TÖB-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
2	Amt für Bodenmanagement Limburg	-	-
4	Arbeitsagentur Bad Homburg	-	-
5	Ausländerbeirat Usingen	-	-
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	-	-
7	Deutsche Telekom AG	-	-
9	Deutsche Post Bauen GmbH	-	-
10	Eisenbahnbundesamt	-	-
15	Hess. Immobilienmanagement	-	-
16	Hess. Immobilienmanagement	-	-
22	Kreisbauernverband	-	-
23	Kreishandwerkerschaft Hochtaunuskreis	-	-
24	Kreisbrandinspektor Carsten Lauer	-	-
25	Kath. Kirchengemeinde Usingen	-	-
27	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	-	-
28	Naturpark Hochtaunus	-	-
35	Staatl. Veterinäramt	-	-
36	TÜV Hessen	-	-
38	Verkehrsverband Hochtaunuskreis	-	-
42	Wehrbereichsverwaltung IV	-	-
44	Stadt Neu Anspach	-	-
46	Weilrod	-	-
47	Ober Mörlen	-	-
48	Stadt Butzbach	-	-
49	Waldsolms	-	-
50	Schmitten	-	-
52	Bund für Umwelt u. Naturschutz	-	-
53	Naturschutzbund Deutschland	-	-
54	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.	-	-
55	Landesjagdverband Hessen e.V.	-	-
58	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V.	-	-
59	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen	-	-

TÖB-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom	Eingang
	e.V.		
60	Herrn Reiner Fritz Ortsbeirat	-	-

Die Öffentlichkeit hat eine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Stellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB sowie der Äußerungen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 wurden die nachfolgenden Stellungnahmen bzw. Äußerungen, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Die hier behandelten Stellungnahmen, aus denen Anregungen hervorgehen, nehmen auf diese Verfahren Bezug.

Planstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Beteiligung der Behörden:

Vorentwurf

01.08.2014 – 09.09.2014

01.08.2014 – 09.09.2014

HOCHTAUNUSKREIS – DER LANDRAT
60.50 VETERINÄRWESEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 1941 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

FIRU mbH
z.H. Hr. Dipl.-Ing. Michael Braun
Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern



Auskunft erteilt:
Herr Dr. Haug

Haus 4, Etage 3

Tel.: 06172 999-6599
Fax: 06172 999-9815

veterinaeramt@hochtaunuskreis.de

Az.:HG08569

01.08.2014

Stellungnahme zum Bauantrag – Ihr Zeichen: PK 13-028/Br

**Vorhaben bezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Markt-
platz“, der Stadt Usingen.**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Braun,

zum o. g. Bebauungsplan kann aus lebensmittelrechtlicher Sicht, zum derzeitigen Zeitpunkt
noch keine Stellungnahme erfolgen, da:

- detaillierte Pläne, Einrichtungspläne nicht vorliegen.

Entsprechende Pläne, aus denen die Ausstattung der Räume, Personal- und Warenwege her-
vorgeht, sowie bestenfalls eine Beschreibung zu der Nutzung lebensmittelrechtlich relevanter
Räume sind rechtzeitig einzureichen.

Die bis hierhin eingereichten Bauunterlagen verbleiben zunächst in meiner Dienststelle.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Haug

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage-1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Postbank
BLZ 500 100 60 - Kto. 9 957 600
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

1 Landrat des Hochtaunuskreis

Schreiben vom 01.08.2014 (TÖB 03)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird darauf verwiesen, dass auf Ebene des Bebauungsplanes keine Angaben zur Ausstattung der Räume, Per-
sonal- und Warenwege gemacht werden. Zudem ist eine Beschreibung der Nutzung lebensmittelrechtlich relevanter
Räume bauplanungsrechtlich nicht erforderlich.

Die benannten Punkte sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens und werden erst auf Ebene des
Baugenehmigungsverfahrens eingereicht.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Darmstadt



Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

FIRU mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Aktenzeichen 34 c 2_BE 7.2 Vo_14-3786
Dst.-Nr. 0477
Bearbeiter/in Martin Vogel
Telefonnummer 06151/3306-3405
Telefax 06151/3306-3450
E-Mail martin.vogel@mobil.hessen.de
Datum 02. September 2014

Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer
Marktplatz", Stadtteil Usingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens Hessen
Mobil keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Marcus Weber



Hessen Mobil	Telefon: 06151/3306-0	Landesbank Hessen-Thüringen	Kto. Nr.: 1000 512
Groß-Gerauer Weg 4	Fax: 06151/33063150	Zahlungen: HCC-Hessen Mobil	BLZ: 500 500 00
64295 Darmstadt		UST-IdNr.: DE811700237	St.-Nr.: 043/226/03501
www.mobil.hessen.de	BIC: HELADEFXXX	IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512	EORI-Nr.: DE1653547

2 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Schreiben vom 02.09.2014 (TÖB 18)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Darmstadt

Datei: R:\DARMSTADT\BE7_2\DAVOGMAR\BP NEUUSINGEN\FACHMARKTZENTRUM NEUER
MARKTPLATZ\STELLUNGNAHME ERGÄNZUNG.DOCX



Entwurf

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

FIRU mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Aktenzeichen 34 c 2_BE 7.2 Vo_14-3786
Dst.-Nr. 0477
Bearbeiter/in Martin Vogel
Telefonnummer 06151/3306-3405
Telefax 06151/3306-3450
E-Mail martin.vogel@mobil.hessen.de
Datum 30. Oktober 2014

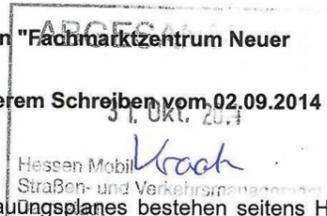
Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer
Marktplatz", Stadtteil Usingen
Ergänzende Stellungnahme zu unserem Schreiben vom 02.09.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens Hessen
Mobil keine Einwände.

In der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer
Marktplatz" wurde auch die verkehrliche Situation des Knotenpunktes
Wilhelmstraße/Untergasse/Obergasse im Zuge der B 275/B 456 untersucht.
Demnach lässt sich die Qualität des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt durch
die Errichtung einer Lichtsignalanlage deutlich verbessern. Die Umgestaltung
des Knotenpunktes Wilhelmstraße/Untergasse/Obergasse ist jedoch nicht
Bestandteil des vorgelegten Bebauungsplanes. Daher wird im Zuge der
öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan keine Stellungnahme zu der
vorgelegten Variante der verkehrlichen Umgestaltung zu dem Knotenpunkt
Wilhelmstraße/Untergasse/Obergasse seitens Hessen Mobil abgegeben. Die
Stadt Usingen wird gebeten diese Planung separat als Planung Dritter mit
Hessen Mobil, sowie der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und der
Polizei abzustimmen.



Hessen Mobil	Telefon: 06151/3306-0	Landesbank Hessen-Thüringen	Kto. Nr.: 1000 512
Groß-Gerauer Weg 4	Fax: 06151/33063150	Zahlungen: HCC-Hessen Mobil	BLZ: 500 500 00
64295 Darmstadt		USt-IdNr.: DE811700237	St.-Nr.: 043/226/03501
www.mobil.hessen.de	BIC: HELADEFXXX	IBAN-Nr.: DE 67 500 500 0000 1000 512	EORI-Nr.: DE1653547

Schreiben vom 03.11.2014 (TÖB 18A)

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen

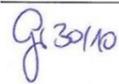
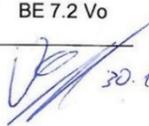
Die Ergebnisse der Erweiterung der Untersuchung des Verkehrsablaufs und der verkehrlichen Umgestaltung des Knotenpunktes Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse werden in die Begründung mit Umweltprüfung und im Rahmen der Fachgutachten berücksichtigt, da es sich um einen gesamtstädtischen Zusammenhang handelt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Nadine Greis

BE 7.2	BE 7.2 Vo
	 20.10.24

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH: UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

FIRU mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Rudolf Oertel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 401

Tel.: 06172 999-6006

Fax: 06172 999-9833

rudolf.oertel@hochtaunuskreis.de
www.hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06

2. September 2014

Bauleitplanung der Stadt Usingen

B-Plan: "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz", Stadtteil Usingen;

Scoping-Termin am 13.08.2014 - 10:30 h beim Bauamt Usingen

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 29.07.2014 und 11.08.2014 - PK 13-028/Br

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom Fachbereich **Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Ziel des oben genannten Bebauungsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um ein derzeit überwiegend als PKW-Stellplatz genutzten Bereich südwestlich der historischen Altstadt einer Nutzung durch ein Fachmarktzentrum und einen Lebensmittel-Vollsortimenter zuzuführen. Der Geltungsbereich ist zu etwas mehr als 50% versiegelt, umfasst aber auch die ehemalige Produktionsfläche einer aufgegebenen Gärtnerei einschließlich der noch vorhandenen Gehölze.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ergibt sich zum jetzigen Planungsstand keine direkte Betroffenheit. Allerdings enthalten die Planunterlagen noch keinerlei Aussagen zu den erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

Es wird angeregt alle sich bietenden Möglichkeiten zur Minimierung des Eingriffs sowie zur Aufwertung des Standortes innerhalb des Geltungsbereichs wie Dach- und Fassadenbegrünungen festzusetzen, um den externen Ausgleichbedarf möglichst gering zu halten. Hierzu sollte, anders als in dem Scopingtermin vorgestellt, auch die Dachfläche des Edeka-Marktes als zu begrünen

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Postbank
BLZ 500 100 60 - Kto. 9 957 600
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

3 Kreisausschuss des Hochtaunuskreis

Schreiben vom 02.09.2014

Zu Fachbereich Ländlicher Raum:

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

Die Aussagen zu den erforderlichen naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Es ist vorgesehen, den Anteil der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes so groß wie möglich anzusetzen. Hierzu sind unter anderem die nachfolgenden Maßnahmen vorgesehen:

1. Festsetzung zur Begrünung der Hangfläche im Norden des Plangebietes (Anlage von Biotopstrukturen, Steinschüttungen, Sukzessionsfläche, Anpflanzung standortgerechter Sträucher),
2. 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.
3. Festsetzungen zu Anpflanzungen am Ufersaum des Stockheimer Bachs sowie in den dafür festgesetzten Bereichen.
4. Festsetzungen zum Erhalt und der Entwicklung von Vegetationsbeständen, hier insbesondere:
 - a. Entwicklung der Hangfläche am Nordrand des Plangebietes,
 - b. Festsetzung von Anpflanzflächen für standortheimische Bäume und Sträucher,
 - c. Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen,
 - d. Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von Vegetationsbeständen,
5. Festsetzung zu Artenschutzmaßnahmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde hierzu auch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen die zu dem nachfolgenden Ergebnis kommt:

Für das Plangebiet wurde ein Ist-Zustand von 307.205 Werteinheiten ermittelt.

Mit den innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird eine Kompensation von 141.359 Werteinheiten erreicht.

Es verbleibt ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 165.846 Werteinheiten, das über Ökokontomaßnahmen/-zahlungen ausgeglichen werden soll.

Auf Ebene des Durchführungsvertrages erfolgt hierzu die entsprechende rechtliche Fixierung, sodass sichergestellt wird, dass der Ausgleich umgesetzt wird.

Die Möglichkeit der Renaturierung des Stockheimer Bachs wurde fachgutachterlich überprüft. Aufgrund der geringen verfügbaren Breite und die starke Eintiefung des derzeitigen Bachbettes erscheint eine Gewässerrenaturierung in diesem Bereich nicht sinnvoll im Grünordnungsplan wird hierzu ausgeführt, dass die angeregte Ausgleichmaßnahme einer Renaturierung des Stockheimer Baches aufgrund der sehr geringen verfügbaren Fläche, der starken Eintiefung des Bachbettes von mehr als 2 m und der vorhandenen Zwangspunkte durch Brückenbauwerke, Einleiter und Begrenzungsmauern zum Nachbargrundstück (Lidl) nicht sinnvoll ist. Auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen wasserrechtlichen Genehmigung und des bislang nicht zu definierenden Zeitaufwandes wurde eine solche Renaturierung nicht in die Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan aufgenommen.

Da eine vollständige Kompensation mit den vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erreicht werden kann, ist es vorgesehen, das verbleibende Ausgleichsdefizit über Ökokontomaßnahmen der Stadt Usingen zu kompensieren. Auf Ebene des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung und Absicherung zwischen der Stadt Usingen und Vorhabenträger.

Innerhalb des Ökokontos sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Gemarkung Usingen, Flur 47, Flst. 6478 und 6479, Ausgangszustand: Fichtenbestand, Maßnahmen: Laubmischw. durch Sukzes. und Anpfl. von Wildkirschen, Endzustand: Naturnaher Laubmischwald;
2. Gemarkung Kransberg, Flur 10, Flst. 87, Ausgangszustand: Durchgewachsener Eichen-Niederwald, Maßnahme: Auf den Stock setzen und anschließende Niederwaldbewirtschaftung, Endzustand: Bewirtschafteter Eichen-Niederwald;

- 2 -

festgesetzt werden - dies auch vor dem Hintergrund einer Optimierung des Kleinklimas an dem Standort.

Weiterhin wird angeregt, die bereits in der Diskussion stehende Renaturierung des angrenzenden Stockheimer Bachs im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie als Ausgleichsmaßnahme in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, das gemäß § 11 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 5 der Kompensationsverordnung (KV) vom Hessischen Umweltministerium anerkannte Ökokonto bei der Hessischen Landesgesellschaft (HLG), Fachabteilung Ökoagentur, zu nutzen.

Seitens des Fachbereich (FB) **Wasser- und Bodenschutz** bestehen gegen oben angeführten B-Plan keine Bedenken oder Einwände. Durch den FB zu vertretende wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange sind nicht bzw. nur in nicht relevantem Maße betroffen.

Mit Bezug auf die Hinweise in den vorgelegten Unterlagen weisen wir auf folgende wasserwirtschaftliche Sachverhalte hin.

- Eine, wie in den Unterlagen skizzierte, Dachflächenwasserableitung in das Oberflächengewässer Stockheimer Bach stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises) bedarf.
- Gleiches gilt für das Zutage leiten und Ableiten von Grundwasser im Bereich der Hangsicherung, als Folge der Abgrabungen für das nördliche Gebäude. Ab einer Ableitungsmenge von 3.600 m³ pro Jahr liegt die Zuständigkeit jedoch bei der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt).

In Bezug auf die nicht abschließenden Aussagen zu potentiellen Umweltschäden im Bereich Boden und Grundwasser empfehlen wir die Ausweitung der Untersuchungen auf ein Maß, das eine frühzeitig eine abschließende Bewertung der betroffenen Medien in Hinblick auf Vorbelastungen und relevante Umweltbelastungen ermöglicht.

Für die notwendige Kompensation des Eingriffs sehen wir prinzipiell auch die Möglichkeit eines Eingriffs in den Uferbereich (und eventuell auch in das Bett) des Stockheimer Bachs gegeben. Ein entsprechender wasserrechtlicher Antrag auf "Renaturierung des Gewässers", wäre bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Von Seiten des Fachbereichs **Bauaufsicht** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es darum gebeten folgende Anregungen zu berücksichtigen:

Es wäre wünschenswert, dass die Baufenster vermasst werden, in Bezug auf die unüberbaubare Grundstücksfläche.

Außerdem wird das Baufenster des SO1 im Genehmigungsverfahren zu nachbarschützenden Konflikten führen bzw. eine Nachbarstimmung erfordern, da die Abstandsflächen in einem Teilbereich nicht abgebildet werden können.

Ein wesentlicher Bestandteil der Planungen ist, die fußläufige Verbindung zwischen Alt- und Neustadt weiter beizubehalten. Aus der Planzeichnung wird jedoch nicht deutlich, wie dies öffentlich rechtlich gesichert wird.

3. Gemarkung Kransberg, Flur 10, Flst. 160, Ausgangszustand: Eichen-Hainbuchenwald, Maßnahme: Auf den Stock setzen und anschließende Niederwaldbewirtschaftung, Endzustand: Bewirtschafteter Eichen-Niederwald.

Zu Fachbereich Wasser- und Bodenschutz:

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

Die benannte wasserrechtliche Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde (Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Hochtaunuskreises) zur Dachflächenwasserableitung in das Oberflächengewässer Stockheimer Bach sowie durch die Obere Wasserbehörde (RP Darmstadt) für das Zutage leiten und Ableiten von Grundwasser im Bereich der Hangsicherung, als Folge der Abgrabungen für das nördliche Gebäude wird im Rahmen des weiteren Verfahrens eingeholt. Es ist davon auszugehen, dass die benannten Erlaubnisse bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegen.

Zu potentiellen Umweltschäden im Bereich Boden und Grundwasser:

Die Untersuchungen hinsichtlich potentieller Umweltschäden wurden im nachfolgenden Umfang durchgeführt und in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingestellt. Das hierzu angewandte Untersuchungskonzept gliedert sich in die folgenden Punkte:

1. Bauaktenrecherche,
2. Aufstellung eines darauf abgeleiteten Untersuchungskonzeptes,
3. Durchführung einer Silllegungsprüfung,
4. Bodenuntersuchungen wie folgt:
 - a. Probenentnahme, organoleptische Bewertung,
 - b. Untersuchung Bodenluft,
 - c. Untersuchung Grundwasser,
 - d. Gefährdungsabschätzung Boden,
 - e. Gefährdungsabschätzung Bodenluft,
 - f. Gefährdungsabschätzung Grundwasser.

Aus fachgutachterlicher Sicht entspricht der Untersuchungsumfang dem erforderlichen Umfang.

Nach aktuellem Sachstand der Untersuchungen in nicht mit Umweltschäden im Bereich Boden und Grundwasser zu rechnen.

Eine Kennzeichnung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) ist nicht erforderlich.

Die Möglichkeit der Renaturierung des Stockheimer Bachs wurde fachgutachterlich überprüft. Aufgrund der geringen verfügbaren Breite und die starke Eintiefung des derzeitigen Bachbettes erscheint eine Gewässerrenaturierung in diesem Bereich nicht sinnvoll im Grünordnungsplan wird hierzu ausgeführt, dass die angeregte Ausgleichsmaßnahme einer Renaturierung des Stockheimer Baches aufgrund der sehr geringen verfügbaren Fläche, der starken Eintiefung des Bachbettes von mehr als 2 m und der vorhandenen Zwangspunkte durch Brückenbauwerke, Einleiter und Begrenzungsmauern zum Nachbargrundstück (Lidl) nicht sinnvoll ist. Auch vor dem Hintergrund der damit verbundenen wasserrechtlichen Genehmigung und des bislang nicht zu definierenden Zeitaufwandes wurde eine solche Renaturierung nicht in die Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Fachbereich Bauaufsicht:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

Die Vermassung der Baufenster wird im Entwurf der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Vor diesem Hintergrund wurden die Abstandsflächen im Hinblick auf die das konkrete Vorhaben ermittelt und überprüft. Gemäß Überprüfung können die Abstandsflächen im Plangebiet abgebildet werden.

Im Genehmigungsverfahren werden die erforderlichen Abstandsflächen konkret nachgewiesen. Sofern hierbei Konflikte ermittelt werden, wird hinter den Baufenstern zurückgeblieben.

Die fußläufige Verbindung zwischen Alt- und Neustadt wird im Entwurf des Bebauungsplanes mittels vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Usingen und dem Vorhabenträger geregelt und somit auch gesichert. Im Bebauungsplan wird zudem sowohl eine Signatur für die geplante Fußwegeverbindung als auch für das vorgesehene Brückenbauwerk aufgenommen.

- 3 -

Die Denkmalbehörden haben bei vorliegendem B-Planentwurf den Umgebungsschutz der Gesamtanlage Neustadt Usingen nach § 16 Abs. 2 HDSchG zu prüfen. Es wird beurteilt, ob sich die geplante Neubebauung auf das Erscheinungsbild der Gesamtanlage langfristig negativ auswirken könnte.

Eine Bebauung in dem vorgegebenen Rahmen scheint in Bezug auf die Gesamtanlage grundsätzlich angemessen. Mutmaßlich entstehen dadurch keine langfristigen optisch negativen Auswirkungen auf die Altstadt.

Folgende denkmalschützende Bestimmungen sind jedoch zu beachten:

1. Die historische Stadtmauer im Norden des ausgewiesenen SO 2 ist während der Baumaßnahme zu sichern bzw. schützen, so dass die Standsicherheit gewährleistet ist.
2. **hessenArchäologie** ist im Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Bodeneingriffe zu beteiligen.
3. Die Festsetzung der Gebäudehöhe von max. 2 Vollgeschossen im SO 2 ist zu unbestimmt. Der bauordnungsrechtliche Vollgeschossnachweis lässt zureichend Spielraum in der Höhenentwicklung. Hier ist eine max. Firsthöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße vorzugeben.
4. Der Brückenübergang von der Altstadt auf den Neubau ist im Genehmigungsverfahren mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Für die Prüfung der Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Usingen „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ wurden die beigelegten Unterlagen zur Stellungnahme durch unseren Fachbereich **Ordnungs-, Straßenangelegenheiten und Verwaltungsservice** herangezogen und geprüft.

Es waren die Aspekte, als Straßenverkehrsbehörde und Straßenbaulastträger zu berücksichtigen. Ziel des Bebauungsplanes ist es ein Quartier für Handel und Dienstleistung für großflächige Lebensmittel- und Fachmärkte zu schaffen.

Durch das geplante SO-Gebiet wird es zu einer vorhabenbedingten Zunahme des Verkehrsaufkommens kommen, welche aber keinen direkten Auswirkungen auf den Wirkungsbereich der Straßen- und Verkehrsbehörde des Hochtaunuskreises hat.

Auf Maßnahmen für den Lärmschutz wird hingewiesen. Es sollten Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen, z.B. durch Optimierung des Verkehrsflusses, geschaffen werden.

Eine abschließende Stellungnahme des Fachbereichs **Naturschutz, Umwelt und Bauleitplanung** ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich.

Wir bitten, folgende Unterlagen nachzureichen:

1. Ein **artenschutzrechtliches Gutachten** (nach Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und der aquatischen Fauna, ist für die entsprechenden Wirkräume im Plangebiet anzufertigen.
2. In der **Bestandskarte** sind potentielle Habitatstrukturen nachzutragen. So z.B. die auf S. 16 im Umweltbericht erwähnten Trockenmauern sowie evtl. vorhandene Baumhöhlen. Hierzu ist eine Baumkartierung auszuführen, die die im Plangebiet befindlichen Gehölze auf Baumhöhlen untersucht.
3. Die im Grünordnungsplan (Bestandsplan) noch **weiß dargestellten Flächen** sind zu erläutern.
4. Der komplette Teil der **Eingriffsregelung** ist nachzureichen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, ist auf Grundlage der Kompensationsverordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz zu erstellen.
5. Die **textlichen Festsetzungen** sind unzureichend und weiter auszubauen.

Unter Hinweise in den Textfestsetzungen wird die Sicherung der Mauer aufgenommen

Es wird auf die gesonderten Stellungnahmen der Denkmalbehörden und den Umgang damit verwiesen. Die benannten denkmalschützenden Bestimmungen werden in die textlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.

Im Entwurf zum Bebauungsplan ist zudem die Festsetzung einer konkreten Gebäudehöhe auch im nördlichen Teilbereich des Plangebietes (ehemals SO 2) aufgenommen (292,00 m ü NN (Bereich Nord), 290,00 m ü NN (Bereich Süd)), so dass die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes bestimmt ist.

Die Beteiligung der Denkmalbehörde bei der Ausführungsplanung des Brückenübergangs von der Altstadt zur Neustadt wird im Genehmigungsverfahren beachtet.

Zu Fachbereich Ordnungs-, Straßenangelegenheiten und Verwaltungsservice:

Die Stellungnahme des FB Ordnungs-, Straßenangelegenheiten und Verwaltungsservice wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen. Im weiteren Verfahren werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die relevanten schalltechnischen Untersuchungen vorgenommen. Hierzu wurden untersucht:

1. die Auswirkungen der Planungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung; Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung sind insbesondere zu erwarten durch Kfz-Verkehre auf dem Betriebsgelände, Parkvorgänge und Lkw-Andienung und
2. die direkten und indirekten Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets durch Vergleich der Verkehrslärmverhältnisse in den Untersuchungsfällen Prognose-Nullfall (ohne Vorhaben) und Prognose-Planfall (mit Vorhaben).

Zusammengefasst kommt der Fachgutachter zum dem Ergebnis, dass im Tagzeitraum und in der ungünstigsten Nachtstunde (Anlieferung sowie Pkw-Abfahrten) die durch das geplante FMZ zu erwartende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung unterschreiten. Zudem stellt der Fachgutachter zu den Verkehrslärmverhältnissen fest, dass planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet mindestens 3 dB(A) an keinem bestehenden Gebäude in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten sind.

Weiterhin wird allerdings festgestellt, dass nach den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV (Punkt 2, s.o.) die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen an einzelnen Gebäuden in der Umgebung des Plangebietes als wesentlich zu beurteilen sind (vgl. hierzu die Ausführungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung).

Die prognostizierten wesentlichen Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten werden durch die zu erwartenden planbedingten Erhöhungen der Verkehrsmengen um bis zu 1.100 Kfz/24h (Kreuzgasse) verursacht.

Zur Kompensation ist daher eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf den Straßen Untergasse, Obergasse, Kreuzgasse und Zitzergasse im Prognose-Planfall vorgesehen, sodass sich die Emissionspegel der Straßenabschnitte um mehr als 2 dB(A) reduzieren. Bei gleichen Schallausbreitungsbedingungen führt die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auch zu Minderungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel an den bestehenden Gebäuden entlang dieser Straßen. Durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h können die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen durch den planbedingten Zusatzverkehr entlang der o.g. Straßenabschnitte kompensiert werden.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung begründet die Stadt Usingen somit eine Selbstverpflichtung welche den an den betroffenen Straßenabschnitten gelegenen Wohneinheiten (oder sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen) perspektivisch eine Verbesserung der Lärmbelastung bringen wird. Unter Berücksichtigung dieser beschriebenen Maßnahme kann sichergestellt werden, dass die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen durch den planbedingten Zusatzverkehr entlang der o.g. Straßenabschnitte kompensiert werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich somit keine weitergehende Erforderlichkeit zur Festsetzung oder Festlegung von ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen.

Zu Fachbereich Naturschutz, Umwelt und Bauleitplanung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

Bei dem Sachstand der vorgelegten Unterlagen handelt es sich um den Vorentwurf des Bebauungsplanes. Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden die nachfolgenden Unterlagen erarbeitet und ergänzt:

1. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (Vorprüfung) Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“,
2. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ in Usingen mit Aussagen zu:
 - a. Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes, hier auch Darstellung, Verortung und Benennung der im Plangebiet relevanten Baumarten (Baumkartierung), die zu fällenden Bäume

– 4 –

6. Die zulässige **GRZ** von 0,8 in Sondergebieten wird im nördlichen Teilgebiet **überschritten**, nach § 17 (2) BauNVO ist dies nur zulässig, wenn nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu beurteilen; die o.a. Unterlagen sind auch dahingehend nachzureichen.
7. Genauere Aussagen zu den **zu fällenden Bäumen** und deren Ersatzpflanzungen im Hinblick auf Art, Alter und Standort, sind auszuführen.

Es sei darauf hingewiesen, dass zu überprüfen ist, ob der eingereichte Vorentwurf den Zielen der Raumordnung entspricht. Der Regionale Flächennutzungsplan sieht im 15 ha großen Plangebiet eine gemischte Baufläche vor. Der Bebauungsplan sieht hingegen ein Sondergebiet vor.

Darüber hinaus bitten wir, folgende Anregungen und Hinweise hinsichtlich der Planung zu bedenken:

Angaben zu dem angedachten Alternativstandort des aktuell genutzten Busbahnhofs, sind in die Begründung zu integrieren.

Die Begründung, warum der Wettbewerbsbeitrag von M. Schmitt und C. Grothe nicht weiter verfolgt wurde, ist nicht nachvollziehbar. Die Variante des Wettbewerbsbeitrags wäre aus unserer Sicht mit sehr viel weniger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Aussagen zu den Auswirkungen des angedachten Projektes auf die Klimafunktion innerhalb des Wirkraumes erscheinen anhand eines Klimaschutzgutachtens sinnvoll.

Die punktuelle Festlegung der Baugrenze bis in den Bereich des vorhandenen Fließgewässers wird äußerst kritisch betrachtet.

Die Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen zu beschreiben und, sofern möglich, in den Bebauungsplan zu integrieren (z. B. Baumpflanzungen für Parkflächen, abgeleitete Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung). Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sind ebenfalls mit aufzunehmen.

Wir empfehlen, die Ausgleichsmaßnahmen an den Vorgaben des Landschaftsplans (vgl. § 1 (6) Nr. 7 g BauGB) zu orientieren. Dieser sieht für den Planbereich folgende Elemente vor:

1. Am Fließgewässer sollen standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.
2. Innerhalb der Siedlungsfläche sollte eine Erhöhung der Durchgrünung erreicht werden.
3. Innerhalb der nördlich gelegenen Teilfläche sind eine Grünfläche sowie ein Teil einer Streuobstwiese vorgesehen.

Ein ergänzender Hinweis zu den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte vorsorglich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Im Folgenden ein Vorschlag wie eine solche Formulierung gestaltet sein könnte:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere

- a. *Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,*
- b. *Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,*
- c. *Gehölzrückschnitte und –rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. – 30.09.) durchzuführen,*
- d. *außerhalb der Brut- und Setzzeit, Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.*

wurden in diesem Zusammenhang in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

- b. Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen,
- c. Definition von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen,
- d. Flächenbilanzierung mit ökologischer Wertung,

Die benannten weiß dargestellten Flächen wurden im Grünordnungsplan erläutert.

Die in der Stellungnahme benannten und nachzureichenden Unterlagen liegen somit vor und werden dem Fachbereich Naturschutz, Umwelt und Bauleitplanung im Rahmen der Offenlage zur Verfügung.

Die textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich naturschutzfachlicher Belange ergänzt. Ein entsprechender Nachweis wurde geführt, sodass die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führt, bzw. diese entsprechend ausgeglichen werden können (vgl. hierzu Ausführungen im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Zur festgesetzten GRZ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lässt sich feststellen, dass die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze der GRZ im Plangebietsteil SO, insbesondere im Teilbereich „Nord“ darauf abzielt, bei der Größe des Baufeldes das vorgesehene und erforderliche Raumprogramm zur Umsetzung des Vorhabens sowie ergänzender Nutzungen umsetzen 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 und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Damit stellt sich unter Bezug auf die in der Begründung mit Umweltbericht aufgeführten städtebaulichen Gründe, die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) als gerechtfertigt dar. Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass es sich das Plangebiet in einer innerstädtischen Lage befindet welche von einer ebenso verdichteten Bebauung geprägt wird.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls darauf zu verweisen, dass auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst festgesetzt werden. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist 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 Festsetzung 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 bei einem vertretbaren Umfang, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen werden.

Auf Ebene des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Thema Auswirkungen auf die Umwelt in Gänze erläutert.

Zu den zu fällenden Bäumen und zum Erhalt von 3 Bäumen im Bereich der Flächen mit der Bezeichnung MF 1 und M2 innerhalb des Baufensters wurde eine Bebauung ausgeschlossen.

Zu Ziele der Raumordnung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

Es wird auf die Stellungnahme des Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 03.09.2014 verwiesen. Im Rahmen der Stellungnahmen wird unter anderem darauf hingewiesen, dass im RPS/RegFNP 2010 der Bereich als Gemischte Baufläche, Bestand und Planung dargestellt ist und in der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ als Zentraler Versorgungsbereich. Innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist nach den Bestimmungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes jeglicher Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung „Sondergebiet Handel und Dienstleistung“ ist somit aus den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

Weitere Anregungen und Hinweise:

Im Entwurf des Bebauungsplanes und im dazugehörigen Verkehrsgutachten sind Angaben zu dem angedachten Alternativstandort des aktuell genutzten Busbahnhofs in die Begründung integriert. Da die Bushaltestellen im Plangeltungsbereich entfallen, soll eine Haltestelle mit zwei Haltepositionen je Fahrtrichtung in der Bahnhofstraße direkt westlich des Westerfelder Wegs angeordnet werden.

Die vorgesehene Planung im Kontext der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes greift zentrale Punkte des vorbeschriebenen Wettbewerbsbeitrages auf und entwickelt diese mit Blick auf eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Umsetzung weiter, so dass die nachfolgend aufgeführten zentralen Nutzungsbausteine und Rahmenbedingungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes verankert werden sollen:

- 5 -

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Kraft
Erster Kreisbeigeordneter

- Etablierung von Einzelhandelsnutzungen, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, ggfs. einem Bio-Lebensmittelmarkt sowie weiterer Fachmärkte aus dem Bereich non-food (z.B. aus den Branchen Textil, Schuhe, Drogerie, etc.).
- Etablierung ergänzender Flächen beispielsweise für Handel, Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen.
- Schaffung einer tragfähigen Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“, nördlich des Plangebietes, des Sanierungsgebietes „Stadtkernsanierung“ sowie optional zur bereits bestehenden Fachmarktansiedlung im Gewerbegebiet „Riedwiese“, südlich des Plangebietes.

Damit wird aus Sicht des Trägers der Planungshoheit und des Projektentwicklers ein Konzept umgesetzt welches dem Bedarf der Stadt Usingen entspricht und zugleich eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Lösung bietet, die keine Mehrbeeinträchtigung im Vergleich zum Wettbewerb aufweist..

Unter Abwägung aller städtebaulichen Belange werden die Bedenken daher nicht geteilt und es wird an dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept festgehalten.

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Auswirkungen des angedachten Projektes auf die Klimafunktion innerhalb des Wirkraumes im erforderlichen Umfang beschrieben und untersucht. Ein eigenständiges Klimagutachten erscheint an dieser Stelle als nicht erforderlich. Grundsätzlich wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen wonach Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftung der Stadt Usingen durch Windgeschwindigkeitsänderung durch erhöhte Bodenrauigkeit durch den Bau der Gebäude nicht zu erwarten sind. Eine Reduktion der Windgeschwindigkeiten gegenüber der bestehenden Bebauung ist durch die beiden ca. 10 -12 m hohen Gebäude ebenfalls 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 in der Planung festgesetzten 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.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird die Baugrenze im Bereich des Fließgewässers zurückgenommen, so dass diese nicht mehr direkt bis an das Fließgewässer heranreicht.

Im Entwurf sind die textlichen Festsetzungen um die benannten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Es sind Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Es ist vorgesehen, den Anteil der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes so groß wie möglich anzusetzen. Hierzu sind unter anderem die nachfolgenden Maßnahmen vorgesehen:

1. Festsetzung zur Begrünung der Hangfläche im Norden des Plangebietes (Anlage von Biotopstrukturen, Steinschüttungen, Sukzessionsfläche, Anpflanzung standortgerechter Sträucher),
2. 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.
3. Festsetzungen zu Anpflanzungen am Ufersaum sowie in den dafür festgesetzten Bereichen.
4. Festsetzungen zum Erhalt und der Entwicklung von Vegetationsbeständen.
5. Festsetzung zu Artenschutzmaßnahmen.

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 kein nennenswerter

Bestand der als solcher eine Entwicklung als Streuobstwiese begründet.

Da eine vollständige Kompensation mit den vorgesehenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erreicht werden kann, ist es vorgesehen, das verbleibende Ausgleichsdefizit über Ökokontomaßnahmen der Stadt Usingen zu kompensieren. Auf Ebene des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung und Absicherung zwischen der Stadt Usingen und Vorhabenträger.

Innerhalb des Ökokontos sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Gemarkung Usingen, Flur 47, Flst. 6478 und 6479, Ausgangszustand: Fichtenbestand, Maßnahmen: Laubmischw. durch Sukzes. und Anpfl. von Wildkirschen, Endzustand: Naturnaher Laubmischwald;
2. Gemarkung Kransberg, Flur 10, Flst. 87, Ausgangszustand: Durchgewachsener Eichen-Niederwald, Maßnahme: Auf den Stock setzen und anschließende Niederwaldbewirtschaftung, Endzustand: Bewirtschafteter Eichen-Niederwald;
3. Gemarkung Kransberg, Flur 10, Flst. 160, Ausgangszustand: Eichen-Hainbuchenwald, Maßnahme: Auf den Stock setzen und anschließende Niederwaldbewirtschaftung, Endzustand: Bewirtschafteter Eichen-Niederwald.

Der benannte Hinweis zu den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich die genannten Änderungen, Ergänzungen und Weiterentwicklungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen



HESSEN



Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Landesamt für Denkmalpflege Hessen • Schloss Biebrich • 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Jak.

FIRU mbH
Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Bearbeiter/in Dr.-Ing. Verena Jakobi M.A.

Durchwahl (0 611) 6906 – 123

Fax (0 611) 6906 – 140

E-Mail v.jakobi@denkmalpflege-hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum 01.09.2014

Stadt Usingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange;
Ihre Bitte um Stellungnahme vom 29.07.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen im o.g. B-Plan-Entwurf dargestellte Fläche SO2 schließt unmittelbar an die nach § 2 Abs. 2 des Hess. Denkmalschutzgesetzes geschützte Gesamtanlage Neustadt an, zu der die südlich an die Flurstücke 166/6 und 166/7 anschließende Terrassenmauer aus Naturstein dazu gehört. Dazu kommt, dass die in der Nähe des Plangebietes liegenden Gebäude Marktplatz 1, 3, 5, 7, 15, 17, 19, Kreuzgasse 23 sowie Klaubergasse 4 nach § 2 Abs. 1 des HDSchG als Einzelkulturdenkmäler geschützt sind. Zu beachten ist hier daher der Umgebungsschutz der Denkmäler nach § 16 Abs. 2 HDSchG.

Grundsätzlich scheint eine Bebauung hier möglich, da sich der Planbereich topographisch gesehen unterhalb der Gesamtanlage erstreckt.

Trotz allem müssen zu diesem frühen Zeitpunkt bereits folgende Empfehlungen für den B-Plan-Entwurf gegeben werden:

Die o.g. Terrassenmauer ist während der Baumaßnahme zu schützen. Sie ist dauerhaft zu erhalten und, wenn nötig, nach den Vorgaben der Denkmalbehörden zu sanieren. Zwischen Mauer und Neubau ist ein mind. 3 m großer Abstand zu belassen, um auch in Zukunft eine ausreichende Belüftung der Mauer zu gewährleisten und auch nötige Sanierungsmaßnahmen ohne Einschränkung möglich zu machen.

Die Angabe von zwei möglichen Vollgeschossen ist nicht ausreichend, um die endgültige Gesamthöhe des Neubaus im Nahbereich und im Vergleich zur Mauer und damit auch zur denkmalgeschützten Gesamtanlage bewerten zu können. Hier müssen frühzeitig Bedenken geltend gemacht werden. Ein Geländeschnitt mit First- und Traufhöhe des Referenzgebäudes Marktplatz 7, der Mauer und des Neubaus ist

65203 Wiesbaden, Schloss Biebrich
Telefon (0 611) 6 906 - 0
Telefax (0 611) 6 906 - 140
E-Mail: v.jakobi@denkmalpflege-hessen.de

4 Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schreiben vom 01.09.2014 (TÖB 26)

Zu Schutz der Terrassenmauer:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die nachfolgenden Hinweise aufgenommen:

- Die historische Stadtmauer im Norden des ausgewiesenen SO 2 (südlich der Flurstücke 166/6 und 166/7) ist während der Baumaßnahme zu sichern bzw. schützen, so dass die Standsicherheit gewährleistet ist.
- Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie ist im Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Bodeneingriffe zu beteiligen.
- Der Brückenübergang von der Altstadt auf den Neubau ist im Genehmigungsverfahren mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

Damit ist auf Ebene des Bebauungsplanes sichergestellt, dass die benannte Terrassenmauer ausreichend geschützt ist.

Zudem wird über die getroffenen Festsetzungen der Baugrenzen sichergestellt, dass ein mind. 3 m großer Abstand zwischen Neubau und Mauer eingehalten ist.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird den Unterlagen ein Referenzschnitt im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes beigelegt. Dieser Referenzschnitt wird dem Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellt und den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich die genannten Änderungen, Ergänzungen und Weiterentwicklungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen



Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

vorzulegen, um eine mögliche Beeinträchtigung der Gesamtanlage und ihrer Kulturdenkmäler bewerten zu können.

Der Abteilung hessenArchäologie im Hause bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr.-Ing. V. Jakobi
Oberkonservatorin

Durchschriftlich mit der Bitte um Kenntnisnahme an:

Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss
Untere Denkmalschutzbehörde
Postfach 1941

61289 Bad Homburg v.d.H.