



Stadt Usingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"

Begründung & Umweltbericht

Fassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Fassung: Vorentwurf

Stand: 03.07.2014

Bearbeitung:



FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH-
UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Tel: +49 631 36245-0

Fax: +49 631 36245-99

firu-kl1@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de

Chausseestraße 29

10115 Berlin

Tel: +49 30 288775-0

Fax: +49 30 288775-29

firu-berlin@firu-mbh.de

Schloßstraße 25

55068 Koblenz

Tel: +49 261 914798-0

Fax: +49 261 914798-19

firu-ko@firu-mbh.de

I	RECHTSGRUNDLAGEN	4
II	VERFAHREN	5
1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	5
III	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Erfordernis der Planung	8
1.3	Bisherige Entwicklungen im Plangebiet und in der Umgebung	8
2	Plangebiet	14
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich	14
2.2	Standortalternativen	15
3	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen / Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis	16
3.1	Entwicklung aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	16
3.2	Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt 2000	18
3.3	Fachplanungen	20
3.3.1	Biotopkartierung Hessen	20
3.3.2	NATURA 2000	20
3.3.3	Sonstige Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzgesetzes	21
3.4	Vorhandenes Planungsrecht	22
3.4.1	Bebauungsplan für das Gebiet auf der Riedwiese	22
3.4.2	Umliegende Bebauungspläne	22
3.4.3	Sanierungsgebiet / Bebauungspläne S 1 – S 5	24
4	Planinhalte	26
4.1	Zulässigkeit von Vorhaben	27
4.2	Art der baulichen Nutzung	27
4.2.1	Sondergebiet "Handel und Dienstleistung"	27
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	28
4.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	29
4.5	Verkehrsflächen	29
4.6	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 und 25 BauGB)	29
4.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)	30
4.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	30

5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	31
5.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.....	31
5.1.1	Bewertung des Vorhabens.....	33
5.2	Auswirkungen auf die Umwelt	39
5.2.1	Schalltechnische Belange.....	39
5.2.2	Naturschutzfachliche Belange	41
5.3	Auswirkungen auf den Verkehr und verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens.....	43
5.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	46
5.4.1	Wasserversorgung.....	46
5.4.2	Entwässerung.....	46
5.4.3	Energieversorgung	47
6	Planverwirklichung	47
6.1	Kosten der Planverwirklichung	47
6.2	Flächenbilanz.....	47
IV	UMWELTBERICHT.....	48
1	Gesetzliche Grundlagen	48
2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden.....	48
3	Planfall sowie vorhandene umweltrelevante Informationen	49
4	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	49
5	Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	52
5.1	Belange von Natur und Landschaft	52
5.2	Auswirkungen auf Boden- und Grundwasser	52
5.3	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche	52
6	Umweltbelange.....	53
6.1	Schalltechnische Belange	53
6.2	Naturschutzfachliche Belange.....	59
6.2.1	Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit	59
6.2.2	Schutzgut Pflanzen.....	59
6.2.3	Schutzgut Tiere	62
6.2.4	Schutzgut Boden	62
6.2.5	Schutzgut Wasser	65
6.2.6	Schutzgut Klima.....	65
6.2.7	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.....	66

6.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	67
V	LITERATURVERZEICHNIS	68

I RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen Bund:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990** – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Rechtsgrundlagen Hessen:

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 27.05.2013 (GVBl. I S. 218).

Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert am 16.12.2011 (GVBl. I S. 817).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.12.2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert am 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** – DschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert am 21.11.2012 (GVBl. I S. 444).

Verordnung über immissionsschutzrechtliche Zuständigkeiten, zur Bestimmung der federführenden Behörde nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und über Zuständigkeiten nach dem Benzinbleigesetz (ImZustV HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.10.2009 (GVBl. I S. 406).

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2007 (GVBl. I 2007 S.652), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27.09.2012 (GVBl. S. 290)

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Usingen hat in seiner Sitzung am 18.02.2013 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass

Im Bereich des sogenannten „Neuen Marktplatzes“ ist vorgesehen, die Grundstücke in diesem Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ soll diesem Ziel Rechnung getragen werden. Die Zwölfte Procom Invest GmbH & Co. KG als Vorhabenträger plant in dem zuvor beschriebenen Bereich die 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.) Darüberhinaus sind ergänzende Flächen beispielsweise für Handel, Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen vorgesehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass auf Ebene der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zunächst eine Verkaufsfläche von 4.700 m² festgesetzt wird. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung¹ wurde eine Verträglichkeit von bis zu 6.000 m² VK nachgewiesen.

Auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert der Vorhabenträger nunmehr das Vorhaben und definiert die geplante Verkaufsfläche zum aktuellen Verfahrensstand mit 4.500 m² für das Gesamtvorhaben. Es ist hierbei darauf zu verweisen, dass gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens eine Verkaufsfläche von geplanten 4.500 m² zum tragen kommt.

In der Kommentierung zum BauGB² wird in diesem Zusammenhang auch darauf verwiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan weitere – wie in diesem Fall vorgesehen –, aber nicht engere Festsetzungen treffen kann.

Vor diesem Hintergrund wird auf Ebene der Fachgutachten, insbesondere im Verkehrsgutachten³ und in der schalltechnischen Untersuchung⁴ das geplante Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 4.500 m² und nicht die auf Ebene der textlichen Festsetzungen formulierten 4.700 m² Verkaufsfläche zur Beurteilung herangezogen.

Es ist davon auszugehen, dass die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen 4.700 m² VK nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation gegenüber den in den Fachgutachten, hier insbesondere im Rahmen des Verkehrsgutachtens⁵ und in der schalltechnischen Untersuchung⁶ zugrundegelegten 4.500 m² VK führt.

¹ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

² (Ersnt-Zinkahn-Bielenberg) Kommentierung zu § 12 Rn. 118

³ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014)

⁴ (FIRU GfI mbH, 2014)

⁵ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014)

⁶ (FIRU GfI mbH, 2014)

Bestandteil dieser Entwicklung ist zudem die 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.

Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines urbanen Gebietes mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, so dass ein Nutzungsmix, bestehend aus den zuvor beschriebenen Nutzungsbausteinen entstehen kann, der den Planbereich gerade auch in den Abendstunden belebt (vgl. hierzu Erläuterung unter Kapitel 1.3).

Ergänzend ist festzustellen, dass der in Rede stehende Bereich zukünftig eine wichtige Rolle für die Versorgung der umliegenden Quartiere einnimmt und damit als Ergänzungsstandort zur Innenstadt angesehen werden kann. Mit der guten fußläufigen sowie verkehrstechnischen Anbindung des Areals ist zudem auch der Bezug zum Umfeld gewährleistet.

Im Einzelhandelskonzept der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus dem Jahr 2002 wird der Bereich „Neuer Marktplatz“ bereits als Erweiterungsfläche für den innerstädtischen Einzelhandel benannt.⁷

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Usingen aus dem Jahr 2009 werden ergänzende Empfehlungen für die Einzelhandelsnutzungen am „Neuen Marktplatz“ gegeben.

Demnach ist für die Stärkung der Innenstadt von Usingen v.a. die Entwicklung im Bereich „Neuer Marktplatz“ relevant. Es wird ergänzend festgestellt, dass der Standort eine Potenzialfläche für den mittel- bis großflächigen Einzelhandel darstellt, die aufgrund der Größendimensionierung in der Innenstadt keine geeigneten Flächen finden. Für die Nutzungen sind gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowohl Neuansiedlungen möglich, als auch Verlagerungen aus der Lage am Riedborn, um zentrenrelevante Nutzungen näher an die Innenstadt heranbringen zu können.

Aus gestalterischer Sicht, so wird formuliert, ist v.a. im östlichen Bereich des Geländes Richtung Bahnhofstraße die Schaffung eines städtebaulich hochwertigen Charakters wichtig, während architektonisch schlichtere Gebäude (Fachmarktnutzungen) eher im westlichen Bereich untergebracht werden sollten. Zudem wird auch die Schaffung einer Sichtbeziehung zu den Innenstadtlagen über die Wilhelmstraße / Bahnhofstraße als wesentlich bezeichnet, um auch fußläufige Austauschbeziehungen zwischen heutiger Innenstadt und Neuem Marktplatz zu fördern.⁸

Bereits im Stadtentwicklungskonzept „Usingen 2020“ wird der Standort als geeignet für eine großflächige Einzelhandelsnutzung eingestuft.

Aus städtebaulicher Sicht wird festgestellt, dass die Lage eine bedeutende Funktion als Verbindungsglied zwischen der Innenstadtlage und dem Bereich am Riedborn hat. Es wird weitergehend formuliert, dass die architektonische Bewältigung der Erschließung des Grundstücks / geplanten Gebäudekomplexes auf Grund der schwierigen Topographie, eine Verbesserung der Anbindung der Freiflächen und des Parkplatzes Am Neuen Marktplatz bringt.

Im Ergebnis wird daher im Stadtentwicklungskonzept Usingen 2020, zu der Fläche festgestellt, dass auf Grund der städtebaulichen Lage und der unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten guten Potenziale für die Bebauung des Geländes auch eine Einzelhandelsnutzung untersucht werden sollte.

Vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen wird deutlich, dass es sich bei der Planung im Bereich des „Neuen Marktplatzes“ um einen zentralen Baustein der gesamtstädtischen Entwicklung der Stadt Usingen handelt, die einen besonderen Anspruch

⁷ (GMA Markt- und Standortuntersuchung, 2009) (GMA Markt- und Standortuntersuchung, 2009)

⁸ (GMA Markt- und Standortuntersuchung, 2009) (GMA Markt- und Standortuntersuchung, 2009), S. 55 ff

an das Vorhaben stellt, gerade vor dem Hintergrund der Bewältigung der städtebaulichen Fragestellungen im Sinne von Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen sowie Einbindung in bestehende städtebauliche Strukturen.

1.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten verwirklichen zu können. Zudem ist die Planung und Realisierung des Vorgesehenen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, zur Sicherung der raumordnerischen Funktion des Raumes Usingen erforderlich geworden und bietet damit die Möglichkeit eine bislang unbebaute Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Zudem ergibt sich die Planungsnotwendigkeit angesichts der Größe des Vorhabens und der Koordinierungsbedürftigkeit der vorgesehenen Nutzungen, so dass eine planungsrechtliche Sicherung des Gesamtvorhabens mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

Ein Vorgehen ohne ausreichendes städtebauliches Planungskonzept, mit notwendigen Fachbeiträgen und Gutachten wäre nicht sachgerecht. Im Anschluss an ihre Fertigstellung sind diese im Einzelnen in das laufende Verfahren eingebracht worden. Dabei finden sie im Zuge der Durchführung des vorgeschriebenen Abwägungsvorgangs ihren Niederschlag, indem daraus entsprechende detaillierte zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie sämtliche ansonsten erforderlichen Regelungen entwickelt und verbindlich festgesetzt werden.

Die Stadt Usingen als Ortsgesetzgeber ist im Rahmen dessen nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB auch berechtigt, eine Konzeption für eine vollkommen neue Bebauung im Plangebiet zu entwickeln. Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan erforderliche städtebauliche Rechtfertigung ist angesichts der konkret verfolgten, vorstehend bereits benannten Ziele gegeben. Was im Sinne der vorgenannten Vorschrift insoweit erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption des Plangebers. Welche städtebaulichen Ziele er sich setzt, liegt im Zusammenhang damit in seinem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt ihn, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die seinen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Die mit dem Bebauungsplan ausdrücklich u.a. verfolgten Anliegen, Flächen für die sondergebietliche und gewerbliche Entwicklung zur Schaffung von Arbeitsplätzen für die strukturelle Entwicklung des Raums Usingen zu entwickeln, den zentralen Versorgungsbereich und die Innenstadtlage durch ergänzende Nutzungen zu stärken, die aufgrund ihrer Größe und der Anzahl erforderlicher Stellplätze nicht im Innenstadtbereich umzusetzen sind, sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen.

1.3 Bisherige Entwicklungen im Plangebiet und in der Umgebung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ muss im Kontext der bisherigen Gesamtentwicklung des Areals und dessen Umgebung gesehen werden.

Wie unter Kapitel 3.4 dargelegt existieren verschiedene Planwerke in der Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie zum Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst.

Mit der Aufstellung des **Bebauungsplans für das „Gebiet auf der Riedwiese“** wurden 1964 durch die Stadt Usingen erste Planungsüberlegung planungsrechtlich verankert, um interessierten Gewerbebetrieben die Ansiedlung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass der nördliche Teilbereich (der heutige Plangebietsteil SO 2) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ im Geltungsbereich des förmlich festgelegten **Sanierungsgebietes „Stadtzentrum“** liegt.

Im Zuge der Aufstellung des **Bebauungsplanes (S1)** mit Landschaftsplan im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ wurde die nördliche Teilfläche (der heutige Plangebietsteil SO 2) des Geltungsbereichs zum aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuer Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ mit Einrichtungen für Öffentliche Verwaltung beplant. Ziel des Bebauungsplanes S1 war es unter anderem, die Geschäftsstruktur, verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und vereinzelt Wohnungen im Bereich des Marktplatzes und der Neutorstraße zu erhalten und zu verbessern. Die Gartenbaufläche der ehemaligen Gärtnerei (Am Marktplatz 7) (der heutige Plangebietsteil SO 2), südlich des Marktplatzes, sollte das neue Rathaus aufnehmen. Mit der Festlegung, dass der Standort des Rathauses im historischen Gebäude in der Wilhelmstraße verbleiben soll, wurde der Standort hier nicht mehr für diese Nutzung benötigt. Da für eine Einzelhandelsnutzung die Bebauungsplanfestsetzung im Bebauungsplan "S 1" als Gemeinbedarfsfläche nicht gilt, ist der Plan teilräumlich zu überplanen.

Darüber hinaus liegt der nördliche Teilbereich (der heutige Plangebietsteil SO 2) im Geltungsbereich einer förmlich festgelegten **Gestaltungssatzung**, in deren Geltungsbereich die baulichen Anlagen so zu behandeln sind, dass neben der Erhaltung wertvoller historischer Einzelgebäude die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die Altstadt prägenden Merkmale gesichert wird.

Vor dem Hintergrund der vorbenannten Planungen wurde durch die Stadt Usingen ein **Wettbewerb zur Gestaltung des neuen Marktplatzes in Usingen** im Jahr 2005 ausgeschrieben.

Als Ziele des Wettbewerbs wurde die Schaffung eines neuen Marktplatzes sowie ergänzender Bebauungen als attraktive Verbindung zwischen der Stadtmitte und dem Gewerbegebiet Riedwiese formuliert. Mit dem Wettbewerb soll ein städtebauliches Gesamtkonzept und ein Bebauungsplan für den Bereich Stockheimer Grund erlangt werden.

Das Wettbewerbsgebiet wurde hierbei in ein „weiteres Wettbewerbsgebiet“ und ein „engeres Wettbewerbsgebiet“ aufgeteilt.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ soll an dieser Stelle auf das engere Wettbewerbsgebiet eingegangen werden, da dieses die Senke und die angrenzenden Hänge im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ besonders berücksichtigt.

Im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe wird dargelegt, dass die Senke von Fußwegen durchzogen ist und Abkürzungen und Wegeverbindungen von Alt- und Neustadt zum südlich gelegenen Riedborn und dem Bahnhof bietet. Die Stärkung dieser Wegeverbindungen war eine zentrale Wettbewerbsaufgabe.

Im Plangebiet sollen die Stadteile funktional verknüpft werden. Attraktive Nutzungsbausteine sollen dem Gebiet eine starke Akzeptanz verleihen.

Als weiteres Ziel wurde formuliert, dass die künftigen Wegeverbindungen durch neue Gebäude belebt werden sollen, ohne die bisherigen landschaftlichen Qualitäten der Aue, die als schützenswerter Bereiche angesehen wird, aufzugeben.

Als zentrale Nutzungsbausteine waren eine Markthalle mit Marktplatz, eine Versammlungsstätte, ein Hotel, Handel und Dienstleistung sowie Wohnen vorgesehen.

Im Ergebnis des Wettbewerbs wurde ein Wettbewerbsbeitrag mit dem 1. Preis bedacht, der die Auenlandschaft entlang des Stockheimer Baches als wesentliches Qualitätsmerkmal Usingens zum integralen Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes gemacht hat.

In der Preisgerichtsbeurteilung wird zum prämierten Wettbewerbsbeitrag unter anderem weiter ausgeführt, dass vom Neuen Marktplatz sowohl die Achse zum Schloss wie auch der Blickbezug zur Bachaue gestärkt werden.

Im Ergebnis des Wettbewerbsbeitrages wird zudem die südliche Grenze der Barockstadt zur Bachau deutlich definiert.

Als weitere positive Bestandteile werden

- die Integration der neuen Stadthalle,
- die Gestaltung der Baukörper für die Wohnbebauung, das Hotel sowie den Einzelhandel,
- sowie die vorgeschlagenen polygonale Inselbebauung benannt.

Das prämierte Planvorhaben wurde letztlich nicht realisiert, u.a. weil die zentrale Nutzung einer Stadthalle an anderer Stelle im Schlossgarten angesiedelt wird.

Abbildung 1: Darstellung Wettbewerbsbeitrag Marcus Schmitt und Claudius Grothe, Frankfurt, entnommen aus: wettbewerb aktuell 08/2005



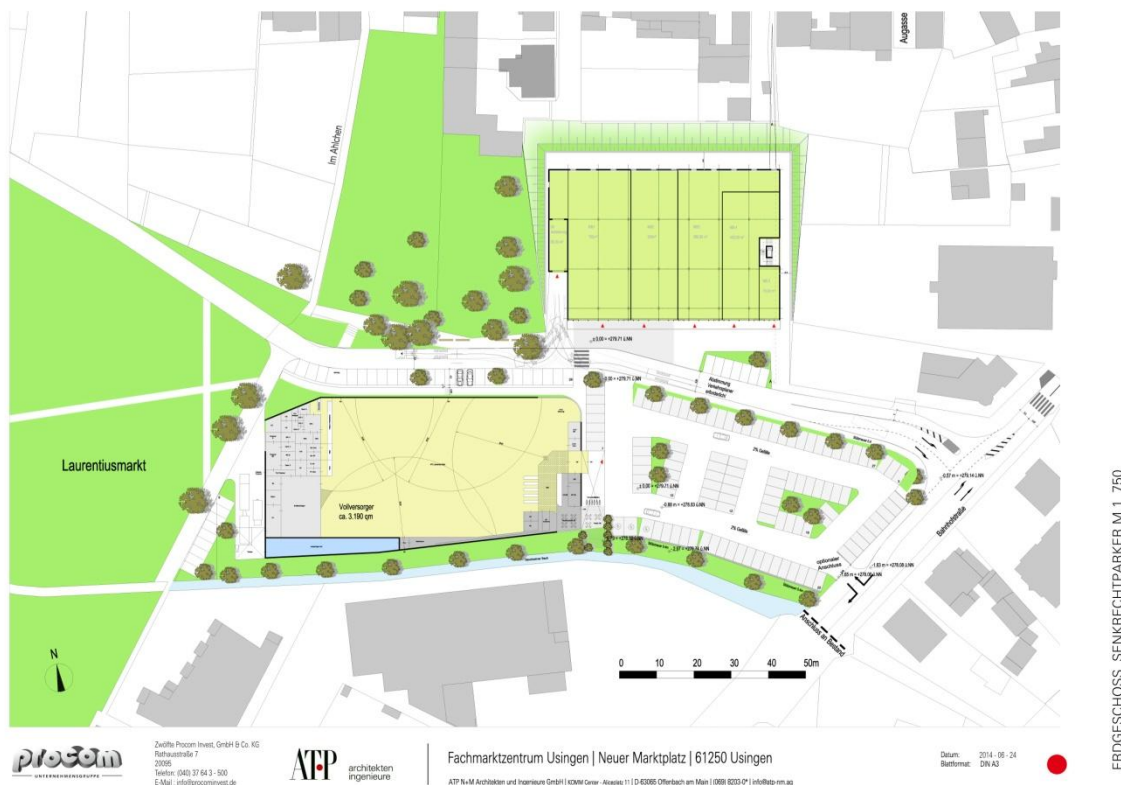
Die nunmehrige Planung im Kontext der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes greift zentrale Punkte des vorbeschriebenen Wettbewerbsbeitrages auf und entwickelt diese mit Blick auf eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Umsetzung weiter, so dass die nachfolgend aufgeführten zentralen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

- Etablierung von Einzelhandelsnutzungen, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, ggfs. einem Bio-Lebensmittelmart 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.

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 neuzuschaffende **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).

Abbildung 2: Übersichtsplan, Fachmarktzentrum Usingen, Neuer Marktplatz, ATP architekten ingenieure



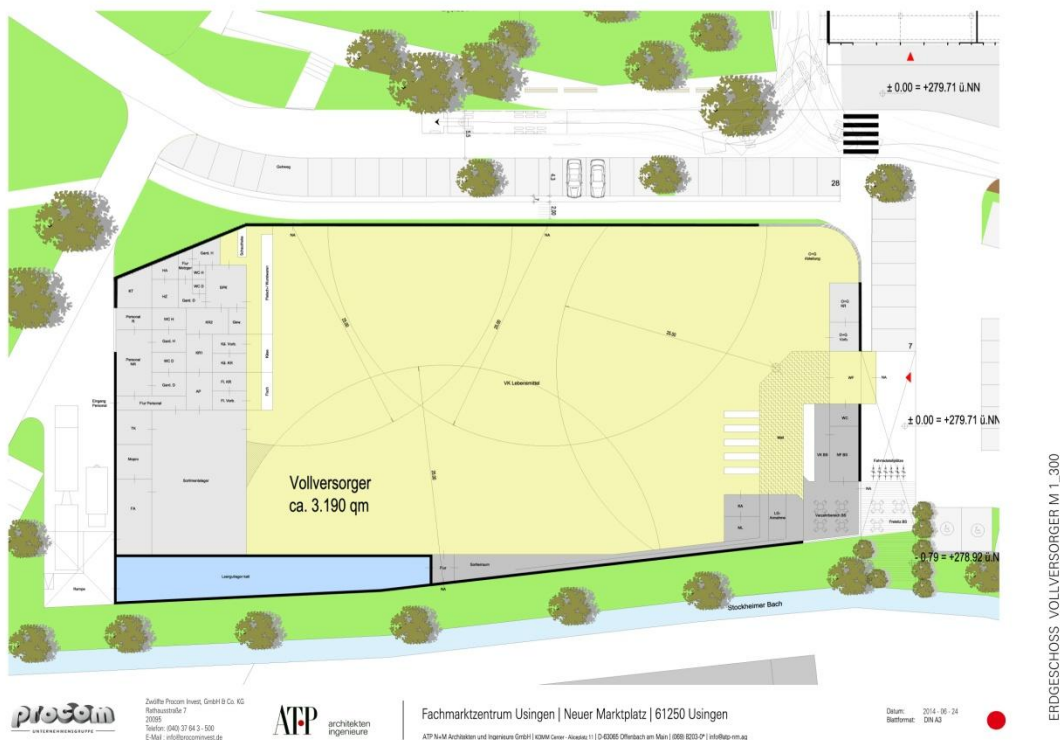
Im nördlichen Teilbereich ist bislang ein Gebäudekomplex mit einer zweigeschossige Bebauung vorgesehen, der rund 5 Fachmärkte und / oder ergänzenden Flächen für Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen Platz bietet.

Abbildung 3: Darstellung nördlicher Teilbereich



Im südlichen Teilbereich ist ein Gebäude mit einer eingeschossigen Bebauung und einer Gebäudehöhe von bis zu 7,50 m vorgesehen das im Wesentlichen einen Vollsortimenter sowie ergänzende Nutzungen aufnehmen kann.

Abbildung 4: Darstellung südlicher Teilbereich



Die ansteigende **Topographie** im nördlichen Teilbereich von ca. 280,00 m ü NN auf bis zu ca. 290,00 m ü NN wird aufgenommen, so dass das sich der dortige Gebäudekomplex in das Relief eingliedert.

Im weiteren Verfahren ist der Umgang mit dem markanten Geländeversprung und den vorhandenen Sichtachsen zu konkretisieren.

Die verkehrstechnische **Erschließung** erfolgt über die Bahnhofstraße und die zu ertüchtigende Erschließungsstraße im Plangebiet selbst.

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. Konkret ist die Anbindung über eine Treppenlösung mit integriertem, barrierefreiem Aufzug angedacht, die allerdings im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden muss.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet „Neuer Marktplatz“ befindet sich südwestlich der historischen Altstadt von Usingen in einer Tallage zum dortigen Stockheimer Bach. Prägend für die Fläche ist der derzeit im Norden topographisch höher gelegenen Bebauungsrand unterhalb der Kreuzgasse / Neutorstraße der das Plangebiet nach Norden hin begrenzt und die im Osten der Bahnhofstraße vorhandene Bebauung die das Plangebiet nach Osten hin begrenzt (vgl. Abbildung 5).

Südlich angrenzend, schließen sich sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch öffentliche Einrichtungen wie z.B. ein Kindergarten und ein Spielplatz an. In diesem Bereich befindet sich auch eine fußläufige Anbindung an den südlicher gelegenen Bereich „Am Riedborn“ mit seinem dezentralen Einzelhandelsbereich.

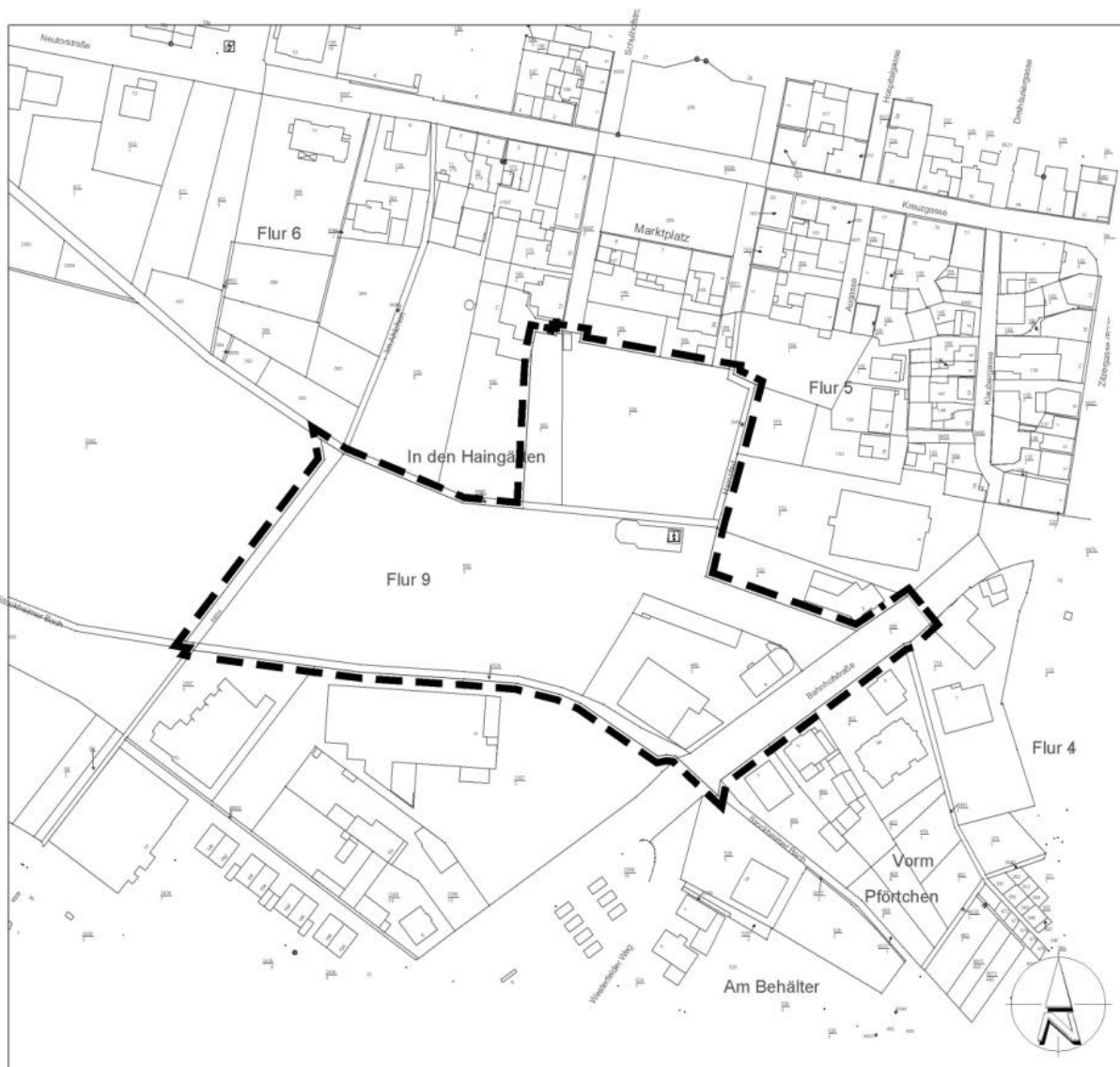
Als derzeitige Nutzungen auf dem Bereich „Neuer Marktplatz“ sind insbesondere eine innerstädtische Bushaltestelle und ein Parkplatz zu nennen. Der Bereich wird zudem als temporärer Festplatz genutzt.

Abbildung 5: Luftbild Plangebiet und Umgebung, Quelle: Google Earth



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst damit die in Tabelle 1 aufgeführten Flurstücke auf einer Fläche von etwa 1,7 ha.

Abbildung 6: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs



Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ganz im Geltungsbereich	teilweise im Geltungsbereich
8524-1	8820-4
445-2	448-3
183-1	8495-5
184-1	8496
450-3	

2.2 Standortalternativen

Das Areal erfüllt hinsichtlich der Anforderungen an einen Standort für ein innerstädtisches Projekt mit einer Mischung von Handel und Dienstleistung alle nötigen und nachfolgend genannten Voraussetzungen:

- eine optimierte Erschließung ist möglich,

- eine gute Erreichbarkeit von der Innenstadt und umliegenden Wohnbereichen aus ist gegeben,
- eine ausreichende Flächengröße für die Realisierung des Projektes mit seinem umfassenden Raumbedarf ist gegeben,
- das Areal liegt in integrierter Lage am Innenstadtrand,
- es erfolgt die Nachverdichtung einer bislang innenstadtnahen, mindergenutzten Fläche.

Bereits auf Eben des Stadtentwicklungskonzeptes wird zum Standort festgestellt, dass dieser auf Grund seiner städtebaulichen Lage und der unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten guten Potenziale für die Bebauung des Geländes auch eine Einzelhandelsnutzung untersucht werden.

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.

3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen / Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

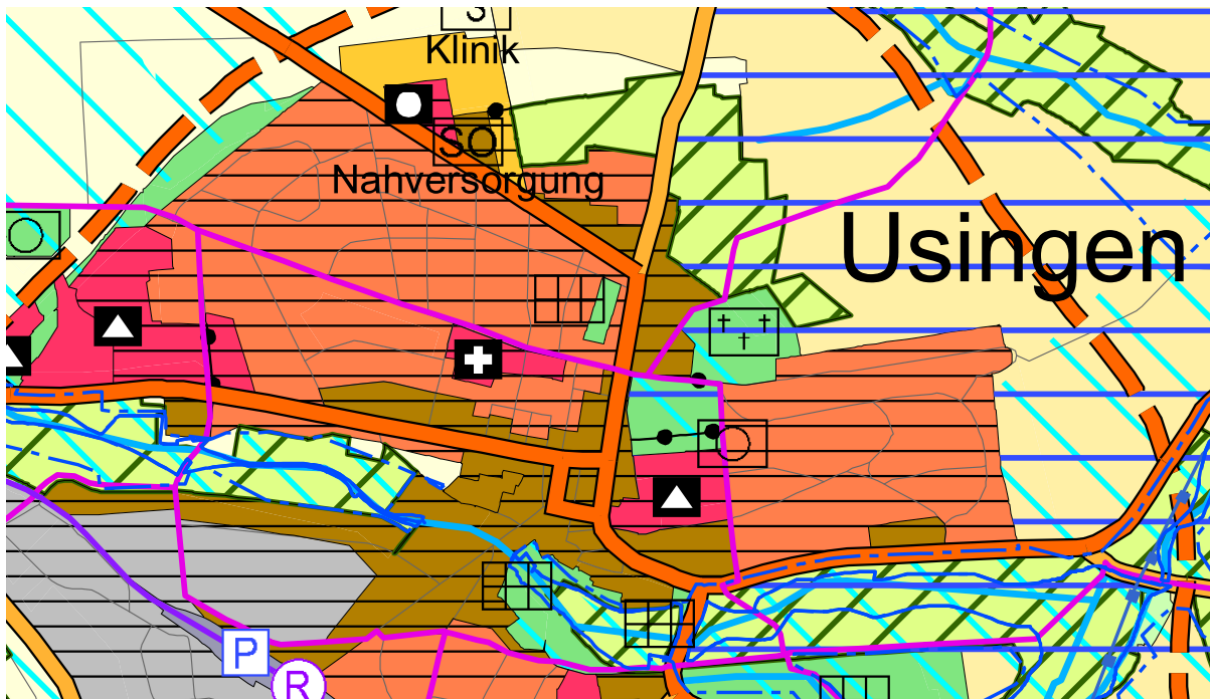
3.1 Entwicklung aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind u.a. festgelegt im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes stellt der RPS/RegFNP 2010 Gemischte Baufläche dar

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010



Die vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich, des Bebauungsplanes in Form des großflächigen Einzelhandels machen es grundsätzlich erforderlich, ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, denn "das Merkmal der "Großflächigkeit" ist bei einer Verkaufsfläche ab 800 m² erfüllt"⁹.

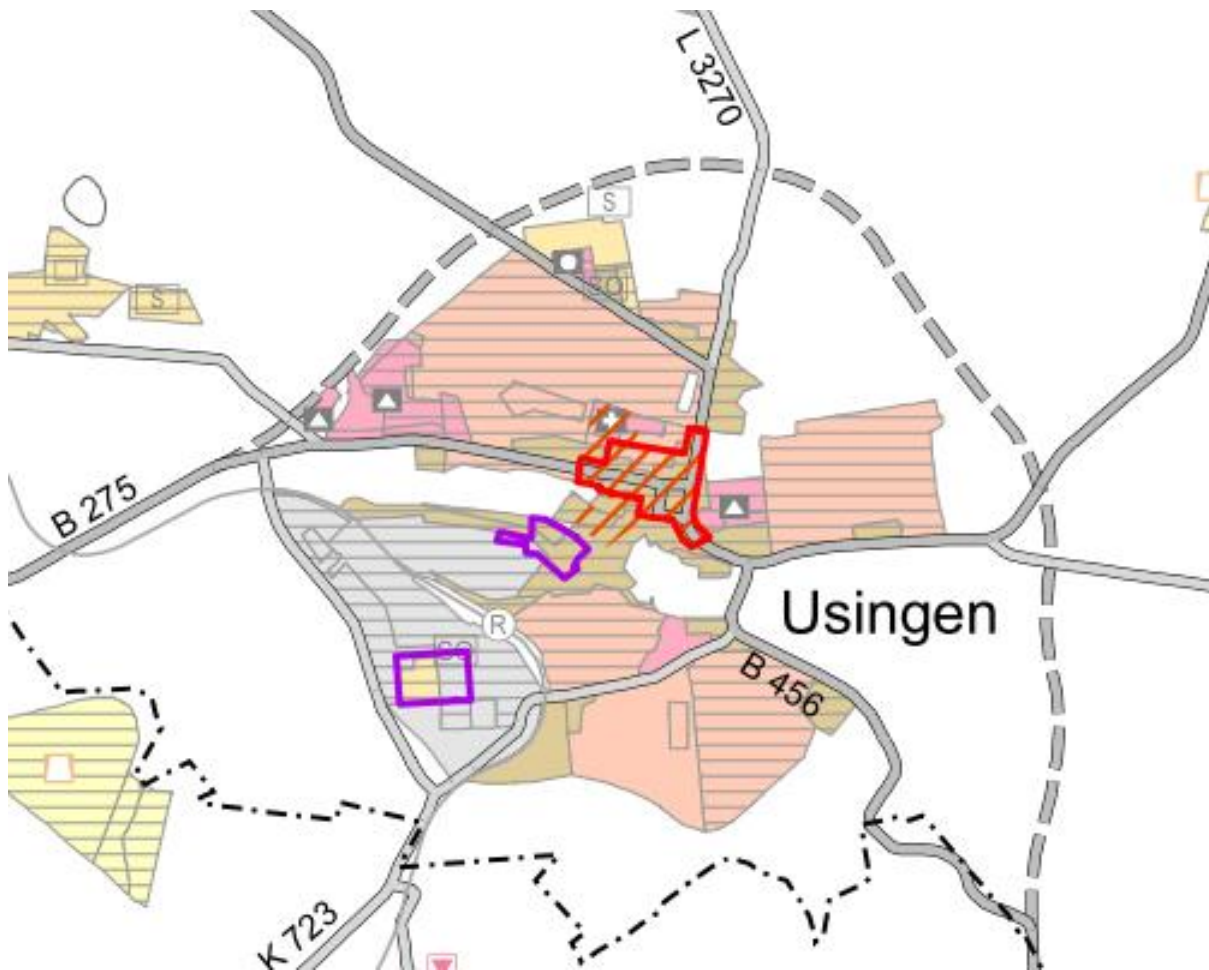
Bei den in Rede stehenden Flächen handelt es sich um Flächen, die dem zentralen Versorgungsbereich gem. Darstellung des RPS/RegFNP 2010, Beikarte 2 zugeordnet sind (vgl. hierzu Abbildung 8)

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, vgl. hierzu auch Abbildung 8) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. Ist dies aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls 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.**¹⁰

⁹ (Kuschnerus 2010), S. 404


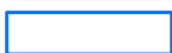
¹⁰ (Regionalversammlung Südhessen, 2010)

Abbildung 8: Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Auszug Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel, Blatt 1



Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Der zuvor beschriebene Sachverhalt trifft auf den in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu. Damit gilt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan als aus dem RegFNP entwickelt und entspricht den Grundzügen der Planung.

3.2 Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt 2000

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000, zu dem die Stadt Usingen gehört, stammt aus dem Jahre 2000.

Zum Gelände des geplanten Fachmarktzentriums liegen in der Entwicklungskarte des Landschaftsplans flächenspezifische Zielaussagen vor. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche,

verbunden mit der Zielaussage "Erhöhung Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen " als Verkehrsfläche und im Norden als Erwerbsgartenbau/Parkanlage oder sonstige öffentliche oder private Grünanlage verbunden mit der Zielaussage „Flächen, die in besonderem Maße der Erholung dienen oder für diese Zwecke entwickelt werden sollen“, dargestellt.

Abbildung 9: Auszug aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000 / Entwicklungskarte



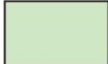
Straßenverkehrsflächen

— Straße oder Verkehrsfläche

 **Erwerbsgartenbau**

 **Bebauter Bereich im Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet, Flächen für Infrastruktureinrichtungen, landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen, kulturhistorisch bedeutsame Gebäude und Zonen, Militärische Flächen (nach Realnutzungsinterpretation Mai/Juni 1996 und Biotop- und Nutzungstypenkartierung 1991 mit Aktualisierungshinweisen bis 1997)**

Grünflächen und Freizealnutzung

 **Flächen, die in besonderem Maße der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen (§ 3 (2) Ziff. 6 HENatG) *3**

 **Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage**

Regelungen und Maßnahmen

Gebiete, die wegen ihrer besonderen Lage, Größe, Schönheit oder Funktion für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild oder für die Naherholung zu schützen und zu entwickeln sind (§ 3 (2) Ziff. 8 HENatG)

 **Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991**

 **Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991**

(Ausschnitt; Landschaftplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000/Entwicklungskarte)

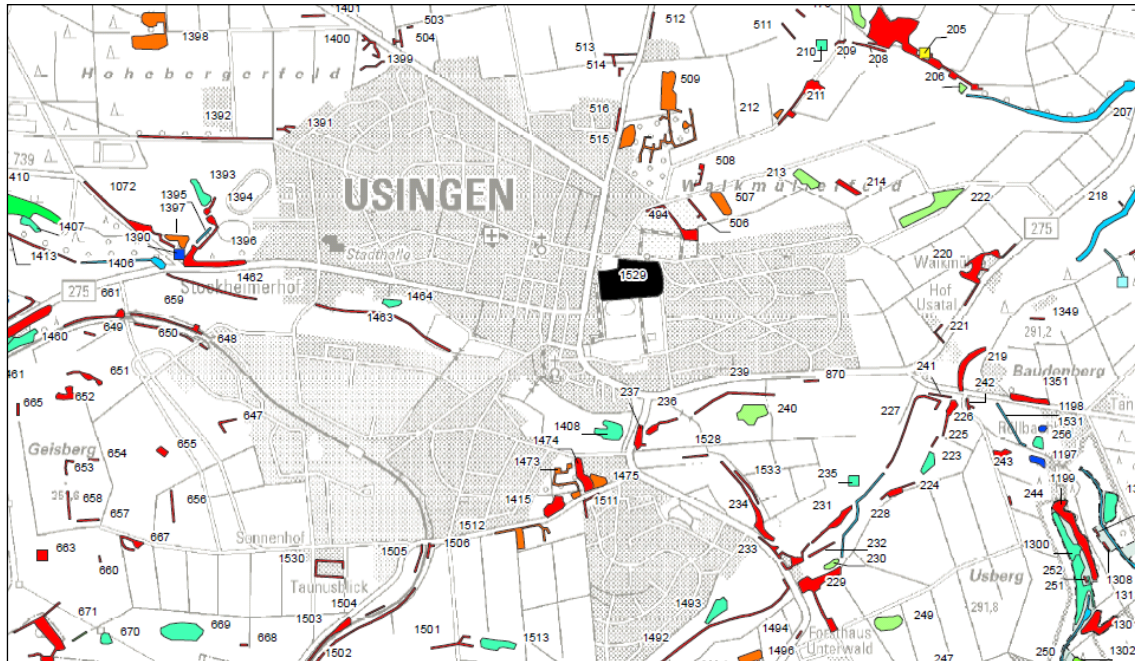
3.3 Fachplanungen

3.3.1 Biotopkartierung Hessen

In der Hessischen Biotopkartierung¹¹ sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorgenommen.

Das nächstgelegene kartierte Biotop ist ein Ufergehölz (Schwarzerlen-Saum) am Stockheimer Bach (56178 1463, Biotop-Nr. 02.200 Gehölze feuchter bis nasser Standorte), welches sich westlich an das Plangebiet anschließt. Das Biotop ist nach § 30 BNatSchG i.V.m. §13 HAGBNatSchG¹² geschützt.

Abbildung 10: Auszug: Biotopkartierung Hessen



3.3.2 NATURA 2000

Von den geplanten Nutzungen werden keine gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebiete beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen gemeldeten FFH-Gebiet 5617-303 „Usa zwischen Wernborn und Obermörlen“ (ca. 1,5 km) wird der Umgebungsschutz durch Stoffeintrag ebenfalls nicht beeinträchtigt.

¹¹ natureg.hessen.de

¹² Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010

Abbildung 11: Darstellung der FFH-Gebiete im Umfeld des Plangebietes**Natura 2000 – 5617-303 Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen; Größe 60,1 ha****Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie**

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*

Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik

Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen

Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auentypischen Kontaktlebensräumen

91E0* Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen

Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik

Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auentypischen Kontaktlebensräumen

Erhaltungsziele der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie

Cottus gobio Groppe

Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandigkiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern

Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

Lampetra planeri Bachneunauge

Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockeren, sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern

Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden

3.3.3 Sonstige Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzgesetzes

Der Bereich des Plangebiets unterliegt nicht dem Natur- und Landschaftsschutz.

Festsetzungen von Geschützten Landschaftsbestandteilen oder Naturdenkmälern sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG sind in der landesweiten Biotopkartierung für das Plangebiet nicht dargestellt. Das nächste Biotop befindet sich westlich anschließend an das Plangebiet (vgl. Pkt. 3.3.1).

Auch die Biotoperfassung für das Plangebiet ergab keine Flächen nach BNatSchG gesetzlich geschützter Biotoptypen, ebenso wenig wie Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie.

3.4 Vorhandenes Planungsrecht

3.4.1 Bebauungsplan für das Gebiet auf der Riedwiese

Für Teilbereiche des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan existiert der rechtsgültige Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ aus dem Jahr 1964.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (S 1) mit Landschaftsplan im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ wurde der bereits vorhandene Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ teilweise überplant.

Der Bebauungsplan S1 hatte zum Ziel, die damalige Geschäftsstruktur, verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und vereinzelt Wohnungen im Bereich des Marktplatzes und der Neutorstraße zu erhalten und zu verbessern.

Zudem sollte der gesamte Marktplatz umgestaltet werden und im südlichen Bereich war die Verlegung von Parkplätzen an den Platzrand vorgesehen. Desweiteren sollte das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei, südlich des Marktplatzes das neue Rathaus aufnehmen. Auf den Erhalt der Wohnstruktur in den entsprechenden Quartieren wurde hierbei Wert gelegt.

Für den östlichen Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ setzt der Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ ein Mischgebiet fest.

Abbildung 12: Auszug Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“

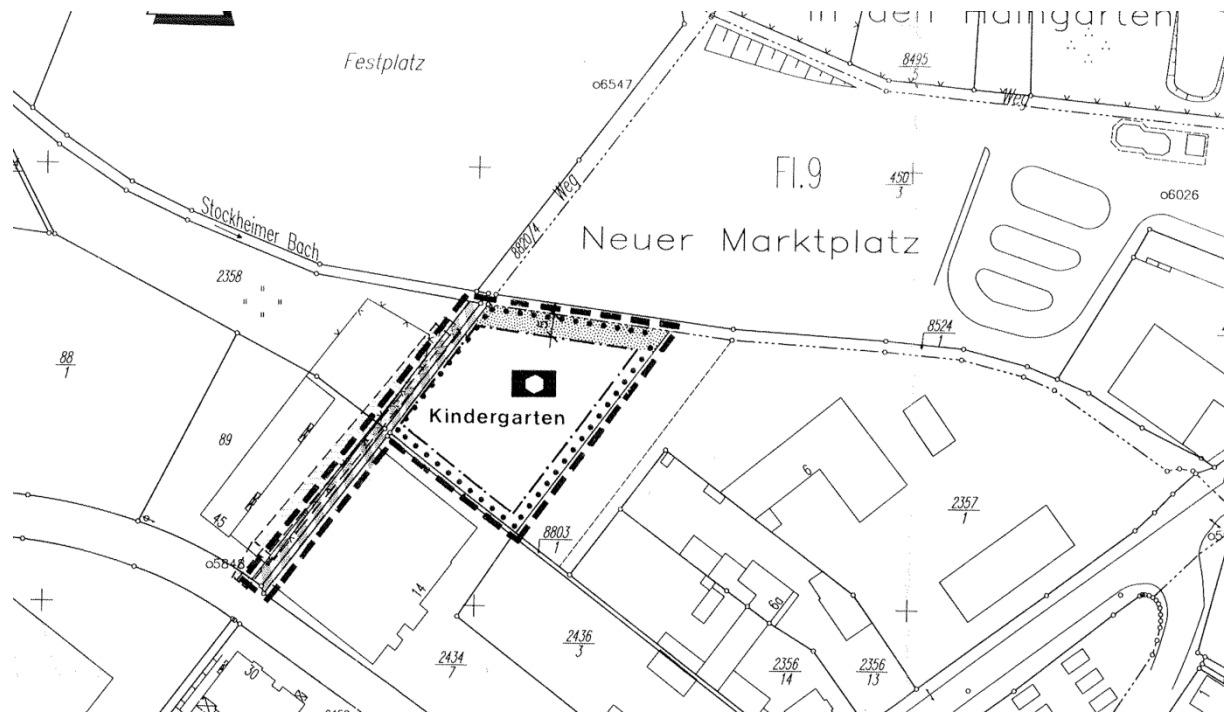


3.4.2 Umliegende Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans bestehen mehrere in Kraft getretene Bebauungspläne. Hierzu zählen:

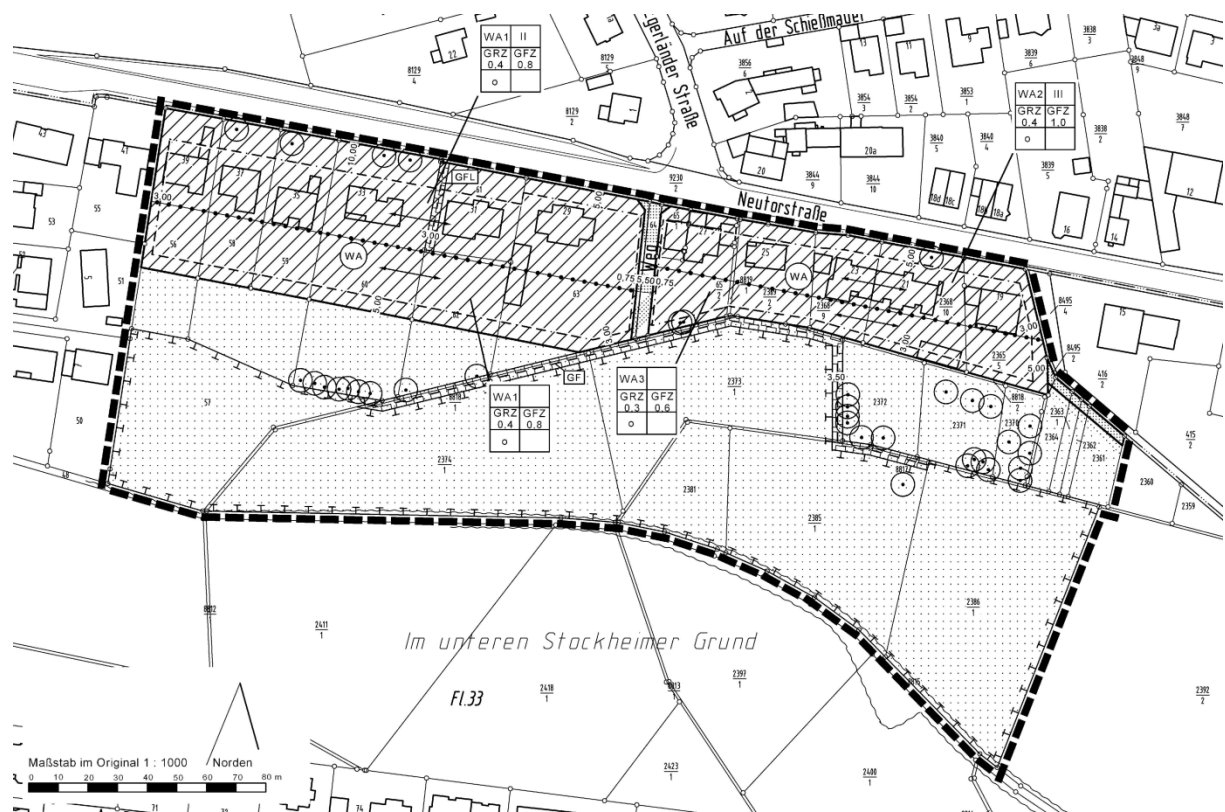
- Bebauungsplan: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ im Stadtteil Usingen, Februar 2000, südlich des Plangebietes, mit der Nutzung Kindergarten.

Abbildung 13: Auszug Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ im Stadtteil Usingen



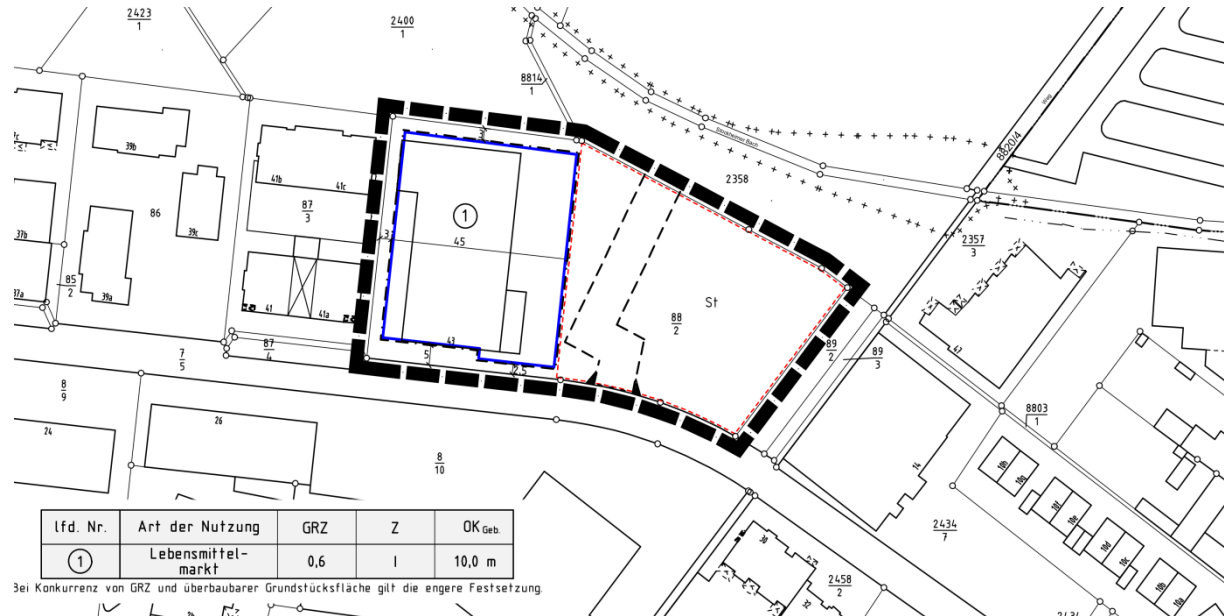
- Bebauungsplan: 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“, März 2008, westlich des Plangebietes, etwa 200 m westliche des Plangebietes gelegen.

Abbildung 14: Auszug Planzeichnung 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“



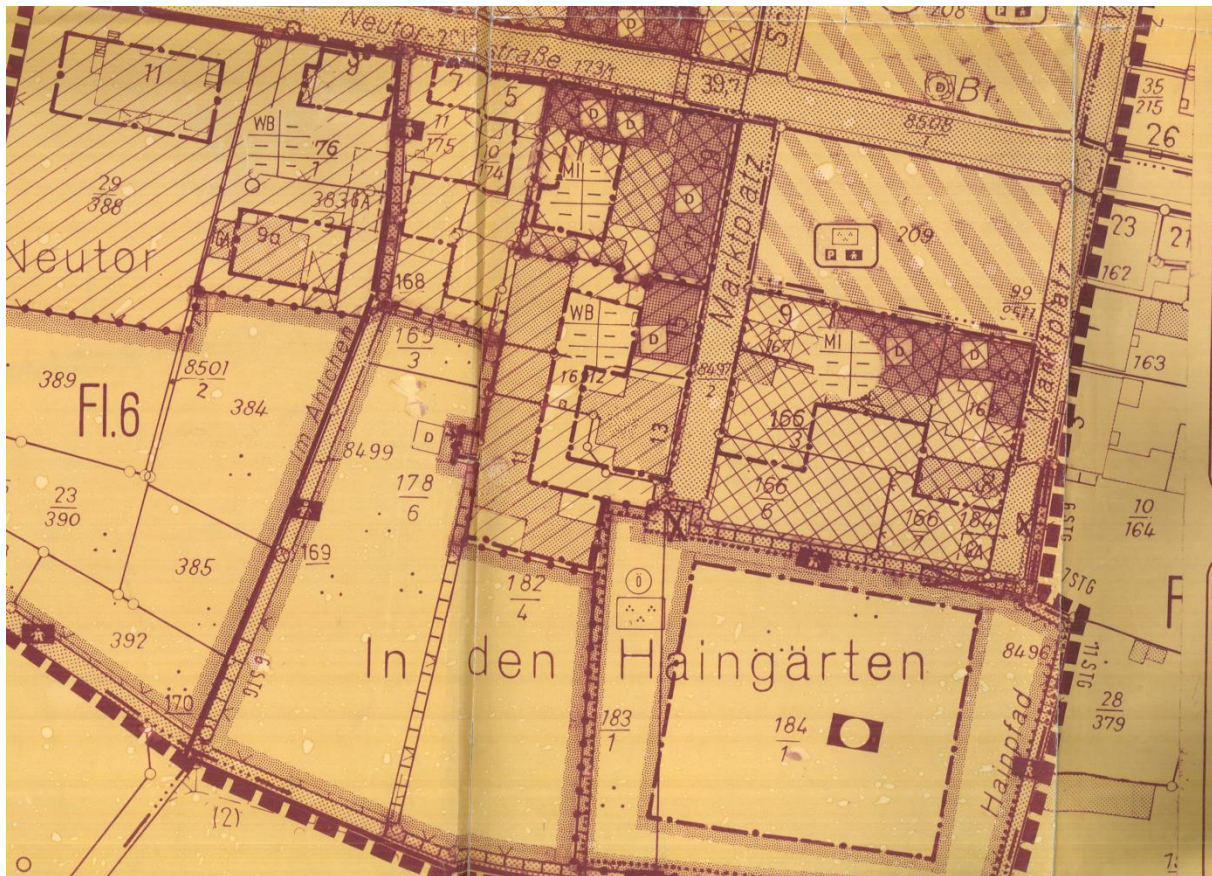
- Bebauungsplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ – 3. Änderung, Mai 2012, südwestlich des Plangebietes, mit einer Einzelhandelsnutzung zum Inhalt.

Abbildung 15: Auszug Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ – 3. Änderung



3.4.3 Sanierungsgebiet / Bebauungspläne S 1 – S 5

Nördlich des Plangebietes schließt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ vom November 1972 mit den jeweiligen Bebauungspläne S1 – S5 an. Die südliche Teilfläche des Bebauungsplanes S 1 wird durch die vorliegende Planung überplant.

Abbildung 16: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan S 1

Für den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes existiert zudem die förmlich festgelegte Gestaltungssatzung für die Altstadt mit dem Ziel, die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen baulichen Anlagen so zu behandeln, dass neben der Erhaltung wertvoller historischer Einzelgebäude die kulturell bedeutsame Gesamtheit der die Altstadt prägenden Merkmale gesichert wird.

4 Planinhalte

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebauliche Ordnung der den Geltungsbereich des Planes umfassenden Flächen unter Beachtung der dafür im Einzelnen formulierten Ziele vorbereitet und in konkretes Städtebaurecht umgesetzt. Es erfolgt die Ausrichtung auf eine zukünftige Nutzung des Gesamtbereichs. Durch die Verwirklichung der Planung wird insbesondere eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige gewerbliche Nutzung initiiert, die in Einklang mit der Entwicklung von Usingen steht.

Das der Planung zugrundegelegte Entwicklungskonzept kann sich auf einem durch die vorliegenden Planungen entstehenden rechtlichen Fundament, als ein positiver Beitrag für die Entwicklung der Stadt Usingen und deren Umgebung darstellen.

Ziel der Planung ist demnach die 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.) Darüberhinaus sind ergänzende Flächen beispielsweise für Handel, Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen vorgesehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass auf Ebene der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zunächst eine Verkaufsfläche von 4.700 m² festgesetzt wird. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung¹³ wurde eine Verträglichkeit von bis zu 6.000 m² VK nachgewiesen.

Auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert der Vorhabenträger nunmehr das Vorhaben und definiert die geplante Verkaufsfläche zum aktuellen Verfahrensstand mit 4.500 m² für das Gesamtvorhaben. Es ist hierbei darauf zu verweisen, dass gem. § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der tatsächlichen Umsetzung des Vorhabens eine Verkaufsfläche von geplanten 4.500 m² zum tragen kommt.

In der Kommentierung zum BauGB¹⁴ wird in diesem Zusammenhang auch darauf verwiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan weitere – wie in diesem Fall vorgesehen –, aber nicht engere Festsetzungen treffen kann.

Vor diesem Hintergrund wird auf Ebene der Fachgutachten, insbesondere im Verkehrsgutachten¹⁵ und in der schalltechnischen Untersuchung¹⁶ das geplante Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 4.500 m² und nicht die auf Ebene der textlichen Festsetzungen formulierten 4.700 m² Verkaufsfläche zur Beurteilung herangezogen.

Es ist davon auszugehen, dass die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen 4.700 m² VK nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation gegenüber den in den Fachgutachten, hier insbesondere im Rahmen des Verkehrsgutachtens¹⁷ und in der schalltechnischen Untersuchung¹⁸ zugrundegelegten 4.500 m² VK führt.

¹³ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

¹⁴ (Ersnt-Zinkahn-Bielenberg) Kommentierung zu § 12 Rn. 118

¹⁵ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014)

¹⁶ (FIRU GfI mbH, 2014)

¹⁷ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014)

¹⁸ (FIRU GfI mbH, 2014)

Vor diesem Hintergrund wird auf Ebene der Fachgutachten, insbesondere im Verkehrsgutachten¹⁹ und in der schalltechnischen Untersuchung²⁰ das geplante Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 4.500 m² und nicht die auf Ebene der textlichen Festsetzungen formulierten 6.000 m² Verkaufsfläche zur Beurteilung herangezogen.

Bestandteil dieser Entwicklung ist zudem die Schaffung einer attraktiven und leistungsfähigen Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“, nördlich des Plangebietes, des Sanierungsgebietes „Stadtkernsanierung“ sowie optional zur bereits bestehenden Fachmarktansiedlung im Gewerbegebiet „Riedwiese“, südlich des Plangebietes.

Mit den textlichen Festsetzungen und der nachfolgenden Erläuterung dieser Festsetzung wird die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der Planung geschaffen.

4.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt auf die Elemente vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag ab.

Gemäß §12 Abs. 3a BauGB gilt wie folgt: "Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung (dies ist vorliegend mit dem nach §11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet der Fall) oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des §9 Abs.2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig."

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Sondergebiet "Handel und Dienstleistung"

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes "Handel und Dienstleistung" mit den Teilbereichen SO 1 und SO 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO). Das Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ mit den darin festgesetzten Teilgebieten SO 1 und SO 2 dient der Unterbringung eines Fachmarktzentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.000 m² sowie von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistung und Gastronomie. Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie den baugebietsbezogenen Nebenanlagen.

Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Festlegung eines standörtlich spezifischen Mixes des Nutzungselementes Einzelhandel, in der Ausprägung als großflächige und nicht-großflächige Betriebsformen, flankiert von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungen. Ein ausgewogenes räumliches Verhältnis dieser Nutzungselemente untereinander sowie ihr gleichzeitiger Betrieb auf dem Areal sind Bestandteile des Konzepts. Nähere Ausführungen hierzu sind unter Kapitel III,1 Planungsziele und –grundsätze aufgelistet. Ergänzend wird erwähnt, dass der spezifische Standortmix auf der Grundlage einer Auswirkungsanalyse²¹ von Dr. Lademann & Partner erstellt worden.

Der spezifische Nutzungsmix ergibt sich durch die getroffenen Festsetzungen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist geeignet, eine nachhaltige städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen und dabei als integrierter Standort in unmittel-

¹⁹ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014)

²⁰ (FIRU GfI mbH, 2014)

²¹ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

barer Lage an der Innenstadt von Usingen für das Plangebiet selbst wie auch für sein Umfeld umfassende Strukturimpulse auszulösen.

Das festgesetzte Sondergebiet SO dient neben der Aufnahme der zitierten Nutzungsformen insbesondere auch zur Aufnahme und Abwicklung des Stellplatzbedarfs für das Sondergebiet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Sondergebiet betreffend werden zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere die maximale Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl, die Zahl der Geschosse und die Bauweise festgesetzt.

Auf weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird zum aktuellen Zeitpunkt im Rahmen des Vorentwurfes verzichtet. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Baukörper in Lage und Dimension eindeutig bestimmt. Im weiteren Verfahren sind weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

Im geplanten Sondergebiet wird die Grundflächenzahl im Teilgebiet SO1 mit 0,9 und im Teilgebiet SO2 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 zur Umsetzung des Vorhabens sowie ergänzender Nutzungen 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:

Wie bereits unter 2.2 erläutert, ergeben sich keine Standortalternativen da für das Vorhaben spezifische Standortvoraussetzungen bestehen, sowohl aus vorhabenbezogener als auch aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht.

1. 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.
2. 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 planungsrechtliche 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.

3. 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 (vgl. hierzu IV). 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.

Die Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete ergeben sich aus dem jeweiligen Planeinschrieb.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung von Baugrenzen und der Verzicht von Baulinien ermöglicht eine vertretbare größere Freiheit der Bebauung.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Standorten von Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätzen regeln das städtebauliche Erscheinungsbild des Standortes und tragen zu einer sinnvollen Grundstücksausnutzung bei.

Als Nebenanlagen sind hierbei insbesondere Anlagen und Einrichtungen zu benennen, die das Gebiet mit Energie versorgen oder beispielsweise auch Abstellanlagen für Einkaufswagen.

4.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im erforderlichen Umfang festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die Festsetzung von Flächen für öffentliche und private Straßenverkehrsflächen.

4.6 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 und 25 BauGB)

Die Festsetzungen zur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren, nach Vorlage der Eingriffs- und Ausgleichskonzeption ergänzt.

4.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften ist es im weiteren Verfahren vorgesehen, Festsetzungen zur **äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**, hier insbesondere zur **Fasadengestaltung**, zur **Dachgestaltung** sowie zu **Werbeanlagen** und zur **Grüngestaltung** zu treffen.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung zu beachten sind. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Wie bereits erläutert ist eine Verträglichkeitsuntersuchung²² zu den Auswirkungen des innerstädtischen Einzelhandelsvorhabens in Usingen durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH durchgeführt worden.

Die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums, mit fachmarktorientierten Konzepten, die einzelhandelsseitig eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 6.000 m² umfassen, sind hierbei Gegenstand der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurden die nachfolgenden Punkte abgearbeitet:

- Ermittlung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens und des Mikrostandorts in Usingen; dabei insbesondere Analyse der räumlich-funktionalen Anbindung an die Innenstadt von Usingen;
- Darstellung und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel [inkl. Zeitschriften], Gesundheits- und Pflegemittel [inkl. Apotheken und Parfümerien], Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Tierbedarf und Matratzen/Betten, Haus- und Heimtextilien);
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Identifikation und Bewertung gesicherter, vorhabenrelevanter Planvorhaben sowie wesentlicher Betriebsaufgaben innerhalb des Untersuchungsraums;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen des geplanten Fachmarktzentrums (Variante 1); überdies Prognose deren Veränderung durch eine mögliche Verlagerung von einzelnen Einzelhandelsbetrieben aus dem Stadtgebiet von Usingen in das Fachmarktzentrum (Variante 2)²³;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umverteilungseffekte der o.g. vorhabenrelevanten Sortimente durch das geplante Fachmarktzentrum zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche; Abschätzung der sortimentspezifischen Wirkungsmilderungen, die sich durch eine Verlagerung von einzelnen Betrieben innerhalb des Stadtgebiets in das Vorhabenobjekt ergeben;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Hessen; überdies Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Zielaussagen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Usingen;
- Bewertung des Vorhabens auch vor dem Hintergrund möglicher Betriebsverlagerungen innerhalb des Usinger Stadtgebiets (und damit verbundener Entwicklungschancen für regionale Anbieter).

²² (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

²³ Als Grundlage für die Beurteilungen auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Variante 1 ohne Wirkungsmilderung heranzuziehen (worst-case-Betrachtung).

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, wurden im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchgeführt:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten; Durchsicht vorliegender Einzelhandelsuntersuchungen;
- Vor-Ort-Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandels im prospektiven Einzugsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel [inkl. Zeitschriften], Gesundheits- und Pflegemittel [inkl. Apotheken und Parfümerien], Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, Tierbedarf und Matratzen/Betten, Haus- und Heimtextilien);
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte zur Einschätzung ihrer Leistungsfähigkeit; überdies Identifizierung und Bewertung möglicher Verlagerungsobjekte hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2016 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

Da bislang die genaue Sortimentsstruktur bzw. die Betriebe noch nicht feststehen und die Vermietungsflexibilität in den kommenden Jahren bewahrt werden soll, wird in der Verträglichkeitsuntersuchung die maximal geplante Verkaufsfläche je Sortiment dargestellt und in die Berechnungen als „worst-case“ eingestellt.

Der Fachgutachter stellt weiterhin fest, dass unabhängig von den später im Zuge der Wirkungsanalyse ermittelten Umsatzverteilungswirkungen je Sortiment, die Deckelung der Verkaufsfläche auf maximal 6.000 m² bestehen bleibt. Dementsprechend kann nicht in jedem Sortimentsbereich die maximal ermittelten Verkaufsflächen umgesetzt werden. Eine Summenbildung der Einzelwerte ist daher nicht möglich, so der Fachgutachter.

Es wird in der Verträglichkeitsuntersuchung²⁴ weiter ausgeführt, dass eine Ausschöpfung aller Sortimentsobergrenzen z.B. aufgrund der derzeit verfügbaren Flächenpotenziale kurzfristig als nicht realisierbar scheint und dass einige der geprüften Sortimente ggf. erst bei der möglichen Nachvermietung relevant sein werden (flexibles Baurecht).

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung werden die einzelnen Vorhabenkomponenten wie folgt charakterisiert:

²⁴ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

Abbildung 17: Sortimentsstruktur des Vorhabens, entnommen aus (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

Vorhabenstruktur (jeweils Maximalverkaufsfläche)		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	
Periodischer Bedarf		
davon Nahrungs- und Genussmittel	max.	3.000
davon Gesundheits- und Pflegeartikel	max.	1.200
Aperiodischer Bedarf		
davon Bekleidung/Wäsche	max.	1.000
davon Schuhe, Lederwaren	max.	500
davon Matratzen/Betten, Haus- und Heimtextilien	max.	1.000
davon Tierbedarf	max.	1.000
Zulässige Gesamtverkaufsfläche (gedeckt, Summenbildung nicht möglich)		6.000
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. Die aperiodischen Randsortimente des Verbraucher- und Drogeriemarkts wurden dem Hauptsortiment zugeschlagen.		

Desweiteren legt die Verträglichkeitsuntersuchung²⁵ die nachfolgenden Nutzungen (Betriebs-typen) bzw. Nutzungsalternativen der Untersuchung zugrunde:

- Großer Verbrauchermarkt: max. 2.500 m² Verkaufsfläche
- Bio-Supermarkt: max. 600 m² Verkaufsfläche
- Drogeriefachmarkt: max. 750 m² Verkaufsfläche
- Apotheke: max. 200 m² Verkaufsfläche (nur frei-verkäufliche Arzneimittel sind als Verkaufsfläche zu behandeln)
- Bekleidungsfachmärkte: max. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt: max. 500 m² Verkaufsfläche
- Matratzen- / Bettenfachmarkt (Matratzen / Betten / Heimtextilien): max. 1.000 m² Verkaufsfläche
- Zoofachmarkt: max. 1.000 m² Verkaufsfläche

Ergänzend sind den Gebäuden zugeordneten Stellplatzanlagen (ca. 150 Stellplätze) zu benennen.

Die vorgenannten Nutzungen sind integraler Bestandteil der textlichen Festsetzungen, so dass bauplanungsrechtlich sichergestellt werden kann, dass die untersuchten Nutzungen auch auf Ebene des Bebauungsplanes festgeschrieben sind.

5.1.1 Bewertung des Vorhabens

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung²⁶ wurde das Vorhaben auch hinsichtlich der Bestimmungen der Landesplanung von Hessen, der Regionalplanung für Südhessen sowie vor dem Hintergrund des Einzelhandelserlasses überprüft.

Desweiteren wurde die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Usingen aus dem Jahr 2009 überprüft.

²⁵ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

²⁶ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

Demzufolge wurden der Verträglichkeitsuntersuchung²⁷ die nachfolgenden Gebote und Auswirkungen für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zugrunde gelegt:

1. Zentralitätsgebot,
2. Kongruenzgebot,
3. Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot,
4. Städtebauliches Integrationsgebot,
5. Überprüfung der Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentrale Versorgungsbereiche) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbaruchernahe Versorgung in der Gemeinde,
6. Überprüfung, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Zusammengefasst kommt die Verträglichkeitsuntersuchung²⁸ zu den nachfolgenden Ergebnissen:

5.1.1.1 Kongruenz- und Zentralitätsgebot

Das „**Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot**“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht. Usingen ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach **als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet**. Funktional entspricht das großflächige Einzelhandelsvorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. In Einzugsgebiet sind überdies lediglich Grundzentren verortet (keine Fachmärkte > 800 qm VKF zulässig). Das Einzugsgebiet umfasst neben Usingen die Orte Neu-Anspach, Wehrheim, Grävenwiesbach, Weilrod und Schmitten. Überdies sind die unmittelbar angrenzenden Ortschaften von Butzbach und Ober-Mörlen vom Vorhaben tangiert. Das Einzugsgebiet des projektierten Fachmarktzentrums geht nur marginal über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich sowie das im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte Marktgebiet hinaus (ca. 6 % der Personen im Einzugsgebiet). Dabei handelt es sich um Ortschaften, die dezentral in ihrem Gemeindegebiet liegen und zugleich über keine (strukturprägenden) Einzelhandelsbetriebe verfügen. **Das Einzugsgebiet geht demnach nicht wesentlich über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus**. Überdies ist darauf hinzuweisen, dass **das Vorhaben in dem zentralen Versorgungsbereich von Usingen verortet ist und durch die geplante Sortimentsstruktur zu einer Absicherung und einem Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion führen wird**.²⁹

Fazit: **Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.**

5.1.1.2 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte in Usingen

Es gilt festzustellen, dass sich die Auswirkungen auf die Usinger Innenstadt bezogen auf die einzelnen Sortimente als sehr uneinheitlich darstellen.

Nachfolgend sind die durch den Fachgutachter beschriebenen jeweiligen Auswirkungen zusammengefasst dargestellt.

²⁷ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

²⁸ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

²⁹ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014), S. 63

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde bereits wirkungsmildernd berücksichtigt, dass Umsätze die bisher durch den Rewe-Markt am Standort Neutorstraße gebunden wurden, zum größeren Teil durch den Verbrauchermarkt gebunden werden können.

Die höchsten Auswirkungen errechnen sich laut Verträglichkeitsuntersuchung in der Variante 1 für den FMS Am Riedborn, der sich unmittelbar neben dem Vorhabenstandort befindet. Die Innenstadt von Usingen, welche zugleich dem Vorhabenstandort zuzuordnen ist, wird etwas geringer betroffen sein.

Da die rechnerischen Werte gemäß Verträglichkeitsuntersuchung den praktizierten kritischen Schwellenwert überschreiten, können vorhabeninduzierte Schließungen von in der Altstadt von Usingen ansässigen Betrieben nicht vollständig ausgeschlossen werden, wenn die geprüften maximalen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen vollständig ausgeschöpft werden.

Höhere Umsatzrückgänge werden dabei bei den Gesundheits- und Pflegeartikeln ausgelöst werden. Eine Auslastung dieser Sortimente ist bei dem Lebensmitteleinzelhandel nicht zu erwarten. Allerdings wirkt sich dies auf die Flächenleistung der nahversorgungsrelevanten Nutzungen aus, wodurch eine Entwicklung großflächiger nahversorgungsrelevanter Nutzungen in Streulage hinsichtlich der Chancen und Risiken abgewogen werden sollten.

Nach Einschätzung des Fachgutachters können **mehr als unwesentliche Auswirkungen** des in Rede stehenden innerstädtischen Fachmarktzentrums **ausgeschlossen werden**, da es durch den geplanten großen Verbrauchermarkt, den Bio-Supermarkt, den Drogeriefachmarkt und der Apotheke zu einer spürbaren funktionalen Aufwertung der Innenstadt sowie einer Erhöhung der Gesamtausstrahlungskraft des Usinger Einzelhandels kommen wird. Zum Teil werden die Nutzungen als Ausweichnutzungen gehandelt, so dass voraussichtlich der geprüfte Sortimentsumfang nicht ausgeschöpft werden wird.

Modische Sortimente

Ebenso wie bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten errechnen sich die höchsten Auswirkungen für den FMS Am Riedborn. Allerdings wird auch die Innenstadt von Usingen laut Verträglichkeitsuntersuchung von Umsatzrückgängen tangiert sein.

Die rechnerischen Werte erreichen v.a. für den Fachmarktstandort den kritischen Schwellenwert; es handelt sich jedoch gemäß Fachgutachten um rein wettbewerbliche Effekte. Nach Einschätzung des Fachgutachters können jedoch **mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden**, da es durch den geplanten Bekleidungs- und Schuhfachmarkt zu einer spürbaren Aufwertung der Innenstadt sowie einer Erhöhung der Gesamtausstrahlungskraft des Usinger Einzelhandels kommen wird. Zudem liegen in der Innenstadt von Usingen die absoluten Umsatzrückgänge unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit.

Außerdem werden diese Werte nur erreicht, wenn die geprüften maximalen vorhabenrelevanten Verkaufsflächen vollständig ausgeschöpft werden.

Für das Segment Bekleidung/Wäsche können bei einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächendimensionierungen vorhabeninduzierte Schließungen von ansonsten marktfähigen Betrieben und damit **mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden**. Für das Sortiment Schuhe/Lederwaren ist zugleich auf den geringen vorhabenrelevanten Einzelhandelsbesatz hinzuweisen, 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 sortimentsspezi-

fische 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.**

Sonstige Sortimente

Die Auswirkungen der projektierten Alternativnutzungen liegen in diesen Bedarfsbereichen in Usingen in einer Größenordnung von rd. 28 % (Tierbedarf) bis 13 % (Matratzen/Betten, Haus- und Heimtextilien). Im Segment Heimtextilien ist auf den äußerst geringen relevanten Bestand an typähnlichen Angeboten hinzuweisen (kleinflächige Fachgeschäfte, v.a. Raumausstatter). Das entsprechende Sortiment wird zudem als Randsortiment – z.B. in Baumärkten – geführt.

Die Verkaufsflächenausstattung der schützenswerten Standortbereiche ist hinsichtlich der fehlenden Prägung nur als marginal untersuchungsrelevant einzustufen. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen können gemäß Wirkungsanalyse daher ausgeschlossen werden.**

Im Segment Tierbedarf ist von einer Verlagerung und Erweiterung eines bereits in Usingen ansässigen Fachmarkts auszugehen. Eine Auslistung von Tierfutter wird im Lebensmitteleinzelhandel nicht erfolgen.

Das Vorhaben trägt somit durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen (Zentralität bei Matratzen/Betten, Haus- und Heimtextilien liegt im Einzugsgebiet derzeit bei unter 9 %) dazu bei, **die mittelzentrale Versorgungsbedeutung von Usingen auch für das ländlich geprägte Umland nachfragegerecht auszubauen und zu sichern.** Zudem wird durch die Erweiterung des Branchenmixes die Angebotsvielfalt erhöht, was in der Summe zusätzliche Kopplungs- und Kaufkraftzuflüsse generiert.

5.1.1.3 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte außerhalb von Usingen

Die Auswirkungen auf den vorhabenrelevanten Einzelhandel in den übrigen Einzugsgebietszonen fällt laut Wirkungsanalyse deutlich geringer aus. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die absoluten Umsatzrückgänge in den untersuchten Standortlagen mit z.T. <0,1 Mio. € sehr gering sind. Dies liegt an dem geringen vorhabenrelevanten Bestand. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums in der Innenstadt von Usingen auf die Stabilität und Entwicklungsfähigkeit der (schützenswerten) Standortlagen bzw. der verbrauchernahen Versorgung insgesamt sind hier auszuschließen.**

Bezogen auf die einzelnen Sortimente stellen sich die Auswirkungen auf den FMS Gewerbegebiet Neu-Anspach und die übrigen Einzelhandelslagen wie folgt dar:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Die höchsten Auswirkungen errechnen sich für die sonstigen Streulagen. Die agglomerierten Standortlagen weisen geringere Werte auf.

Zwar werden die Umsatzwirkungen für die Betriebe in der Zone 2 spürbar sein. Nach Einschätzung des Fachgutachters können jedoch mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, da die Einwohner aus umliegenden Ortschaften bereits heute auf das Mittelzentrum Usingen orientiert sind. Eine Ausweitung des Einzugsgebiets wird bei den nahversorgungsrelevanten Nutzungen u.E. nicht erfolgen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können in der Variante 2 angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden.

In der Variante 1 sind rechnerisch wettbewerbliche Effekte zu erwarten, allerdings handelt es sich v.a. um das Sortiment Gesundheits- und Pflegemittel mit den Betriebstypen (filialisierte) Apotheke und Drogeriefachmarkt. Eine in Fragestellung der verbrauchernahen Grundversorgung ist nicht zu erwarten.

Auch der FMS Gewerbegebiet Neu-Anspach (einzige Versorgungslage, die im REHEK abgegrenzt worden ist; kein zentraler Versorgungsbereich i.S.d. BauNVO) kann aufgrund der geringen Angebotsüberschneidung (eher discountorientiert) ausgeschlossen werden. Überdies wird mit der geplanten Erweiterung die Standortlage zeitgemäß aufgewertet werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Betriebe die sich außerhalb der Einzugsgebietszonen 1 und 2 befinden.

Modische Sortimente

Das Vorhaben wird im Segment Bekleidung/Wäsche prospektive Umsatzumverteilungsquoten von rd. 6 % (Zone 2) bis rd. 3 % (Zone 3) innerhalb des übrigen Einzugsgebiets auslösen und den **kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten.**

Für das Segment Bekleidung/Wäsche können bei einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächendimensionierungen vorhabeninduzierte Schließungen von ansonsten marktfähigen Betrieben und damit mehr als unwesentliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Für die modischen Sortimente insgesamt ist zugleich auf den geringen vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestand und Umsatzumverteilungsrelevanten Umsatz hinzuweisen, wodurch die prozentualen Umsatzrückgänge zu relativieren sind.

Sonstige Sortimente

Das Vorhaben wird im Segment Matratzen/Betten, Haus- und Heimtextilien eine maximale **prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 2 % (Zone 3) innerhalb des übrigen Einzugsgebiets auslösen.** In der Zone 2 sind keine vorhabenrelevanten Anbieter vorhanden, die durch das Vorhaben in Usingen geschwächt werden könnten.

Das Vorhaben wird im Segment Tierbedarf maximale prospektive Umsatzumverteilungsquoten von rd. 26 % (Zone 2) bis rd. 13 % (Zone 3) innerhalb des übrigen Einzugsgebiets auslösen.

Im Segment Heimtextilien ist auf den äußerst geringen relevanten Bestand an typähnlichen Angeboten hinzuweisen (v.a. Raumausstatter). Zudem ist eine eher lokale Bedeutung zu konstatieren. Die Verkaufsflächenausstattung der schützenswerten Standortbereiche ist hinsichtlich der fehlenden Prägung nur als marginal untersuchungsrelevant einzustufen. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen können gemäß Fachgutachter daher ausgeschlossen werden.** Das Vorhaben wird vielmehr durch Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Untersuchungsraum dazu beitragen, die Versorgung im Raum auszubauen.

Im Segment Tierbedarf ist von einer Verlagerung und Erweiterung eines bereits in Usingen ansässigen Fachmarkts auszugehen. Das entsprechende Sortiment wird in den Zonen 2 und 3 als Randsortiment im Lebensmitteleinzelhandel geführt. Eine Auslistung dieses Sortiments wird im Lebensmitteleinzelhandel nicht erfolgen.

5.1.1.4 Fazit

Zusammengefasst wird in der Auswirkungsanalyse festgestellt, *dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen 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 Be-*

einträchtigungsverbot wird das Vorhaben weitestgehend gerecht. Eine sorgfältige Abwägung der Chancen und Risiken ist jedoch erforderlich.³⁰

5.1.1.5 Städtebauliche und siedlungsstrukturelle Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Hessen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsgebieten (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den - für die Mittel- und Oberzentren im Regionalplan gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Vor dem Hintergrund der Verkehrsvermeidung und -verlagerung sind über die siedlungsintegrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit von Wohnstandorten) hinaus Einzelhandelsvorhaben mit einem auf die Größe und Einzugsbereich abgestimmten ÖPNV-Angebot auszurichten (Städtebauliches Integrationsgebot).

*Das Vorhaben befindet sich im einzigen zentralen Versorgungsbereich von Usingen. Es ist durch die innerstädtische Lage gut aus den umliegenden Wohngebieten erreichbar. Der Vorhabenstandort schließt unmittelbar südlich der kleinteilig strukturierten Altstadt von Usingen an (sog. Potenzialfläche Neuer Marktplatz) und ist von dieser mit den verschiedenen Verkehrsmitteln (modal split) gut zu erreichen. Der Vorhabenstandort ist somit als integriert zu bezeichnen. Er weist bereits heute städtebaulich-funktionale Verflechtungen mit den tradierten Einzelhandelslagen auf. Im Kontext der Vorhabenrealisierung ist eine Verbesserung der fußläufigen Anbindung an die Oberstadt geplant. **Zudem trägt das Vorhaben dazu bei, dezentral im Stadtgebiet verortete Fachmarktnutzungen (v.a. vom FMS Am Riedborn) in die Innenstadt von Usingen zu verlagern. Andererseits ermöglicht dies regionalen Anbietern die Chance mittelgroße Flächen zu belegen, die aufgrund der Strukturen am jetzigen Standort nicht herstellbar sind.** Nach bereits erfolgter Aufgabe des Rewe-Supermarktes an der Neutorstraße wird das Vorhaben im erheblichen Maße dazu beitragen, die Nahversorgungsfunktion der Usinger Innenstadt zurückzuerlangen und auszubauen.*³¹

Fazit: Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.

5.1.1.6 Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Fazit: Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Usingen vollständig kompatibel. Das Fachmarktvorhaben trägt in dem geprüften Sortimentskonzept zu einem Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei und bringt neue größerflächige Filialisten bzw. ggf. bestehende Betriebe von außen in die Innenstadt.³²

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.

³⁰ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

³¹ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014), S. 73

³² (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014), S. 75

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.³³

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden vollumfänglich unter Kapitel IV Umweltbericht dargelegt.

5.2.1 Schalltechnische Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird durch das Büro FIRU GfI mbH eine schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ durchgeführt.

Als Grundlage für die Abwägung der Belange des Schallschutzes im Bebauungsplanverfahren sind zu untersuchen und zu bewerten.

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 2020 (ohne Vorhaben) und Prognose-Planfall 2020 (mit Vorhaben).

Zum Planungsstand des Vorentwurfs hat der Fachgutachter in einer ersten Beurteilung, die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf Grundlage des vorliegenden Planungskonzepts, Ansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur sowie Erfahrungswerten prognostiziert.

5.2.1.1 Gewerbelärmverhältnisse

Den Prognosen wurden die im Fachgutachten³⁴ zum Vorentwurf unter Abschnitt 2.1 und 2.2 aufgeführten Betriebsvorgänge mit entsprechenden Emissionsansätzen zugrunde gelegt:

- 6 Anlieferungen mit großen Lkw mit insgesamt 120 Paletten und 60 Rollcontainern an der Laderampe des geplanten Markts, davon 1/3 der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);

³³ (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014), S. 76

³⁴ (FIRU GfI mbH, 2014)

- 10 Anlieferungen mit Lieferwagen und Entladung per Hand am Haupteingang des geplanten Markts, davon zwei der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr), zusätzlich ein Lieferwagen in der ungünstigsten Nachtstunde;
- 3 Anlieferungen mit großen Lkw mit insgesamt 60 Paletten und 30 Rollcontainern an der Laderampe des geplanten Marktes im Fachmarkt-Gebäude, davon 1/3 der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- 6 Anlieferungen mit großen Lkw mit insgesamt 120 Paletten und 60 Rollcontainern am Haupteingang des geplanten Fachmarkt-Gebäudes, davon 1/3 der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- 2 Anlieferungen mit Lieferwagen und Entladung per Hand am Haupteingang des geplanten Fachmarkt-Gebäudes, davon eine Anlieferung in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- insgesamt 4.683 Pkw-Parkbewegungen und Zu- und Abfahrten im Tagzeitraum über 15 Stunden (zwischen 7.00 und 22.00 Uhr);
- Kommunikationsgeräusche auf dem Gastronomie-Freisitz östlich des Vollversorgermarkts durchgehend zwischen 8.00 und 22.00 Uhr;
- durchgehender Betrieb haustechnischer Anlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude.

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 57,8 dB(A) im Tagzeitraum berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) wird um 2,2 dB(A) unterschritten.

Am Immissionsort Kreuzgasse 9a nördlich des geplanten FMZ wird im Tagzeitraum ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von 52,4 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um 2,6 dB(A) unterschritten.

In der ungünstigsten lautesten Nachtstunde wird durch die haustechnischen Anlagen auf den Dächern der Märkte und durch eine Anlieferung des Backshops am Haupteingang des Markts (Lieferwagen, Entladung per Hand) 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.

Im Tagzeitraum und in der ungünstigsten Nachtstunde unterschreitet die durch das geplante FMZ zu erwartende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung. **An den maßgeblichen Immissionsorten (vgl. hierzu Abbildung 19 und Abbildung 20) besteht keine Gewerbelärmvorbelastung, welche im Zusammenwirken mit der prognostizierten Zusatzbelastung des Vorhabens zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt.**

5.2.1.2 Verkehrslärmverhältnisse

Im Ergebnis der Untersuchungen zu den Verkehrslärmverhältnissen stellt der Fachgutachter³⁵ zusammengefasst fest, dass sich die Verkehrslärmemissionspegel der Straßenabschnitte in der Umgehung des Plangebiets vom Nullfall zum Planfall am Tag um 0 bis 1,1 dB(A) erhöhen. In der Nacht um 0 bis 0,3 dB(A). Auf der Zufahrtsstraße „Neuer Marktplatz“ erhöhen sich aufgrund der Planung die Emissionspegel am Tag um 3,5 dB(A) und in der Nacht um 1,3 dB(A).

³⁵ (FIRU Gfl mbH, 2014)

Weiterhin stellt der Fachgutachter fest, dass eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung als wesentlich zu beurteilen ist, wenn

1. sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden oder
2. sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöhen oder sich von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöhen.

Planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet mindestens 3 dB(A) sind an keinem bestehenden Gebäude in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten. Die Planung verursacht damit keine wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen gemäß Punkt 1.

Am Tag erhöhen sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall an bestehenden Gebäuden entlang folgender Straßenabschnitte auf Werte von mehr als 70 dB(A):

- Untergasse
- Obergasse
- Kreuzgasse (an einzelnen Gebäuden)

In der Nacht erhöhen sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall an bestehenden Gebäuden entlang folgender Straßenabschnitte auf Werte von mehr als 60 dB(A):

- Untergasse
- Obergasse
- Kreuzgasse
- Zitnergasse

Nach den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV (Punkt 2, s.o.) sind die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen an diesen Gebäuden als wesentlich zu beurteilen.

Die prognostizierten wesentlichen Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel an den oben genannten Straßenabschnitten werden durch die zu erwartenden planbedingten Erhöhungen der Verkehrsmengen um bis zu 1.100 Kfz/24h (Kreuzgasse) verursacht. Wenn die geplante Umgehungsstraße Nord umgesetzt wird, ist auf allen oben genannten Straßenabschnitten mit Reduzierungen der Verkehrsmengen um deutlich mehr als 3.000 Kfz/24h zu rechnen. Durch die Umsetzung der Umgehungsstraße Nord würden die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen mehr als kompensiert werden.

Im weiteren Verfahren ist der Umgang mit den oben genannten wesentlichen planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen festzulegen.

5.2.2 Naturschutzfachliche Belange

Die Umsetzung des Geplanten auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Vorgaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Für die Feststellung und Bewertung des Eingriffs und die Festlegung eventueller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die ökologischen Gegebenheiten vor Beginn des Eingriffs darzustellen und zu bewerten.

Durch PlanConsultUmwelt Partnerschaft (PCU) erfolgte in 2014 eine Kartierung der Biotoptypen³⁶ im Rahmen derer die Erhebung der Grundlagendaten im Plangebiet und die Bewertung der vorgefundenen Vegetationstypen erfolgte.

Der Fachgutachter stellt fest, dass das Plangebiet innerhalb des Naturraums 302 Östlicher Hintertaunus liegt und zum Naturraum 302.5 Usinger Becken gehört.

³⁶ (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014) (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014)

Das im östlichen Hintertaunus in einer Höhe von 300 – 400 m gelegene Usinger Becken stellt für diesen Teil des Taunus eine Ausnahmeerscheinung dar, da der östliche Hintertaunus eigentlich ein Waldland ist. Das Usinger Becken wird um bis zu 400 m von den randlichen Schollen überragt, die eine starke Bewaldung aufweisen. Die Gliederung in höher gelegene Schollen und abgesenkten Becken ist typisch für den östlichen Hintertaunus, der sich in dieser Beziehung vom Westlichen Hintertaunus unterscheidet. Die Beckenlage hat dafür gesorgt, das sich in dieser Teillandschaft Löß abgelagert hat, ein staubfeines, sehr fruchtbares Sediment. Diese Lößauflage zusammen mit dem schwächer ausgeprägten Relief begünstigt die hier verbreitete Landwirtschaft, auch sind Beckenlagen immer klimatisch besser gestellt als die umliegenden Höhen. (<http://www.geocortex.de/usingerbecken.html>)

Als potenziell natürliche Waldgesellschaft würden sich im Plangebiet im Nahbereich des Stockheimer Baches bachbegleitende Erlen-Eschen-Wälder einstellen. Im sonstigen Bereich wäre als potentielle natürliche Vegetation (PNV) vorwiegend Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald, in staunassen Bereichen auch Hainsimsen-Buchenwald mit Rasenschmiele zu erwarten. Auf Lößstandorten Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald.

Der Vegetationsbestand wurde in Form einer flächendeckenden Nutzungstypenkartierung mit Artenlisten im Maßstab 1: 1.000 im Frühjahr 2014 erhoben. Unter Berücksichtigung der überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen sowie der spezifischen Standortbedingungen im Untersuchungsraum ist eine solche Biotoptypenkartierung erfahrungsgemäß fachlich ausreichend.

Das Untersuchungsgebiet besteht in erster Linie aus einem begradigten Bach mit Ufergehölzsaum im Süden, einem Parkplatz und einem Busbahnhof sowie einem ehemaligen Autohaus im zentralen Bereich und einer parkartigen Grünfläche (ehemalige Gärtnerei) im Norden. Randlich schließen sich der Festplatz Usingen - eine große offene Fläche mit einem Schotterbelag im Westen -, die Bahnhofstraße mit Wohn- und Gewerbenutzung im Osten, im Süden jenseits des Stockheimer Baches großflächiger Einzelhandel und – an die Wiesenfläche angrenzend - ausgedehnte Hausgärten nach Osten sowie Wohn- und Gewerbenutzung zur Bahnhofstraße hin.

Der Gutachter stellt weiter fest, dass der zentrale Bereich des Plangebiets ist in hohem Maße innerstädtisch (anthropogen) geprägt ist. Große Flächenanteile sind versiegelt oder befestigt: Es finden sich überbaute Bereiche (Biototyp 10.710), asphaltierte Flächen (Biototyp 10.510) und gepflasterte Flächen (Biototyp 10.520). Die Versiegelung beträgt ca. 56 %.

Der westliche Bereich wird von einem Parkplatz eingenommen der mit Winterlinden (Stammdurchmesser ca. 25-35 cm) umstanden und mit Eichen (Stammdurchmesser ca. 15-20 cm) in großen begrünten Baumscheiben (04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht) überstanden ist. Der Parkplatz und die Zufahrtsstraße wird von einem Verkehrsgrünstreifen (11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich) und in Teilbereichen von einer Weißdornhecke (02.600 Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend)) gesäumt.

An Gebäuden finden sich eine Buswartehalle und die Gebäude des ehemaligen Autohauses. Der Busbahnhof besitzt gepflasterte Passagierwartebereiche und ist seitlich mit einem schmalen Gehölzstreifen (04.210 Baumgruppe, heimisch, standortgerecht – Salweide, Spitzahorn, Hasel, Hundsrose) eingefasst.

Im Süden durchfließt der Stockheimer Bach (05.250 begradigte und ausgebaute Bäche) das Plangebiet. Er wird von einem schmalen ca. 5 m breiten Ufergehölzsaum (04.400 Ufergehölzsaum, heimisch standortgerecht) mit Flatter-Ulme, Vogel-Kirche, Spitzahorn, Weiden (*Salix caprea*, *salix spec.*), Liguster, Hartriegel, Hasel, Faulbaum begleitet. Im westlichen Bereich finden sich einige Schwarzerlen. Der Saum ist durch seine geringe Breite und Nähe zu den Fahrbahnen (Rückschnitt) anthropogen stark überprägt. Der Bachlauf ist im Verhältnis zum Plangebiet tiefer gelegen.

Nördlich des Busbahnhofes befindet sich ein eingezäuntes Wiesengelände (11.225 Wiesen im besiedelten Bereich), das von älteren nicht-heimischen Nadelgehölzen gesäumt ist. Es handelt sich in erster Linie um Blaufichte, Lebensbaum, Kiefer – aber vereinzelt auch heimische Arten wie Hainbuche, Kirche und Hasel untergemischt. Es finden sich auf der Fläche auch Obstbäume (Apfel, Mirabelle, Kirsche) (04.210 Baumgruppe, heimisch, standortgerecht) und einige Sträucher (Schlehe, Weißer Holunder, Hundsrose, Flieder) nahe der nördlich begrenzenden Trockenmauer. Dort findet sich auch eine kleine Zitterpappel-Anpflanzung). Die Mähwiese ist im Süden leicht euthraphent mit Stickstoffzeigern (Brennnessel), während sie im mittleren Bereich trockner und nährstoffarmer ist. Typische Arten sind Wiesenfuchsschwanz, Glatthafer, Lichtnelke, Bärenklau, aufrechte Trespe und Knoblochsrauke. Östlich des Fichtenbestandes liegt eine fette Mähwiese mit Obstbäumen, Eine Hainbuchenhecke begrenzt das Plangebiet in diesem Bereich nach Osten hin.

Im Rahmen der Kartierung wurden keine seltenen bzw. gefährdeten Arten nachgewiesen (Arten der Roten Liste bzw. in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)). Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde nicht nachgewiesen bzw. kann für den Standort auch ausgeschlossen werden.

Es wurden keinerlei nach BNatschG gesetzlich geschützte Biotoptypen festgestellt, ebenso wenig wie Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie.

Die Biotopbestände im Plangebiet können alle in eine geringe Wertigkeit eingestuft werden. Es treten keine gesetzlich geschützten Pflanzengesellschaften auf.

Zur Erfassung der Fauna sind im weiteren Verfahren ergänzende Untersuchungen vorgesehen (vgl. hierzu Pkt. IV6.2.3) Bei den Geländeerhebungen fanden sich keine geschützten Tierarten, welche auf einer intensiv genutzten Parkfläche auch nicht zu erwarten sind. Es wurden lediglich Vogelarten (Amsel, Krähe, Stadttaube, Stieglitz) auf der Fläche beobachtet. Im Bereich der Trockenmauern in der Wiesenfläche wurden keine Reptilien gesichtet.

5.3 Auswirkungen auf den Verkehr und verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens

Im Ergebnis erster Untersuchungen auf Ebene des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ liegen erste Aussagen aus dem Fachgutachten Verkehr, erstellt durch das Büro Verkehrsplanung, Köhler und Taubmann GmbH (VKT) vor.

Für die Ermittlung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens werden Art und Maß der baulichen Nutzungen im Bestand und für die Planung des „Neuen Marktplatzes“ an der Bahnhofstraße in Usingen entsprechend dem aktuellen Planungsstand zu Grunde gelegt:

- Lebensmittelmarkt: 2.500 qm Verkaufsfläche
- Fachmärkte: 1.350 qm Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt: 650 qm Verkaufsfläche
- Arztpraxis: 500 qm Bruttogeschossfläche
- Dienstleistung (Büro): 500 qm Bruttogeschossfläche

Das Verkehrsaufkommen von Lebensmittel- und Fachmärkten wird im Wesentlichen von der Zahl der Kunden und Besucher (Schlüsselgröße) bestimmt, die ein Vielfaches der Beschäftigten beträgt. Wesentlichen Einfluss auf das Gesamtverkehrsaufkommen von büroorientierten Dienstleistungen oder Arztpraxen hat dagegen die Zahl der Beschäftigten. Diese „Schlüsselgrößen“ der Verkehrserzeugung werden über Art und Maß der Bestandsnutzungen und der vorgesehenen baulichen Nutzungen, ausgedrückt als Flächenkennwerte Bruttogeschossflächen (BGF) oder Verkaufsflächen (VKF) je Nutzung (Branche), abgeleitet.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens „Neuer Marktplatz“ in Usingen werden gemäß Planung voraussichtlich rd. 140 Arbeitsplätze entstehen. Die geplanten Einzelhandelsflächen – bestehend aus dem Lebensmittelmarkt, einzelnen Fachmärkten und einem Drogeriemarkt – sowie die Arztpraxis werden werktags (Mo – Fr) von rd. 5.000 Kun-

den, Besuchern und Patienten aufgesucht, davon rd. 2.750 Kunden des Marktes (vgl. hierzu Tabelle 1 in (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014))

Die Ergebnisse werden vom Fachgutachter wie folgt zusammengefasst:

Die vorgesehenen baulichen Einzelhandelsnutzungen des Fachmarktzentrams „Neuer Marktplatz“ in Usingen lassen einen werktäglichen Neuverkehr von etwa 4.750 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. 270 Kfz im Quellverkehr und ca. 290 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 hochbelasteten Knotenpunkte in der Innenstadt von Usingen.

Zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentrams „Neuer Marktplatz“ ist die 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 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 Ausbaufom 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 Vormittagsspitzenstunde und Qualitätsstufe B in der Nachmittagsspitzenstunde).

Der ebenfalls bereits heute (Analyse 2014) bzw. im Planungsnullfall 2020 hoch belastete Knotenpunkt Kreuzgasse / Obergasse (2) verfügt unabhängig vom Planungsvorhaben in der gegenwärtigen Ausbaufom als Einmündung ohne Lichtsignalanlage (Abknickende Vorfahrt) über nur noch geringe Leistungsfähigkeitsreserven zur Abwicklung zusätzlicher Verkehre (Qualitätsstufe C in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde) und ist daher unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentrams „Neuer Marktplatz“ nicht mehr ausreichend leistungsfähig. Ein Ausbau des Knotenpunktes zur Ertüchtigung der Leistungsfähigkeit ist aufgrund der beengten räumlichen Situation im Stadtkern von Usingen kaum möglich, aber bereits eine Änderung der Vorfahrtregelung führt zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität bzw. Leistungsfähigkeit. Die Verlegung der Vorfahrtstraße in die durchgehende Fahrbeziehung (geradeaus) im Zuge der Obergasse gewährleistet zwar eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentrams „Neuer Marktplatz“ über den Knotenpunkt Kreuzgasse / Obergasse (2) mit Qualitätsstufe D in der Nachmittagsspitzenstunde. Ein Rückstau bis in den benachbarten Knotenpunktbereich Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse (1) hinein kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Die Knotenpunkte Kreuzgasse / Zitzergasse (3) und Bahnhofstraße / Wilhelmjstraße / Zitzergasse (4) im Stadtkern von Usingen gewährleisten unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ (Planfall 2020) eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung. Am Knotenpunkt Bahnhofstraße / Wilhelmjstraße / 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 Verkehrsentlastung 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 Verkehrsentlastung 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 und Berücksichtigung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ (Planfall 2020) gewährleistet wäre.³⁷

Abbildung 18: Verkehrserschließung des B-Plan Gebietes „Neuer Marktplatz über die Bahnhofstraße, entnommen aus (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014)



³⁷ (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014)

5.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

5.4.1 Wasserversorgung

Das technische Konzept für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren ergänzt. Entsprechend dem Planungsstand kann zukünftig von einer ordnungsgemäßen Versorgung ausgegangen werden.

5.4.2 Entwässerung

Das technische Konzept zur Entwässerung des Plangebietes liegt mit dem Stand des Vorwurfs vor und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Plangebiet wird im aktuellen Bestand von mehreren Abwasserkanälen durchkreuzt:

1. Auf der Fläche des geplanten Vollversorgermarktes (Baukörper 1) verlaufen zwei Hauptsammler DN 400 und DN 600 sowie weitere Kanäle der Oberflächenentwässerung des Parkplatzes.
2. Im Bereich der geplanten Fachmärkte (Baukörper 2) befindet sich vom alten Marktplatz kommend auf der Westseite ein Kanal DN 200 sowie auf der Ostseite ein Kanal DN 300, die sich im unteren Bereich vereinen und anschließend in den Hauptsammler DN 600 münden.
3. Auf der vorgesehenen Park- und Bewegungsfläche liegen Abflussleitungen der Parkplatzentwässerung.
4. Im Zufahrtsweg zum Parkplatz/zur Festweise verläuft der Hauptsammler DN 600.

Die bislang geplante Entwässerung wird durch den Fachgutachter³⁸ wie folgt beschrieben:

Da eine Überbauung vorhandener Kanäle sowohl bautechnisch als auch betrieblich mit erheblichen Aufwendungen und Gefährdungen verbunden ist, wird die Stilllegung bzw. der Ausbau sämtlicher Kanäle im Bereich der Baukörper 1 und 2 empfohlen. Eine mögliche Neutrassierung kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Der von der Westseite des alten Marktplatzes kommende Kanal ist teilweise unter dem Fachmarktzentrum zu führen (mit entspr. zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen), der von der Ostseite zulaufende Kanal verläuft im unteren Bereich über die Parkfläche. Für den verbleibenden Kanalabschnitt auf der Ostseite ist die Standsicherheit zu prüfen bzw. sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser kann aus beiden Baukörpern auf kurzem Weg an den neu zu verlegenden bzw. vorhandenen Hauptsammler (Mischwasserkanal) angeschlossen werden. Für den Vollversorgermarkt ist vor dem Zufluss in den öffentlichen Kanal ein Fettabscheider mit Probeentnahmeschacht vorzusehen.

Niederschlagswasser - Parkflächen

Das Niederschlagswasser auf den Park- und Bewegungsflächen kann auf der Grundlage der geltenden Regelwerke nicht in den Stockheimer Bach eingeleitet werden. Eine Versickerung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand bei den gegebenen Bodenverhältnissen nicht möglich. Die genannten Flächen sind daher an den Mischwasserkanal anzuschließen. Hierbei hat die Art der Oberflächenbefestigung Einfluss auf die Abwassergebühren.

Niederschlagswasser – Dachflächen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann ggf. nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Usingen und der Wasserbehörde in den Stockheimer Bach eingeleitet werden. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist vorzulegen.

Für den Baukörper 1 (Vollversorgermarkt) bietet sich die unmittelbare Einleitung in den Stockheimer Bach an. Für den Baukörper 2 (Fachmarktzentrum) wäre ein separater Ablei-

³⁸ (Ingenieurbüro Weidling GmbH, 2014)

tungskanal erforderlich. Bei einem alternativen Anschluss an den Mischwasserkanal hat die Ausgestaltung der Dachfläche Einfluss (z. B. Dachbegrünung) auf die Bemessung der Abwassergebühr.

5.4.3 Energieversorgung

6 Die technischen Konzepte zur Energieversorgung sind derzeit in Bearbeitung. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand ist von einer ordnungsgemäßen technischen Ausführung auszugehen. Planverwirklichung

6.1 Kosten der Planverwirklichung

Verlässliche Angaben hierzu sind erst nach Endabstimmung des Plankonzepts möglich und werden dann ergänzt.

6.2 Flächenbilanz

Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“	1,27 ha
Straßenverkehrsfläche	0,31 ha
Grünflächen	0,09 ha
Wasserfläche	0,05 ha
Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	1,27 ha

IV UMWELTBERICHT

1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 des neu gefassten BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungs- und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Die wesentlichen Ziele und Inhalte des vorliegenden Plans sowie das Erfordernis zur Aufstellung wurden in der Begründung im Kapitel III1 bereits ausführlich dargestellt. An dieser Stelle erfolgt deshalb lediglich eine kurze Zusammenfassung; für weitere Informationen wird deshalb auf die benannte Stelle verwiesen.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Wahrung einer hohen städtebaulichen Qualität in einem innerstädtischen Randbereich. Über Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die zukünftige Bebauung möglichst gut an bereits vorhandene Bebauung anschließen und keine städtebaulichen Brüche verursachen. Der Bebauungsplan soll der Umsetzung eines Nutzungskonzepts aus den Komponenten Einzelhandel und Dienstleistung dienen.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Bebauungsplan werden festgesetzt:

- Ein Sondergebiet SO „Handel und Dienstleistung“ mit den Teilbereichen SO 1 und SO 2 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, Gesamtgröße ca. 1,27 ha,

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele angestrebt:

- Ausnutzung der besonderen Lagegunst,
- Baurechtschaffung für ein umfängliches Nutzungskonzept aus den Komponenten Einzelhandel und Dienstleistung,
- Optimierte Erschließung,
- Berücksichtigung der Umweltbelange (insb. Immissionsschutz),
- Gestalterischer Umgang mit den zu etablierenden Nutzungen,
- Einbindung in die angrenzende Landschaft.

3 Planfall sowie vorhandene umweltrelevante Informationen

Im Plangebiet soll ein Sondergebiet für die Entwicklung eines neuen Standortes für ein Fachmarktzentrum sowie ergänzende Dienstleistungsnutzungen entstehen.

Die Lage im Siedlungszusammenhang, die Nutzung einer bislang teilweise unbebauten Fläche sowie die Sicherung der Erschließung erfordert für die Umsetzung des Planungszieles ein Bebauungsplanverfahren. Des Weiteren werden alle weiteren infrastrukturell erforderlichen Flächen, z.B. für Verkehr und Grün – vorwiegend integriert in die festgesetzte Sondergebietsfläche - festgesetzt.

Um eine Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Bebauungsplan- Umweltverträglichkeitsprüfung zur Verfügung zu stellen, soll ein möglicher Endausbauzustand der Fläche definiert werden, der im folgenden als „**Größter anzunehmender Planungsfall (GAP)**“ bezeichnet wird. Durch die Umsetzung des Geplanten soll eine maximal vertretbare Nutzung und Ausnutzung des Plangebietes ermittelt werden.

4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Tabelle 2: Umfang der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	erhebliche Auswirkungen möglich	Gegenstand der Umweltprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	Im Plangebiet und relevanten Umfeld sind keine solchen Gebiete vorhanden.	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja (Immissionen/ Bodenbelastung)	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Im Plangebiet und relevanten Umfeld sind solchen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	ja (Verkehrskonzept/ Bodenmanagement/ Entwässerung)	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	ja	ja
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h)	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	nein
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	ja
§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von land-	ja (aber keine Umnutzung von landwirtschaftlichen,	ja

	wirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen)	
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	ja

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich wie folgt:

Tabelle 3: Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, (Grund-) Wasser , Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag: Bewertung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden (Grund-) Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, hier Geräusche	Schalltechnische Untersuchungen, insbesondere: Bewertung der Geräuschauswirkungen der Planung auf schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft ib. anhand der Bewertungsmaßstäbe der DIN 18005 und der TA Lärm
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Verbalargumentative Abprüfung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Verkehrskonzept, Gutachten Boden/ Grundwasser/ Altlasten, Erschließungsplanung werden erstellt, insbesondere umweltverträgliche Optimierung beabsichtigt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i)	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	Gutachterliche Abprüfung
§ 1a Abs. 2	zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (wird erstellt) Bewertung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
§ 1a Abs. 3	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (wird erstellt) Bewertung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

5 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind insbesondere die in folgenden Fachgesetzen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken festgesetzten Umweltschutzziele von Bedeutung.

5.1 Belange von Natur und Landschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
§ 1a Abs. 1 bis 4 BauGB	ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
§ 18 BNatSchG	Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.
	§§ 1 und 2 BNatSchG sind nachfolgend aufgeführt.

Zu den Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist im Detail auf das Bundesnaturschutzgesetzes zu verweisen.

5.2 Auswirkungen auf Boden- und Grundwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser.
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 1 BBodSchG	Vorsorge gegen nachhaltige Einwirkungen auf den Boden und Sanierung von Altlasten.
BBodSchV	Anforderungen an die Untersuchung und Bewertung von altlastenverdächtigen Flächen.

5.3 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.
DIN 18005	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
TA Lärm	Immissionsrichtwerte für gewerbliche Anlagen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Lärmvorsorge zu optimieren, den Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen und gleichzeitig die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen herzustellen.

Hierzu ist die Einhaltung der o. g Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte erforderlich und im Rahmen der Umweltprüfung nachzuweisen.

6 Umweltbelange

Die nachfolgend aufgeführten Belange werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan untersucht.

6.1 Schalltechnische Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird durch das Büro FIRU Gfl mbH eine schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ durchgeführt.

Als Grundlage für die Abwägung der Belange des Schallschutzes im Bebauungsplanverfahren sind zu untersuchen und zu bewerten.

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 2020 (ohne Vorhaben) und Prognose-Planfall 2020 (mit Vorhaben)..

Zum Planungsstand des Vorentwurfs hat der Fachgutachter in einer ersten Beurteilung, die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Geräuscheinwirkungen auf Grundlage des vorliegenden Planungskonzepts, Ansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur sowie Erfahrungswerten prognostiziert.

Gewerbelärmuntersuchungen

Zum aktuellen Verfahrensstand kommt der Fachgutachter in der im Entwurf vorliegenden schalltechnischen Untersuchung³⁹ zu den nachfolgenden Ergebnissen:

„Die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wurden auf Grundlage des vorliegenden Planungskonzepts, Ansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur sowie Erfahrungswerten prognostiziert.

Den Prognosen wurden die in Abschnitt 2.1 und 2.2 des Fachgutachtens aufgeführten Betriebsvorgänge mit entsprechenden Emissionsansätzen zugrunde gelegt:

- 6 Anlieferungen mit großen Lkw mit insgesamt 120 Paletten und 60 Rollcontainern an der Laderampe des geplanten Markts, davon 1/3 der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- 10 Anlieferungen mit Lieferwagen und Entladung per Hand am Haupteingang des geplanten Markts, davon zwei der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr), zusätzlich ein Lieferwagen in der ungünstigsten Nachtstunde;
- 3 Anlieferungen mit großen Lkw mit insgesamt 60 Paletten und 30 Rollcontainern an der Laderampe des geplanten Marktes im Fachmarkt-Gebäude, davon 1/3 der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- 6 Anlieferungen mit großen Lkw mit insgesamt 120 Paletten und 60 Rollcontainern am Haupteingang des geplanten Fachmarkt-Gebäudes, davon 1/3 der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- 2 Anlieferungen mit Lieferwagen und Entladung per Hand am Haupteingang des geplanten Fachmarkt-Gebäudes, davon eine Anlieferung in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- insgesamt 4.683 Pkw-Parkbewegungen und Zu- und Abfahrten im Tagzeitraum über 15 Stunden (zwischen 7.00 und 22.00 Uhr);

³⁹ (FIRU Gfl mbH, 2014)

- Kommunikationsgeräusche auf dem Gastronomie-Freisitz östlich des Vollversorgermarkts durchgehend zwischen 8.00 und 22.00 Uhr;
- durchgehender Betrieb haustechnischer Anlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude.

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 57,8 dB(A) im Tagzeitraum berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) wird um 2,2 dB(A) unterschritten.

Am Immissionsort Kreuzgasse 9a nördlich des geplanten FMZ wird im Tagzeitraum ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von 52,4 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um 2,6 dB(A) unterschritten.

In der ungünstigsten lautesten Nachtstunde wird durch die haustechnischen Anlagen auf den Dächern der Märkte und durch eine Anlieferung des Backshops am Haupteingang des Markts (Lieferwagen, Entladung per Hand) 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.

Im Tagzeitraum und in der ungünstigsten Nachtstunde unterschreitet die durch das geplante FMZ zu erwartende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung. **An den maßgeblichen Immissionsorten (vgl. hierzu Abbildung 19 und Abbildung 20) besteht keine Gewerbelärmvorbelastung, welche im Zusammenwirken mit der prognostizierten Zusatzbelastung des Vorhabens zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führt.**

Abbildung 19: Karte 1: Gewerbelärmeinwirkungen Tag, entnommen aus: (FIRU Gfl mbH, 2014)

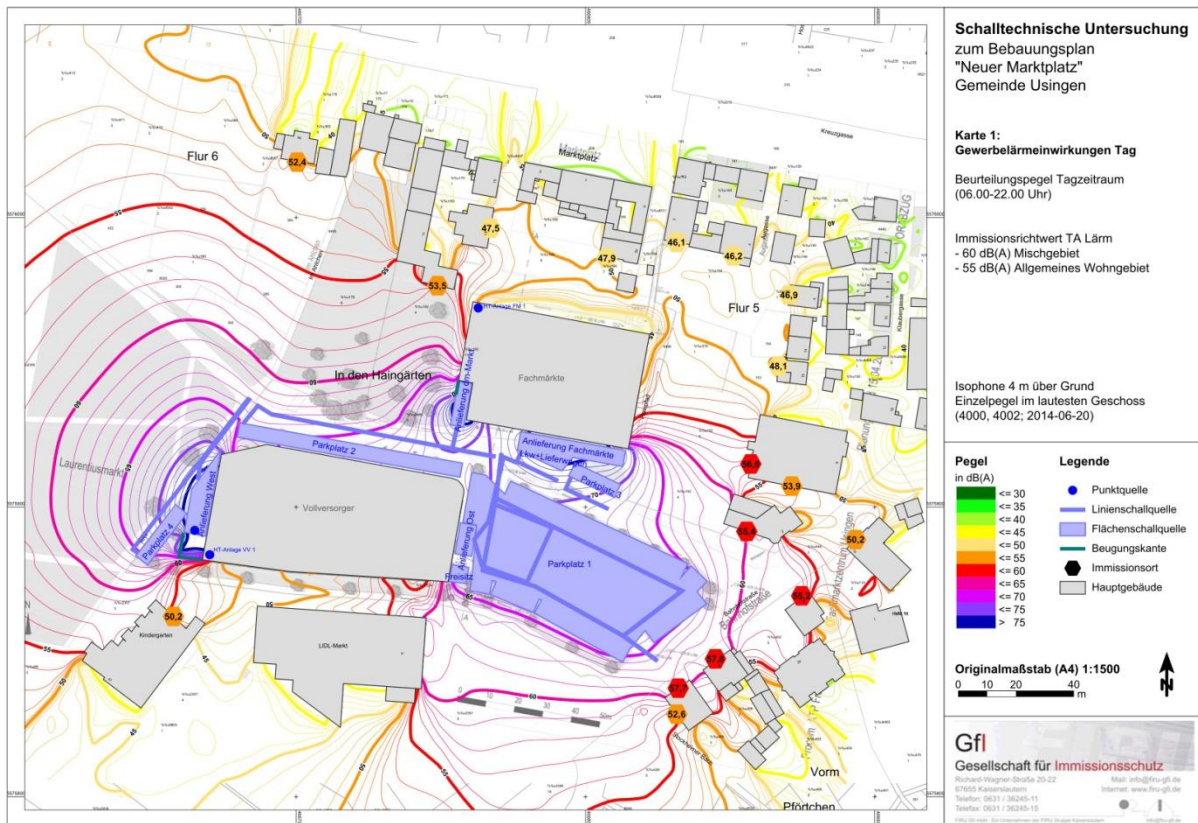
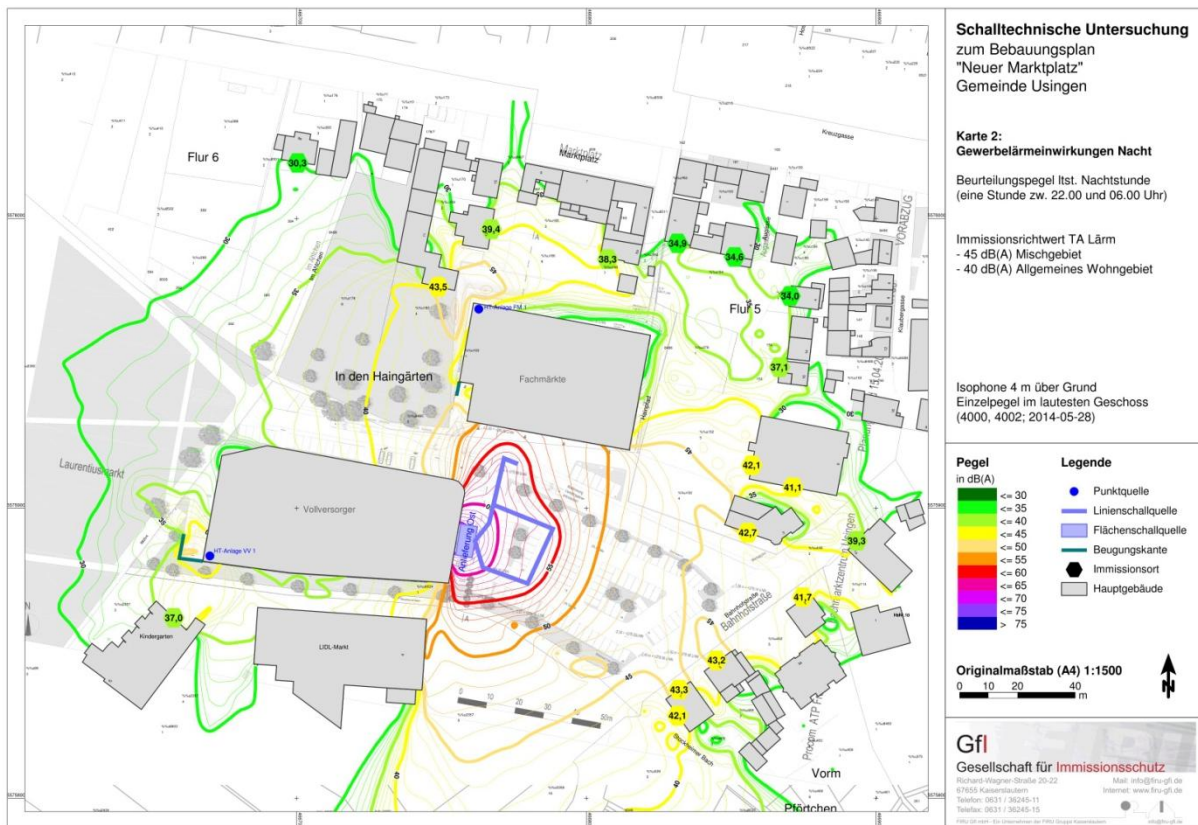


Abbildung 20: Karte 2: Gewerbelärmeinwirkungen Nacht, entnommen aus: (FIRU Gfl mbH, 2014)



Verkehrslärmuntersuchungen

Im Ergebnis der Untersuchungen zu den Verkehrslärmverhältnissen stellt der Fachgutachter⁴⁰ zusammengefasst fest, dass sich die Verkehrslärmemissionspegel der Straßenabschnitte in der Umgehung des Plangebiets vom Nullfall zum Planfall am Tag um 0 bis 1,1 dB(A) erhöhen. In der Nacht um 0 bis 0,3 dB(A). Auf der Zufahrtsstraße „Neuer Marktplatz“ erhöhen sich aufgrund der Planung die Emissionspegel am Tag um 3,5 dB(A) und in der Nacht um 1,3 dB(A).

Weiterhin stellt der Fachgutachter fest, dass eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung ist als wesentlich zu beurteilen, wenn

3. sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden oder
4. sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöhen oder sich von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöhen.

Planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet mindestens 3 dB(A) sind an keinem bestehenden Gebäude in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten. Die Planung verursacht damit keine wesentlichen Verkehrslärmpegelerhöhungen gemäß Punkt 1.

Am Tag erhöhen sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall an bestehenden Gebäuden entlang folgender Straßenabschnitte auf Werte von mehr als 70 dB(A):

- Untergasse
- Obergasse
- Kreuzgasse (an einzelnen Gebäuden)

In der Nacht erhöhen sich die Verkehrslärmbeurteilungspegel im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall an bestehenden Gebäuden entlang folgender Straßenabschnitte auf Werte von mehr als 60 dB(A):

- Untergasse
- Obergasse
- Kreuzgasse
- Zitzergasse

Nach den Beurteilungskriterien der 16. BImSchV (Punkt 2, s.o.) sind die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen an diesen Gebäuden als wesentlich zu beurteilen.

Die prognostizierten wesentlichen Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel an den oben genannten Straßenabschnitten werden durch die zu erwartenden planbedingten Erhöhungen der Verkehrsmengen um bis zu 1.100 Kfz/24h (Kreuzgasse) verursacht. Wenn die geplante Umgehungsstraße Nord umgesetzt wird, ist auf allen oben genannten Straßenabschnitten mit Reduzierungen der Verkehrsmengen um deutlich mehr als 3.000 Kfz/24h zu rechnen. Durch die Umsetzung der Umgehungsstraße Nord würden die planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen mehr als kompensiert werden.

Im weiteren Verfahren ist der Umgang mit den oben genannten wesentlichen planbedingten Verkehrslärmpegelerhöhungen festzulegen.

⁴⁰ (FIRU Gfl mbH, 2014)

Abbildung 21: Karte 3: Verkehrslärmverhältnisse Tag, Prognose-Nullfall 2020, entnommen aus: (FIRU Gfl mbH, 2014)

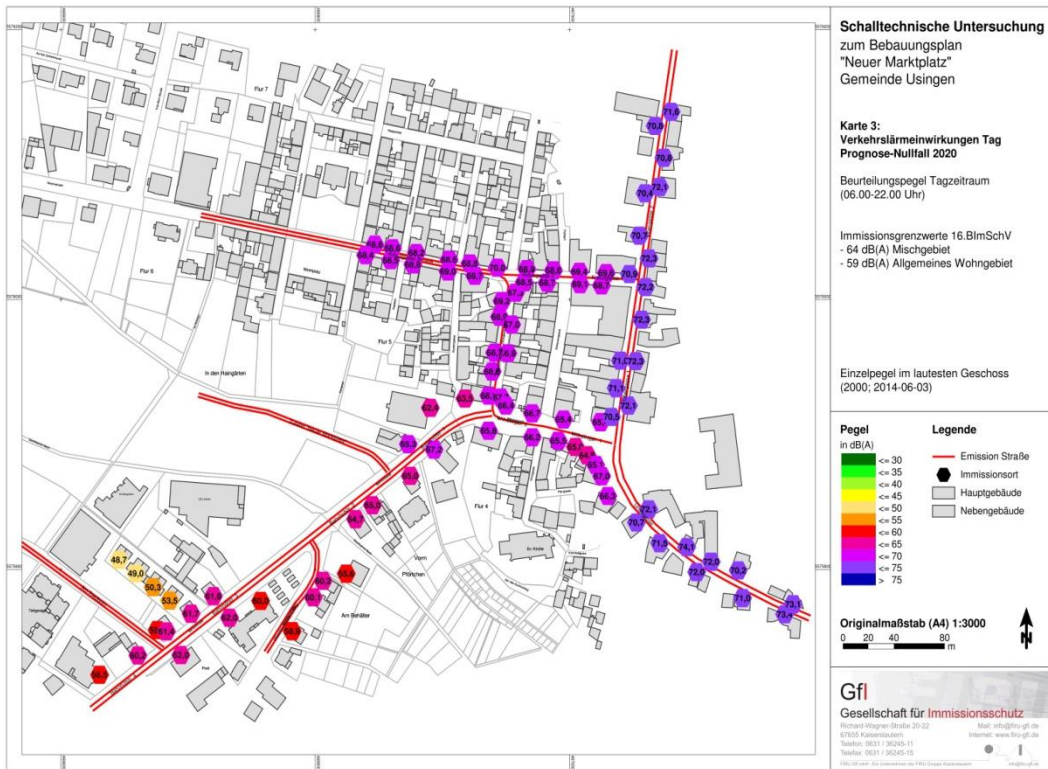


Abbildung 22: Karte 4: Verkehrslärmverhältnisse Nacht, Prognose-Nullfall 2020, entnommen aus: (FIRU Gfl mbH, 2014)

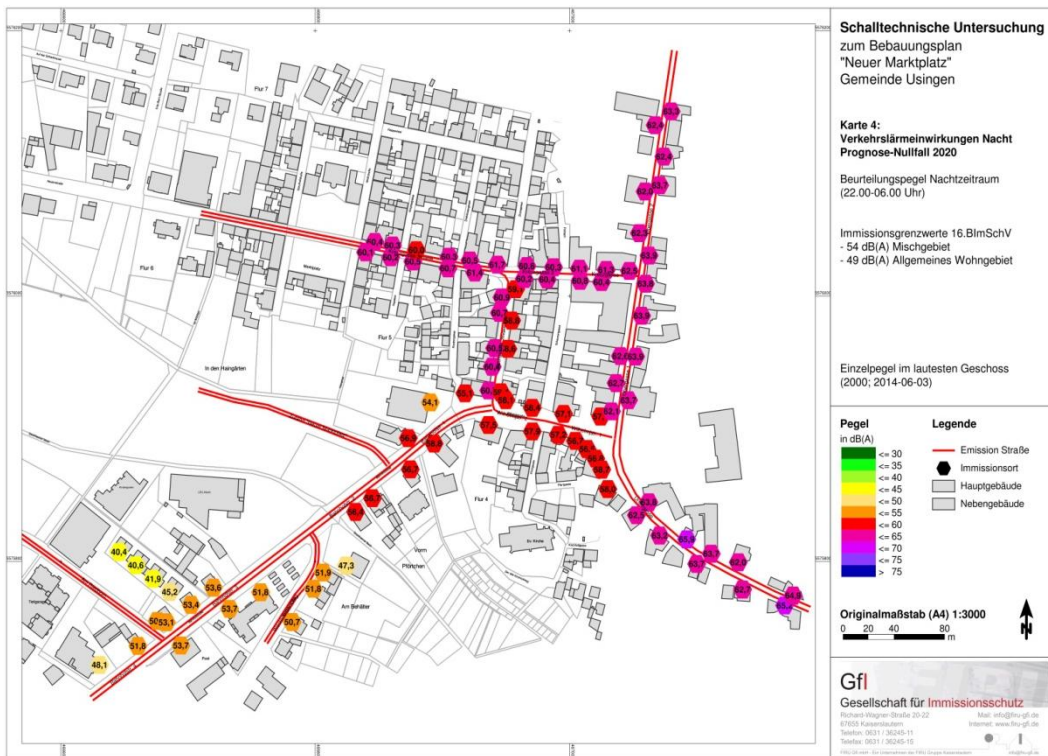


Abbildung 23: Karte 5: Verkehrslärmverhältnisse Tag, Prognose-Planfall III 2020, entnommen aus: (FIRU Gfl mbH, 2014)

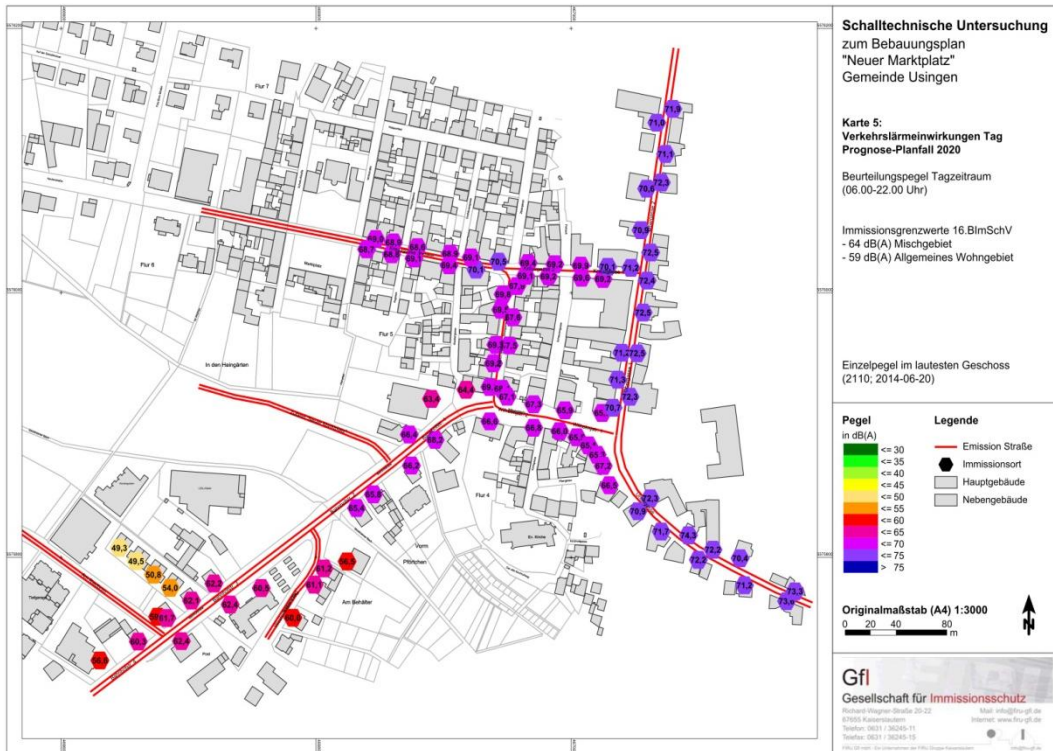
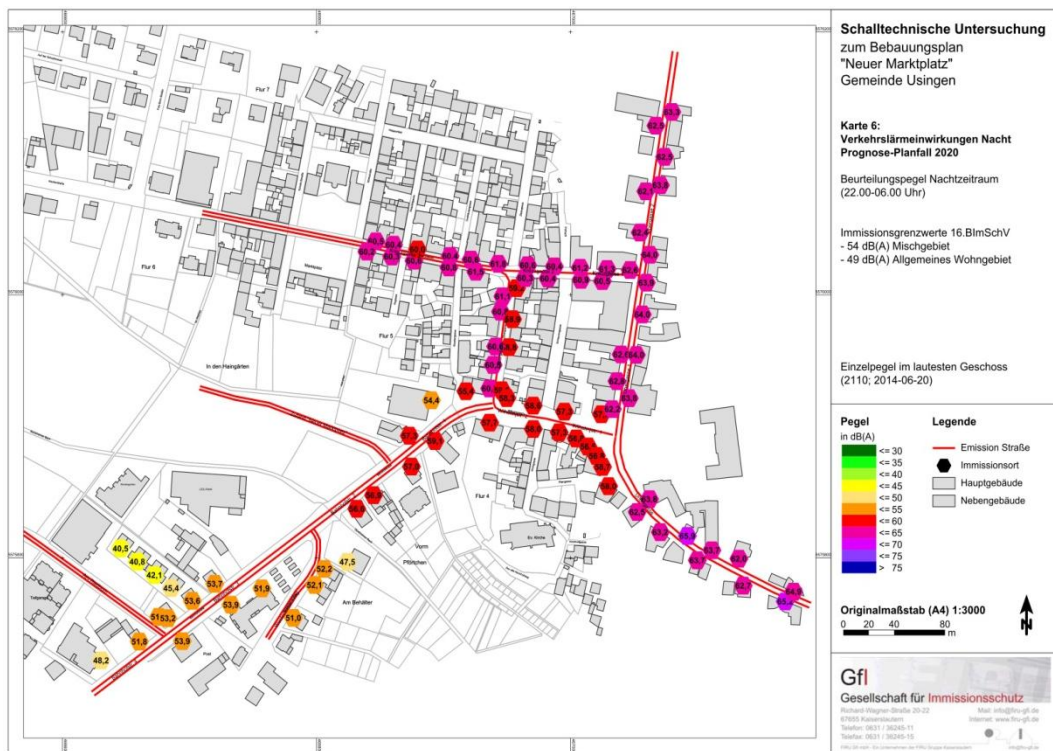


Abbildung 24: Karte 6: Verkehrslärmverhältnisse Nacht, Prognose-Planfall III 2020, entnommen aus: (FIRU Gfl mbH, 2014)



6.2 Naturschutzfachliche Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Von Bedeutung sind die zu erwartenden Einwirkungen im Untersuchungsraum auf:

- Menschen, einschl. menschliche Gesundheit
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima
- Landschaft / Landschaftsbild sowie
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

In diesem Zusammenhang wird, insbesondere durch Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, geprüft und dargestellt, inwieweit die vorhandene Situation im Vergleich zum geplanten Bauvorhaben potenzielle Umweltkonflikte entfaltet und wie diese in den städtebaulichen Lösungsmöglichkeiten berücksichtigt wurden.

6.2.1 Schutzgut Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit

Das Plangebiet soll zukünftig eine städtebauliche Aufwertung erfahren und gewerbliche sowie verkehrliche Nutzungen zur Schaffung von Standortqualitäten beinhalten.

Aufgrund der Nähe des Standortes zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu untersuchen, hier insbesondere in Bezug auf den Gewerbelärm (vgl. Pkt.6.1) und den Verkehrslärm (vgl. Pkt.6.1).

6.2.2 Schutzgut Pflanzen

6.2.2.1 Potenziell natürliche Vegetation

Zum Sachstand des Vorentwurfes stellt der Fachgutachter im Rahmen der ersten Untersuchungen⁴¹ fest, dass das Plangebiet naturräumlich gesehen innerhalb des Naturraums 302 Östlicher Hintertaunus liegt und zum Naturraum 302.5 Usinger Becken gehört.

Das im östlichen Hintertaunus in einer Höhe von 300 – 400 m gelegene Usinger Becken stellt für diesen Teil des Taunus eine Ausnahmeerscheinung dar, da der östliche Hintertaunus eigentlich ein Waldland ist. Das Usinger Becken wird um bis zu 400 m von den randlichen Schollen überragt, die eine starke Bewaldung aufweisen. Die Gliederung in höher gelegene Schollen und abgesenkten Becken ist typisch für den östlichen Hintertaunus, der sich in dieser Beziehung vom Westlichen Hintertaunus unterscheidet. Die Beckenlage hat dafür gesorgt, dass sich in dieser Teillandschaft Löss abgelagert hat, ein staubfeines, sehr fruchtbares Sediment. Diese Lössauflage zusammen mit dem schwächer ausgeprägten Relief begünstigt die hier verbreitete Landwirtschaft, auch sind Beckenlagen immer klimatisch besser gestellt als die umliegenden Höhen. (<http://www.geocortex.de/usingerbecken.html>)

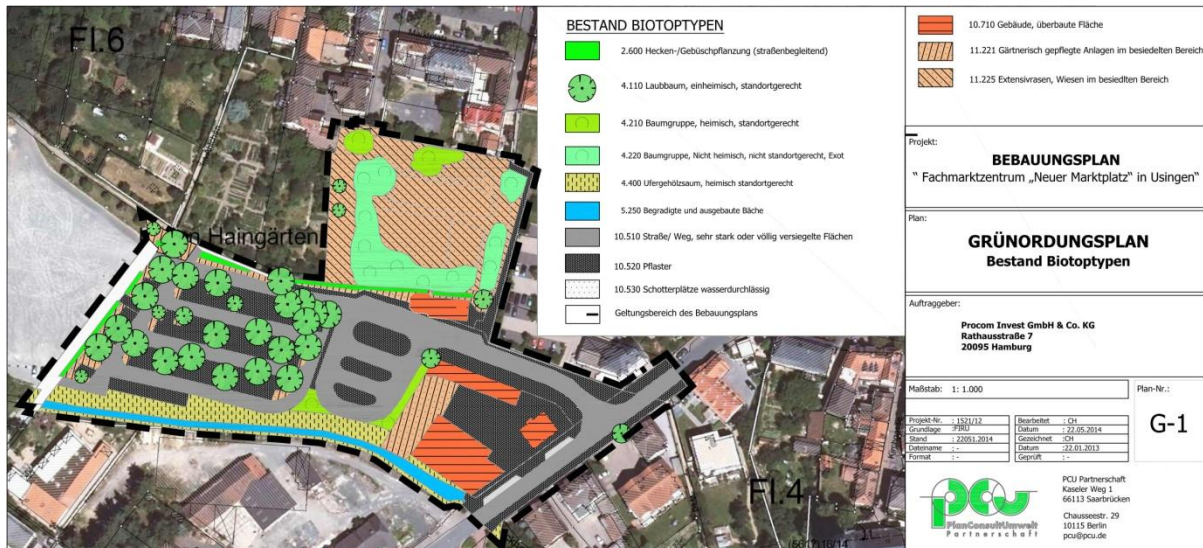
Als potenziell natürliche Waldgesellschaft würden sich im Plangebiet im Nahbereich des Stockheimer Baches bachbegleitende Erlen-Eschen-Wälder einstellen. Im sonstigen Bereich wäre als PNV vorwiegend Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald, in staunassen Bereichen auch Hainsimsen-Buchenwald mit Rasenschmiele zu erwarten. Auf Lössstandorten Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald..

⁴¹ (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014) (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014)

6.2.2.2 Überblick über die Vegetationseinheiten und Nutzungstypen

Durch den Fachgutachter wurde der Vegetationsbestand in Form einer flächendeckenden Nutzungstypenkartierung mit Artenlisten im Maßstab 1: 1.000 im Frühjahr 2014 erhoben. Unter Berücksichtigung der überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen sowie der spezifischen Standortbedingungen im Untersuchungsraum stellt der Fachgutachter⁴² fest, dass eine solche Biotoptypenkartierung erfahrungsgemäß fachlich ausreichend ist.

Abbildung 25: Auszug Grünordnungsplan, Bestand Biotoptypen, entnommen aus (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014) (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014)



Das Untersuchungsgebiet besteht in erster Linie aus einem begradigten Bach mit Ufergehölzsaum im Süden, einem Parkplatz und einem Busbahnhof sowie einem ehemaligen Autohaus im zentralen Bereich und einer parkartigen Grünfläche (ehemalige Gärtnerei) im Norden. Randlich schließen sich der Festplatz Usingen - eine große offene Fläche mit einem Schotterbelag im Westen -, die Bahnhofstraße mit Wohn- und Gewerbenutzung im Osten, im Süden jenseits des Stockheimer Baches großflächiger Einzelhandel und – an die Wiesenfläche angrenzend - ausgedehnte Hausgärten nach Osten sowie Wohn- und Gewerbenutzung zur Bahnhofstraße hin.

Tabelle 4: Nutzungstypen im Plangebiet, entnommen aus (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014) (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014)

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche in m ²	Fläche in %
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend)	20	240	1,4%
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (Winterlinde, Eiche)	31	1870	
04.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht	33	435	2,5%
04.220	Baumgruppe, Nicht heimisch, nicht standortgerecht, Exot	28	1195	6,9%
04.400	Ufergehölzsaum, heimisch standortgerecht	50	1160	6,7%
05.250	Begradigte und ausgebaute Bäche	23	494	2,9%
10.510	Straße/ Weg, sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	4161	24,2%

⁴² (FIRU Gfl mbH, 2014)

10.520	Pflaster	3	4357	25,3%
10.530	Schotterplatz	6	387	2,2%
10.710	Gebäude, überbaute Fläche	3	1060	6,2%
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	1355	7,9%
11.225	Wiesen im besiedelten Bereich	21	2368	13,8%
			17.212	100,0%

Der zentrale Bereich des Plangebiets ist in hohem Maße innerstädtisch (anthropogen) geprägt. Große Flächenanteile sind versiegelt oder befestigt: Es finden sich überbaute Bereiche (Biotoptyp 10.710), asphaltierte Flächen (Biotoptyp 10.510) und gepflasterte Flächen (Biotoptyp 10.520). Die Versiegelung beträgt ca. 56 %.

Der westliche Bereich wird von einem Parkplatz eingenommen der mit Winterlinden (Stammdurchmesser ca. 25-35 cm) umstanden und mit Eichen (Stammdurchmesser ca. 15-20 cm) in großen begrüneten Baumscheiben (04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht) überstanden ist. Der Parkplatz und die Zufahrtsstraße wird von einem Verkehrsgrünstreifen (11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich) und in Teilbereichen von einer Weißdornhecke (02.600 Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend)) gesäumt.

An Gebäuden finden sich eine Buswarte Halle und die Gebäude des ehemaligen Autohauses. Der Busbahnhof besitzt gepflasterte Passagierwartebereiche und ist seitlich mit einem schmalen Gehölzstreifen (04.210 Baumgruppe, heimisch, standortgerecht – Salweide, Spitzahorn, Hasel, Hundsrose) eingefasst.

Im Süden durchfließt der Stockheimer Bach (05.250 Begradigte und ausgebaute Bäche) das Plangebiet. Er wird von einem schmalen ca. 5 m breiten Ufergehölzsaum (04.400 Ufergehölzsaum, heimisch standortgerecht) mit Flatter-Ulme, Vogel-Kirche, Spitzahorn, Weiden (*Salix caprea*, *salix spec.*), Liguster, Hartriegel, Hasel, Faulbaum begleitet. Im östlichen Bereich finden sich einige Schwarzerlen. Der Saum ist durch seine geringe Breite und Nähe zu den Fahrbahnen (Rückschnitt) anthropogen stark überprägt.

Nördlich des Busbahnhofes befindet sich ein eingezäuntes Wiesengelände (11.225 Wiesen im besiedelten Bereich), das von älteren nicht-heimischen Nadelgehölzen gesäumt ist. Es handelt sich in erster Linie um Blaufichte, Lebensbaum, Kiefer – aber vereinzelt auch heimische Arten wie Hainbuche, Kirche und Hasel untergemischt. Es finden sich auf der Fläche auch Obstbäume (Apfel, Mirabelle, Kirche) (04.210 Baumgruppe, heimisch, standortgerecht) und einige Sträucher (Schlehe, Weißer Holunder, Hundsrose, Flieder) nahe der nördlich begrenzenden Trockenmauer. Dort findet sich auch eine kleine Zitterpappel-Anpflanzung). Die Mähwiese ist im Süden leicht euthraphent mit Stickstoffzeigern (Brennnessel), während sie im mittleren Bereich trockener und nährstoffarmer ist. Typische Arten sind Wiesenfuchschwanz, Glatthafer, Lichtnelke, Bärenklau, aufrechte Trespe und Knoblochsräuke. Östlich des Fichtenbestandes liegt eine fette Mähwiese mit Obstbäumen, Eine Hainbuchenhecke begrenzt das Plangebiet in diesem Bereich nach Osten hin.

Rahmen der Kartierung wurden keine seltenen bzw. gefährdeten Arten nachgewiesen (Arten der Roten Liste bzw. in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)). Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde nicht nachgewiesen bzw. kann für den Standort auch ausgeschlossen werden.

Es wurden keinerlei nach BNatschG gesetzlich geschützte Biotoptypen festgestellt, ebenso wenig wie Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie.

Die Biotopbestände im Plangebiet können alle in eine geringe Wertigkeit eingestuft werden. Es treten keine gesetzlich geschützten Pflanzengesellschaften auf.

6.2.3 Schutzgut Tiere

Auf Ebene des Vorentwurfes wurde noch keine gesonderte Kartierung durchgeführt. Der Fachgutachter⁴³ stellt hierzu fest, dass sich bei den Geländeerhebungen keine geschützten Tierarten fanden, welche auf einer intensiv genutzten Parkfläche auch nicht zu erwarten sind. Es wurden lediglich Vogelarten (Amsel, Krähe, Stadttaube, Stieglitz) auf der Fläche beobachtet. Im Bereich der Trockenmauern in der Wiesenfläche wurden keine Reptilien gesichtet.

6.2.4 Schutzgut Boden

Der Untergrund im Bereich der Untersuchungsfläche ist fast vollständig versiegelt. Natürliche Böden sind auf der Fläche nicht anzutreffen.

Hinsichtlich der Beurteilung der gegebenen Leistungsfähigkeit der Böden sind folgende Bodenfunktionen im Plangebiet relevant:

Produktionsfunktion

Eine Produktionsfunktion der im Plangebiet gegebenen Böden besteht dem Grunde nach nicht.

Lebensraumfunktion

Die vorhandenen Bodenstrukturen stellen sich überwiegend aufgrund der Nutzung als gärtnerisch angelegte Grünflächen mit Bodendeckern als nicht natürlich dar. Ein solcher Standort ist nicht naturraumtypisch und ermöglicht auch keinen Lebensraum für seltene und gefährdete Arten.

Regelungsfunktion

Die Regelungsfunktion des Bodens beschreibt in erster Linie die Fähigkeit des Bodens mit dem Sickerwasser transportierte Stoffe durch mechanische Vorgänge sowie physikalische oder chemische Prozesse möglichst dauerhaft von der Untergrundpassage auszuschließen und damit gleichzeitig in seiner Eigenschaft als Teil der Deckschicht zum Schutz des Grundwassers beizutragen.

Archivfunktion

Für das Plangebiet sind weder besondere Geotope noch Bodendenkmale bekannt.

Im Planbereich ist ein Großteil der Bodenfläche versiegelt.

Aufgrund der Historie des Geländes und der bestehenden Flächennutzungen im Plangebiet sind keine natürlichen Oberböden zu finden.

6.2.4.1 Relief

Ausgehend von ca. 280,7 m NN am Festplatz bis auf Höhe der Bahnhofstrasse mit 279,2 m NN fällt das Gelände von West nach Ost ganz schwach in Fließrichtung des Stockheimer Baches ab.

Die Hanglage des ehemaligen Gärtnergeländes steigt von 280,5 bis 287,0 m NN an, wo das Grundstück durch eine ca. 3 m hohe Steinmauer begrenzt wird, und liegt somit an seiner Nordseite ca. 6,5 m über der Straßenebene. Die maximale Höhendifferenz liegt bei ca. 12,7 m vom Höchst- zum Tiefpunkt.

Das Relief im Bereich des Bebauungsplans ist nahezu gänzlich anthropogen überformt.

⁴³ (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft , 2014)

6.2.4.2 Baugrund und Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort mit der Bezeichnung, ALTIS-Nummer 434.011.050-001.064. Der Bereich des Altstandortes (Bahnhofstraße 4) war mit der Nutzung „Reparaturwerkstatt mit Tankstelle“ belegt.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Fa. Geologie ein Baugrundgutachten⁴⁴ erarbeitet, um die Baugrundverhältnisse zu ermitteln und um eine altlastentechnische Bewertung des Untergrundes vorzunehmen.

Die Festlegung des Untersuchungsumfanges erfolgte anhand der örtlichen Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung vorliegender Archivunterlagen und Informationen zum geplanten Bauvorhaben.

Die durchgeführten Untersuchungen und die Methodik sind dem Baugrundgutachten⁴⁵ zu entnehmen.

Zusammengefasst kommt der Fachgutachter zu dem Ergebnis, dass für den Neubau eines Fachmarktzentrum am „Neuen Marktplatz“ in Usingen zunächst umfangreiche Rückbauarbeiten (Gebäude, Verkehrsflächen) durchzuführen sind. Im Folgenden wird aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen stellenweise ein mächtiger Bodenaufbau zum Erreichen der geplanten Geländeoberkante im Baufeld erforderlich. Humose Oberböden und Auffüllungen im Bereich des Bauvorhabens sind vollständig zu entfernen. Eine Wiederverwendung des übrigen Bodenaushubs ist mit einer Bodenverbesserung durch das Einbringen eines adäquaten Bindemittels möglich. Ansonsten ist der Boden abzufahren.

Zur Gründung der zwei geplanten Bauwerke werden Gründungsplatten empfohlen, die auf Höhen ausgleichenden bzw. Untergrund stabilisierenden Polster- und Tragschichten aufliegen. Diese weisen eine Mächtigkeit von mind. 1 m auf. In Teilbereichen des hangseitig eingebundenen Bauwerks kann auf die Tragschicht verzichtet werden.

Für das Bauwerk „Vollversorger“ kann die Gründung alternativ über Einzelfundamente erfolgen, die auf einem entsprechenden Bodenpolster oder auf einer tiefgründigen Bodenverbesserung mittels Rüttelstopfsäulen abgesetzt werden.

Für das nördliche Gebäude „Fachmarkt“ sind zudem umfangreiche hangseitige Erdabgrabungen erforderlich. Aufgrund von hangseitig zutretendem Schicht- und Kluftwasser ist dazu eine Bauwasserhaltung vorzuhalten. Das Wasser ist schadlos abzuleiten, eine Ableitung in den Vorfluter ist anzustreben. Bei den Erdarbeiten zum Vollverbraucher ist hingegen nur mit wenig Wasser zu rechnen.

Für die Hangsicherungsmaßnahme des Endzustands sind wasserundurchlässige Stützkonstruktionen herzustellen. Hier bieten sich eine überschnittene Bohrpfahlwand oder eine (rückverankerte) Spritzbetonwand an. Die Hangsicherungskonstruktionen sind wirtschaftlich zu prüfen und vor Ausführung der Bauarbeiten statisch zu bemessen. Für die Ableitung von Wasser während und nach der Herstellung der Stützkonstruktion sind weitere hydrogeologische Untersuchungen zu empfehlen.

Das Bauwerk ist gem. DIN 18195-4 gegen Bodenfeuchte abzudichten und mit einer umlaufenden Drainage zu versehen. Alternativ kann die Bodenplatte nach wasserundurchlässig gem. DIN 18195-6 oder nach der WU-Richtlinie ausgeführt werden.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf dem Baufeld ist nicht möglich. Es wird eine Einleitung in den örtlichen Vorfluter empfohlen.

Die **Altlastenuntersuchung** ergab, dass aus den vorliegenden Ergebnissen der Untersuchungen an Bodeneinzel- und Bodenmischproben keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die orale, inhalative oder dermale Aufnahme von Schadstoffen abgeleitet werden kann. Für die gewerblichen Folgenutzungen bestehen somit hinsichtlich des Wir-

⁴⁴ (GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH, Mai 2014)

⁴⁵ (GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH, Mai 2014)

kungspfades Boden – Mensch keine Einschränkungen. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser kann aus den vorliegenden Analysendaten keine Gefährdung des tiefer folgenden Grundwassers für den Bereich Parkplatzfläche/Busbahnhof und das Hanggrundstück abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten (Belastung liegt oberhalb des Grundwassers, unterlagernde wasserundurchlässige Auenlehme bzw. Schluffe) sowie der Schadstoffzusammensetzung (nur geringe Mobilität und Wasserlöslichkeit der angetroffenen PAK-Einzelsubstanzen) kann eine Gefährdung des tiefer folgenden Grundwassers durch die vorliegenden erhöhten PAK-Konzentrationen in der Tragschicht der ehem. Tankstellenfläche mit hinreichender Sicherheit nicht abgeleitet werden.

Insgesamt liegen für den Boden somit keine Hinweise für umwelt- und handlungsrelevante Schadstoffbelastungen des Untergrundes hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser vor.

Aus den im Rahmen der Grundwasseruntersuchungen angetroffenen BTX- und Schwermetallkonzentrationen läßt sich aufgrund der nur einmaligen orientierenden Überprüfung keine endgültige Gefährdungsabschätzung ableiten. Im Bereich der ehem. Tankstelle werden die tankstellentechnischen Einrichtungen (Tanks, Abscheider etc) im Rahmen des Erdbaus entnommen. Hiermit werden möglicherweise in den Tanks oder Zuleitungen verbliebene Kraftstoffrestmengen entfernt und das unterhalb der tanktechnischen Einrichtungen liegende Erdreich kann hinsichtlich einer vorliegenden Schadstoffbelastung beurteilt und, falls notwendig, ausgehoben werden.

Dann sind ggf. vorliegende nutzungsbedingte Verunreinigungen (ehem. Tankstelle) des Untergrundes entfernt und lösen keine Beeinträchtigung des Grundwassers mehr aus.

Für das Hanggrundstück empfiehlt der Fachgutachter eine erneute Beprobung der Grundwassermessstelle BK 2 bzw. eine Überprüfung des im Rahmen einer bauzeitlichen Wasserhaltung entnommenen Grundwassers, um eine abschließende Aussage für das auf dem Hanggrundstück anstehende Grundwasser zu ermöglichen.

Im Rahmen der abfallrechtlichen Einstufung wurden die Tragschichten/Auffüllungen im Bereich der ehem. Tankstelle (MP A) und in der Einfahrt zu dieser Teilfläche (KRB 9d) aufgrund der angetroffenen PAK-Konzentrationen der Einbauklasse >Z2 zugeordnet und sind dementsprechend gem. geltender Vorschriften extern zu entsorgen.

Für die weitere Fläche (Parkplätze/Busbahnhof und Hanggrundstück) ist festzustellen, dass die Einstufung des Bodens ausschließlich aus der angetroffenen Chlorid-Konzentration resultiert. Die Auffüllung der Parkplatzfläche/Busbahnhof (MP B) ist dementsprechend der Einbauklasse Z2 zuzuordnen und entsprechend zu verwerten. Die Auffüllung des Hanggrundstücks (MP C) wird in Einbauklasse >Z2 eingeordnet und ist dementsprechend gem. geltender Vorschriften extern zu entsorgen. Das anstehende Geogen des Hanggrundstückes kann als Einbauklasse Z 1.2 verwertet werden.⁴⁶

Eine abschließende Klassifikation der unterschiedlichen Chargen ist bauvorbereitend (z.B. in Form von Rasterfeldbeprobungen / Baggerschürfen) oder baubegleitend (z. B. Beprobung von Haufwerken) durchzuführen. Unter Berücksichtigung von Vorgaben der zuständigen Fachbehörden (Analytikumfang ist den Aushubkubaturen anzupassen etc.) sind dann für die unterschiedlichen Aushubchargen der Projektfläche abfallrechtliche Deklarationen vorzunehmen, die erfahrungsgemäß innerhalb einer gewissen Bandbreite von den vorliegenden Ergebnissen der orientierenden abfalltechnischen Untersuchung abweichen können. Im Zuge dieser deklarationsanalytischen Untersuchungen sind bei Überschreitungen der Kriterien der LAGA- Einbauklasse Z 2 zusätzlich die Kriterien der Deponieklasse I der Abfallablagereungsverordnung (AbfAbIV; Anhang I) zu prüfen.

⁴⁶ In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass das Baukonzept in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium erarbeitet wird und die Annahmen zu Einbau und Abtransport im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden können.

Die durchgeführten Untersuchungen liefern nur stichprobenartige Aufschlüsse. Wenn sich im Zuge der Bauarbeiten die Bodenverhältnisse anders darstellen als dies bislang erkundet wurde bzw. bei Änderung der Planunterlagen und/oder der Planungshöhen, sind die unterzeichnenden Gutachter zu informieren. Nach Vorlage von detaillierten Ausführungs- bzw. Bestandsplänen sowie nach endgültiger Festlegung der Planhöhen der einzelnen Bauteile sollte das Gründungskonzept nochmals mit dem beauftragten Tragwerksplaner und dem Baugrundgutachter erörtert werden. Weichen die Werte von den Annahmen des Gutachtens ab, ist ggf. ein Nachtrag zu einzelnen Kapiteln dieses Baugrundgutachtens erforderlich.

Die Gutachter sind zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern, sofern sich Fragen ergeben, die in dem vorliegenden Gutachten nicht oder abweichend erörtert wurden.

6.2.5 Schutzgut Wasser

6.2.5.1 Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer von einer Überbauung betroffen. Als natürliches Oberflächengewässer ist insbesondere der Stockheimer Bach zu nennen. Der Stockheimer Bach ist ein gut 5 km langer westlicher Zufluss der Usa und nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als Silikatischer Mittelgebirgsbach (5) eingestuft.

6.2.5.2 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel ist aufgrund der Tallage am Stockheimer Bach relativ oberflächennah zu erwarten. Oberhalb und innerhalb der bindigen Ablagerungen ist zudem mit Stau- und Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

Die quartären Talfüllungen sind infolge ihres hohen Lehmantils und der daraus resultierenden geringen Wasserwegsamkeit für Trinkwassergewinnung ohne Bedeutung.

Das nächste Wasserschutzgebiet befindet sich ca. 180 m westlich des Plangebietes.

Wie bereits unter Kapitel 6.2.4 dargelegt, liegen für den Boden somit keine Hinweise für umwelt- und handlungsrelevante Schadstoffbelastungen des Untergrundes hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser vor.

6.2.5.3 Überschwemmungsgebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind zwei Überschwemmungsgebiete festgesetzt, die von der Planung allerdings nicht betroffen sind.

6.2.6 Schutzgut Klima

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 in Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen verzeichnet.

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 vorherrschenden Winde wehen aus westlicher Richtung.

Dem Plangebiet kommt daher im heutigen Zustand keine Funktion als potenzielle klima-ökologische Ausgleichsfläche zu.

Es ist davon auszugehen, dass der Planbereich keine nennenswerte klimarelevante Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Nutzungen aufweist.

6.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 2 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung umfasst somit nicht nur die ökologische, sondern auch die ästhetische Funktion von Natur und Landschaft.

Unter dem Begriff Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft zu verstehen. Dieser strukturelle Aspekt wird gebildet durch historische Prozesse, jahreszeitliche Veränderungen, Reste historischer Nutzungen und aktuelle anthropogene Nutzungen. Das Landschaftsbild ist jedoch nicht als feststehender Begriff zu verstehen, sondern als subjektives Leitbild, das sich der Mensch von einem bestimmten Landschaftsraum macht.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn eine geplante Nutzung eine erhebliche, nachteilige Veränderung in der sinnlichen Wahrnehmung einer Landschaft verursacht.

Gemäß § 1 (4) BNatSchG ist grundsätzlich 'die Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Natürlichkeit) von Natur und Landschaft' als Grundlage für das Landschaftserleben, d.h. für die Erholung der Menschen zu schützen. Dadurch sind indirekt auch schon die Beurteilungsinhalte zur Bewertung des Landschaftsbildes und möglicher Beeinträchtigungen vorgegeben.

Das Potenzial für extensive Erholung bzw. für landschaftsgebundene Erholung wird anhand der Kriterien Reliefdynamik, Strukturvielfalt, Waldanteil sowie Anteil von Still- und Fließgewässern beurteilt.

Nach dem regionalen Flächennutzungsplan liegen *die Kernstadt Usingen und die Stadtteile Eschbach, Wernborn und Kransberg im Landschaftsraum Usinger Becken, das durch die Usa und ihre Nebenbäche in mehrere flache Muldentäler gegliedert ist. Das gesamte Gemarkungsgebiet liegt im Naturpark Hochtaunus. „Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ konzentrieren sich im Usinger Becken im Wesentlichen auf die Auenbereiche der Usa, die als FFH-Gebiet („Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen“) ausgewiesen ist, und ihrer Nebenbäche sowie das großflächige Naturschutzgebiet „Röllbachtal“.*

An die Bereiche westlich des Plangebietes im oberen Stockheimer Bachtal schließt sich ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ an. Der bachbegleitende Erlen-Eschen-Wald entlang des Stockheimer Baches prägt das Landschaftsbild in diesem Bereich.

Der landschaftsästhetische Eigenwert einer **Landschaftsbildeinheit** wird mit Hilfe der beiden Kriterien Prägnanz/ Eigenart und Vielfalt ermittelt. Ferner wird die Fernwirksamkeit, d.h. die maximale optische Distanz, zur Einschätzung der visuellen Verletzbarkeit des Landschaftsbildes herangezogen.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird geprägt durch relativ großflächige Landschaftsbildelemente.

Im Westen findet sich mit dem Festplatz eine große offene ungegliederte Fläche an die sich die Wiesen des Stockheimer Tales anschließen. Im Süden und Osten umschließen bebaute Flächen und Verkehrswege das Plangebiet. Im Norden wird das Plangebiet von Hausgärten begrenzt.

Die vorhandenen Biotoptypen, die Oberflächenform und die Gebäudestruktur bieten eine sehr beschränkte *Vielfalt* an Landschaftsbildaspekten. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen überprägten Elemente (Gebäude, Verkehrsflächen, Zierflächen) gegenüber

naturnahen Strukturen ist die *Natürlichkeit* des Landschaftsbildes als gering einzustufen. Dieses Verhältnis zwischen Flächen mit ursprünglichem und beeinträchtigtem Charakter der Natur- bzw. Kulturlandschaft bewirkt einen geringen Grad der *Eigenart* (vgl. KNOSPE 1998).

Das Plangebiet selbst ist durch die versiegelten Flächen des Parkplatzes und des Busbahnhofs sowie das ehemalige Autohaus vorbelastet, was jedoch insbesondere durch die Eingrünung des Parkplatzes mit großkronigen Bäumen gemindert ist.

Die Einsehbarkeit von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung auf den Planbereich ist hoch, so dass dieser im Rahmen der weiteren Planungen ihren Niederschlag finden muss.

Für den angrenzenden Siedlungsbereich ist zudem darauf zu verweisen, dass sich nördlich angrenzend das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ mit einer entsprechend förmlich festgesetzten Gestaltungssatzung befindet

Die Belange des Schutzgutes Landschaft und des Landschaftsbildes werden im weiteren Verfahren untersucht und die Aussagen auf Ebene der Umweltprüfung ergänzt.

6.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmäler sind in dem Plangebiet nicht festgesetzt.

Im Rahmen der technischen Planung sind eventuell vorhandene Sachgüter wie Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Straßen und Fußwege zu beachten.

Wie bereits unter Punkt 6.2.7 dargelegt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ mit einer entsprechend förmlich festgesetzten Gestaltungssatzung.

Im weiteren Verfahren ist daher erforderlich das Vorhaben so auszugestalten, um eine Beeinflussung von Kultur- oder Sachgütern durch spezifische Emissionen der geplanten Nutzungen zu vermeiden,.

V LITERATURVERZEICHNIS

Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH. (2014). *Verträglichkeitsuntersuchung zu den Auswirkungen eines innerstädtischen Einzelhandelsvorhaben*. Hamburg.

FIRU GfI mbH. (2014). *Schalltechnische Untersuchung zu einem Bebauungsplan Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz Gemeinde Usingen*. Kaiserslautern.

GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH. (Mai 2014). *Baugrundgutachten*.

GMA Markt- und Standortuntersuchung. (2009). *Sie Stadt USINGEN / Ts. (Hochtaunuskreis) als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenwerk*.

Ingenieurbüro Weidling GmbH. (2014). *Stadt Usingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuer Marktplatz", Entwässerung - Zwischenbericht*. Bad Nauheim.

PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft . (2014). *Fachgutachten zum Umweltbericht zum Bebauungsplan "Fachmarktzentrum "Neuer Marktplatz" in Usingen"*.

Regionalversammlung Südhessen. (2010). *Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010*.

Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH. (2014). *Fachgutachten Verkehr, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuer Marktplatz" in Usingen - Entwurfsfassung* -. Frankfurt am Main.

VI ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH. (2014). *Verträglichkeitsuntersuchung zu den Auswirkungen eines innerstädtischen Einzelhandelsvorhaben*. Hamburg.

FIRU GfI mbH. (2014). *Schalltechnische Untersuchung zu einem Bebauungsplan Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz Gemeinde Usingen*. Kaiserslautern.

GEOlogik, Wilbers & Oeder GmbH. (Mai 2014). *Baugrundgutachten*.

Ingenieurbüro Weidling GmbH. (2014). *Stadt Usingen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuer Marktplatz", Entwässerung - Zwischenbericht*. Bad Nauheim.

PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft . (2014). *Fachgutachten zum Umweltbericht zum Bebauungsplan "Fachmarktzentrum "Neuer Marktplatz" in Usingen"*.

Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH. (2014). *Fachgutachten Verkehr, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuer Marktplatz" in Usingen - Entwurfsfassung* -. Frankfurt am Main.

Textmarken

Stadt Name: Usingen

Bebauungsplan Name: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"