



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

FIRU mbH
Dipl.-Ing. Michael Braun
Bahnhofsstraße 22
67655 Kaiserslautern



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Solmsstraße 38

Telefon 069 213-05
Fax 069 213-81122
www.nrm-netzdienste.de
info@nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail

069 213-23558
koordination@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PK 13028/BR
29.07.2014

Unser Zeichen Telefon
N1-PM1 - cw 069-213-23413

Datum
08.09.2014



Stadt Usingen:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie Scoping gemäß § 4 (1) BauGB i. V.m. §2 Abs.2 BauGB

Sehr geehrter Herr Braun,

auf Ihre Anfrage vom 29.07.2014 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz" der Stadt Usingen grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. In dem ausgewiesenen Bereich sind von unserem Haus derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Werden wegen eventueller Neubauten Trennungen von vorhandenen Hausanschlüssen erforderlich, so sind diese kostenpflichtig zu beauftragen. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden sollten, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen und um Kontaktaufnahme unter:

Ansprechpartner Erschließung:

Frau Susanne Litz
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Telefon: 069 – 213 26259
s.litz@nrm-netzdienste.de

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

5 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Schreiben vom 08.09.2014 (TÖB 29)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Leitungen der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein Hinweis zur NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ aufgenommen.

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

Seite 2



Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an. Für Rückfragen zur Online-Anfrage wenden Sie sich bitte an unsere Netzauskunft unter der Nummer 069 213-26633.

Freundliche Grüße

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Koordination


Kai Runge


Charmaine Wagner



30

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

FIRU mbH
Schloßstraße 25
56068 Koblenz

FIRU		Kennziffer
EINGANG	05. Sep. 2014	
Bearbeiter:		Z.d.A.

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: PK 13-028/Br
Ihre Nachricht: 29.07.2014
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1528
Honsberg@region-frankfurt.de

03. September 2014

**Usingen 4/14/Bp + Sco
Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

- Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)
Im RPS/RegFNP 2010 ist der Bereich als Gemischte Baufläche, Bestand und Planung dargestellt und in der Beikarte 2 "Regionaler Einzelhandel" als Zentraler Versorgungsbereich. Innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist nach den Bestimmungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes jeglicher Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung „Sondergebiet Handel und Dienstleistung“ kann somit als aus den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

- Landschaftsplan**

Bzgl. der Aussagen zum Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt (2000) wird ergänzend auf eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen einer rechtswirksamen Planung (Darstellung als Streuobst mit Realnutzung Kleingärten/Grabeland) am nordwestlichen Rand des Plangebietes hingewiesen, die im östlichen Randbereich von dem geplanten Sondergebiet überlagert wird. Der Sachverhalt sollte in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geprüft und entsprechend in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

- Festsetzungen zum Einzelhandel**

Aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes empfehlen wir, die Textfestsetzungen II.1.1 und II.1.2 ff. zur Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktzentrums auf ihre Rechtmä-

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
BLZ 500 700 24, Kto. 803 428 200
IBAN: DE26 5007 0024 0803 4282 00
BIC: DEUTDE33HAN

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01, Kto. 302 802
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

6 Regionalverband FrankfurtRheinMain Schreiben vom 03.09.2014 (TÖB 30)

zu Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu Landschaftsplan:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf des Bebauungsplans hat eine Abstimmung zum Sachverhalt der Streuobstwiese und zum Umgang mit dieser Streuobstwiese mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) stattgefunden. Die in Rede stehenden Darstellungen im Landschaftsplan resultiert aus einem als Hausgarten genutzter Fläche. Eine weitergehende Entwicklung in Form einer Streuobstwiese ist aufgrund des vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes nicht möglich.

zu Festsetzungen zum Einzelhandel:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist eine Konkretisierung der bereits vorliegenden Festsetzungen vorgenommen.

Hierzu wurden die nachfolgenden Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Aufteilung in SO 1 und SO 2,
- Abstimmung der Verkaufsfläche auf die vorgesehene Nutzung.

Zudem wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Plan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt der die Größe und den Umfang des Vorhabens auch der Verkaufsflächen abschließend definiert. Die Umsetzung eines flächenmäßig größeren Vorhabens ist vor dem Hintergrund der Baufeldgröße nicht möglich.

zu Verkehr:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist zu erwarten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ vor der Realisierung der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellte Nord-Ost-Umgehung Usingen (B 275/B 456) umgesetzt wird.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass zur Gewährleistung der Verkehrserschließung des Plangebietes die im Verkehrsgutachten genannten Ausbaumaßnahmen einzelner relevanter Knotenpunkte zeitgleich bzw. im zeitlichen Zusammenhang mit der Umsetzung des Plangebietes abgeschlossen sein werden.

Auf die explizite Festsetzung von Fahrradstellplätzen wird verzichtet. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit Fahrradstellplätze als untergeordnete Nebenanlagen gem. textlichen Festsetzungen umzusetzen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt diesbezüglich bereits potentielle Fahrradstellplätze im Vorbereich des Vollversorgermarktes dar.

zu Strategische Umweltprüfung:

Die Daten aus der Strategischen Umweltprüfung (SUP) haben im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung gefunden und wurden als eine erste Orientierung herangezogen. Die übermittelten Daten wurden im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes miteinbezogen und konkretisiert.

In der Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird auf die SUP und die darin enthaltenen Umweltinformationen hingewiesen.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich die benannten Änderungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan. Ein Beschluss über die Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

-2-



ßigkeit zu überprüfen. Denn das Bundesverwaltungsgericht hat zwar 1990 die Festsetzung von maximal zulässigen Verkaufsflächen für zulässig erklärt (BVerwG, Urteil v. 27.04.1990, Az. 4 C 36/87), die Festsetzung von baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen ist jedoch nicht möglich (BVerwG, Urteil v. 03.04.2008, Az. 4 CN 3/07). Da das Fachmarktzentrum auf zwei Baufenster aufgeteilt wird, könnten ggf. auch zwei Vorhaben zulässig sein, so dass es möglicherweise hier zu dem vom Gericht kritisierten „Windhundrennen“ kommen könnte (BVerwG, Urteil v. 03.04.2008, Az. 4 CN 3/07, Rn. 17). Hierfür ist es auch unerheblich, ob sich die davon betroffenen Grundstücke im Eigentum eines Eigentümers befinden (BVerwG, Beschluss v. 11.11.2009, 4 BN 63.09).

Wir empfehlen weiterhin, die in der Begründung und in der Textfestsetzung genannten Gesamtverkaufsflächen aufeinander abzustimmen. So ist der Textfestsetzung II.1.1 eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.700 m² und der Begründung (Kapitel 4.2.1, S. 27) von maximal 6.000 m² zu entnehmen.

- Verkehr

Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan „Neuer Marktplatz“ vor der Realisierung der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellten Nord-Ost-Umgehung Usingen (B 275/B 456) umgesetzt wird. Da momentan nicht abgeschätzt werden kann, wann mit der Nord-Ost-Umgehung Usingen zu rechnen ist, sollten zur Gewährleistung der Verkehrserschließung des Plangebietes die im Verkehrsgutachten genannten Ausbaumaßnahmen einzelner relevanter Knotenpunkte zeitgleich mit der Umsetzung des Plangebietes abgeschlossen sein.

Die Stadt Usingen hat in ihrer Stellplatzsatzung konkrete Vorgaben nach Art und Anzahl von Fahrradabstellanlagen formuliert. Diese sollten entsprechend der gegebenen Situation Anwendung finden. Eine Aussage fehlt hierzu bisher in der Begründung zum Bebauungsplan.

- Strategische Umweltprüfung (SUP)

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umweltprüfung zur Verfügung. Das zur Prüfung von uns entwickelte automatisierte Verfahren wenden wir bei der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes an. Dabei werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Abschichtung diese Ergebnisse bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren sind. Die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung kann an Hand der von uns vorgelegten SUP-Ergebnisse abgeleitet werden.

Wir empfehlen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes, in der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch die SUP und die darin enthaltenen Umweltinformationen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gisela Honsberg
Bereich Flächennutzungs- / Landschaftsplanung

Regierungspräsidium Darmstadt



HESSEN



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Usingen
Postfach 11 40
61241 Usingen

Unser Zeichen: III 31.2 - 61d 02/01-81
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Rainer Ortmüller
Zimmernummer: 3.09
Telefon/ Fax: 06151-12 8933 / 06151-12 8914
E-Mail: rainer.ortmueller@rpda.hessen.de
Datum: 14. Oktober 2014

Baugesetzbuch, § 4 Abs. 1
Bauleitplanung der Stadt Usingen
Bebauungsplanentwurf „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“
Schreiben des Planungsbüros FIRU vom 29. Juli 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Der Plangeltungsbereich des geplanten Fachmarktzentrams mit den Sondergebietsnutzungen „Handel und Dienstleistung“ liegt innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) dargestellten gemischten Baufläche. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RegFNP sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des in der Beikarte 2 des RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Innerhalb dieser Standorte sind in den Mittel- und Oberzentren großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich zulässig (Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010). Die geplante Verkaufsfläche von 4.700 m² ist dem Standort Usingen angemessen, so dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Ein Natura-2000-Gebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

7 Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 14.10.2014 (TÖB 31)

zu Raumordnung und Landesplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu Naturschutz und Landespflege:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu Grundwasser:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu Bodenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

Zum Thema Bodenschutz ist festzustellen, dass eine Auskunft aus dem hessischen Altlastenkataster eingeholt wurde und in das Gutachten eingestellt worden ist. Der benannte Auszug ist Bestandteil des Bodengutachtens.

Da der Standort in die ALTIS Datenbank (ALTIS-Nummer 434.011.050-001.064) eingetragen war, erfolgte am 7.4.2014 im Vorfeld der Untersuchungen eine Bauaktenrecherche. Anhand der dort gewonnenen Erkenntnisse sollten die Ansatzpunkte der Bodenaufschlüsse hinsichtlich einer Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sinnvoll festgelegt werden.

Im Rahmen der Bauaktenrecherche wurde festgestellt, dass bis mindestens Ende 1964 in Richtung der Bahnhofstraße (östlicher Geländeteil) eine Tankstelle (Zapfanlagen, Tanks) lag, die mehrfach umgebaut wurde.

Weiterhin konnte den Akten entnommen werden, dass bis mindestens 1976 im hinteren Bereich (westlicher Geländeteil) eine Werkstatt betrieben wurde. Auf dem Lageplan sind neben den Kanalverläufen inkl. der Abscheider noch diverse werkstatttypische Anlagen (Grube, Waschanlage) eingezeichnet.

Weiterhin wurde am 7.4.2014 mit dem ehem. Betreiber der Tankstelle, Hr. Paul, ein Ortstermin durchgeführt, um ggf. nicht in den Bauakten hinterlegte Informationen zu erhalten. Eine Foto-dokumentation der Ortsbegehung steht zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der in der Bauaktenrecherche ermittelten Standorthistorie und der Ortsbegehung wurden vor Ort die Ansatzpunkte der Bodenaufschlüsse festgelegt.

Hierauf wurde ein entsprechendes Untersuchungskonzept abgeleitet.

Der Fachgutachter stellt hierzu fest, dass im Rahmen der Ortsbegehung augenscheinlich keine tankstellentechnischen Einrichtungen (Domschächte, Einfüllstutzen o.ä.) mehr erkennbar waren. Die Lage der unterirdischen Tanks konnten durch Zeitzeugen nicht genau bezeichnen, so dass im Bereich der Einfahrt an verschiedenen Stellen Kleinrammbohrungen (KRB 9 - KRB 9d) abgeteuft wurden. In vier der fünf dort abgeteuften Kleinrammbohrungen war bei 30 cm bzw. 60 cm kein Bohrfortschritt mehr zu verzeichnen, d.h. hier liegen vermutlich noch die Tanks und/oder Fundamente der Zapsäulen etc. im Untergrund.

In der kleinen Ausstellungshalle an der Bahnhofstraße waren aufgrund des ungeklärten Verlaufs von Kabeln und Leitungen keine Kleinrammbohrungen möglich. Ein händische Vorschachten zur Erkundung der Kabelverläufe war in der gefliesten Ausstellungshalle ebenfalls nicht möglich.

Im Bereich der Werkstatthalle wurden die Abscheideranlage sowie die Reparaturgrube mittels Bohrungen überprüft. In der Werkstatthalle wurden an der KRB 4 und der KRB 5 zusätzlich Bodenluftproben entnommen und auf die für die Vornutzung relevanten leichtflüchtigen Schadstoffparameter LHKW und BTX überprüft. Die Kleinrammbohrung außerhalb der Werkstatthalle wurde zu einem temporären Grundwasserpegel ausgebaut und dort wurden Wasserproben entnommen.

Für die weiteren Bereiche des Altstandortes „Paul - Reparaturwerkstatt mit Shell-Tankstelle“ lagen keine Hinweise auf ggf. altlastenrelevante Anlagenstandorte oder Nutzungen vor, so dass die Kleinrammbohrungen KRB 8 und KRB 7 rasterförmig die weitere Fläche abdecken sollten.

Die altlastentechnische Bewertung der angetroffenen Bodenverhältnisse und der vorliegenden Analysenbefunde ist in Kapitel 7 des Ihnen vorliegenden Baugrundgutachtens (GEOlogik GmbH, 30.5.2014) für den Standort dargestellt.

Zur Gefährdungsabschätzung Boden – Mensch lässt sich feststellen, dass die vorgenommene Gefahrenabschätzung aus den ermittelten Untersuchungsergebnissen anhand der vorliegenden Informationen zur aktuellen und ehem. Nutzung (Bauaktenrecherche und der Ortsbegehung) und zusätzlich in Hinblick auf die geplante Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet (im Sinne eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel) abgeleitet. Die Entscheidungsgrundlage für diese Gefährdungsabschätzung kann nun aufgrund der oben beschriebenen Informa-

- 2 -

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Altstandort im Gebiet des Bebauungsplanes:

ALTIS Nr.	Straße	Firma
434.011.050-001.064	Bahnhofstraße 4	Paul - Reparaturwerkstatt mit Shell-Tankstelle

In dem vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bauleitplans ist ein Baugrundgutachten der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster vom 30. Mai 2014 enthalten, welches in Kapitel 7 Aussagen zur Altlastenuntersuchungen enthält. Hier sind jedoch nur die Ergebnisse und eine Bewertung der Bodenuntersuchungen aufgeführt. Eine nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage bieten die Unterlagen jedoch nicht, da jegliche Informationen zur Historie des Standorts der Tankstelle mit Tanks und Informationen zur Lage der Anlagenteile und Untersuchungspunkte fehlen. Die in Abs. 6.2.4.2 Baugrund und Bodenbelastung des Vorentwurfs des Bebauungsplans beschriebene Entscheidung, „dass aus den vorliegenden Ergebnissen der Untersuchung ... keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit ... abgeleitet werden kann“ ist insofern ermessensfehlerhaft.

Im Übrigen sind alle unterirdische Anlagen, alle oberirdische Anlagen mit unterirdischen Anlagenteilen sowie oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B, C und D nach § 19 i WHG einer Stilllegungsprüfung durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 22 VAwS zu unterziehen. Für die Umsetzung dieser Forderung ist zuständig der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Geschäftsbereich Bau und Umwelt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz, Ludwig-Erhard-Anlage 1-4 in 61352 Bad Homburg v. d. Höhe.

Ich weise auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hin. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben Sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht Ihnen das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLUG unter dem Link <http://www.hlug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung.

Vorsorgender Bodenschutz:

Unterlagen für eine sorgsame Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum Bereich vorsorgender Bodenschutz nach den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB sind nicht ausreichend im Plan enthalten.

- 3 -

tionen nachvollzogen werden. Demnach ist zusammenfassend festzustellen, dass aus den vorliegenden Ergebnissen der Untersuchungen an Bodeneinzel- und Bodenmischproben bei dem aktuellen Flächenzustand keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die orale, inhalative oder dermale Aufnahme von Schadstoffen abgeleitet werden kann. Im Bereich der Einfahrt der ehem. Tankstelle (KRB 9d) werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch zwar deutlich überschritten, jedoch liegt hier aktuell und auch zukünftig eine vollständige Versiegelung der Fläche vor, die einen Kontakt mit dem betreffenden Material verhindert. Die gem. der geplanten Nutzung anzusetzenden Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegebiete werden zudem in den Mischproben insgesamt unterschritten.

Für die Folgenutzung als Industrie und Gewerbegebiet (im Sinne eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel) bestehen somit hinsichtlich des **Wirkungspfades Boden – Mensch keine Einschränkungen** und hinsichtlich des **Wirkungspfades Grundwasser** keine Einschränkungen.

Zur Stilllegungsprüfung lässt sich feststellen, dass Nachweise über die ordnungsgemäße Stilllegung der vorhandenen Anlagenteile nicht vorliegen. Nachweise über die ordnungsgemäße Stilllegung der vorhandenen Anlagenteile liegen nicht vor.

Es wird daher empfohlen, die tankstellentechnischen Einrichtungen (Tanks, Abscheider etc.) im Rahmen des Erdbaus zu entnehmen. 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. Dadurch sind ggf. vorliegende nutzungsbedingte Verunreinigungen (ehem. Tankstelle) des Untergrundes entfernt und lösen keine Beeinträchtigung des Grundwassers mehr aus. Eine abschließende Dokumentation der durchgeführten Arbeiten und die unmittelbare Beteiligung der Behörden können dann die Stilllegung bzw. den Rückbau der Anlagen nachweisen.

zu Vorsorgender Bodenschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden die entsprechenden Informationen zum vorsorgenden Bodenschutz ergänzt.

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

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

Aus fachgutachterlicher Sicht entspricht der Untersuchungsumfang dem erforderlichen Umfang.

Nach aktuellem Sachstand der Untersuchungen ist nicht mit Umweltschäden im Bereich Boden zu rechnen.

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

Zu Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB die schalltechnische Untersuchung im Entwurfsstand vorlag.

Zur Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die benannten Punkte ergänzt worden, sodass die schalltechnische Untersuchung nunmehr vollständig vorliegt.

Die Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsverhältnisse werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Hierzu gilt es festzustellen, dass die prognostizierten wesentlichen Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel an den benannten Straßenabschnitten durch die zu erwartenden planbedingten Erhöhungen der Verkehrsmengen um bis zu 1.100 Kfz/24h (Kreuzgasse) verursacht werden.

Wenn die geplante Umgehungsstraße Nord umgesetzt wird, ist auf allen oben genannten Straßenabschnitten mit

- 3 -

Der Umweltbericht enthält zwar eine Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden und erläutert die komplette Versiegelung der Planungsbereiches, jedoch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen beschränken sich auf wasserwirtschaftliche und naturschutzrechtliche, die Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange. Hier ist auf die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen einzugehen.

Immissionsschutz

Der vorgelegte Vorentwurf des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da die Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz Stadt Usingen der FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Berichts-Nr.: P13-048/1 vom 23. Juni 2014 unvollständig ist und um folgende Punkte ergänzt werden muss:

- Immissionsbetrachtung der Parkbewegungen auf den Parkplätzen des Fachmarktzentums in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 23 Uhr, da von einer Öffnungszeit der Märkte bis 22.00 Uhr ausgegangen wird,
- Immissionsbetrachtung der Gastronomie-Freisitze in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 Uhr und 23 Uhr, da davon auszugehen ist, dass diese auch nach 22.00 Uhr genutzt werden,
- Immissionsbetrachtung der Anlieferung von Presseartikeln in der Zeit vor 6.00 Uhr,
- Die Betrachtung und Einbeziehung der vorhandenen Vorbelastung des bestehenden LIDL-Marktes in die Prognose fehlt,
- Es fehlt ein Lageplan, auf dem die einzelnen Immissionspunkte mit Straßenbezeichnung und Hausnummer dargestellt sind.

Grundsätzlich bestehen jedoch erhebliche Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Bedenken sind darin begründet, das ausweislich des Kapitels 3 „Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsverhältnisse“ der Schalltechnischen Untersuchung vom 23. Juni 2014 an den bestehenden Gebäuden entlang der Untergasse, Obergasse und Kreuzgasse (an einzelnen Gebäuden) sich der Verkehrslärmbeurteilungspegel tagsüber auf einen Wert von mehr als 70 dB (A) erhöht.

Durch die erhebliche Überschreitung der zulässigen Grenzwerte von 64 dB (A) tagsüber und 54 dB (A) nachts kommt es für die Anwohner in der Untergasse, Obergasse, Kreuzgasse und Zitnergasse zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Es ist daher zu prüfen, ob durch organisatorische Maßnahmen bei der Verkehrsführung Lärminderungen erzielt werden können. Auch eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches, dass das Fachmarktzentrum erst nach Fertigstellung und Nutzung der Nordumgehung in Betrieb genommen werden darf, wäre eine denkbare Lösung.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

- 4 -

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. Die Umsetzung der Umgehungsstraße Nord ist jedoch nicht absehbar.

Es werden Minderungsmaßnahmen durch Geschwindigkeitsbegrenzungen vorgesehen.

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

Im vorliegenden Fall ist zudem darauf zu verweisen, dass die im Verlauf der Straßenabschnitten in der Untergasse, Obergasse, Kreuzgasse (an einzelnen Gebäuden) und Zitnergasse auftretenden Verkehrslärmeinwirkungen von mehr als 70 dB(A) am Tag und mehr als 60 dB(A) in der Nacht bereits im Nullfall - d.h. ohne Umsetzung des geplanten Vorhabens - auftreten und unter anderem auf die geringen Abstände der betroffenen Gebäude zur Straße und die bereits bestehenden Verkehrsbelastungen zurückzuführen sind.

Im Kontext der Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht die Stadt Usingen die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h auf den Straßen Untergasse, Obergasse, Kreuzgasse und Zitnergasse vor.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung hat sich die Stadt Usingen demnach bereits umfangreich mit der vorliegenden Konfliktsituation entlang der betroffenen Straßenabschnitte auseinandergesetzt und gewährleistet mit der konkreten Maßnahmenbenennung an den definierten Handlungsschwerpunkten Abhilfemaßnahmen.

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

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

Eine Abhängigkeit für die Errichtung des Fachmarktzentums nach Fertigstellung der Nordumgehung ist städtebaulich nicht gerechtfertigt und für den Investor perspektivisch auf einen nicht hinreichend kalkulierbaren Zeitpunkt nicht vertretbar.

zu Oberflächengewässer:

Die Stellungnahmen und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Abflusssituation des Stockheimers Bachs nachteilig verändert wird. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde zudem ein Entwässerungsgutachten ausgearbeitet welches die relevanten Belange berücksichtigt.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern und Folgende) werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt und in die Planung aufgenommen

Die Ausführungen zur Lage von Teilbereichen des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Stockheimer Bachs werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass die Planungen dahingehend angepasst worden sind, sodass keine Geländeänderungen des Bestandes gem. § 78 (1) WHG vorgenommen werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 (2) WHG ist somit nicht erforderlich.

Das benannte Überschwemmungsgebiet wurde zudem nachrichtlich in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.

zu Bergaufsicht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

- 4 -

Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 29. September 2003 festgesetzten und im StAnz. 39/03 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet des Stockheimer Bachs. Durch die geplanten Maßnahmen darf die Abflusssituation des Stockheimer Bachs nicht nachteilig verändert werden.

Die §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Wie bei dem Scopingtermin am 13. August 2014 in Usingen besprochen, liegen Teilbereiche des Plangebiets auf dem Flurstück 9 Flurstücknummer 450/3 (im Nordwesten) und Flur 9 Flurstück 8524/1 (Bachparzelle) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Stockheimer Bachs. Die Planung sieht dort Mitarbeiterparkplätze und eine Terrasse zur Außenbewirtung der Bäckerei vor. Sollte in diesem Bereich eine Geländeänderung des Bestands gemäß § 78 (1) WHG vorgenommen werden, bedarf der Bauleitplan vor Inkrafttreten der ausdrücklichen wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 (2) WHG. Zuständig für das Genehmigungsverfahren wäre die Obere Wasserbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.2 Oberflächengewässer).

Die festgesetzte Überschwemmungsgrenze ist nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Bergaufsicht

Im Gebiet obiger Planung ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung.

Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Die späte Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.

Rainer Ortmüller

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

FIRU mbh
z. H. Hr. Dipl.-Ing. Michael Braun
Bahnhofstraße 22
67665 Kaiserslautern

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
U 131-2014
Ihr Zeichen: Herr Michael Braun
Ihre Nachricht vom: 04.08.2014
Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler
Zimmernummer: 3.52
Telefon/ Fax: 06151 12 57 14 / 12 5133
E-Mail: dieter.schwetzler@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
Datum: 03.09.2014

Usingen,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"

Az.: PK 13-028/Br

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Dieter Schwetzler

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

**8 Regierungspräsidium Darmstadt- Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom 09.09.2014 (TÖB 32)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

In die Plankarte wird zur allgemeinen Vorsorge ein Hinweis auf die Sorgfaltspflicht bei Baumaßnahmen im Zusammenhang mit möglichen Kampfmittelfunden hingewiesen. Hierzu wird als Hinweis aufgenommen:

„Kampfmittelfunde können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten mit besonderer Vorsicht auszuführen. Im Vorfeld der Bauausführungen sind zudem weitergehende Maßnahmen unter fachlicher Kontrolle zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich.“



E: 09.09.14

Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland



Doris Warlich
BUND Ortsverband Usingen
Vorstand
Beethovenstr. 48a
61250 Usingen
Tel.: 06081 16755
e-Mail: doris.warlich@web.de
9.9.2014

Beteiligungsverfahren

Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ Drucksache X/93-2014 vom 21.7.2014

Derzeit betreibt die Stadt Usingen die Planung und den Bau eines Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ .

Notwendigkeit des Bauvorhabens

Die Stadt Usingen hat derzeit knapp 13.500 Einwohner. Die Bevölkerungszahl im Hochtaunuskreis insgesamt steigt, jedoch wird die Zunahme im lediglich südlichen Bereich des Kreises festgestellt. Im Hintertaunus / Usinger Becken blieb die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren konstant.

In dem Fachmarkt-Komplex sollen verschiedene Sortimente angeboten werden.

Nahrungs- und Genussmittel

Usingen verfügt über diverse Märkte in diesem Segment:

REWE-Markt mit Getränkemarkt und Penny-Markt im Norden der Stadt, Weilburger Straße

Lidl und Aldi in unmittelbarer, fußläufig erreichbaren Nähe des gepl. Fachmarktzentrum

Penny-Getränkemarkt im Süden

Drogeriefachmarkt

9 BUND Ortsverband Usingen Schreiben vom 09.09.2014 (TÖB 51)

Zu Notwendigkeit des Vorhabens:

Das Vorhaben stellt die städtebauliche Intention der Stadt Usingen für das in Rede stehende Areal dar. Die Planung im Kontext der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes greift zentrale Punkte des Wettbewerbsbeitrages aus 2005 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-Lebensmittelmarkt sowie weiterer Fachmärkte aus dem Bereich non-food (z.B. aus den Branchen Textil, Schuhe, Drogerie, etc.).
- Etablierung ergänzender Flächen beispielsweise für Handel, Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen.
- Schaffung einer tragfähigen Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“, nördlich des Plangebietes, des Sanierungsgebietes „Stadtkernsanierung“ sowie optional zur bereits bestehenden Fachmarktansiedlung im Gewerbegebiet „Riedwiese“, südlich des Plangebietes.

Zudem wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Verträglichkeit des Vorhabens mittels Fachgutachten überprüft. Zusammengefasst kommt der Fachgutachter zu dem Ergebnis dass das Vorhaben unter den in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschriebenen Annahmen und Voraussetzung umsetzbar ist.

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

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

Zu Gebäudequalität:

Das Vorhaben sieht auf dem nördlichen Gebäudekomplex eine Dachbegrünung vor. Auf dem südlichen Gebäudekomplex kann eine Photovoltaikanlage umgesetzt werden, abhängig von der wirtschaftlichen Tragfähigkeit einer solchen Anlage.

Der Gebäudeausbau wird nach dem aktuellen Stand der Technik für Gewerbeimmobilien umgesetzt und wird den Standardanforderungen für Gewerbebauten entsprechend eingehalten.

Zu Verkehr:

Das im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgearbeitet Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ die heute ohne Lichtsignalanlage (LSA) geregelte Einmündung Bahnhofstraße / Zufahrt „Neuer Marktplatz“ aus-zubauen ist. Die Planung sieht eine Knotenpunktgeometrie mit zwei separaten Fahrstreifen für Rechtsabbiegen und Linksabbiegen in der Zufahrtsstraße sowie einem überbreiten Fahrstreifen für den durchgehenden Verkehrsstrom (geradeaus) und den Linksabbieger in der südwestlichen Knotenpunktzufahrt Bahnhofstraße vor. Der Knotenpunkt erreicht ohne Berücksichtigung der separaten Zufahrt auf den Parkplatz des Lebensmittelmarktes in der Vormittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe B und in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe D. Bei Berücksichtigung der separaten Zufahrt sinkt die Leistungsfähigkeit auf die Qualitätsstufe E und erreicht damit die Kapazitätsgrenze des Knotenpunktes. Die benachbarten Knotenpunkte können von Rückstau freigehalten werden.

Der bereits heute (Analyse 2014) bzw. im Planungsnullfall 2020 hoch belastete Knotenpunkt Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse (1) gewährleistet unabhängig vom Planungsvorhaben in der gegenwärtigen Ausbauform als Einmündung ohne Lichtsignalanlage (Bestand) rechnerisch keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung (Qualitätsstufe E in der Vormittagsspitzenstunde und Qualitätsstufe F in der Nachmittagsspitzenstunde). Zum Erreichen einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung besteht somit unabhängig vom Planungsvorhaben bereits Handlungsbedarf zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Wilhelmstraße / Untergasse / Obergasse (1). Eine Umgestaltung des Knotenpunktes zu einem kleinen Kreisverkehr könnte zu einer spürbaren Verbesserung der

DM-Drogeriemarkt in fussläufiger Entfernung mit BIO-Artikeln/Lebensmitteln und Baby-Bekleidung

Bio-Lebensmittel /Fachgeschäft in der Innenstadt,Obergasse

Drogerie in der Innenstadt

Drei Apotheken, Riedborn,Obergasse, Alter Marktplatz, eine vierte Apotheke hat geschlossen vor Jahren

Schuhgeschäfte sind zwei vorhanden. Ein Schuhgeschäft hat vor kurzem beschlossen. Sportschuhe zwei Verkaufsstellen

Matratzen und Bettenwaren werden in der Innenstadt angeboten, mehrere Geschäfte

Zoofachgeschäft ist in unmittelbarer Nähe vorhanden, **Tiernahrung** wird an vielen Stellen angeboten.

Das neue Fachmarktzentrum würde kein Warenangebot nach Usingen bringen, das nicht schon mehrfach vorhanden ist. Das Gutachten von Dr. Lademann & Partner stellt fest: „Die höchsten Auswirkungen sind für den relevanten Einzelhandel in Usingen mit rd. 28% zu erwarten.“ (S.59) Wer heute die Geschäfte in der Usinger Innenstadt (die größte Zahl liegt in der Obergasse und der hugenottischen Altstadt) betrachtet, wird feststellen, dass schon jetzt eine beachtliche Zahl der Geschäfte leer stehen oder mit Notdekorationen noch ansehnlich hergerichtet sind. Die Geschäftslandschaft ist bedauerlicher Weise in den vergangenen Jahren erheblich erodiert. Wird in dieser ohnehin kritischen Situation eine so starke Konkurrenz wie das Fachmarktzentrum dagegen gesetzt, ist ein weiteres Geschäftsterben zu erwarten.

Selbst das im Auftrag der Stadt Usingen erstellte Gutachten von Dr. Lademacher & Partner ruft auf, dass das Vorhaben gewissenhaft auf Chancen und Risiken abgewogen werden muss. (S. 60)

Wir meinen, dass die Risiken für die Geschäfte in der Stadt überwiegen. Es handelt sich hier um ein Vorhaben was nicht aus der sachlichen Erfordernis geboren ist, die Bevölkerung mit den lebensnotwendigen Gütern zu versorgen. Das Projekt ist vielmehr einem allgemeinen Investitionstrend entsprungen, dem viele Kommunen folgen. Das Projekt ist vorwiegend „money-driven“ und nicht einer tatsächliche Notwendigkeit geschuldet. **Das Fachmarktzentrum „Neuer Marktplatz“ sollte nicht verwirklicht werden.**

Die Lage des Fachmarktzentums an dieser Stelle bringt der Bevölkerung keinerlei Vorteile. Die Strecken z.B. aus den Wohngebieten Schleichenbach I und Schleichenbach II sind sehr weit, fussläufig für viele nicht zu meistern. Es wird hier eine „autolastige“ Planung betrieben Ein Geschäft etwa zwischen den beiden Wohngebieten wäre für die Nahversorgung der Bewohner von wirklichem Wert.

Verkehrsqualität bzw. Leistungsfähigkeit beitragen (Qualitätsstufe A in der Vormittags-spitzenstunde und Qualitätsstufe B in der Nachmittagsspitzenstunde). Eine Lichtsignalanlage (LSA) würde ebenfalls zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit führen. Dies würde dann auch eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentums „Neuer Marktplatz“ gewährleisten.

Die Knotenpunkte Kreuzgasse / Zitzergasse (3) und Bahnhofstraße / 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 Verkehrsentslastung der vier hochbelasteten Knotenpunkte im Stadtkern von Usingen führt zu keiner spürbaren Verbesserung der Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs an den kritischen Knotenpunkten (1 – 2).

Damit wird deutlich, dass die angesprochene Verkehrsbelastung in der Wilhelmjstraße bereits heute vorhanden ist und Handlungserfordernis mit sich bringt. Die Stadt Usingen hat hierzu bereits ein ergänzendes Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan einfließen.

Die im Gutachten benannte Nord-Ost-Umgehung stellt im Umgang mit der vorhandenen Verkehrsthematik nur einen Lösungsweg dar.

Eine Platzierung des Vorhabens in der Nähe der Wohngebiete Schleichenach I und Schleichenach II erscheint nicht sinnvoll, da mit der Umsetzung des Geplanten auch zentrale Punkte des Wettbewerbsbeitrages aus 2005 aufgegriffen werden soll und in eine wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Lösung überführt werden sollen, 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-Lebensmittelmarkt sowie weiterer Fachmärkte aus dem Bereich non-food (z.B. aus den Branchen Textil, Schuhe, Drogerie, etc.).
- Etablierung ergänzender Flächen beispielsweise für Handel, Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen.
- Schaffung einer tragfähigen Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“, nördlich des Plangebietes, des Sanierungsgebietes „Stadtkernsanierung“ sowie optional zur bereits bestehenden Fachmarktansiedlung im Gewerbegebiet „Riedwiese“, südlich des Plangebietes.

Zu ÖPNV:

Die Verlagerung der Bushaltestellen erfolgt in Abstimmung mit dem VHT.

Es ist vorgesehen eine Haltestelle mit zwei Haltepositionen je Fahrtrichtung in der Bahnhofstraße direkt westlich des Westerfelder Wegs angeordnet werden. Zusätzlich werden gem. VHT die Halteposition am Bahnhof ausgebaut.

Die Überprüfung ergab, dass mit der vorgesehenen Bushaltestelle der fließende Verkehr nicht nennenswert beeinträchtigt wird.

Zu Schallemission:

Im Ergebnis der Untersuchungen zu den Verkehrslärmverhältnissen stellt der Fachgutachter zunächst 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):

Sollte das Fachmarktzentrum dennoch am Neuen Marktplatz verwirklicht werden, sollten diverse Punkte bedacht werden.

Gebäudequalität

Die Errichtung eines Neubaus bietet die Chance, das Gebäude möglichst energieeffizient zu realisieren. Die Stadt Usingen trat dem Bündnis „100 Kommunen für den Klimaschutz“ bei. Stand der Technik ist inzwischen die Plusenergie-Bauweise auch für Gewerbegebäude. Doch auch die Passivhaus-Bauweise bietet deutliche Vorteile gegenüber bisherigen Standarts Angesichts des rasch fortschreitenden Klimawandels ist größt mögliche Energieeffizienz unerlässlich.

Die Planung sieht für das Gebäude – falls es denn gebaut wird – Dachbegrünung vor. Das wird begrüßt. Für die solare Energiegewinnung bieten sich dann neben einigen Dachanlagen auch die nach Süden gerichteten Außenwände an. Ziel sollte es sein, den Energieeinsatz für den Betrieb des Gebäudes so gering wie möglich zu planen und die dann noch nötige Energie am Gebäude selbst zu gewinnen, somit keine Fremdenergie von außerhalb zu benötigen.

Verkehr

Das Fachmarktzentrum am Neuen Marktplatz wird laut Berechnung des Büros Köhler und Kaufmann 5010 Beschäftigte und Kunden/Besucher in das Areal bringen. (S. 2) Ein großer Teil dieser Personen wird mit dem PKW anreisen, ein anderer, kleinerer auch mit dem ÖPNV. Das motorisierte Verkehrsaufkommen wird erheblich steigen, wie auch den angegebenen Messungen und Hochrechnungen auf das Jahr 2020. „Das vorhabenbedingte werktägliche Verkehrsaufkommen Neuer Marktplatz Usingen (Planung) induziert 4.737 KFZ-Fahrten. Dieser neu verursachte Verkehr kumuliert zu dem Verkehr, der schon heute im Bereich der Bahnhofstraße Höhe zukünftiger Einfahrt Fachmarktzentrum herrscht. Für ein solches Verkehrsaufkommen ist die Bahnhofstraße zu schmal und es werden von unserer Seite erhebliche Probleme gesehen.

Weiter steigt auch der abfließende und zufließende Verkehr so erheblich, dass in den sehr engen Straßen der Altstadt überall die Verkehrsbelastung unzumutbar wachsen würde. Die VKT selbst stellt fest, dass die Wilhelijstraße diesem enorm erhöhten Verkehr nicht gewachsen ist.

Die bestehende Verkehrsregelung weist an der Ecke Obergasse/Kreuzgasse eine abknickende Vorfahrt auf. Diese Regelung wurde vor vielen Jahre getroffen, um im Stadtkern eine Geschwindigkeitsbegrenzung zu erreichen. Dieses Ziel wurde erreicht. Mit der neuen Planung wird die Verkehrsbelastung allgemein durch den neu induzierten Ziel- und Quellverkehr steigen und es gibt Überlegungen, die Vorfahrtsregelung zu ändern, sprich dem geradeaus fahrenden Verkehr Obergasse/kreuzgasse Vorrang zu gewähren. Diese Regelung ist keine zielführende Option. Es steht zu befürchten, dass dann wieder – wie früher – in den verkehrsarmen Zeiten mit erheblich erhöhter Geschwindigkeit durch die Obergasse/Altstadt gefahren wird.

- Untergasse (Hausnr. 2-20)
- Obergasse (Hausnr. 1-29)
- Kreuzgasse (Hausnr. 7-12)

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):

- Obergasse (Hausnr. 1-29)
- Kreuzgasse (Hausnr. 1-26)
- Zitzergasse (Hausnr. 1,3,5,7,9,11,15,17)

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.

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

Zu Lage in der Aue:

Es ist darauf zu verweisen, dass die vorgesehene Planung keine Veränderungen am Bachlauf selbst mit sich bringt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich an der Ausbildung des Bachlaufs nebst Uferzone keine Änderungen ergeben, wenn nicht auch die bestehenden Parkplätze verändert würden, zugunsten einer raumgreifenden Renaturierung.

Nicht alleine Renaturierungsmaßnahmen auch eine kontinuierliche Wassermenge sind maßgeblich für die Wasserqualität und die Voraussetzung für die Ansiedlung der wasseraffinen Tierarten. Somit ist auch eine Erhöhung der ständigen Wassermenge durch einen Ausbau nicht erreichbar und ein Trockenfallen des Baches mit dadurch auch resultierender Geruchsbildung im Sommer nicht zu vermeiden.

Das vorgesehene Raumkonzept des Vorhabens verlangt die im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Fläche, um die Planungen umsetzen zu können. Die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen erfordert bei der Größe des Baufeldes und dem vorgesehenen und erforderlichen Raumprogramm die dargestellte Flächeninanspruchnahme. Die städtebaulich gewollte Schaffung eines Fachmarktzentrums mit den erforderlichen Stellplätzen an der vorgesehenen Stelle schließt eine offene Platzsituation aus.

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



Es wird im Gutachten der Gedanke nahe gelegt, dass die Nord-Ost-Umgehung dieses Verkehrsproblem entscheidend mildern könne. Aus unserer Sicht hat dieses innerstädtische sensible Gebiet Neuer Marktplatz nichts mit der Umgehungsstraße zu tun. Es handelt sich hier um Ziel- und Quellverkehre, die nicht auf einen Kordon nach außen verlegbar sind – schließlich wollen die Kunden und Beschäftigten explizit hierher gelangen.

Auch diese völlig unbefriedigende und wohl auch nicht auflösbare Verkehrssituation könnte ein Grund sein, dieses Fachmarktzentrum – wenn man denn noch eines in Usingen bräuchte – in die Nähe der Wohngebiete Schleichenach I und Schleichenbach II zu plazieren.

Völlig übersehen wird in dem Verkehrs-Gutachten der ÖPNV.

Vor vielen Jahren wurde von der öffentlichen Hand finanziert für den ÖPNV ein sehr komfortabler BUS-Bahnhof eingerichtet. Seither können die Bürger in angenehmer Atmosphäre auf die Busse warten. An übersichtlichen Parkbuchten können die Nutzer unbehelligt von irgend einem fließenden Verkehr das übersichtlich dargestellte Angebot des VHT nutzen. Nun aber würde dieser mit Steuergeldern errichtete Bus-Bahnhof zerstört werden durch die Überbauung mit dem Fachmarktzentrum. Privatnutzen vor Gemeinwohl würde hier einmal mehr durchgesetzt.

Das Verkehrsgutachten unterbreitet keinen Vorschlag, wo denn der ÖPNV einen neuen Busbahnhof erhalten könnte. Informell ist zu erfahren, dass angedacht werde, in der Bahnhofstraße Busbuchten neben der Fahrbahn einzurichten. Völlig offen ist derzeit, ob Busbuchten in beiden Fahrtrichtungen entstehen werden oder etwa nur auf der südlichen Seite. In jedem Fall muss die Busbucht eine Länge haben, die das Parken von zwei Bussen hintereinander ermöglichen würde. Noch konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, welcher neue Platz für ÖPNV möglicher Weise in Betracht gezogen wird und den Anforderungen genügt.

Doch was bedeutet dieser Plan für den Verkehrsfluss in der Bahnhofstraße? Zu den Haltezeiten der Busse würde die schmale Bahnhofstraße regelmäßig verstopft. Ein beachtlicher Teil der Schüler der CWS eilen nach Unterrichtsschluss zu den Bussen und warten dort - wo?... auf dem Bürgersteig...? Dies ist ein sehr unbefriedigendes und gefahrenträchtiges Szenario. Was wäre mit den Passanten? Sollte die Planung des Fachmarktzentrums weiterhin betrieben werden, muss für den ÖPNV eine bürgerfreundliche Variante entwickelt werden.

Schallemission

Der zu erwartende stark anwachsende Verkehr verursacht entsprechende Schallemissionen. Dieser Geräuschpegel wird die nahegelegenen Wohngebiete belasten und die Lebensqualität einschneidend mindern. Die vorherrschende Windrichtung ist Westen. Dadurch werden die Schall- und Abgas-Emissionen vorwiegend in die Innenstadt gedrückt.

Lage in der Aue



Der Stockheimer Bach/Hahnebach bildete diese Aue. Dieser wird durch die vorliegende Planung eine weitere Belastung übergestülpt. Inzwischen verbleibt dem Bach kaum noch Platz. So hat seine Fließdynamik ein tief eingeschnittenes Bett gegraben. Auf der Südseite sind durch die Bebauung diese gewässerfeindlichen Verhältnisse wohl nicht zu beseitigen. Bebauung und Oberflächenbefestigung durch Pflaster oder Asphalt lassen lediglich einen schmale Gewässerbereich zu, in dem eine gewässerbegleitende Vegetation sich kaum ausbreiten kann, bis auf den schmalen Weiden-Erlensaum. Die Böschungen haben eine Trapezform und sind mit Steinen befestigt. Kein Wunder, dass lediglich unspezifische Wassertiere im Gewässer festgestellt wurden. Bei einer naturverträglichen Bebauung würde es möglich, den Bach aus der engen Begradigung zu befreien und ihm weiteren Raum zu geben. In den früheren Plänen - Wettbewerb aktuell 8/2005 – wäre dem Bach erheblich mehr Raum gegeben. Nur durch die Verbreiterung des Bachbettes ist die Tiefenerosion aufzuhalten. Eine breite und variantenreiche Gewässersohle bietet unterschiedliche Sedimente an. So kann die Planung für mehr unterschiedliche Art und deren Biotopansprüche gerecht werden.

Die Wasserqualität ist im Stockheimer Bach sehr schlecht. Es erfolgen verschiedene Einleitungen in das Gewässer. Diese Einleitungen sind auf Schadstoffe zu untersuchen und gegebenenfalls die Kanäle/Leitungen so neu zu verlegen, dass eine Einleitung von belastetem Wasser in das Gewässer vermieden wird. Dadurch kann einerseits erreicht werden, dass der Artenreichtum im Wasser steigt. Andererseits kann vermieden werden, dass der Bach wie bisher in warmen, regenarmen Wetterperioden bestialisch stinkt.

Doris Warlich
9.9.1014

56

Absender: Dienststelle / TöB: R. Henkes, H60N

Datum: 11.08.

Az.: _____

Bearbeiter: _____

Tel.: ROLF.HENKES@H60N.DE

An:
FIRU mbH
z.H. Hr. Dipl.-Ing. Michael Braun

**bitte per Fax: 0631 36245-99
oder E-Mail: m.braun@firu-mbh.de**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz" der Stadt Usingen
hier: Unterrichtung der berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen gem. § 4 Abs. 1 BauGB,

Empfangsbestätigung und Kurzstellungnahme

Es wird hiermit bestätigt, dass wir heute das Schreiben des Planungsbüros FIRU mbH vom 29.07.2014 und die dem Schriftstück beigefügten Planunterlagen vollständig erhalten haben, bzw. im Internet einsehen können.

- Wir sind von dem o. g. Bebauungsplan nicht betroffen bzw. werden im Verfahren keine Stellungnahme abgeben.
- Wir sind nicht bzw. nicht mehr zuständig. Sie erhalten die Unterlagen zurück. Bitte beteiligen Sie ab sofort.....
- Wir sind mit dem Bebauungsplan und den Planungszielen einverstanden und werden keine weitere Stellungnahme abgeben.
- Wir werden innerhalb der gesetzten Frist eine Stellungnahme abgeben.
- Wir benötigen weitere Informationen zu folgenden Themen: Festsetzungen zu Pkt. 7 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
- Wir werden innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgeben können. Es ist aber mit für die Bauleitplanung wesentlichen Anregungen und Hinweisen zu rechnen.
Anmerkung: Bitte setzen Sie sich in diesem Fall umgehend mit den in dem Anschreiben genannten Ansprechpartnern in Verbindung.
- Eine weitere Beteiligung am Aufstellungsverfahren ist nicht erforderlich.
- Wir regen einen Erörterungstermin an.


(Unterschrift und Stempel)

Stand: 24.07.2014

Antwortformular

**10 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Schreiben vom 11.08.2014 (TÖB 56)**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem wird entsprochen.

Die Festsetzungen zu Pkt. 7 (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)) werden im Entwurf zum Bebauungsplan ergänzt.

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB wird die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. ergänzend beteiligt und die Informationen werden zur Verfügung gestellt.

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

hessen
ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologiesteam
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

FIRU mbH
z.H. Dipl.-Ing. Michael Braun
Bahnhofstr. 22
67655 Kaiserslautern



Aktenzeichen	
Bearbeiter/in	Dr. Udo Recker M.A. Stellvertretender Landesarchäologe
Durchwahl	0611 6906-133
Fax	0611 6906-137
E-Mail	u.recker@hessen-archaeologie.de
Ihr Zeichen	
Datum	04.09.2014

Stadt Usingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“
Stadtteil Usingen
Frühzeitige Beteiligung der Behörde und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)
BauGB i.V.m. §2 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 29.07.2014, ihr Zeichen: PK13-028/Br

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauung des o. g. Plangebietes kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da im beplanten Bereich eine archäologische Fundstelle bekannt ist.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, ist als Ergänzung zum o. g. Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Udo Recker

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Tel. 0611 6906-131, Fax 0611 6906-137
E-Mail: archaeologie.wiesbaden@hessen-archaeologie.de
www.hessen-archaeologie.de

11 hessenArchäologie
Schreiben vom 04.09.2014 (TÖB 61)
Schreiben vom 12.12.2014

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen wonach vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, Maßnahmen vorbereitende Untersuchungen abzustimmen (gem. § 18 Abs. 1 HDSchG) sind.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich die genannten Änderungen, Ergänzungen und Weiterentwicklungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan.

Von: Dr. Udo Recker [mailto:u.recker@hessen-archaeologie.de]
Gesendet: Freitag, 12. Dezember 2014 15:06
An: Ohl, Cornelia
Cc: Daniela Fleschner; Verena Jakobi
Betreff: Re: Bebauungsplanverfahren Usingen
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Frau Ohl,

ich danke für die Übersendung Ihres nachstehend angeführten Schreibens. Allerdings hat der Inhalt doch überrascht, zumal es in dieser Angelegenheit auch entsprechende Hinweise an die FIRU mbH, Herrn Dipl.-Ing. Braun, gegeben hat. Gerne bin ich aber bereit, Ihnen die denkmalrechtliche Auflage nochmals zu erläutern.

Bitte berücksichtigen Sie im hiesigen Zusammenhang, dass der Bestand an bekannten Bodendenkmäler nicht gleichzusetzen ist mit dem Gesamtbestand an derartigen Kulturdenkmälern, da diese - wie der Name schon sagt - im Boden verborgen sind und somit z.T. noch nicht bekannt sind. Dennoch genießen alle Bodendenkmäler - bereits bekannte wie auch bisher unbekannte - grundsätzlich den Schutz der hess. Landesverfassung und des hess. Denkmalschutzgesetzes. Insofern äußert die hessenARCHÄOLOGIE als zuständige Denkmalfachbehörde in den Fällen, in denen bisher keine Bodendenkmäler direkt bekannt sind, auch keine Vermutungen, sondern gibt auf der Grundlage wissenschaftlicher Erkenntnisse und entsprechender fachlicher Erfahrung sachlich fundierte Einschätzungen ab. Dies ist ihr möglich, da sie (1) über das entsprechend qualifizierte Fachpersonal verfügt und (2) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen als einzige Institution im Land Hessen entsprechende flächendeckende Verzeichnisse (analog und digital) vorhält. Insofern Sie "Klarheit" über Art und Umfang einer Voruntersuchung gemäß § 18 HDSchG erbitten, so kann

ich Ihnen selbstverständlich auch dazu die notwendigen Informationen zukommen lassen. Gestatten Sie mir jedoch die Bemerkung, dass grundsätzlich Art und Umfang der Voruntersuchung hinsichtlich der Frage der Berücksichtigung des bodendenkmalpflegerischen Belangs im Planverfahren zweitrangig ist, weshalb wir die Ausgestaltung unserer Auflagen in der Regel immer erst im zweiten Schritt mit den dann relevanten Ansprechpartnern diskutieren. Auch sieht der § 18 HDSchG ausdrücklich vor, dass eine Voruntersuchung durchgeführt wird, um der Fachbehörde die Möglichkeit zu geben, eine abschließende denkmalschutzrechtliche Stellungnahme abzugeben.

Das überplante Areal liegt unmittelbar unterhalb des historischen Marktplatzes (in seinen modernen Abgrenzungen), dessen exakte räumliche Ausdehnung in den verschiedenen Zeiten nicht bekannt ist. Zudem greift das Bauvorhaben unmittelbar in das Weichbild der historischen Stadt ein. Weitere bekannte archäologische Fundstellen liegen nur rd. 150 m östlich (Mittelpunktcoordinate / Schloss und Umfeld) und rd. 600 m westlich (Mittelpunktcoordinate / ehem. Wasserburg Stockheimer Hof und Umfeld) des überplanten Gebiets. Die exakte Ausdehnung beider Bodendenkmäler westlich und östlich des Plangebiets ist nicht bekannt. Sie können daher u.U. auch noch bis in das überplante Areal hineinreichen. Die bekannten Fundstellen wie auch das Plangebiet liegen unmittelbar nördlich des Stockheimer Bachs in dessen direktem Einzugsgebiet. Insofern besteht eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich in dem überplanten Areal ebenfalls Bodendenkmäler befinden. Um nun Qualität und Quantität solcher Befunde überprüfen zu können und um damit eine fundierte Stellungnahme im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abgeben zu können, ist als Ergänzung zum o. g. B-Plan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG zwingend erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Dies ist ein seit Bestehen des Denkmalschutzgesetzes in Hessen eingeübtes Verfahren, dem sich auch die Stadt Usingen nicht zum ersten Mal zu stellen hat. Vom Ergebnis einer solchen Voruntersuchung sind dann die weiteren Schritte abhängig zu machen. Diese können von der Planfreigabe bis hin zu bindenden denkmalrechtlichen Auflagen in unterschiedlichem Umfang (bis hin zur flächendeckenden archäologischen Untersuchung vor Baubeginn) reichen.

Was Art und Umfang der Voruntersuchung anbelangt, so ist im hiesigen Fall zunächst eine geophysikalische Prospektion durchzuführen.

Sollten Ihrerseits weitere Fragen bestehen, so lassen Sie mich diese bitte wissen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Udo Recker

--

Dr. Udo Recker
Stellvertretender Landesarchäologe

Öffentlichkeit 1

Magistrat der Stadt Usingen
- Bauamt – Bauleitplanung -
Pfarrgasse 1

61250 Usingen

9.9.14

Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Allgemein

Die Vorgehensweise der Offenlegung ist für mich nicht nachvollziehbar gestaltet. Auf der Internetseite der Stadt Usingen findet sich unter der Rubrik „Öffentliche Bekanntmachungen“ kein Hinweis auf diese Offenlegung. Selbst unter der Rubrik „Bauleitplanung“ ist nur zu lesen, dass derzeit „keine Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren“ sind. Nur durch eine Veröffentlichung in der Tagespresse (Usinger Anzeiger am 25.7.14) wurde die Offenlegung bekannt gegeben und die Verbindung zum beauftragten Büro FIRU im Online-Verfahren benannt.

Auch die Offenlegungszeit vom 1.8. – 9.9.14 ist als äußerst „unglücklich“ zu bezeichnen, da dieser Zeitraum völlig in den Sommerferien, bis auf den 8. + 9.9.14, liegt.

Eine wünschenswerte und umfangreiche Beteiligung der Usinger Bevölkerung, an diesem für die Zukunft Usingen so wichtigen und zentralen Gestaltungspunkt, kann man mit einer derartigen Vorgehensweise sicher nicht erreichen.

1. Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 3.7.14 – insbesondere zur Fläche SO2

Die Größe der ausgewiesenen bebaubaren Fläche SO2 entspricht in etwa der bebaubaren Fläche von SO1 und wird damit bis auf notwendige Abstandsflächen völlig ausgereizt. Dies wird auch durch die Festlegung einer GRZ von 1,0 dokumentiert. Demnach kann die gesamte ausgewiesene Baufläche SO2 vollflächig bebaut werden. Verbindliche Festlegungen zu einer GFZ (bei geplanter 2-geschossigen Bauweise) und einer maximalen Gebäudehöhe sind unabdingbar notwendig und fehlen völlig.

12 Öffentlichkeit 1 Schreiben vom 09.09.2014 (Nr. 1)

Zu Allgemein:

Die Art und Weise der Bekanntmachung wird durch die Hauptsatzung die die Geschäftsordnung der Stadt umfasst festgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte ortsüblich in der Tagespresse (Usinger Anzeiger) am 25.07.2014.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 dient einer frühen Information über die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“. Als Vorstufe zur Offenlegung eines konkreten Planentwurfs geht es um die Unterrichtung über das generelle Plankonzept, damit die Gemeinde schon in einem frühen Planungsstadium (auch) auf die privaten Betroffenheiten aufmerksam gemacht werden kann, die Einfluss auf die weitere Ausarbeitung des Planentwurfs haben können. Darüber hinaus ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

In welcher Form die Gemeinde die Öffentlichkeit, mithin jeden Teil der Bevölkerung, frühzeitig unterrichtet, ist ihr gem. Gesetz freigestellt, solange die interessierten Personen die notwendigen Informationen über die Planungsziele erhalten und sich hierzu substantiell äußern können. So kann die Gemeinde eine Informationsveranstaltung durchführen oder einen Planentwurf bzw. ein Plankonzept für einen nach ihrer Einschätzung nach ausreichende Zeitraum öffentlich auslegen.

Mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in der Tagespresse und der Möglichkeit sich sowohl Vorort, im Bauamt der Stadt Usingen zu den angegebenen Öffnungszeiten als auch online auf der Webseite des damit beauftragten Planungsbüros über die Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben, wurde der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB umfänglich Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird auf die anstehende Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB verwiesen im Rahmen derer die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit hat eine Stellungnahme abzugeben.

Zu Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 03.07.2014 – insb. zur Fläche SO2:

zu Festsetzung einer GRZ von 1,0:

Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei den der Stellungnahme zugrunde gelegte Planung um einen Vorentwurf handelt der im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung konkretisiert wird. Zudem wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem hier aufzustellenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dem eine konkrete städtebauliche Konzeption zugrunde liegt welche die genaue Ausgestaltung der Planung darstellt und beschreibt (vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und welcher im Rahmen eines Prozesses entwickelt wurde.

Zur festgesetzten GRZ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lässt sich feststellen, dass die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze der GRZ im Plangebietsteil SO, insbesondere im Teilbereich „Nord“ darauf abzielt, bei der Größe des Baufeldes das vorgesehene und erforderliche Raumprogramm zur Umsetzung des Vorhabens sowie ergänzender Nutzungen umsetzen zu können. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Damit stellt sich unter Bezug auf die in der Begründung mit Umweltbericht aufgeführten städtebaulichen Gründe, die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) als gerechtfertigt dar. Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass es sich das Plangebiet in einer innerstädtischen Lage befindet welche von einer ebenso verdichteten Bebauung geprägt wird.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls darauf zu verweisen, dass auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst festgesetzt werden. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist eine Überlagerung der Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht erfolgen kann, da mit der vorgenommenen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Verwirklichung der SO-Festsetzung faktisch ausgeschlossen würde und die beiden Festsetzung sich demnach als selbstständige Festsetzungen gegenüber stehen, können diese festgesetzten Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht in die Berechnung der GRZ einfließen, sodass planungsrechtliche eine höhere GRZ, in diesem Fall von 1,0 bzw. 0,95 anzusetzen ist, um die vorgesehene Planung umsetzen zu können. Faktisch liegt der Versiegelungsgrad im Gesamtgeltungsbereich damit bei einem vertretbaren Umfang, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen werden.

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

Eine derartig massive Bebauung steht völlig im Widerspruch zur kleinteiligen und stark gegliederten Gebäudestruktur der Altstadt, vorrangig der Bebauung am des „Alten Marktplatzes“.

Ein städtebaulich gestalteter Übergang zwischen diesen beiden Bereichen wird damit verhindert. Vielmehr führt die Ausweisung der Fläche SO2 in dieser Form zu einer massiven, 2-geschossigen Abschottung des Neuen Marktplatzes in Richtung Altstadt / Alter Marktplatz.

Darüber hinaus entsteht durch diese massive Flächenausweisung eine Engstelle mit der Fläche SO1 ähnlich einem „Flaschenhals“. Eine offene Sichtbeziehung in Richtung Festplatz / Grünzug der Talau ist nur noch sehr eingeschränkt vorhanden.

Eine offene „Platzsituation“ für Personenaufenthalt mit Sitzmöglichkeiten ist im Bereich der Fläche SO2 nicht vorgesehen. Alle restlichen Flächen sollen für Stellplatzflächen oder Rangierflächen für die LKW-Anlieferung genutzt werden.

- 2. Textfestsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 3.7.14**
Definitive Festlegungen zur fußläufigen Anbindung an den „Alten Marktplatz“ bzw. zur Bauart und zeitlichen Betrieb eines Personen-Aufzuges fehlen völlig, dies gilt ebenso für die Begründung vom 3.7.14 zum Bebauungsplan.

Zu III. Örtliche Bauvorschriften, Nr. 9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Punkt 9.1 + 9.2:

Sämtliche Festlegungen zur Fassaden – und Dachgestaltung der Gebäude fehlen. Gerade im Hinblick auf den Übergang der Bebauung zur Altstadt sind hier definitive Vorgaben absolut unverzichtbar.

Zu III. Örtliche Bauvorschriften, Nr. 9 Äußere Gestaltung, Punkt 9.3 Werbeanlagen:

Im Gegensatz zu 9.1. + 9.2 sind hier bereits äußerst detaillierte Festlegungen vorhanden.
Die vorgesehenen Werbeanlagen unter 9.3.1.2 mit max. 3,5 x 2,5 m Einzelfläche sind überdimensioniert und fügen sich damit in keinster Weise in die umgebende Bebauung der Altstadt ein.
Dies gilt insbesondere auch für die unter 9.3.1.3 vorgesehene freistehende Werbeanlage (Pylon) mit max. 7 m Höhe innerhalb von Stellplatzflächen.
Derartige Pylone sind im Bereich des „Neuen Marktplatzes“ aus gestalterischen Gründen und im Zusammenhang mit der Altstadt völlig inakzeptabel.

- 3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil 1 + 2) vom 10.7.14**

Aus diesen beiden Plänen ist in Grundrissen, Schnitt und Ansichten ersichtlich, in welcher Art und Weise die Fläche SO1 und SO2 bebaut werden soll.
Die Planung vom 10.7.14 steht damit im Widerspruch zu der öffentlichen Planungsvorstellung, die Ende Januar 2013 mit Erläuterungen erfolgte, s. Anlagen 1 + 2.

Diese ursprünglich geplante Bebauung sah im Bereich SO2 ein wesentlich kleineres Gebäude in Winkelform vor. Gemäß Erläuterung bei Vorstellung sollte damit eine Engstelle in Richtung Festplatz vermieden werden und eine Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität im Gebäudewinkel in westlicher Richtung ermöglichen.

zu Festsetzung einer verbindlichen GFZ:

Die Festsetzung einer verbindlichen GFZ wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als nicht erforderlich angesehen, da dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits eine konkrete Planung bzw. ein konkretes Baukonzept zugrundeliegt welches die Baustrukturen, Kubaturen und Dimensionen abschließend festlegt.

Es wird darauf verwiesen, dass bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowohl im Vorhaben- und Erschließungsplan als auch im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und dem Träger der Planungshoheit die vorgesehene Bebauung verbindlich geregelt wird.

Die Festsetzung einer verbindlichen Gebäudehöhe wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt. Damit wird über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung der GRZ, der Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundstücksfläche der Rahmen geschaffen, der im Vorhaben- und Erschließungsplan weitergehend konkretisiert wird.

zu Abschottung, Schaffung einer Engstelle:

Der Argumentation wonach die vorgesehene Bebauung im Widerspruch zur kleinteiligen und stark gegliederten Gebäudestruktur der Altstadt steht und ein städtebaulicher Übergang zwischen diesen Bereichen verhindert wird beziehungsweise Sichtbeziehungen gestört werden kann nicht gefolgt werden.

Es ist festzustellen, dass die vorgesehene Bebauung dem Innenstadtbereich einer Stadt gerecht wird und sich in die Umgebungsbebauung im erforderlichen Maße eingliedert. Zudem muss darauf verwiesen werden, dass bereits heute eine Vorbelastung des Landschaftsbilds durch die bestehende Bebauung und den großflächigen Parkplatz und Busbahnhof gegeben ist.

Eine Einsehbarkeit des Plangebietes besteht in erster Linie von Norden aus dem Bereich Alter Marktplatz und südlicher Augasse sowie aus dem Bereich der Bahnhofstraße und Wilhelmstraße. Der südliche Bereich mit der Einzelhandelsbebauung und der Westen mit Festplatz sind bezüglich der Planung in Bezug auf die Einsehbarkeit unkritisch.

Das Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Stadtbilds ist durch die Errichtung meist architektonisch wenig anspruchsvoller, großkubischer Handelsbauten und großer Flächen für den Ruhenden Verkehr erfahrungsgemäß nicht zu erreichen.

Die Einsehbarkeit von Norden wird teils durch die Dachbegrünung, teils durch den Bestandserhalt der alten Linden am Nordrand der Bebauung sowie die Begrünung der Stellplätze gemindert.

Die Einsehbarkeit aus den Bereichen Wilhelmstraße und Bahnhofstraße wird durch die Parkplatzbegrünung gemindert. Die Änderung des Landschaftsbildes aus Sicht der Anwohner wird jedoch gering sein, da ein Busbahnhof mit geringer Attraktivität lediglich durch einen begrünten Parkplatz ersetzt wird.

Die Festsetzung der maximalen Bauhöhe auf maximal ca. 12 m im Nordteil stellt aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Siedlungsbereich bzw. zu Flächen mit Erholungseignung keine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds dar.

Die geplanten Nutzungen berühren aufgrund ihrer Gestalt nur einen relativ engen Wirkungsraum; ein Einfluss auf das großräumige Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

Wesentlicher Bestandteil des Baukonzeptes ist zudem die Schaffung einer tragfähigen und attraktiven Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“, nördlich des Plangebietes, des Sanierungsgebietes „Stadtkernsanierung“ sowie zur bereits bestehenden Fachmarktansiedlung im Gewerbegebiet „Riedwiese“, südlich des Plangebietes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden die erforderlichen Grundlagen zur späteren Umsetzung dieser Wegeverbindung.

Im Detail sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ein in den Baukörper integriertes Treppenhaus sowie eine Anbindung des Baukörpers an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerkes bzw. einer Rampenlösung vor, um die fußläufige Anbindung auch für Menschen mit Behinderung zu gewährleisten. Der behindertengerechte Ausbau der Wegeverbindung wird vertraglich gesichert, sodass eine gesonderte Festsetzung zum behindertengerechten Ausbau auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Im Bebauungsplan wird zudem sowohl eine Signatur für die geplante Fußwegeverbindung als auch für das vorgesehene Brückenbauwerk aufgenommen.

zu offene Platzsituation:

Das vorgesehene Baukonzept und die Größe des Baufeldes lassen eine offene Platzsituation nicht zu. Die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen erfordert bei der Größe des Baufeldes und dem vorgesehenen und erforderlichen Raumprogramm die dargestellte Flächeninanspruchnahme. Die städtebaulich gewollte Schaffung eines

An der westlichen Seite des Geländes, jetzt Bereich SO2, war gemäß damaliger Erläuterungen eine großzügige Verbindung vom „Neuen Marktplatz“ zum „Alten Marktplatz“ mittels breiter Treppen im Freien vorgesehen sowie (verbal benannt) ein Aufzug zur Überwindung der Höhendifferenzen.

Ich zitiere dazu aus der **Begründung & Umweltbericht vom 3.7.14**, hier Planungsziele und Planungsgrundsätze, die absolut zu unterstützen sind.

Zitate aus 1.1:

„Bestandteil dieser Entwicklung ist zudem die Schaffung einer tragfähigen Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“,“
„Übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines urbanen Gebietes mit einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität,, der den Planbereich gerade auch in den Abendstunden belebt (vgl. hierzu Erläuterung unter Kapitel 1.3).“
„...die einen besonderen Anspruch an das Vorhaben stellt, gerade vor dem Hintergrund der Bewältigung der städtebaulichen Fragestellungen im Sinne von Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen sowie Einbindung in bestehende städtebauliche Strukturen.“

Zitat aus 1.2:

„ 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.“

Zitat aus 4:

„Bestandteil dieser Entwicklung ist zudem die Schaffung einer attraktiven und leistungsfähigen Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“,“

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.7.14** sieht, im Gegensatz zur Planungsvorstellung im Januar 2013 und zu den o.g. Zielen, eine massive Bebauung des Bereichs SO2 vor, wie bereits unter Punkt 1 dieser Stellungnahme erläutert.

Die ursprünglich vorgesehene Platzbildung und offene Sichtbeziehungen in Richtung Festplatz / Grünzug sind völlig entfallen zugunsten eines wesentlichen größeren Gebäudes auf der Fläche SO2 sowie Rangierflächen für LKW-Anlieferungen an der Westseite des Gebäudes.

Wie der Planbereich „auch in den Abendstunden belebt“ werden soll ist aus der jetzigen Planung ebenso nicht ersichtlich.

Die fußläufige Verbindung zum „Alten Marktplatz“ soll jetzt an der östlichen Gebäudeseite im Bereich SO2 mit einem Treppenturm und integriertem Aufzug erfolgen. Der geplante Treppenturm befindet sich etwa in der Mitte der östlichen Gebäudewand und ist über einen Zugangsweg von ca. 3 m Breite entlang der ca. 6 m hohen Gebäudewand vom Niveau des „Neuen Marktplatzes“ erreichbar. Dieser schlauchförmige Zugang hat einen „Hinterhofcharakter“ und ist für Fußgänger völlig unattraktiv.

Der Treppenturm soll eine Höhendifferenz von ca. 6 m gemäß Schnitt Teilplan 2 überwinden. Ein derartiger Treppenturm muss als fußläufige Verbindung auch bei Dunkelheit benutzbar sein. Die Flächen innerhalb des Treppenturms sind jedoch vom Benutzer beim Begehen nicht vollständig einsehbar, der Sicherheitsaspekt für die Nutzer wurde nicht beachtet.

Fachmarktzentrums mit den erforderlichen Stellplätzen an der vorgesehenen Stelle schließt eine offene Platzsituation aus.

Plätze markieren eine besondere städtebauliche Situation. Es soll hier kein Konkurrenzstandort zum Alten Marktplatz geschaffen werden, mit den dortigen gastronomischen, platzbelebenden Einrichtungen. Eine funktionslose Platzbildung ist an dieser Stelle nicht sinnvoll.

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

Zu Textfestsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 3.7.2014:

zu Festlegungen zur fußläufigen Anbindung:

Es wird darauf verwiesen, dass es sich bei der der Stellungnahme zugrunde gelegte Planung um einen Vorentwurf handelt der im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung konkretisiert wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem hier aufzustellenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dem eine konkrete städtebauliche Konzeption zugrunde liegt welche die genaue Ausgestaltung der Planung darstellt und beschreibt (vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungskonzeptes ist die Schaffung einer tragfähigen und attraktiven Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“, nördlich des Plangebietes, des Sanierungsgebietes „Stadtkernsanierung“ sowie optional zur bereits bestehenden Fachmarktansiedlung im Gewerbegebiet „Riedwiese“, südlich des Plangebietes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden die erforderlichen Grundlagen zur späteren Umsetzung dieser Wegeverbindung.

Im Detail sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ein in den Baukörper integriertes Treppenhaus sowie eine Anbindung des Baukörpers an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerkes bzw. einer Rampenlösung vor, um die fußläufige Anbindung auch für Menschen mit Behinderung zu gewährleisten. Diese Planung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der behindertengerechte Ausbau der Wegeverbindung wird vertraglich gesichert, sodass eine gesonderte Festsetzung zum behindertengerechten Ausbau auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird.

Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das erforderliche Brückenbauwerk ebenfalls festgesetzt. Über die entsprechenden Regelungen auf Ebene des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem verbindlich geregelt, dass eine öffentliche fußläufige Anbindung umzusetzen ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Festsetzungen zum zeitlichen Betrieb des geplanten Aufzuges auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht möglich sind.

zu örtliche Bauvorschriften, äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Die benannten Festlegungen zur Fassaden- und Dachgestaltung werden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Eine detaillierte Regelung hierzu erfolgt zusätzlich im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

zu örtliche Bauvorschriften, Werbeanlagen:

Die festgesetzten Werbeanlagen entsprechen in Art und Umfang den erforderlichen Werbeanlagen für die geplante Nutzungen und entsprechen demnach der vorgesehenen Bebauungskonzeption. Die städtebaulich gewollte Umsetzung eines Fachmarktzentrums sowie eines Vollversorgers erfordern Werbeanlagen im beschriebenen Umfang, um den erforderlichen Außenwerbungseffekt sicherstellen zu können.

Zu Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.07.2014:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und damit auch der vorhabenbezogenen Bebauungsplan widersprechen nicht den Planungsvorstellungen wonach

1. eine tragfähige Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“ und „Neuer Marktplatz“ erreicht werden soll und
2. die vorgesehene Planung ein urbanes Gebiet schaffen soll, welches eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweist.

Es muss allerdings darauf verwiesen werden, dass das Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Stadtbilds durch die Errichtung meist architektonisch wenig anspruchsvoller, großkubischer Handelsbauten und großer Flächen für den Ruhenden Verkehr erfahrungsgemäß nur bedingt zu erreichen ist.

Hierzu werden Rahmen des Gesamtkonzeptes und auf Ebene des Umweltberichtes auch die städtebaulichen Fra-

Schreiben vom 9.9.14 – Seite 4

Auf der östlichen Dachfläche des Gebäudes im Bereich SO2 ist ab Austritt aus dem Treppenturm eine rampenförmige Wegverbindung mit Brücke geplant. Dieser Weg muss hinsichtlich seiner Neigung „barrierefrei nach DIN 18040“ für Rollstuhlfahrer und andere eingeschränkte Nutzer ausgebildet werden. Entsprechende Vorgaben fehlen in den Textfestsetzungen, der Begründung und sind auch nicht aus den Plänen ersichtlich. Der geplante Weg ist ähnlich breit wie der jetzige Verbindungsweg entlang dem Volksbank-Gelände vorgesehen und entspricht damit nicht einer leistungsfähigen Verbindung.

Fazit

Leider erfüllen der Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 3.7.14 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil 1 + 2) vom 10.7.14 die o.g. Planungsziele und -grundsätze aus der Begründung zum Bebauungsplan in keiner Weise, insbesondere hinsichtlich einer abendlichen Belebung des „Neuen Marktplatzes“ und einer attraktiven fußläufigen Anbindung zum „Alten Marktplatz“.

Es wäre sehr bedauerlich für Usingen, wenn die Chance zu einer attraktiven Gesamtgestaltung des „Neuen Marktplatzes“ mit dieser Planung endgültig vergeben würde.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1 – Planungsvorstellung Ende Januar 2013 (Quelle FNP 31.1.13)

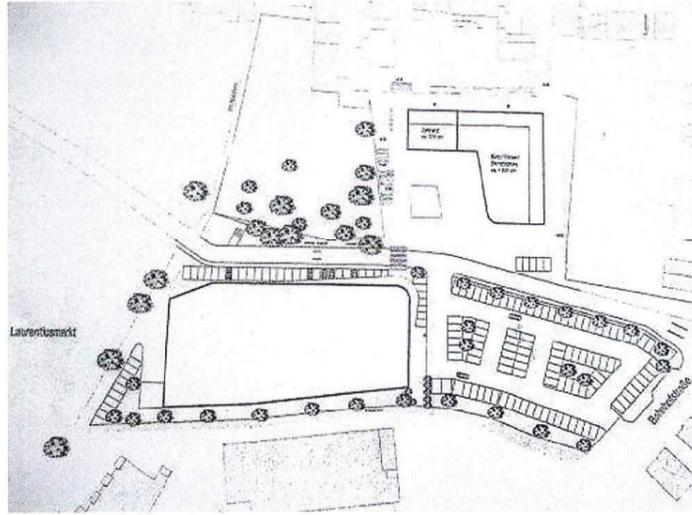
Anlage 2 – Schaubild, passend zur Planung Ende Januar 2013 (Quelle Internetseite Procom)

gen nach Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen sowie Einbindung in bestehende städtebauliche Strukturen diskutiert und behandelt.

Eine tragfähige Wegeverbindung ergibt sich aus der Gesamtkonzeption, da der Vorhaben- und Erschließungsplan ein in den Baukörper integriertes Treppenhaus sowie eine Anbindung des Baukörpers an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerkes vorsieht, um die fußläufige Anbindung auch für Menschen mit Behinderung zu gewährleisten. Diese Planung ist bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und es wird über den Durchführungsvertrag sichergestellt, dass die Planung auch umgesetzt wird.

Im Bebauungsplan wird zudem sowohl eine Signatur für die geplante Fußwegeverbindung als auch für das vorge-sehene Brückenbauwerk aufgenommen.

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



- ANLAGE 1 -
Quelle: FNP
Stand 2013-01-29/
2013-01-31

• [Neu-Ulm](#)



Fachmarktzentrum Usingen
(Schaubild - Treppenaufgang linke Seite,
passend zur Planung 31.1.2013)

- Anlage 2 -
Quelle: Internet
Procedur Stand 08/2014