



Stadt Usingen, Kernstadt

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A)“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 22.05.2014

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

Inhalt

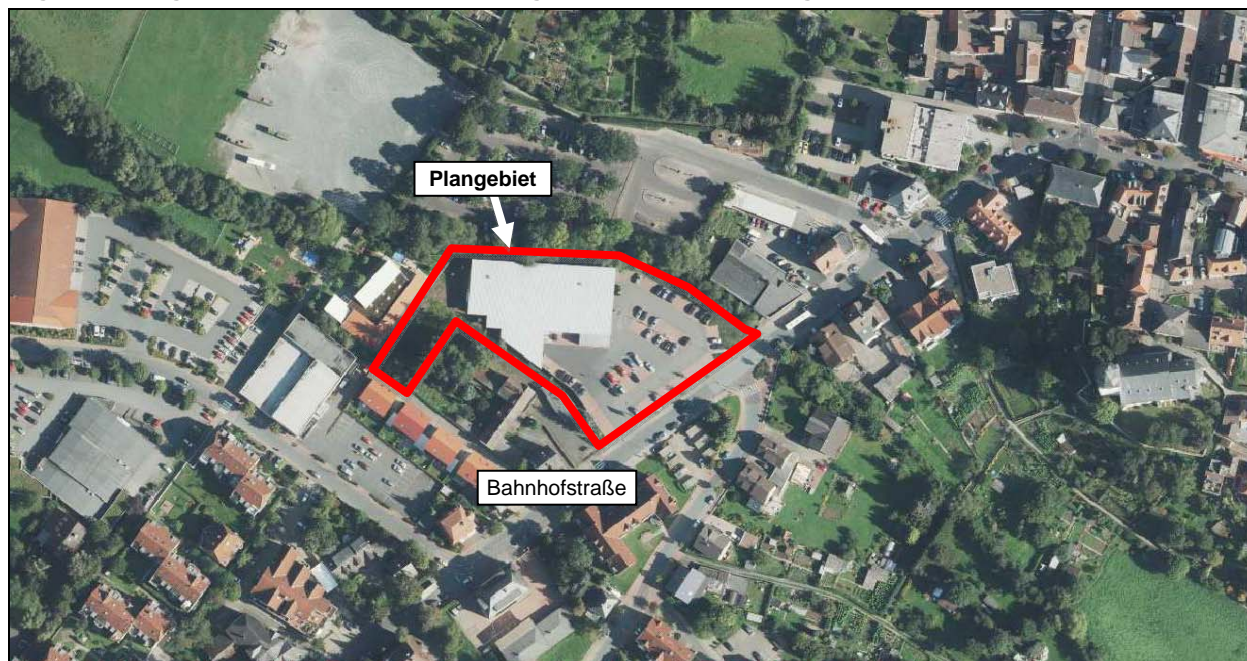
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.4.1	Ziele der Raumordnung	5
1.4.2	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	8
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.5	Verfahren	9
2	Inhalt und Festsetzungen	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Grundflächenzahl	11
2.2.2	Geschossflächenzahl	11
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	11
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
2.4	Grünflächen	12
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
5.1	Boden, Wasser und Klima	14
5.2	Biotop- und Nutzungstypen	14
5.3	Gesetzlich geschützte Biotope	15
5.4	Artenschutz	15
5.5	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	15
6	Immissionsschutz	16
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
8	Altablagerungen und Altlasten	18
9	Denkmalschutz	18
10	Hinweise und sonstige Infrastruktur	19
11	Bodenordnung	19
12	Kosten	19
13	Verfahrensstand	20

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Lidl betreibt im südwestlichen Bereich der Kernstadt Usingen am Standort Bahnhofstraße in städtebaulich integrierter Lage einen der Nahversorgung dienenden Lebensmittel-Discounter. Das Vorhaben wurde am 22.05.2006 mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 700 m² und somit unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit bauaufsichtlich genehmigt. Am 21.11.2007 wurde zudem die Baugenehmigung für den beantragten Anbau eines Backshops erteilt. Veranlasst insbesondere durch die Notwendigkeit der Erweiterung des bestehenden Raumprogramms um die Räumlichkeiten zur Pfandabwicklung sowie zur Bereitstellung von Backwaren gemäß dem aktuellen Backnischenkonzept ist seitens der Firma Lidl zur langfristigen Standortsicherung nunmehr geplant, den bestehenden Lebensmittelmarkt im Bereich des bisherigen Backshops durch einen südlich vorgelagerten Anbau zu ergänzen, um somit die internen Betriebsabläufe zu optimieren und auch die Warenpräsentation zu verbessern. Zugleich soll auch in westlicher Richtung im rückwärtigen Grundstücksteil bauplanungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen werden, an das bestehende Gebäude anzubauen. Im Zuge der geplanten baulichen Maßnahmen soll die Verkaufsfläche auf künftig maximal 1.200 m² erweitert werden. Ferner soll ein von der Stadt erworbener Grundstücksteil dem westlich des Plangebietes gelegenen Kindergarten als private Grünfläche zugeordnet werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (22.01.14)

genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“, der für den Bereich des Plangebietes Mischgebiet gemäß BauNVO₁₉₆₂ festsetzt. Der Bebauungsplan wurde jedoch im Jahr 1980 erneut in Kraft gesetzt, sodass unter Anwendung der Regelungen der BauNVO₁₉₇₇ das geplante Vorhaben aufgrund seines geplanten Verkaufsflächenumfangs im festgesetzten Mischgebiet zunächst nicht genehmigt werden kann und zur Umsetzung des Planziels daher der Bebauungsplan teilräumlich entsprechend zu ändern ist.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters auf künftig maximal 1.200 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert.

Gemäß dem von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen am 16.09.2013 gefassten Aufstellungsbeschluss umfasst der vorliegende Teilbereich A der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Flurstücke 2357/4 und 2357/5 und somit das Grundstück der Firma Lidl einschließlich des von der Stadt erworbenen Grundstücksteils, der dem westlich des Plangebietes gelegenen Kindergarten als private Grünfläche zugeordnet werden soll. Der Teilbereich B umfasst hingegen die südlich angrenzenden Flurstücke 2356/13 und 2356/14, auf denen bereits ein Rückbau bislang vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen erfolgte. Für diesen Bereich erfolgt die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich B)“.

Das Planziel der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich A ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Darüber hinaus werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften an den Bestand und die Planung angepasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Teilbereich A) umfasst in der Gemarkung Usingen, Flur 33, die Flurstücke 2357/4 und 2357/5 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Bachparzelle und Gewässerverlauf des Stockheimer Baches
- Westen: Kindergarten und Einzelhandelsbetriebe
- Süden: Bahnhofstraße und angrenzende Wohnnutzungen
- Osten: Busbahnhof und gemischte Nutzungen (Wohnen und Dienstleistungen etc.)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,6 ha.

Zufahrt Bahnhofstraße und Lebensmittelmarkt



Westlicher Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (01/2014)

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04). Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Der bestehende Lebensmittel-Discounter weist gegenwärtig einen Verkaufsflächenumfang unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit auf. Nach der geplanten Erweiterung mit einer künftigen Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² handelt es sich jedoch um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Zugleich wird auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschritten. Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Hinsichtlich der im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Auswirkungen kann zunächst festgehalten werden, dass es sich vorliegend nicht um die Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes mit einem zusätzlichen Wettbewerber handelt, vielmehr soll der bestehende Lebensmittel-Discounter am Standort Bahnhofstraße in städtebaulich integrierter Lage die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung erhalten. Von einer über die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.4.1* hinausgehenden gutachtlichen Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, wird daher vorliegend abgesehen, da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der zudem städtebaulich integriert ist und bereits eine entsprechende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten wahrnimmt. Im Zuge der geplanten Modernisierung und Umsetzung baulicher Maßnahmen soll der Standort daher insbesondere auch zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung planungsrechtlich gesichert werden.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Südhessen 2010 sowie im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden unter anderem auch verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen.

Z 3.4.3-2

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. [...]

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot

Nach dem Kongruenz- oder Zentralitätsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Ober- und Mittelzentren zulässig, während sich das geplante Vorhaben etwa im Hinblick auf seinen Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen hat. Bei der Stadt Usingen handelt es sich um ein im Regionalplan Südhessen ausgewiesenes Mittelzentrum. Zudem wird der Lebensmittel-Discounter auch nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dienen, sodass dem raumordnerischen Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot entsprochen werden kann.

Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot umfasst insbesondere die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Auch diesbezüglich gilt, dass der Lebensmittel-Discounter sowohl gegenwärtig als auch künftig ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dient. Da es sich zudem um einen bestehenden Versorgungsstandort handelt und sich die Marktteilung zwischen den relevanten Wettbewerbern insofern bereits eingeschrieben hat, ist von einer entsprechenden Beeinträchtigung der Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht auszugehen. Mithin wird im Zuge des geplanten Vorhabens auch das Beeinträchtungsverbot berücksichtigt.

Städtebauliches Integrationsgebot

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Hierzu kann zunächst auf die folgende Definition der städtebaulich integrierten Lagen in der Begründung zur raumordnerischen Zielvorgabe Z 3.4.3-2 im Textteil zum Regionalplan Südhessen 2010 verwiesen werden:

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen.

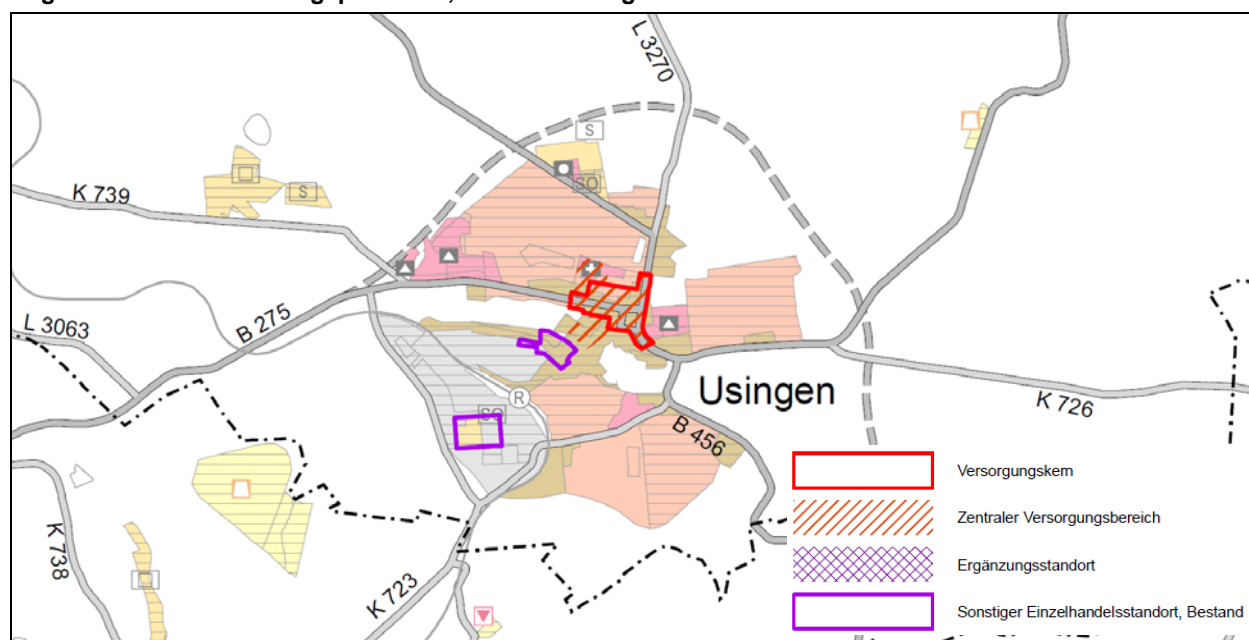
Der vorliegende Standort ist verkehrlich gut zu erreichen und entsprechend in das Wegenetz der ansässigen Bevölkerung eingebunden. Der Standort ist sowohl baulich als auch funktional in das Siedlungsgefüge der Kernstadt Usingen eingebunden und aufgrund der unmittelbar angrenzenden sowie auch im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung und Nutzung als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Darüber hinaus sind die Fuß- und Radwege sowie Bushaltepunkte im Umfeld des Planstandortes bereits vorhanden, sodass diesbezüglich auch entsprechende Verbindungen bestehen. In diesem Sinne kann auch dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprochen werden.

Ferner wurden im Zuge der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen und des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Planungsregion erfasst und kartografisch im Textteil zum Regionalplan Südhessen 2010 sowie in der Beikarte 2 zum Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt. Hierbei werden grundsätzlich sog. Versorgungskerne und zentrale Versorgungsbereiche unterschieden und den sog. Sonstigen Einzelhandelsstandorten (Bestand) gegenübergestellt. Nach dem Regionalplan Südhessen 2010 (Begründung zu Z 3.4.3-4 und Z 3.4.3-5) lassen sich die Kategorien dabei wie folgt unterscheiden:

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. [...] Der Versorgungskern ist i.d.R. Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stadt-/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen, also den vorhandenen Einzelhandelsbestand in integrierter Lage. Hier konzentrieren sich außerdem die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen räumlich. [...] Ergänzungsstandorte sind Bereiche, in denen bereits ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden ist.

Der Standort des Lebensmittel-Discounters befindet sich am südlichen Rand des in der Beikarte 2 zum Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der Kernstadt Usingen dargestellten zentralen Versorgungsbereiches, sodass auch diesbezüglich die raumordnerischen Zielvorgaben gewahrt werden können.

Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Hinblick auf die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben ist schließlich ergänzend anzumerken, dass die Verbandskammer des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main mit Beschluss Nr. II-123 vom 23.04.2008 ausgeführt und für das Verbandsgebiet festgelegt hat, dass für Lebensmittel-Vollsortimenter bis 2.000 m² Verkaufsfläche und für Discounter bis 1.200 m² die Raumverträglichkeit prinzipiell angenommen werden kann. Die Regelung hat zudem bereits Eingang in den Regionalplan Südhessen 2010 gefunden. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung entspricht somit grundsätzlich den o.g. Zielvorgaben, da die künftige Verkaufsstelle mit maximal 1.200 m² der Obergrenze für als nicht mehr raumverträglich eingestufte Lebensmittel-Discounter entspricht.

1.4.2 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich des Plangebietes *Gemischte Baufläche – Bestand* sowie *Zentraler Versorgungsbereich* dar.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Obere Landesplanungsbehörde, wird in der Stellungnahme vom 21.05.2014 darauf hingewiesen, dass die geplante Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann, da das geplante Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel innerhalb der im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen *Gemischten Baufläche – Bestand* sowie des in der Beikarte 2 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs liegt.

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in der Stellungnahme vom 09.04.2014 darauf hingewiesen, dass die Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel auch als aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) entwickelt angesehen werden kann, da gemäß Kapitel 3.4.3 des RegFNP Bebauungspläne, die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen, innerhalb der Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche auch in Gemischten Bauflächen als aus dem RegFNP entwickelt angesehen werden und den Grundzügen der Planung entsprechen.

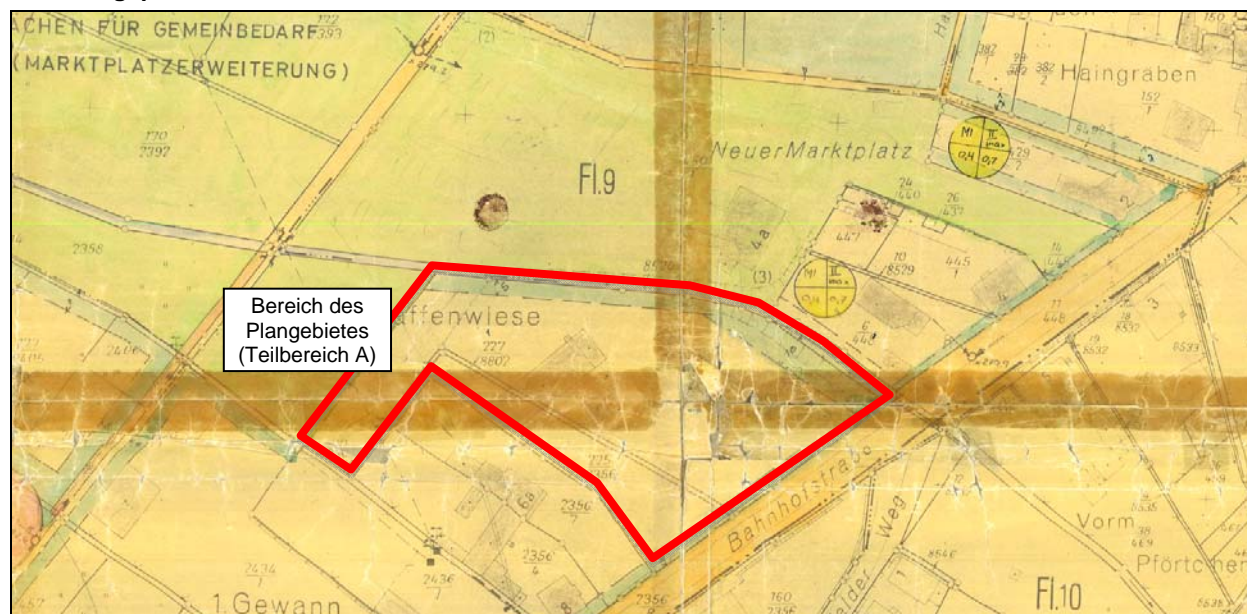
1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“, der für den Bereich des Plangebietes Mischgebiet gemäß BauNVO₁₉₆₂ festsetzt.

Der Bebauungsplan wurde jedoch im Jahr 1980 erneut in Kraft gesetzt, sodass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Anwendung der Regelungen der BauNVO₁₉₇₇ das geplante Vorhaben im festgesetzten Mischgebiet zunächst nicht genehmigt werden kann, da die damalige Regelvermutungsgrenze von 1.500 m² Geschossfläche für Einzelhandelsvorhaben überschritten wird. Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan daher für den Teilbereich A teilräumlich mit dem Planziel der Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geändert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A)“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des mit Verfügung vom 12.05.1964 genehmigten und 1980 erneut in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“ durch die Festsetzungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben.

Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“ von 1964



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge des geplanten Vorhabens um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für einen möglichen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Durchführung von baulichen Maßnahmen im Plangebiet die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A)“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Großflächigkeit des künftigen Lebensmittel-Discounters anstelle des bislang festgesetzten Mischgebietes ein **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest und bestimmt, dass ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig ist. Mit der Festsetzung kann die geplante Verkaufsflächenweiterung des Lebensmittel-Discounters bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Zugleich wird gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte oder sonstige Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die gegebenenfalls ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören auch Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen ferner auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet bestandsorientiert eine maximale Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Bislang war für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,85 überschritten werden darf, da vorliegend Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der ausgeübten und zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Der konkreten örtlichen Situation mit den bestehenden und bereits versiegelten Stellplatzflächen kann somit Rechnung getragen werden.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Bislang war für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,7 festgesetzt.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Sondergebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**, sodass künftig ausschließlich eine eingeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Bislang waren im Bereich des Plangebietes maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass sowohl die bestehende als auch die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig erfasst werden kann. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Höchstmaß von **OK_{Geb.} = 287 m ü.NN** fest, sodass der vorhandene Bestand an baulichen Anlagen einschließlich geringfügiger Entwicklungsmöglichkeiten erfasst werden kann. Das Höhenniveau des Kundenparkplatzes beträgt rd. 278 m ü.NN und die Höhenlage der Bahnhofstraße rd. 277,60 m ü.NN, sodass die maximal zulässige Gebäudehöhe bei rd. 9 m liegt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, da im Zuge der geplanten Erweiterung des bestehenden Verkaufsgebäudes voraussichtlich in Teilbereichen die landesrechtlichen Abstandsvorschriften gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO) unterschritten werden. Daher wird festgesetzt, dass als abweichende Bauweise eine Bebauung in Richtung der Grundstücksgrenzen zulässig ist, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen einer entsprechenden Bebauung nicht entgegensteht. Weitergehende bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben hiervon jedoch unberührt. Die Festsetzung dient insofern der Klarstellung und Konkretisierung, da die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen in Richtung des südlichen Nachbargrundstückes Flurstück 2356/13 teilweise nicht den Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze in entsprechender Anwendung des § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO einhalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Grünflächen

Im Zuge der vorliegenden Planung soll dem westlich des Plangebietes gelegenen Kindergarten von der Firma Lidl ein bislang nicht benötigter Grundstücksteil als Grünfläche zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 2357/4 mit einer Größe von rd. 655 m², für das in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes anstelle des bislang festgesetzten Mischgebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt wird.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Auf der Riedwiese – 4. Änderung (Teilbereich A)“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen sowie die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

Dachgestaltung

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung auch künftig soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung und setzt fest, dass Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 30° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 10° zulässig sind. Bei Nebengebäuden sind abweichende Dachneigungen zulässig. Die Festsetzungen sollen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Orts- und Straßenbildes beitragen. Der Bestand an baulichen Anlagen wird entsprechend erfasst.

Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Die stadträumliche Präsenz des Standortes sowie die Lage des Plangebietes begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur soweit zuzulassen, sofern sie sich entsprechend unterordnen. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 2,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Die maximale Höhe von Werbepylonen beträgt 8 m über der Oberkante der Stellplatzanlage.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter bei gewerblichen Nutzungen in den jeweiligen Betriebsgebäuden vorzusehen sind. Ausnahmsweise können die Standflächen auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Lärmemissionen abgeschirmt werden.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Kernstadt Usingen, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr entsprechend erreichbar. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die südlich angrenzende Bahnhofstraße. Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich im Ergebnis keine signifikante Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens ergeben. Die vorhandene Zufahrtsituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das Verkehrsaufkommen wie bisher im Straßennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte ist augenscheinlich ausreichend, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz grundsätzlich kein Handlungsbedarf besteht.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

5.1 Boden, Wasser und Klima

Die durch die vorliegende Planung vorbereitete Gebäudeerweiterung in südlicher Richtung erfolgt ausschließlich zulasten vorhandener versiegelter Stellplätze sowie Stellplatzzu- und -umfahrten. Lediglich der vorliegend in westlicher Richtung bauplanungsrechtlich vorbereitete Gebäudeanbau geht zulasten bisher nicht versiegelter Bereiche, wobei auch hier Überformungen (z.B. Umlagerungen, Verdichtungen, Bodenaustausch) durch die bereits vorangegangenen Bautätigkeiten im Zuge der Errichtung des bestehenden Gebäudes anzunehmen sind. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die Lage des Plangebietes unmittelbar entlang des nördlich angrenzenden Stockheimer Baches zu erwähnen. In Richtung Gewässer werden jedoch keine zusätzlichen baulichen Anlagen vorbereitet. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ausrichtung der geplanten Gebäudeanbauten sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für Boden, Wasser und Klima zu befürchten.

5.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Januar 2014 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von dem Marktgebäude und dem zugehörigen großräumigen Parkplatz eingenommen. Grünstrukturen beschränken sich hier auf einzelne jüngere Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie Bodendecker-Anpflanzungen (Cotoneaster) und einzelne weitere jüngere Baumanpflanzungen an den Rändern des Parkplatzes sowie rund um das Gebäude.

Bei den Baumanpflanzungen handelt es sich jeweils um Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*, Stammdurchmesser 5(-10) cm). Nördlich des Marktgebäudes leitet die Geländeausbildung rasch zum unmittelbar benachbarten, stark eingetieft verlaufenden Stockheimer Bach über. Westlich des Marktgebäudes finden sich in dem für die hier geplante Gebäudeerweiterung benötigten Bereich ebenfalls mit Cotoneaster begrünte Flächen (Bodendecker) sowie zwei Standorte der jüngeren Baumpflanzungen (Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*, Stammdurchmesser 5 cm). Die hier vorhandenen Cotoneaster-Flächen sind teils von Wildkräutern durchsetzt (z.B. Nachtkerze, *Oenothera biennis*).

Auch der nordöstliche Teil des vorliegend als private Grünfläche festgesetzten Bereichs, welcher künftig dem benachbarten Kindergarten zur Verfügung stehen soll, wird in Verlängerung des Marktgebäudes noch von entsprechenden Cotoneaster-Flächen eingenommen. Im südwestlichen Anschluss geht der Bereich dann in eine Brachfläche über, bei welcher es sich teils um eine Sukzessionsfläche auf einem ehemaligen geschotterten Bereich handelt. An Gehölzen wachsen am Rand der Fläche an der Mauer zum Kindergarten einzelne Rosenbüsche (*Rosa canina*) sowie am südöstlichen Rand eine aufkommende Gehölzsukzession aus Birke (*Betula pendula*) und Salweide (*Salix caprea*). Der übrige Teil der Fläche wird von einer ruderalen Gras- und Staudenflur eingenommen, innerhalb derer sich noch kleine offene Schotterbereiche finden. Als charakteristisch wurden die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten notiert.

Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Kriechendes Fingerkraut	<i>Potentilla reptans</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Land-Reitgras	<i>Calamagrostis epigejos</i> (einzelne Horste)
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i> (sehr vereinzelt)
Jakobskreuzkraut	<i>Senecio jacobaea</i> (vereinzelt)
Gemeine Kratzdistel	<i>Cirsium vulgare</i> (vereinzelt)
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und der nur kleinräumig vorhandenen Grünflächen insgesamt von geringer (vorhandener Marktstandort) bis mittlerer (Brachfläche im Westen) Wertigkeit. Die über die vorliegende Planung bauplanungsrechtlich vorbereiteten Gebäudeerweiterungen betreffen dabei Bereiche mit sehr geringer (versiegelter Parkplatzbereich) bis geringer (Cotoneaster-Flächen im rückwärtigen westlichen Bereich) Wertigkeit. Die private Grünfläche befindet sich in einem Bereich mittlerer Wertigkeit (Brach- bzw. Sukzessionsfläche).

Im Rahmen der Eingriffsminimierung werden im Sondergebiet Bäume zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzt. Darüber hinaus sollen die vorhandenen einförmigen Bodendeckerflächen durch einheimische Laubstrauchhecken ersetzt werden.

Die im Westen des Plangebietes vorhandene kleinräumige Brachfläche (mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien) soll als private Grünfläche künftig dem benachbarten Kindergarten zur Verfügung gestellt werden. Die künftige Gestaltung des Bereiches ist hierbei bisher noch offen. Aus landschaftspflegerischer Sicht bietet sich die Fläche dazu an, die vorhandenen Strukturen gegebenenfalls teilweise in das künftige Nutzungskonzept einzubeziehen.

5.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelung des § 30 BNatSchG sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope.

5.4 Artenschutz

Im Hinblick auf den Artenschutz bietet das Plangebiet mit den vorhandenen Gehölzen ein grundsätzliches Habitatpotenzial für die Tiergruppe Vögel. Aufgrund der Struktur des Plangebietes und seiner Umgebung ist jedoch insgesamt von einem hohen Störpotenzial z.B. Nutzer des Parkplatzes, freilaufende Katzen etc. auszugehen, sodass nur weit verbreitete, wenig empfindliche Vogelarten als Brutvögel oder Nahrungsgäste zu erwarten sind. Aus artenschutzfachlicher Sicht sind daher zunächst keine erheblichen nachteiligen Wirkungen durch die Planung zu erwarten. Die erforderliche Rodung von Gehölzen ist jedoch aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden oder brütenden Individuen und ihres Nachwuchses in jedem Fall außerhalb der Brutperiode durchzuführen, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt darüber hinaus auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes gegebenenfalls auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO). Insofern wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Durchführung von baulichen Maßnahmen im Plangebiet die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als unmittelbar geltendes Recht zu beachten sind.

5.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen vorliegend ausgeschlossen werden.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext des im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Umfeld festgesetzten Mischgebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Südlich des Plangebietes erfolgte zwar zum Teil bereits ein Rückbau baulicher Anlagen, sofern hier zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung ebenfalls eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung erfolgt, soll an der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet festgehalten werden.

Bei Einzelhandelsvorhaben sind als potenzielle Emittenten der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen wie z.B. Kühlaggregate und Schneckverdichter etc. anzusprechen. Diesbezüglich wurde bereits bei der ursprünglichen Planung des Lebensmittel-Discounters eine entsprechende Geräuschimmissionsprognose (Stand: 26.01.2006) erstellt, die auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden kann:

„Im Rahmen der vorliegenden Gutachtlichen Stellungnahme wird untersucht, welche Geräuschimmissionen bei der Ansiedlung eines Discount-Einkaufsmarktes im Bereich der Bahnhofstraße in Usingen auf die randlagige Bebauung einwirken.

Die Berechnungen haben zum Ergebnis, dass – bei Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen an der Anlieferungszone – sowie im Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze (Parkfläche) die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiet – tags 60 dB(A) – sichergestellt werden kann.

Ein Schallschutzerfordernis ergibt sich dabei ausschließlich für das südlich gelegene Flurstück 2356/13. Vorsorglich wurde hier die Möglichkeit einer weiter heranrückenden baulichen Nutzung berücksichtigt.

Zur Sicherstellung des Immissionsrichtwertes wird es erforderlich die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit Bitumenbelag (anstelle ebenem Pflaster) auszuführen.

Zur Verminderung der Geräuscheinwirkungen aus den Verladearbeiten wird es erforderlich die Ladezone als „Teilumschließung mit Überdachung“ auszuführen. Die Gutachtliche Stellungnahme enthielt hierzu eine Systemskizze.

Hierzu ist ein „Überstand“ zwischen Vorderkante Laderampe von ca. 7-8 m erforderlich.

Die zu erwartende Veränderung der Geräuschbelastung im öffentlichen Straßenraum führt im Umfeld des Einkaufsmarktes auf der Bahnhofstraße zu einer leichten Erhöhung der Geräuschbelastung [< 1 dB(A)]. Die Veränderung der Geräuschbelastung im öffentlichen Straßenraum ist nach den Regelungen der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ nicht weiter beurteilungsrelevant, da die in der TA Lärm benannten Kriterien

- Erhöhung der Geräuschbelastung durch die Maßnahme = 3 dB(A)
- erstmalig oder weitergehende Überschreitung des Immissionsrichtwertes von tags 64 dB(A)

und

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt

nicht erfüllt sind. Die vorgenannten Kriterien gelten dabei kumulativ.“

Die gutachtlich ermittelten Schallschutzmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die Ladezone ist entsprechend eingehaust und die Schallschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Zudem sind auch die Fahrwege des Kundenparkplatzes entsprechend bituminös befestigt.

Der Bebauungsplan setzt daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bestandsorientiert fest, dass innerhalb des Sondergebietes die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit einem Bitumenbelag auszuführen sind. In Richtung der südlichen Grundstücksgrenze gelegene Ladezonen sind zudem als Teilumschließung mit Überdachung auszuführen. Ferner wird die bestehende Lärmschutzwand in Richtung der südlich gelegenen Bebauung mit einer Höhe von 3 m durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt, sodass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auch bauplanungsrechtlich vorgegeben und gesichert werden.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bachparzelle des Stockheimer Baches wird durch die vorliegende Planung nicht berührt. Durch den Abstand der festgesetzten Baugrenzen zur eigentlichen Bachparzelle wird gewährleistet, dass bachbegleitend ein Bereich für Pflegemaßnahmen oder Revisionsarbeiten begehbar bleibt und nicht durch bauliche Anlagen überstellt wird. Jedoch wird hier eine Pflanzfläche festgesetzt, um eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bereich des Plangebietes weist bereits eine hohe Versiegelung insbesondere durch die Anzahl der Kundenstellplätze auf, sodass sich im Zuge der Planung diesbezüglich keine Änderungen ergeben.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Usingen nicht bekannt.

9 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

10 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH wird in der Stellungnahme vom 14.05.2014 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits ein Hausanschluss befindet, dessen Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Sollte die Fläche überbaut werden, ist der **Gashausanschluss** anzupassen und muss gegebenenfalls verlegt werden. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.

Seitens der Syna GmbH wird in der Stellungnahme vom 10.04.2014 auf die im Plangebiet vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen. Diese Versorgungsanlagen sind für die **Stromversorgung** zwingend notwendig und müssen in ihrem Bestand erhalten werden.

Seitens der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG wird in der Stellungnahme vom 01.04.2014 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Versorgungsanlagen** der Unitymedia befinden. Um die Beachtung der Kabelschutzanweisung wird gebeten. Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG notwendig werden, wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme gebeten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 21.05.2014 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Aus Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** wird mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder des Plangebietes vorliegen. 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, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12 Kosten

Der Stadt Usingen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

13 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 16.09.2013, Bekanntmachung: 24.03.2014

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 02.04.2014 – 14.05.2014, Bekanntmachung: 24.03.2014

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 27.03.2014, Frist: 14.05.2014

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37-0, Fax 95 37 50