

Beantwortung der Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen vom 20.07.2017

Verträge

1. Gab es zum städtebaulichen Vertrag zum „Neuen Marktplatz“ nachträgliche Änderungen? Wenn ja, welche sind dies und wurden diese den städtischen Gremien vorgestellt?

- **1. Nachtrag** vom 16.6.2014: Änderung der Widerrufsrechte in §6 des Städtebaulichen Vertrags

Beratung und Beschlussfassung: Magistrat – 12.05.14
 HFA – 15.05.14
 StaVo - 02.06.14

- **2. Nachtrag** vom 10.2.2015: Änderung der aufschiebenden Bedingung und Vollmachten des Städtebaulichen Vertrags

Kenntnis und Beratung: Magistrat 22.06.15
 HFA/VBS/WULF – 24.06.15
 StaVo - 29.06.15

- **3. Nachtrag** vom 12.8.2015: Änderungen des Planungskonzept des Städtebaulichen Vertrags (Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand 24.6.2015, fußläufige Verbindung zwischen den Bereichen Alter Marktplatz und Neuer Marktplatz, Verbindung zum LIDL-Markt etc.)

Beratung und Beschlussfassung: Magistrat 22.06.15
 HFA/VBS/WULF – 24.06.15
 StaVo - 29.06.15

- **4. Nachtrag** vom 18.2.2016: Änderung der Verpflichtung zur Sanierung des Gebäudes Alter Marktplatz Nr. 7 aus dem Städtebaulichen Vertrag (Gegenleistung: Zahlung eines einmaligen Betrags in Höhe von 190.000€ von PROCOM an die Stadt)

Beratung und Beschlussfassung: Magistrat 14.12.15
 HFA/VBS/WULF – 28.01.2016
 StaVo – 15.02.2016

- **5. Nachtrag** vom 02.11.2016: Kostenübernahme und Durchführung von Pflasterarbeiten auf dem städt. Grundstück Flst. 184/2 (Anschluss Wegefläche zum Alten Marktplatz) und von Absturzsicherungen durch Zaun im Bereich des Fußgängerstegs durch PROCOM, sowie Herstellung eines Fußweges und der Böschung im Bereich der Anlieferung EDEKA, Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen am Stockheimer Bach

Zur Kenntnisnahme: Die Inhalte des 5. Nachtrags wurden bereits im Hauptvertrag und den vorangegangenen Nachträgen festgehalten. Da diese Dinge nur noch die laufende Verwaltung betraf, wurde hierzu keine separate Vorlagen geschrieben, sondern dem Magistrat in seiner Sitzung am 05.12.2016 nur zur Kenntnis gegeben.

B-Planung

2. Welche Abweichungen bzw. Befreiungen gab es vom B-Plan bei den Planausführungen?

3. Was waren die Gründe für die Abweichungen und welche Auswirkungen haben sich daraus ergeben?

4. Wann wurden diese Abweichungen beschlossen und wann wurden die parlamentarischen Gremien darüber informiert?

In der Magistrat-Sitzung am 18.01.2016 wurde mit Beschluss-Vorlage X/4-2016 Befreiungen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Stellplatzsatzung beraten und die Zustimmung erteilt.

Befreiung: Für die Verlegung der Parkplatzzufahrt um 25 m Richtung Bahnhofstraße.
Grund: Die Zufahrtshöhe der Zufahrtsstraße und das Niveau des Parkplatzes sind hierdurch harmonisiert, in Übereinstimmung gebracht.
Folge: Verbesserung der Zufahrt die nicht mehr in direkter Linie zu dem Eingang des Edeka Marktes liegt und damit die Einkaufenden im Zugangsbereich durch direkten Zufahrtsverkehr nicht beeinträchtigt werden.

Befreiung: Für die Überschreitung der südlichen Baugrenze für einen Fluchtsteg an der südlichen Gebäudefassade (Edeka Markt).
Grund: Die Ausführung eines erforderlichen Fluchtweges kann wegen dem Höhenniveau des Marktgebäudes nicht bodengleich mit dem natürlichen Gelände ausgeführt werden, sodass ein Steg der höhenmäßig ca. 1,0 m über dem Gelände hängt zur Ausführung vorgesehen wird, um keinen Eingriff in den Boden vollziehen zu müssen. Da es eine bauliche Anlage ist, die nicht in Abstandsflächen genehmigungsfrei errichtet werden können ist eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze erforderlich.
Folge: Es sind in dem Bereich keine Baum- und Gehölzanzpflanzungen wegen deren Höhenwachstum möglich, entsprechend ist eine Alternativbepflanzung mit der UNB abgestimmt worden.

Befreiung: Für die Änderung der Grünordnungsfestsetzung im Bereich des Uferrandstreifens.
Grund: Wegen der Ausführung eines Fluchtstegs, der Ausschachtungen/Gründung für den Edeka-Markt und dem Parkplatzbau musste in den Wurzelbereich vorhandener Bäume und Gehölze eingegriffen werden, sodass diese nicht alle zu erhalten vertretbar waren.
Folge: Entfernung von Bäumen und Gehölzen im Uferrandstreifen und auf den Stock setzen bei erhaltenem Großbaum. In Abstimmung mit der UNB Pflanzung von als Feuchte Hochtstaudenflur.

5. Wer kontrolliert die Einhaltung der geänderten Grünplanung und die Kompensation der Ausgleichsmaßnahmen? Wie, wann und wo werden die Maßnahmen ausgeglichen?

Die Maßnahmen sind schon über das Ökokonto der Stadt Usingen ausgeglichen worden. Die Stadt Usingen hat der Investorfirma dazu die notwendigen Ökopunkte verkauft. Es handelt sich um die Ökopunkte für Gehölz und Einzelbaumpflanzungen auf städtischen Ackerland- und Grünlandflächen nördlich des Meerpfuhls in Merzhausen und um Ökopunkte für die Bewirtschaftung eines städtischen Eichen-Hainbuchenwaldes als Niederwald in Kransberg. Der Hochtaunuskreis kontrolliert die Ausgleichsmaßnahmen.

Stellplätze

6. Ist die Gestaltung der PKW-Stellplätze bzw. der Fahrradstellplätze analog der Usinger Stellplatzsatzung erfolgt? Wenn nein, welche Abweichungen gibt es konkret und warum?

Befreiung: Für die teilweise Stellplatzausführung mit einer befestigten Stellplatzfläche von 4,30 m Länge und dazu gerechnet 0,70 m Überhang in die angrenzende Grünfläche, womit insgesamt die Stellplatzlänge von 5,00 m gem. Stellplatzsatzung gewahrt wird.

7. Wer kontrolliert, dass die PKW- bzw. Fahrradabstellplätze der geforderten Nutzung zur Verfügung stehen?

Der Eigentümer in seiner Verantwortung.

8. Wurde der Nachweis eines geringeren Flächenbedarfs bei den Fahrradabstellplätzen erbracht und wie sieht die Berechnung aus?

Es wurde kein Nachweis eines geringeren Flächenbedarfs erbracht und auch nicht beantragt.

9. Wie werden die Stellplätze den einzelnen Ladenflächen im Fachmarkt-Zentrum Gebäude 1 und Gebäude 2 zugeordnet und wird dies ausgewiesen?

Es gibt keine Einzelzuweisung der PKW-Stellplätze von den einzelnen Ladenflächen vor Ort.

10. Gibt es öffentliche Flächen und Stellplätze „Am Neuen Marktplatz“ und wo sind diese?

Die Zufahrtsstraße zwischen Fachmarktzentrum und dem Edeka-Markt ist eine öffentliche Fläche. Es sind zudem 7 Parkplätze die per Baulast für die Fachmarkt Nutzung entlang der Zufahrtsstraße gesichert sind und der Festplatz mit den dortigen PKW-Stellplätzen öffentliche Flächen.

11. Welche Kosten ergeben sich für einen Stellplatz „Am Festplatz“?

Gemäß dem Ausschreibungsergebnis und den erforderlichen Maßen für einen Parkplatz ergeben sich Kosten von ca.728 €/Parkplatz.

Allgemein

12. Gibt es für den Fahrstuhl eine Vereinbarung zur öffentlichen Nutzung und wie wird ein barrierefreier Zugang zum Gebäude sowie von der Altstadt zum Neuen Marktplatz bei Nichtbetrieb des Fahrstuhls gewährleistet?

Im Städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag vom 14.05.2013 ist in Teil III – Erschließung, § 9 – Art und Umfang der Erschließungsanlagen, Absatz 2 geregelt:

Unabhängig von der Notwendigkeit oder der Erforderlichkeit im Sinne des Absatz 1 Satz 2 verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Errichtung einer Aufzugsanlage zum 1. OG für den Baukörper 2, die eine Verbindung zwischen den Bereichen „Neuer Marktplatz“ und „Alter Marktplatz“ ermöglicht. Ansonsten gilt § 5 Abs. 1 dieses Vertrages. Der Zeitraum in welchem die Aufzugsanlage betrieben wird, beschränkt sich auf die Öffnungszeiten der Einrichtungen des Einzelhandelszentrums. Sofern seitens der Stadt Usingen der Betrieb der Aufzugsanlage außerhalb der vorgenannten Öffnungszeiten gewünscht ist, werden für diesen Zeitraum die Verkehrssicherungspflicht, die Kosten für die Beseitigung von Vandalismusschäden und Nebenkosten wie beispielsweise Instandhaltung, Wartung und Strom von der Stadt übernommen. In vorgenanntem Fall ist dies schriftlich und verbindlich durch die Stadt dem Vorhabenträger zu bestätigen.

13. Wenn die gesamtöglichen Verkaufsflächen nach dem B-Plan realisiert werden sollten, wie viele Stellplätze müssten noch angelegt werden?

- Verkaufsfläche der Baugenehmigung Fachmarktzentrum mit 4.159,5 m² mit dem vorh. Sortiment insgesamt 188 Stellplätze
- Verkaufsfläche gem. Bebauungsplanfestsetzung zulässig 4.700,00 m² für eine zulässige Erweiterung des vorhandenen Sortiments zusätzlich 23 Stellplätze insgesamt 211 Stellplätze für die Verkaufsfläche gem. B-Plan

14. Wie oft gab es bei Vorhabenbezogenen B-Planungen in der Vergangenheit Abweichungen und wenn ja, welche?

Es gab bisher einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Aldi-Markt. Es gab hier keine Abweichungen.