

Hauptamt

Datum	Drucksache Nr.:
25.02.2022	XI/27-2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	13.06.2022	
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	21.06.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	23.06.2022	
Ortsbeirat Usingen	30.06.2022	
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2022	

Abzweigung/ Kreisel Bahnhofstraße/Westerfelder Weg, Umgestaltung Bahnhofstraße im Rahmen des ISEK-Förderprogramms „Lebendige Zentren“ sowie Ankauf von Teil-Grundstücksflächen aus der Liegenschaft „Bahnhofstraße 9“, Eigentümer GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH

Beschlussvorschlag:

Punkt 1:

Es wird beschlossen, die Variante A3 „Ausbau als Kreisverkehrsplatz mit Mittelinsel“ laut Realisierungsstudie IMB Plan umzusetzen, um den Verkehrsknoten Bahnhofstraße/Westerfelder Weg verkehrstechnisch zu verbessern.

Hierzu soll ein Kreisel mit einem Durchmesser von 26 m in der Bahnhofstraße zur Ausführung kommen mit der Aufweitung der Eimündung in den Westerfelder Weg, entsprechend der von IMB-Plan erstellten und dieser Vorlage gemäß Anlage 3-1 „Lageplan Kreisverkehr“.

Punkt 2:

In diesem Zuge wird der Magistrat bevollmächtigt, die Bahnhofstraße im Rahmen des ISEK-Förderprogramms „Lebendige Zentren“ gemäß der Anlage 4 „Usingen_Variante 3a Symbiose“ vom 11.02.2022 aus der vom Planungsbüro bb22 erstellten Machbarkeitsstudie zu realisieren. In diesem Zusammenhang werden die Anregungen durch den ADFC geprüft, abgestimmt und ggf. in die Planung aufgenommen. Die Symbiose sowie die Anregungen des ADFC sind gemäß Anlage 4 und 1 der Vorlage beigefügt.

Punkt 3:

Der Magistrat wird ermächtigt, die notwendigen Grundstückverhandlungen für die Umsetzung der Kreisellösung gemäß Punkt 1 mit dem Eigentümer der Liegenschaft Bahnhofstr. 9 in Usingen, GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, sowie LIDL zu führen. Die Regelung in § 1, Absatz 3, Ziffer 4 der Hauptsatzung der Stadt Usingen hinsichtlich der Zuständigkeitsabgrenzung zwischen Stadtverordnetenversammlung und Magistrat wird für diese beiden Grundstücksgeschäfte aufgehoben. Dem Haupt- und Finanzausschuss ist im Anschluss zu berichten.

Sachdarstellung:

Zu Punkt 1:

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.11.2020 wurde beschlossen, die Variante A3 laut der Realisierungsstudie IMB Plan, Ausbau als „Kreisverkehrsplatz“ mit Mittelinsel, umzusetzen. Weiter heißt es in dem Beschluss: „Der Verkehrsknoten Bahnhofstraße/Westerfelder Weg soll verkehrstechnisch verbessert werden, indem dort ein Kreisel $d = 26$ m in der Bahnhofstraße zur Ausführung kommen soll mit der Aufweitung der Einmündung in den Westerfelder Weg, entsprechend der von IMB-Plan erstellten Skizze für einen Kreisel.

Nach neuerlichen Diskussionen im Parlament wurde dieser in 2020 gefasste Beschluss in der Sitzung am 31.05.2021 aufgehoben. In der neuen Beschlussfassung wurde zudem folgendes festgelegt: „Es wird beschlossen die Bahnhofstraße entsprechend dem ISEK Projektplan aufzuwerten unter Einbeziehung der vorliegenden Konzepte (wie Bahnville und IBM-Plan von Prof. Storost) einhergehend mit einer Verbesserung des Verkehrsflusses im Bereich Westerfelder/ Bahnhofstraße.

Das im Jahr 2010 vorgelegte Konzept von Bahnville sagt relativ wenig zu dem Knotenpunkt Bahnhofstraße/ Westerfelder Weg aus. Als Schwäche wird die unübersichtliche Wegeführung festgestellt, als Stärke der vorhandene Zebrastreifen und als Idee die Anlage des Zebrastreifens in der Flucht der Bahnhofstraße (was geschehen ist) sowie die Reduzierung der Grünfläche zugunsten der Wegeführung. Der Plan mit der Stärken-Schwächen-Analyse ist zur besseren Veranschaulichung dieser Vorlage als **Anlage 1 „Bahn Ville usingen-2010-03-15“** beigefügt.

Im Hinblick auf die anstehenden und vom zeitlichen Ablauf her dringend notwendigen Planungen für die Erneuerung bzw. Neugestaltung der Bahnhofstraße des ISEK-Förderprogramms „Lebendige Zentren“ sollten sich die städtischen Gremien erneut mit der Thematik auseinandersetzen, da durchaus verschiedentlich die Sorge besteht, dass eine Lösung ohne Kreisel in Verbindung mit dem Bebauungsplan für einen neuen LIDL zu einer deutlichen Verschlechterung des Verkehrsflusses an diesem Knotenpunkt führen kann.

Ursprünglich wurde von der Verwaltung für ein neues und größeres Gebäude die Lage am aktuellen Standort gegenüberliegend des Edeka-Marktes Nähe des Bachlaufes favorisiert, da diese es ermöglicht hätte, die vorhandene Zufahrt beizubehalten. Aufgrund der geplanten Veränderung des Abzweiges „Westerfelder Weg“ durch einen Kreisel oder durch eine in Richtung Bahnhof aufgeweitete Abbiegung würde jedoch die vorhandene Lidl-Zufahrt zu nah an die neue Anbindung „Westerfelder Weg“ gelangen, sodass eine solche Lösung hinsichtlich des Verkehrsflusses eine Verschlechterung bedeuten würde.

Zwischenzeitlich wurden die südlich angrenzenden Flurstücke 2356/13 und 2356/14 durch LIDL erworben, sodass die Anordnung des Marktes städtebaulich sowie aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten neu bewertet werden musste.

Unter dieser neuen Voraussetzung und der städtebaulichen Betrachtung ist erkennbar, dass die vorhandenen, umliegenden Gebäude (mit Ausnahme des Edeka-Marktes auf der nördlichen Seite des Bachlaufes) ihre Ausrichtung durchgängig entlang der Bahnhofstraße im Abstand von 5 bis 8 m aufweisen. Die neue Lage des geplanten LIDL-Gebäudes gemäß **Anlage 2 „Marktstandort Südwest, Zufahrt Bahnhofstraße“** auf der Südseite des Grundstückes und nahen Lage zur Bahnhofstraße würde sich somit in das städtebauliche Gesamtbild einfügen und ist unter diesem Aspekt zu favorisieren.

Mit der Verschiebung Richtung Süden werden die naturschutzrechtlichen Belange ebenfalls berücksichtigt, da sich die Uferstrandzone des Stockheimer Baches in ihrer Artenvielfalt besser entwickeln kann. Ebenfalls wird vom BUND empfohlen, die Gewässerrandstreifen bauleitplanerisch auszuweisen und zu sichern und eine Pufferzone zwischen dem Markt und Bachlauf zu schaffen, was durch die Verschiebung gegeben wäre.

Durch die neue Anordnung wäre die Zufahrt durch zwei Varianten möglich:

1. Anbindung an den geplanten Kreisellösung mit einer gleichberechtigten Auf- und Zufahrt sowie einer Insellösung mit vorgesehenem Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) (**siehe Anlage 3-1 „Lageplan Kreisverkehr“**) oder
2. eine einfache Zu- und Abfahrt auf das Grundstück (siehe **Anlage 3-2 „Lageplan Anbindung Gegenlage Westerfelder Weg“**), jedoch nur realisierbar mit deutlicher Verschiebung der Erschließung in der Richtung Süden (siehe **Anlage 3-3 „Verlagerung der Ein- & Ausfahrt Lidl“**).

Die Kreisellösung würde die Auf- und Abfahrten aus dem Westerfelder Weg, der Bahnhofstraße sowie dem LIDL-Gelände gleichberechtigt behandeln.

Die Ausfahrt vom Parkplatz LIDL im unteren Grundstücksbereich ohne Kreisellösung würde wiederum zu einer deutlichen Verschlechterung der Ein- und Ausfahrtsituation auf bzw. von dem Grundstück zur Konsequenz haben, sodass eine deutliche Verlagerung dessen als zwingende Voraussetzung sein müsste, um eine verkehrliche Entzerrung zu garantieren.

Im Gutachten des IMB wurde bereits daraufhin gewiesen, dass der Kreisellösung die beste verkehrliche Lösung an der Stelle mit der zukünftigen Nutzung darstellt (siehe **Anlage 3-1 „Lageplan Kreisverkehr“**).

Eine deutliche Verschiebung der Zu- und Abfahrt Richtung Süden wäre mit der neuen Lage des LIDL-Gebäudes nur bedingt möglich, verursacht jedoch auch sicherheitsrelevante Gefahrenquellen (Nähe Zu- und Abfahrt zum Ein- und Ausgang des Gebäudes, direkte Begegnung zwischen KfZ- und Personenverkehr), die zu lösen wären. Beide Varianten sind ebenfalls zur besseren Veranschaulichung dieser Vorlage als **Anlage 3-2 „Lageplan Anbindung Gegenlage Westerfelder Weg“** und **Anlage 3-3 „Verlagerung der Ein- & Ausfahrt Lidl“** beigefügt.

Unter allen Gesichtspunkten empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der Kreisellösung gemäß Anlage 3-1 mit einem Durchmesser von $d=26$ m gemäß IMB-Plan.

Zu Punkt 2:

Die Bahnhofstraße ist als Wohn- und Geschäftsstraße und Verbindungsachse zwischen dem Bahnhof, den Schulen (Innenstadt) und den Märkten (Alter und Neuere Marktplatz) von besonderer Bedeutung für die Stadt Usingen.

Allerdings wird deren Straßen- und Gehwegefläche, u.a. aufgrund eines hohen täglichen Verkehrsaufkommen und mehrerer Um- und Neubauten, erheblich belastet und ist im Zuge dessen auch beschädigt. Zudem fehlen in diesem Bereich straßenbegleitendes Grün sowie Anlagen für den Radverkehr. Des Weiteren bedürfen der ruhende Verkehr und die Gehwege, welche nicht barrierefrei ausgebaut sind, einer Optimierung. Ebenfalls gestaltet sich die Überquerung an manchen Stellen schwierig. Des Weiteren sind die vorhandenen Kanal- und Trinkwasserleitungen veraltet und bedürfen einer grundhaften Sanierung.

Aufgrund der vorgenannten Gründe möchte die Stadt Usingen die Bahnhofstraße im Rahmen des ISEK-Förderprogramms „Lebendige Zentren“ in einen verkehrsberuhigten Bereich / Tempo 30 mit Begegnungsstätten und Aufenthaltszonen für Bürger umgestaltet werden. Der Umbau und die Sanierung der Bahnhofstraße soll in 2023 begonnen werden.

Im Vorfeld wurde durch das Büro bb22 aus Frankfurt eine kleine Machbarkeitsstudie erarbeitet, in der 3 Varianten mit Begegnungsstätten, Aufenthaltszonen und Visionen untersucht wurden:

1. Variante, Allee

Parkbuchten beidseitig von Bäumen eingerahmt, Vorfahrtstraße bleibt gleich (Vorfahrt folgt der Kurve)

2. Variante, Fahrradstreifen bergauf

Parkbuchten einseitig in Gehweg integriert, Vorfahrtsstraße ändert sich (Vorfahrt in Richtung Bahnhof), Große Bäume an Parkbuchten, kleine Bäume zwischen Radweg und Fußweg

3. Variante, Kreisellösung

Parkstreifen rechts / links springend, Vorfahrtsstraße bleibt gleich (Vorfahrt folgt der Kurve)

Aus dieser Vorstudie wurde im Anschluss eine Ideallösung als **Variante 3a vom 11.02.2022** (siehe **Anlage 4**), als Symbiose aus den Varianten 2 und 3, durch das Büro bb22 im Zusammenhang mit der Bauverwaltung erarbeitet, die einen Fahrradbegleitstreifen bergauf, die Aufweitung und Platzgestaltungen im Bereichen der Querungen, den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Westerfelder Weg und Anbindung Lidl-Grundstück sowie das straßenbegleitende Grün in Form von Bäumen und Bepflanzung berücksichtigt.

In diesem Gestaltungsvorschlag werden die Bereiche Wilhelmjplatz, Kreuzung Bahnhofstraße/Riedborn, Kreuzung Bahnhofstraße/Auf der Riedwiese/Blücherstraße sowie der Bahnhofsvorplatz als gestalterische Fläche hervorgehoben und auch als Begegnungsstätte mit Aufenthaltsqualität umgestaltet. Ebenfalls sollen die Bürgersteige gemäß der Neugestaltung Innenstadt (siehe Scheunengasse) neu gepflastert und begrünt werden. Die übrigen Flächen der Bahnhofstraße werden asphaltiert ausgebaut.

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung werden alle vorhandenen Kanal- und Wasserleitungen grundhaft erneuert.

Der Fahrradverkehr wird durch einen Fahrradbegleitstreifen bergauf berücksichtigt. Durch diese Anordnung können dennoch Kfz-Stellplätze entlang der Bahnhofstraße erhalten bleiben. Ebenso wurde auf eine großzügige Bürgersteigsbreite geachtet, da besonders durch die Achse Bahnhof/Innenstadt ein starkes Fußgängeraufkommen vorhanden ist.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und vorliegenden Straßenbreiten ist nach Auffassung der Verwaltung von einem beidseitigen Fahrradweg Abstand zu nehmen, da diese zur Lasten des derzeit gut fließenden Fußgänger-, Bus- und Autoverkehrs gehen würde und man eine Symbiose zwischen den Fußgängern, dem Busverkehr, dem ruhenden Verkehr und dem Radverkehr finden sollte. Es wird daher vorgeschlagen den Fahrradweg bergab integriert im normalen Straßenverkehrsfluss mit Tempo 30 zu führen.

Dennoch werden mit der Umgestaltung der Bahnhofstraße werden die Anregungen des ADFC geprüft und soweit möglich aufgenommen.

Ebenso werden die Planungen und die Abläufe mit dem ÖPNV abgestimmt.

Die Umgestaltung Bahnhofstraße steht im nahen Kontext zum Bau des Kreisells und dem Neubau des Lidl-Gebäudes, sodass auch hier eine enge zeitliche Abstimmung erfolgen muss.

Die Kosten sind gemäß Kostenschätzung vom 01/2022 wie folgt aufgestellt:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Erneuerung der Kanalleitung (nicht förderfähig): | 700.000 € |
| 2. Erneuerung der Trinkwasserleitung (nicht förderfähig): | 450.000 € |
| 3. Umgestaltung Bahnhofstraße mit Kreisellösung (förderfähig): | 2.850.000 € |
| 4. Umgestaltung Bahnhofstraße mit Aufweitung (förderfähig): | 2.490.000 € |

Daraus resultiert unter Berücksichtigung der ISEK-Förderung in der Höhe von 66 % der anrechenbaren Kosten für den Straßenendausbau einschließlich Möblierung und Bepflanzung für die Umgestaltung der Bahnhofstraße mit Ausbau der großen Kreisellösung gegenüber der Aufweitung des Kreuzungspunktes Mehrkosten in Höhe von 120.000 € (360.000€ ohne Berücksichtigung der Förderung) und ohne Grunderwerb.

Die Kostenschätzung basiert auf eine Ermittlung von 01/2022. Die Kosten für den Grunderwerb sind in dieser Aufstellung nicht erfasst.

Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen durch den Bus- und Kfz-Verkehr, der Nähe zu den Versorgermärkten, den Anwohnern, ebenso der Fußgänger und Fahrradfahrer empfiehlt die Stadtverwaltung die Umgestaltung der Bahnhofstraße gemäß dem Gestaltungsvorschlag Variante 3a vom 11.02.2022 (siehe **Anlage 4**) zu beschließen.

Zu Punkt 3:

Um die verkehrliche Situation am Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Westerfelder Weg zu verbessern, wurde eine Untersuchung durch IMB-Plan durchgeführt, die die unterschiedlichen Anbindungsmöglichkeiten überprüfte.

In diesem Zusammenhang wurde sehr schnell deutlich, dass die städtischen Flächen für eine Verbesserung der verkehrlichen Situation durch den Bau eines Kreisels oder durch eine Aufweitung des Kreuzungspunktes Westerfelder Weg nicht ausreichen.

Aufgrund dessen wurde bereits im April 2021 das Gespräch zur GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Blumenstr. 14-16, 60318 Frankfurt/M. geführt, um einen möglichen Kauf einer Teilfläche der Liegenschaft Bahnhofstraße 9 zu erzielen.

Die GSW steht einem Verkauf positiv gegenüber. Der zu verhandelte Kaufpreis mit der GSW sollte nicht öffentlich kommuniziert werden.

Mit der Ermächtigung des Abschlusses des Kaufvertrages für den Magistrat ist sichergestellt, dass kein Wert öffentlich genannt wird. Durch die Mitteilung an den HFA ist nach Abschluss die Berichtspflicht gewahrt.

Der ermittelte Flächenbedarf für die Realisierung des Kreisels liegt bei ca. 220 m², bei einer Aufweitung des Kreuzungspunktes Westerfelder Weg bei 125 m².

Die tatsächliche Grunderwerbsfläche erfolgt gemäß finaler Planung und nach tatsächlichem Bedarf.

Der weitere, für den Ausbau des Kreisels notwendige Grundstücksbedarf auf dem westlich gelegenen Lidl-Grundstück soll eine kostenfreie Überschreibung durch die Eigentümer LIDL an die Stadt Usingen angestrebt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entscheidung, wie der Knotenpunkt Bahnhofstraße/Westerfelder Weg gestaltet werden soll, in Verbindung mit der Neugestaltung der Bahnhofstraße, insbesondere aber dem Bebauungsplan für einen Neubau von LIDL, zu betrachten und zu entscheiden ist.

Aus städtebaulicher Sicht und aus ökologischer Sicht schlägt die Verwaltung vor, den Kreisels wie ursprünglich beschlossen zu bauen, die Bahnhofstraße gemäß Gestaltungsvorschlag Variante 3a

vom 11.02.2022 umzubauen und das Gebäude LIDL entlang der Bahnhofstraße zu positionieren mit direkter Anbindung an den Kreisverkehr und Fußgängerüberweg zu erschließen.

Man hätte dann die maximale Verkehrsentslastung geschaffen, der Bahnhofstraße mit der Umgestaltung im Rahmen des ISEK-Förderprogramms eine städtebaulich wirkungsvolle Gestaltung gegeben und könnte gleichzeitig den naturschutzrechtlichen und ökologischen Gesichtspunkten für den Bebauungsplan LIDL am besten Rechnung tragen.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Im Haushalt 2022 stehen ausreichend Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen zur Verfügung, um die Maßnahmen anzustoßen. In den Jahren 2023 – 2024 sind die Haushaltsmittel ggf. zu erhöhen. Dies kann erst abschließend zu den Haushaltsberatungen 2023 geprüft werden.

Sebastian Knull
Leitung Kämmerei

Steffen Wernard
Bürgermeister

Michael Guth
Amtsleitung Hauptamt

Gabriele Pöhlmann/
Clemens Konieczny
Kom. Amtsleitung/Amtsleitung

Anlage(n):

- (1) Anlage 1_Bahn Ville usingen-2010-03-15
- (2) Anlage 2_Marktstandort Südwest Zufahrt Bahnhofstraße
- (3) Anlage 3-1_Lageplan Kreisverkehr
- (4) Anlage 3-2_Lageplan Anbindung Gegenlage Westerfelder Weg
- (5) Anlage 3-3_Verlagerung der Ein- Ausfahrt Lidl
- (6) Anlage 4 220511_Usingen_Variante 3a Symbiose