



# Stadt Usingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz"

### Begründung & Umweltbericht

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

**Fassung:** Entwurf

**Stand:** 27.01.2015

**Bearbeitung:**



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

Bahnhofstraße 22  
67656 Kaiserslautern

Tel: +49 631 36245-0  
Fax: +49 631 36245-99  
firu-kl@firu-mbh.de

Chausseestraße 29  
10115 Berlin

Tel: +49 30 288775-0  
Fax: +49 30 288775-20  
firu-berlin@firu-mbh.de

Schloßstraße 25  
55068 Koblenz

Tel: +49 261 914798-0  
Fax: +49 261 914798-19  
firu-ko@firu-mbh.de

www.firu-mbh.de

<b>I</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>6</b>
1	<b>Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
2	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
3	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>III</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
1	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze</b> .....	<b>7</b>
1.1	Planungsanlass .....	7
1.2	Erfordernis der Planung .....	10
1.3	Bisherige Entwicklungen im Plangebiet und in der Umgebung .....	10
2	<b>Plangebiet</b> .....	<b>17</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich .....	17
2.2	Standortalternativen .....	18
3	<b>Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen / Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis</b> .....	<b>19</b>
3.1	Entwicklung aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) .....	19
3.2	Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt 2000 .....	21
3.3	Fachplanungen .....	22
3.3.1	Biotopkartierung Hessen .....	22
3.3.2	NATURA 2000 .....	23
3.3.3	Sonstige Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzgesetzes .....	24
3.3.4	Hochwasserschutz .....	24
3.4	Vorhandenes Planungsrecht .....	25
3.4.1	Bebauungsplan für das Gebiet auf der Riedwiese .....	25
3.4.2	Umliegende Bebauungspläne .....	26
3.4.3	Sanierungsgebiet / Bebauungspläne S 1 – S 5 .....	28
4	<b>Planinhalte</b> .....	<b>30</b>
4.1	Zulässigkeit von Vorhaben .....	30
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	31
4.2.1	Sondergebiet "Handel und Dienstleistung" .....	31
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	31
4.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze .....	33
4.5	Verkehrsflächen und verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	33
4.6	Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen .....	33

4.6.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB .....	33
4.6.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB .....	34
4.6.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	36
4.6.4	Artenschutzmaßnahmen.....	37
4.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO) .....	37
4.7.1	Werbeanlagen .....	37
4.7.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	37
4.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	38
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>39</b>
5.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden .....	39
5.1.1	Bewertung des Vorhabens.....	41
5.1.2	Sonderverkaufsfläche für Saisonwaren im Außenbereich .....	46
5.2	Auswirkungen auf die Umwelt .....	47
5.2.1	Schalltechnische Belange.....	47
5.2.2	Naturschutzfachliche Belange .....	52
5.3	Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Stadtgestalt .....	54
5.4	Auswirkungen auf den Verkehr und verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens.....	55
5.5	Fußläufige Anbindung .....	59
5.6	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung .....	61
5.6.1	Wasserversorgung.....	61
5.6.2	Entwässerung.....	61
<b>6</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>63</b>
6.1	Kosten der Planverwirklichung .....	63
6.2	Flächenbilanz.....	63
<b>IV</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>64</b>
<b>1</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>	<b>64</b>
<b>2</b>	<b>Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Beschreibung der Planfestsetzungen, Standort, Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden.....</b>	<b>64</b>
<b>3</b>	<b>Planfall sowie vorhandene umweltrelevante Informationen .....</b>	<b>65</b>
<b>4</b>	<b>Methodik der Umweltprüfung.....</b>	<b>65</b>
<b>5</b>	<b>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....</b>	<b>65</b>
<b>6</b>	<b>Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....</b>	<b>68</b>

6.1	Belange von Natur und Landschaft .....	68
6.2	Auswirkungen auf Boden- und Grundwasser .....	68
6.3	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche .....	69
<b>7</b>	<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>69</b>
7.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand).....	69
7.1.1	Mensch.....	69
7.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	70
7.1.3	Boden, Geologie und Relief.....	83
7.1.4	Grundwasser .....	86
7.1.5	Oberflächengewässer.....	86
7.1.6	Klima .....	87
7.1.7	Landschaft und Erholung.....	89
7.1.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	90
7.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall) .....	91
7.2.1	Mensch.....	91
7.2.2	Naturschutzfachliche Belange .....	91
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall).....	92
7.3.1	Mensch.....	92
7.3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	98
7.3.3	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung.....	100
7.3.4	Auswirkungen auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete).....	101
7.3.5	Boden, Geologie und Relief.....	101
7.3.6	Wasser .....	101
7.3.7	Klima .....	102
7.3.8	Landschaft / Erholung.....	103
7.3.9	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	103
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>104</b>
8.1	Ausgleichmaßnahmen im Geltungsbereich .....	104
8.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	104
8.3	Minderungsmaßnahmen/ Kompensation .....	104
8.3.1	Gehölzpflanzung im Südosten des Plangebiets .....	104
8.3.2	Verwendung umweltfreundlicher Beleuchtung .....	104
8.3.3	Artenschutz .....	105
8.4	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen.....	105

8.4.1	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB .....	105
8.4.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB .....	105
8.4.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	107
8.5	Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche .....	108
8.5.1	Gewerbelärm .....	108
8.5.2	Verkehrslärmeinwirkungen .....	108
<b>9</b>	<b>Artenschutzrechtliche Regelungen .....</b>	<b>110</b>
9.1	Reptilien .....	110
9.2	Vögel .....	111
9.3	Fledermäuse .....	111
<b>10</b>	<b>Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>111</b>
10.1	Bilanzierung Bestand .....	111
10.2	Bilanzierung Planung .....	112
10.3	Zusammenfassung.....	114
<b>11</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>114</b>
11.1	Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	114
11.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	114
<b>12</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>115</b>
<b>13</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Abwägung .....</b>	<b>116</b>
<b>V</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>117</b>
<b>VI</b>	<b>ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>118</b>

## I RECHTSGRUNDLAGEN

### Rechtsgrundlagen Bund:

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

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

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

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

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

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

### Rechtsgrundlagen Hessen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## II VERFAHREN

### 1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

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

### 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Usingen hat in seiner Sitzung am 21.07.2014 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.08.2014 bis einschließlich 09.09.2014 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen und zur Information über die Planungen wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### 3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Usingen hat in Sitzung am 21.07.2014 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gefasst.

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.07.2014 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 09.09.2014 aufgefordert.

### III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

#### 1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

##### 1.1 Planungsanlass

Im Bereich des sogenannten „Neuen Marktplatzes“ ist vorgesehen, die Grundstücke in diesem Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Neuer Marktplatz“ soll diesem Ziel Rechnung getragen werden. Die Zwölfte Procom Invest GmbH & Co. KG als Vorhabenträger plant in dem beschriebenen Bereich die Etablierung von Einzelhandelsnutzungen, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, ggfs. einem Bio-Lebensmittelmarkt sowie weiterer Fachmärkte aus dem Bereich non-food (z.B. aus den Branchen Textil, Schuhe, Drogerie, etc.) Darüberhinaus sind ergänzende Flächen beispielsweise für Handel, Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen vorgesehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass auf Ebene der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zunächst eine Verkaufsfläche von 4.700 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung<sup>1</sup> wurde eine Verträglichkeit von bis zu 6.000 m<sup>2</sup> VK nachgewiesen.

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

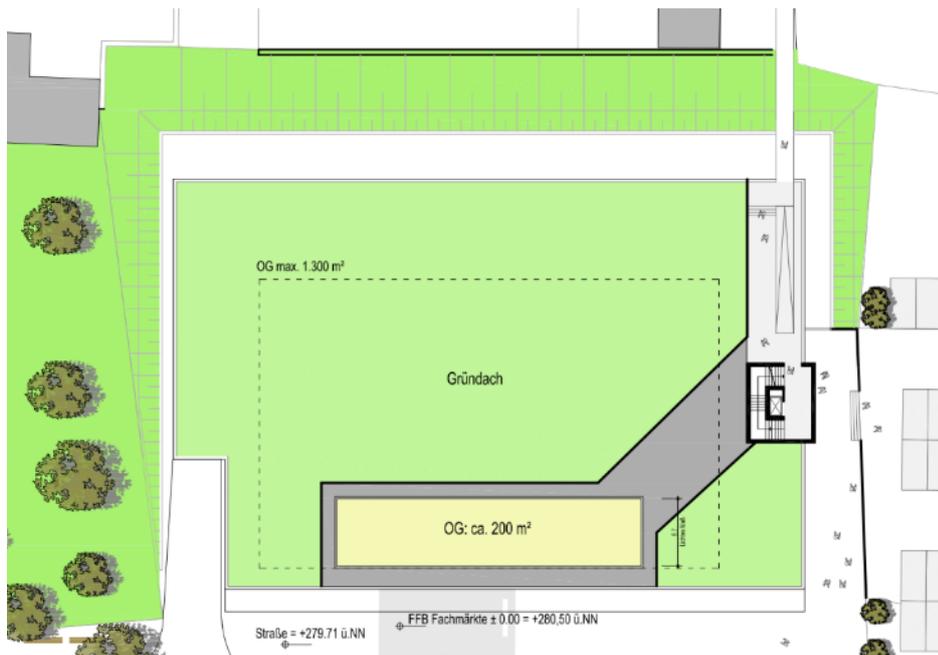
Im Detail sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan ein in den Baukörper integriertes Treppenhaus sowie eine Anbindung des Baukörpers an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerkes bzw. einer Rampenlösung vor, um die fußläufige Anbindung auch für Menschen mit Behinderung zu gewährleisten.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

Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das erforderliche Brückenbauwerk ebenfalls festgesetzt.

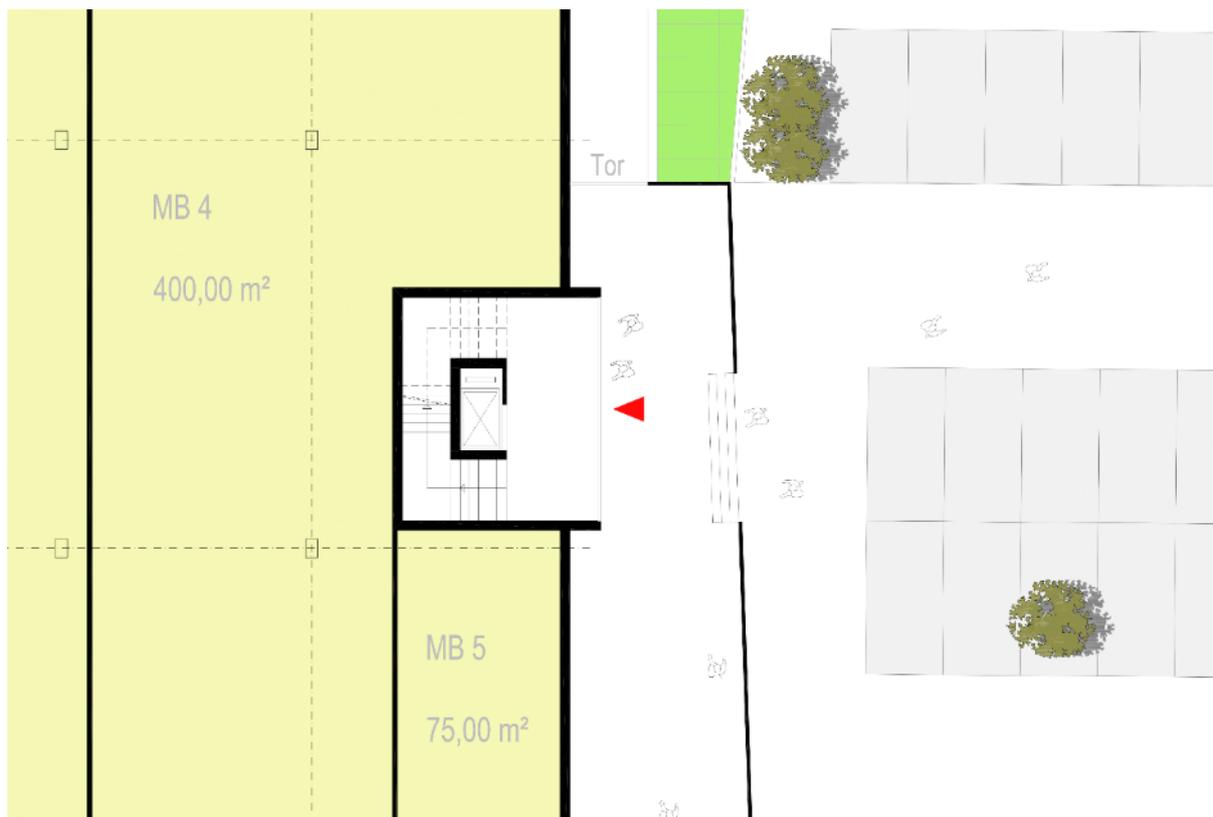
---

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

**Abbildung 1: Darstellung des nördlichen Baukörpers inkl. Wegeverbindung**



**Abbildung 2: Detailansicht Treppenaufgang**



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

Es muss allerdings darauf verwiesen werden, dass das Ziel einer Attraktivitätssteigerung des Stadtbilds durch die Errichtung großkubischer Handelsbauten und der erforderlichen Flächen für den Ruhenden Verkehr erfahrungsgemäß nur bedingt zu erreichen ist. An dieser Stelle wird ein Kompromiss erreicht, der die nutzungsbedingt erforderlichen Flächen und Baukubaturen mit den städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen kombiniert und somit eine auch wirtschaftlich tragfähige Gesamtlösung für die städtebaulich gewollten Nutzungen schafft.

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

Im Einzelhandelskonzept der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus dem Jahr 2002 wird der Bereich „Neuer Marktplatz“ bereits als Erweiterungsfläche für den innerstädtischen Einzelhandel benannt.<sup>2</sup>

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

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

Aus gestalterischer Sicht, so wird formuliert, ist v.a. im östlichen Bereich des Geländes Richtung Bahnhofstraße die Schaffung eines städtebaulich hochwertigen Charakters wichtig, während architektonisch schlichtere Gebäude (Fachmarktnutzungen) eher im westlichen Bereich untergebracht werden sollten. Zudem wird auch die Schaffung einer Sichtbeziehung zu den Innenstadtlagen über die Wilhelmstraße / Bahnhofstraße als wesentlich bezeichnet, um auch fußläufige Austauschbeziehungen zwischen heutiger Innenstadt und Neuem Marktplatz zu fördern.<sup>3</sup>

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> (GMA Markt- und Standortuntersuchung, 2009) (GMA Markt- und Standortuntersuchung, 2009)

<sup>3</sup> (GMA Markt- und Standortuntersuchung, 2009) (GMA Markt- und Standortuntersuchung, 2009), S. 55 ff

Fragestellungen im Sinne von Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen sowie Einbindung in bestehende städtebauliche Strukturen.

Mit der nunmehr vorliegenden Planung wird den oben beschriebenen Ziele in dem Umfang entsprochen, wie es die geplanten Nutzungen in Form eines Fachmarktzentrums und eines Vollversorgermarkte mit den erforderlichen Stellplatzflächen zulässt. Die Bebauungskonzeption stellt wie bereits beschrieben, einen Konsens zwischen städtebaulich gewollter Nutzung (Fachmarktzentrum, Vollversorgermarkt und Stellplätze) und den für diesen Bereich formulierten städtebaulichen und stadtgestalterischen Ansprüchen dar.

## 1.2 Erfordernis der Planung

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

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

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

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

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

## 1.3 Bisherige Entwicklungen im Plangebiet und in der Umgebung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als weitere positive Bestandteile werden

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

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

**Abbildung 3: Darstellung Wettbewerbsbeitrag Marcus Schmitt und Claudius Grothe, Frankfurt, entnommen aus: wettbewerb aktuell 08/2005**



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

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

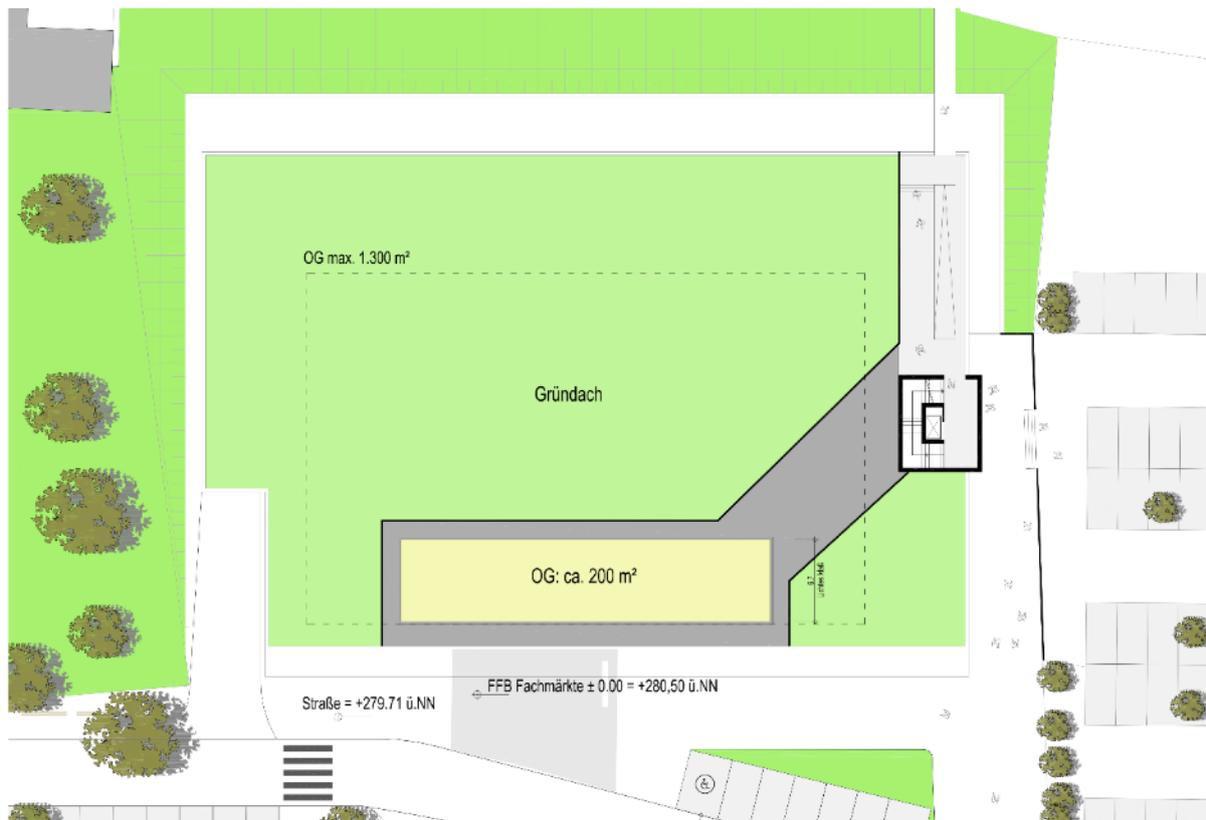
Zur Umsetzung des Vorhabens mit den vorbenannten Nutzungen wurde durch das Büro ATP Architekten Ingenieure (Offenbach am Main) ein Konzept gewählt, dass sich in die vorhandene Umgebungsstruktur einfügt und die wesentlichen Rahmenbedingungen (Umgebungsbebauung, Topographie, Wegeverbindungen etc.) des Areals aufnimmt.

Die neuzuschaffende **städtebauliche Situation** gliedert sich hierbei in zwei Teilbereiche, bestehend aus einem nördlichen Teilbereich mit Dienstleistungsnutzungen, Handel, freiberuflichen Nutzungen, Büros und Praxen und einem südlichen Teilbereich, bestehend aus einer Einzelhandelsnutzung in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Nutzungen (bspw. Backshop oder Café).

**Abbildung 4: Übersichtsplan, Fachmarktzentrum Usingen, Neuer Marktplatz, ATP architekten ingenieure**



Im nördlichen Teilbereich ist bislang ein Gebäudekomplex mit einer zweigeschossigen Bebauung vorgesehen, der rund 5 Fachmärkte und / oder ergänzenden Flächen für Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen Platz bietet. Ein Großteil der Dachfläche des Erdgeschosses wird hierbei mit einer Dachbegrünung versehen (vgl. Abbildung 5). Der südliche Teil der Dachfläche des Erdgeschosses nimmt hierbei in Teilen, auf einer Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> das Obergeschoss auf.

**Abbildung 5: Darstellung nördlicher Teilbereich**

Im südlichen Teilbereich ist ein Gebäude mit einer eingeschossigen Bebauung und einer Gebäudehöhe von bis zu 8,50 m vorgesehen das im Wesentlichen einen Vollsortimenter sowie ergänzende Nutzungen aufnehmen kann (vgl. Abbildung 6). Einen wesentlichen Bestandteil der Nutzung auf dem südlichen Teilbereich bilden die erforderlichen Stellplatzflächen die im östlichen Teilgebiet verortet sind.

**Abbildung 6: Darstellung südlicher Teilbereich**

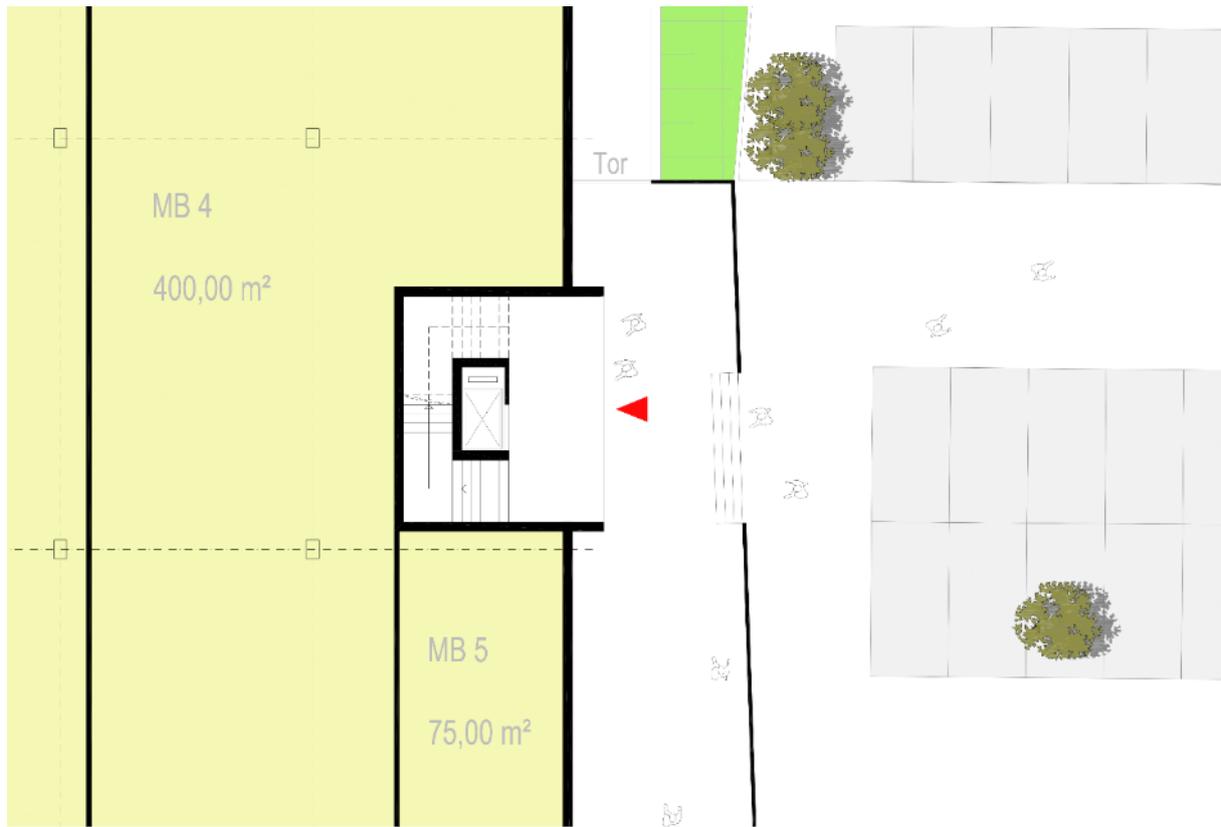
Die ansteigende **Topographie** im nördlichen Teilbereich von ca. 280,00 m ü NN auf bis zu ca. 290,00 m ü NN wird aufgenommen, so dass das sich der dortige Gebäudekomplex in das Relief eingliedert.

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

Wesentlicher Bestandteil der Planung ist die **fußläufige Anbindung** des Plangebietes, um die bereits bestehenden Abkürzungen und Wegeverbindungen von Alt- und Neustadt zum südlich gelegenen Riedborn und dem Bahnhof weiterhin beibehalten zu können. Die Stärkung dieser Wegeverbindungen war auch eine zentrale Wettbewerbsaufgabe, die von dem nun vorliegenden Konzept aufgegriffen wird.

Die beschriebene Wegeverbindung ergibt sich aus der Gesamtkonzeption in Form eines integrierten Treppenhauses in den nördlich gelegenen Baukörper sowie über die Anbindung des Baukörpers an die nördlich gelegene Altstadt mittels eines Brückenbauwerkes beziehungsweise über eine Rampenlösung, 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.

**Abbildung 7: Darstellung Treppenaufgang / Fahrstuhl / Platzsituation**



## 2 Plangebiet

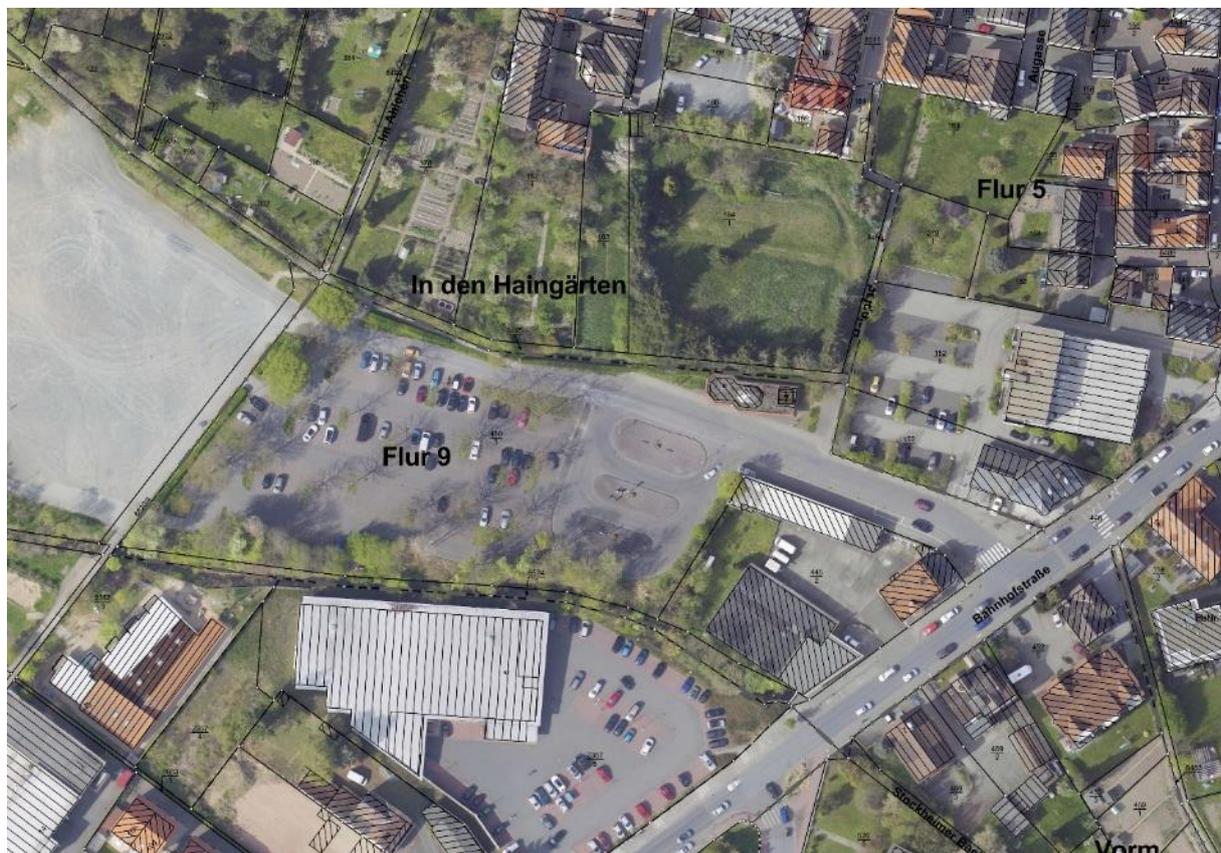
### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet „Neuer Marktplatz“ befindet sich südwestlich der historischen Altstadt von Usingen in einer Tallage zum dortigen Stockheimer Bach. Prägend für die Fläche ist der derzeit im Norden topographisch höher gelegenen Bebauungsrand unterhalb der Kreuzgasse / Neutorstraße der das Plangebiet nach Norden hin begrenzt und die im Osten der Bahnhofstraße vorhandene Bebauung die das Plangebiet nach Osten hin begrenzt (vgl. Abbildung 8).

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

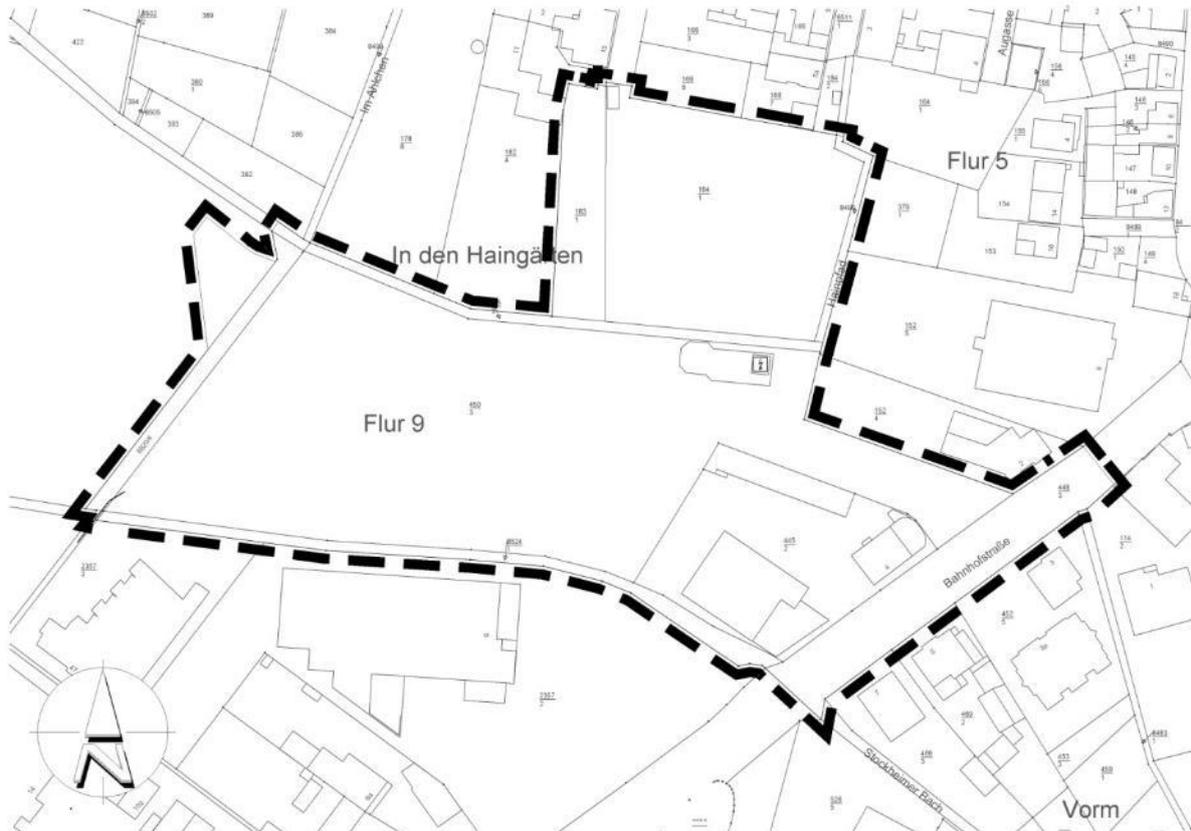
Als derzeitige Nutzungen auf dem Bereich „Neuer Marktplatz“ sind insbesondere eine innerstädtische Bushaltestelle und ein Parkplatz zu nennen. Der Bereich wird zudem als temporärer Festplatz genutzt.

**Abbildung 8: Luftbild Plangebiet und Umgebung**



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

**Abbildung 9: Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs**



Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke:

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

ganz im Geltungsbereich	teilweise im Geltungsbereich
183-1	8496
184-1	8495-4
8495-5	448-3
8820-4	2392-2
8524-1	
445-2	
450-3	

## 2.2 Standortalternativen

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

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

Bereits auf Eben des Stadtentwicklungskonzeptes wird zum Standort festgestellt, dass dieser auf Grund seiner städtebaulichen Lage und der unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten guten Potenziale für die Bebauung des Geländes auch eine Einzelhandelsnutzung untersucht werden (vgl. hierzu Kapitel 1).

In der Stadt Usingen gibt es keine weiteren Flächen, die gleichermaßen geeignet wären. Darüber hinaus wird mit der Flächenentwicklung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet sowie die Unterbringung von Fachmärkten und Dienstleistungseinrichtungen in ergänzender Randlage zur Innenstadt ermöglicht. Auf diese Weise wird ein bislang städtebaulich mindergenutzter Bereich einer neuen Nutzung zugeführt und die Inanspruchnahme neuer externer Flächen verhindert. Standortalternativen im eigentlichen Sinn bestehen dazu nicht.

### 3 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen / Naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis

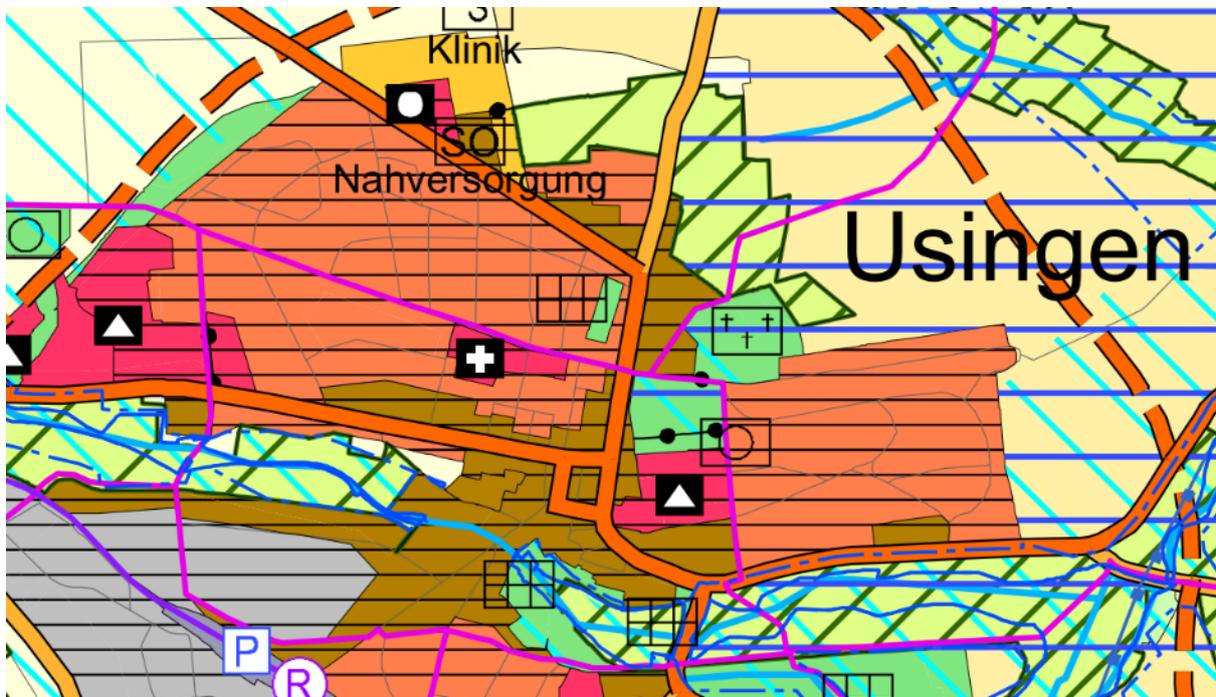
#### 3.1 Entwicklung aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

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

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

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

**Abbildung 10: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010**



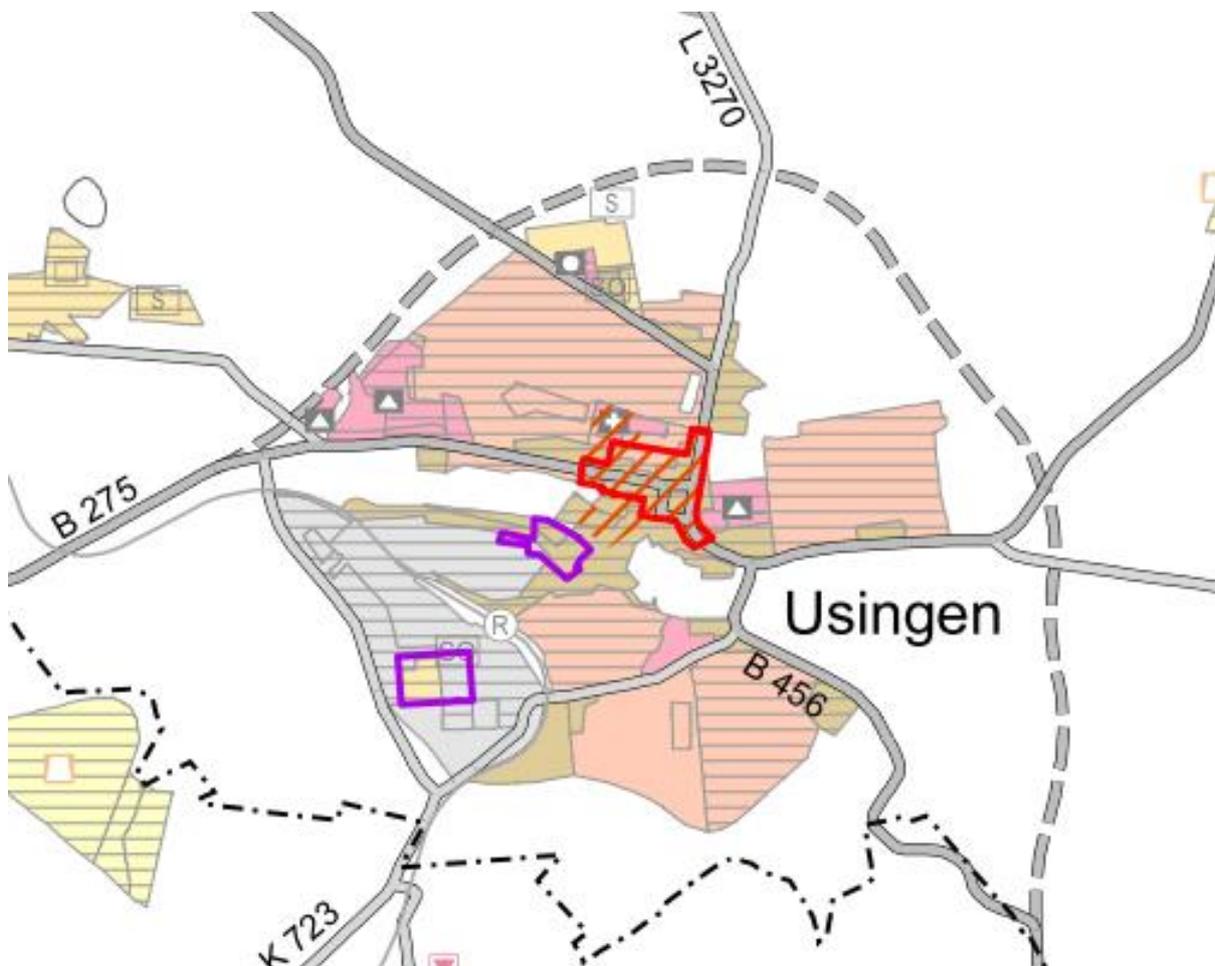
Die vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich, des Bebauungsplanes in Form des großflächigen Einzelhandels machen es grundsätzlich erforderlich, ein Sondergebiet gem. § 11

Abs. 3 BauNVO festzusetzen, denn "das Merkmal der "Großflächigkeit" ist bei einer Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup> erfüllt"<sup>4</sup>.

Bei den in Rede stehenden Flächen handelt es sich um Flächen, die dem zentralen Versorgungsbereich gem. Darstellung des RPS/RegFNP 2010, Beikarte 2 zugeordnet sind (vgl. hierzu Abbildung 11)

Unter Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 wird unter der Überschrift „Versorgungskerne und zentrale Versorgungsbereiche“ festgestellt, dass grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass die verbindliche Bauleitplanung aus den gemischten Bauflächen der RegFNP, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Beikarte 2 des RegFNP, vgl. hierzu auch Abbildung 11) liegen, Kerngebiete für die Unterbringung von (auch großflächigen) Einzelhandelsbetrieben entwickeln kann. Ist dies aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls nicht möglich, kann ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im RegFNP ausgewiesen werden. Dies setzt aber voraus, dass der Einzelhandelsstandort so groß ist, dass die Darstellungsgrenze des RegFNP von 0,5 ha erheblich überschritten wird. **Bebauungspläne die Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzen, werden innerhalb der Versorgungskerne und zentralen Versorgungsbereiche auch in gemischten Bauflächen als aus dem RegFNP entwickelt angesehen und entsprechend den Grundzügen der Planung.**<sup>5</sup>

**Abbildung 11: Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Auszug Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel, Blatt 1**



<sup>4</sup> (Kuschnerus 2010), S. 404

<sup>5</sup> (Regionalversammlung Südhessen, 2010)

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

### 3.2 Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt 2000

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

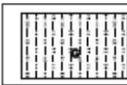
Zum Gelände des geplanten Fachmarktzentrums liegen in der Entwicklungskarte des Landschaftsplans flächenspezifische Zielaussagen vor. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche, verbunden mit der Zielaussage "Erhöhung Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen " als Verkehrsfläche und im Norden als Erwerbsgartenbau/Parkanlage oder sonstige öffentliche oder private Grünanlage verbunden mit der Zielaussage „Flächen, die in besonderem Maße der Erholung dienen oder für diese Zwecke entwickelt werden sollen“, dargestellt.

**Abbildung 12: Auszug aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000 / Entwicklungskarte**



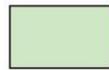
**Straßenverkehrsflächen**

 Straße oder Verkehrsfläche

 Erwerbsgartenbau

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

**Grünflächen und Freizealnutzung**

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

 Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage

**Regelungen und Maßnahmen**

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

 Erhaltung der Durchgrünung Innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991

 Erhöhung der Durchgrünung Innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991

**Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege oder der Bewirtschaftung sicherzustellen sind (§ 3 (2) Ziff. 4 i.V. mit Ziff. 9 HENatG)**

 Streuobst

 Wohnungserne Gärten

 Kleingärten, Grabeland

(Ausschnitt; Landschaftplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000/Entwicklungskarte)

Die im Landschaftsplan enthaltene Streuobstwiese geht auf eine ehemals als private Gartenfläche genutzte Nutzung zurück. Diese Nutzung der Streuobstwiese ist nicht vereinbar mit der Planung, es findet sich kein nennenswerter Bestand der als solcher eine Entwicklung als Streuobstwiese begründet.

**3.3 Fachplanungen**

**3.3.1 Biotopkartierung Hessen**

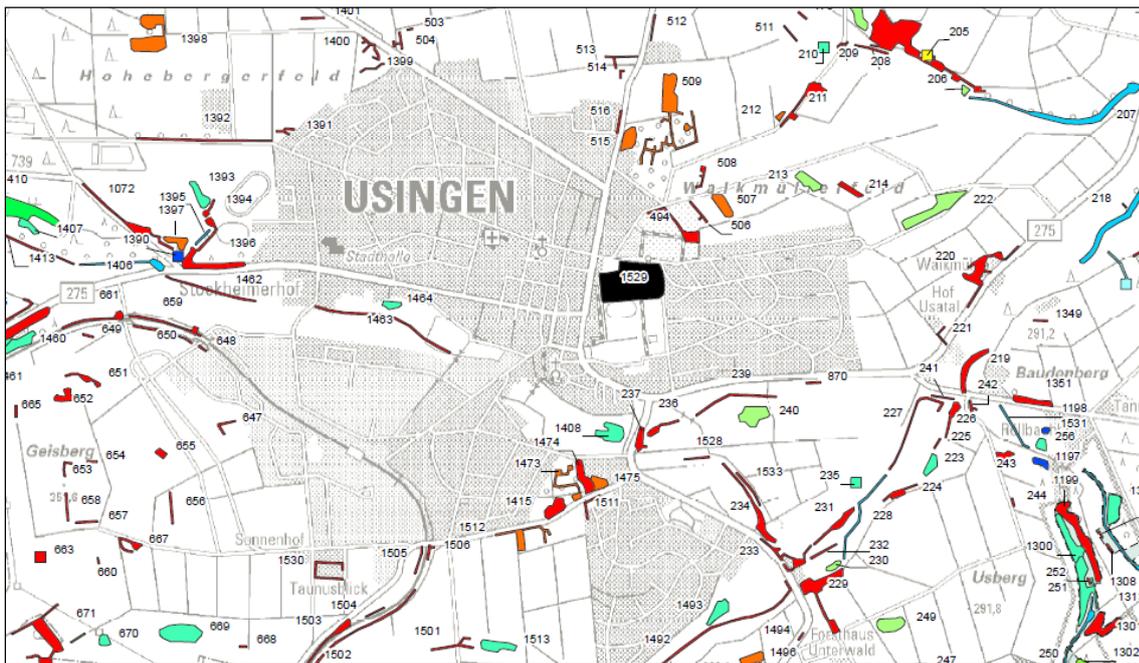
In der Hessischen Biotopkartierung<sup>6</sup> sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorgenommen.

Das nächstgelegene kartierte Biotop ist ein Ufergehölz (Schwarzerlen-Saum) am Stockheimer Bach (56178 1463, Biotop-Nr. 02.200 Gehölze feuchter bis nasser Standorte), welches sich westlich an das Plangebiet anschließt. Das Biotop ist nach § 30 BNatSchG i.V.m. §13 HAGB-NatSchG<sup>7</sup> geschützt.

<sup>6</sup> natureg.hessen.de

<sup>7</sup> Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010

**Abbildung 13: Auszug: Biotopkartierung Hessen**



**3.3.2 NATURA 2000**

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

**Abbildung 14: Darstellung der FFH-Gebiete im Umfeld des Plangebietes**



**Natura 2000 – 5617-303 Usa zwischen Wernborn und Ober-Mörlen; Größe 60,1 ha**

**Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie**

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

Erhaltung der Gewässerqualität und einer natürlichen oder naturnahen Fließgewässerdynamik

Erhaltung der Durchgängigkeit für Gewässerorganismen

Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit auentypischen Kontaktlebensräumen

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

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

Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik

Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den atypischen Kontaktlebensräumen

#### **Erhaltungsziele der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie**

Cottus gobio Groppe

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

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

Lampetra planeri Bachneunauge

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

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

### **3.3.3 Sonstige Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzgesetzes**

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

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

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

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

### **3.3.4 Hochwasserschutz**

Im südwestlichen Teilbereich befindet sich das Überschwemmungsgebiet Usingen (vgl. Abbildung 15). Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt.

Das in Rede stehende Wasserschutzgebiet wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Eine Überplanung oder bauliche Veränderung ist somit nicht vorgesehen. Der bereits bestehende Fußweg wird im Bebauungsplan zur Information dargestellt. Mit dieser Darstellung geht ebenfalls keine geplante bauliche Veränderung einher.

**Abbildung 15: Darstellung Überschwemmungsgebiet Usingen<sup>8</sup>****3.4 Vorhandenes Planungsrecht****3.4.1 Bebauungsplan für das Gebiet auf der Riedwiese**

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

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

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

<sup>8</sup> Geobasisdaten Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG)

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

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

**Abbildung 16: Auszug Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“**



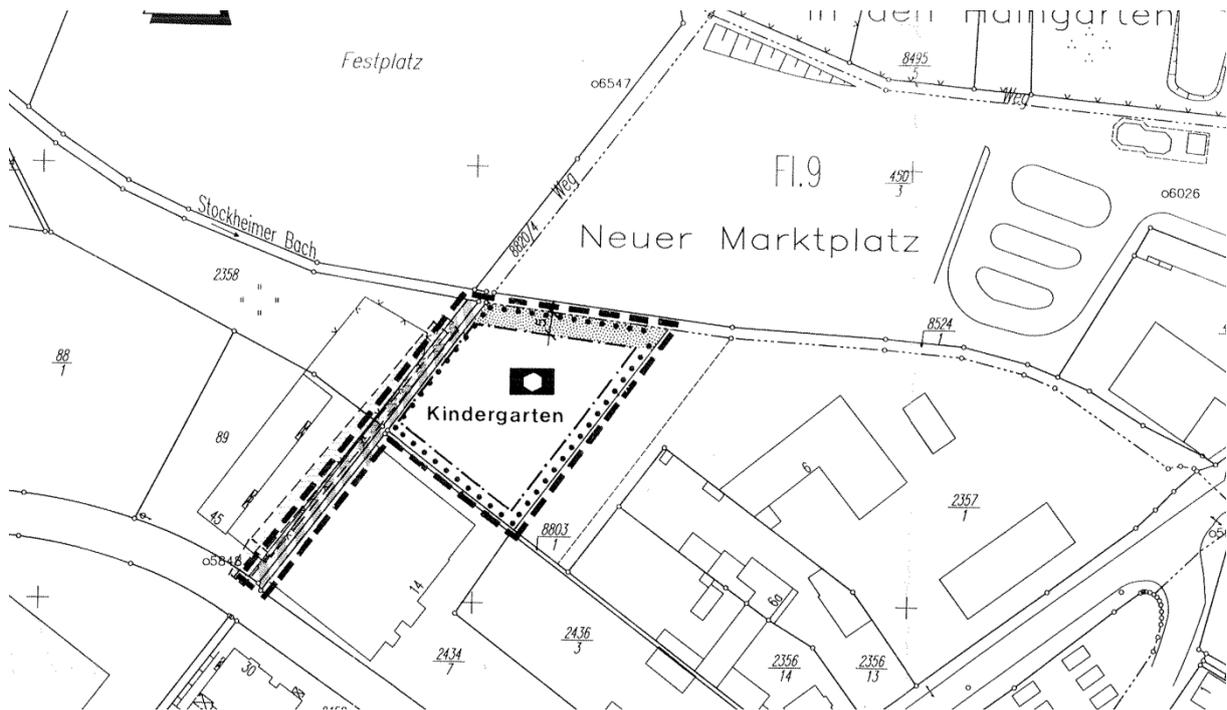
### 3.4.2 Umliegende Bebauungspläne

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

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

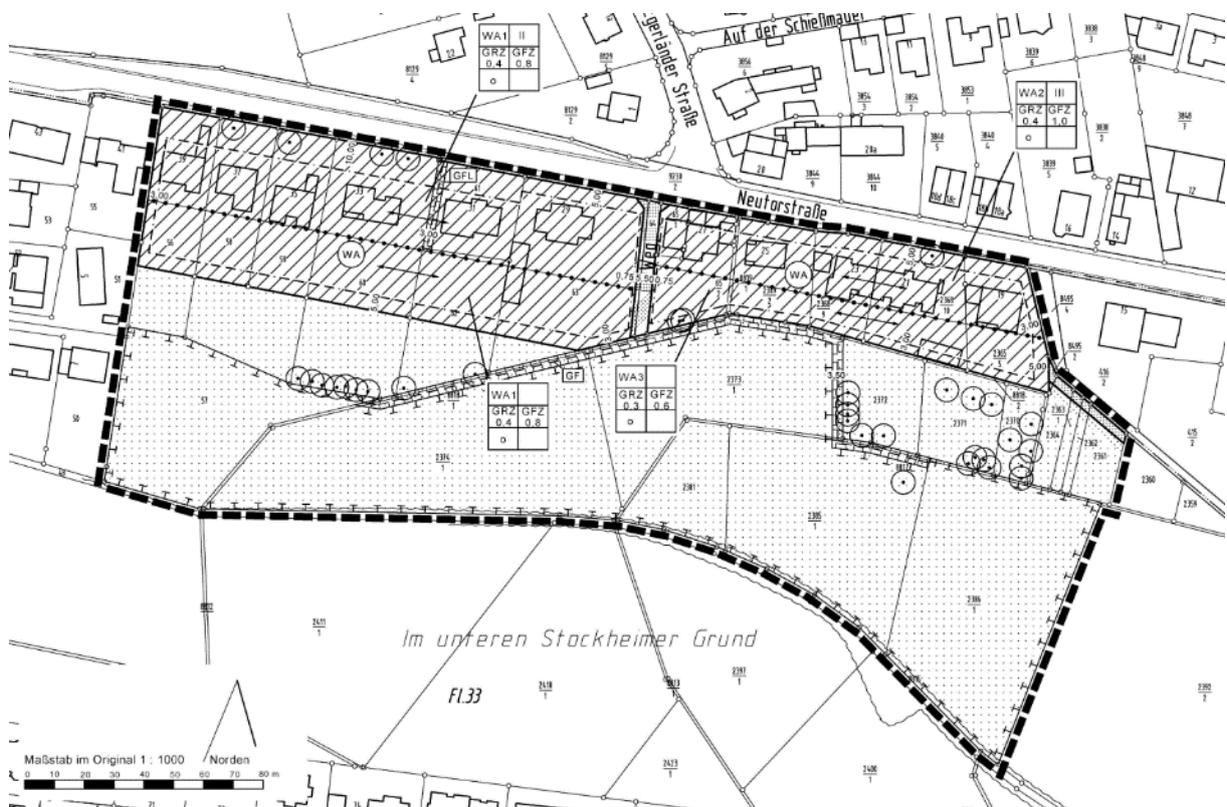
**Abbildung 17: Auszug Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“**

**im Stadtteil Usingen**



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

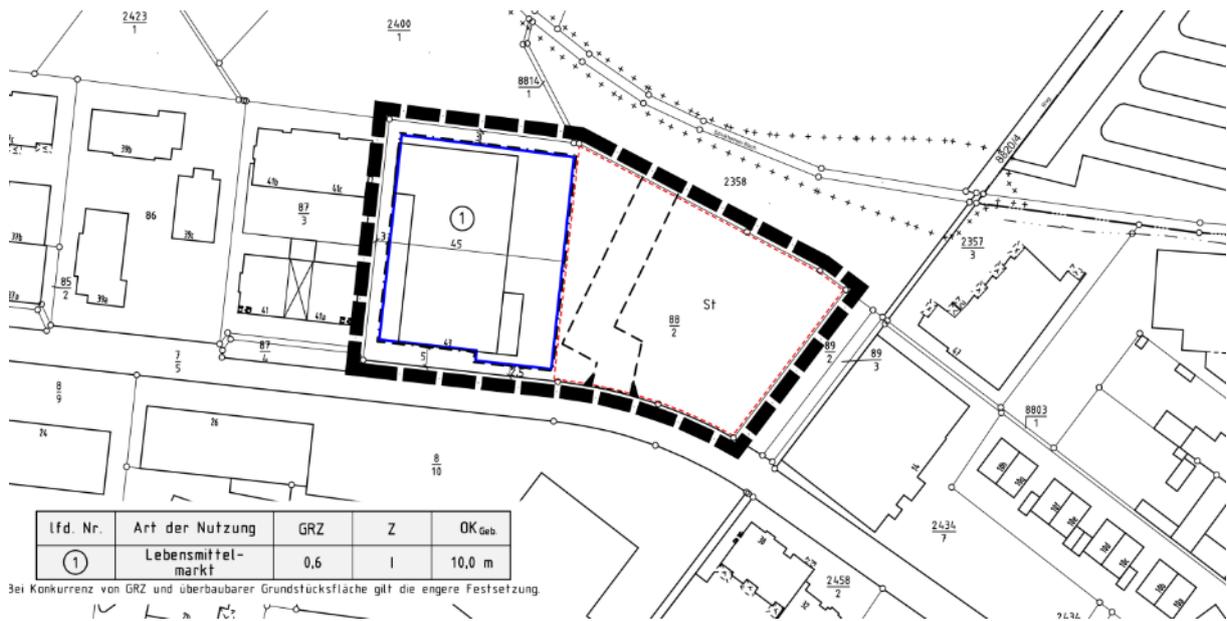
**Abbildung 18: Auszug Planzeichnung 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Riedwiese“**



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

**Abbildung 19: Auszug Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Riedwiese“**

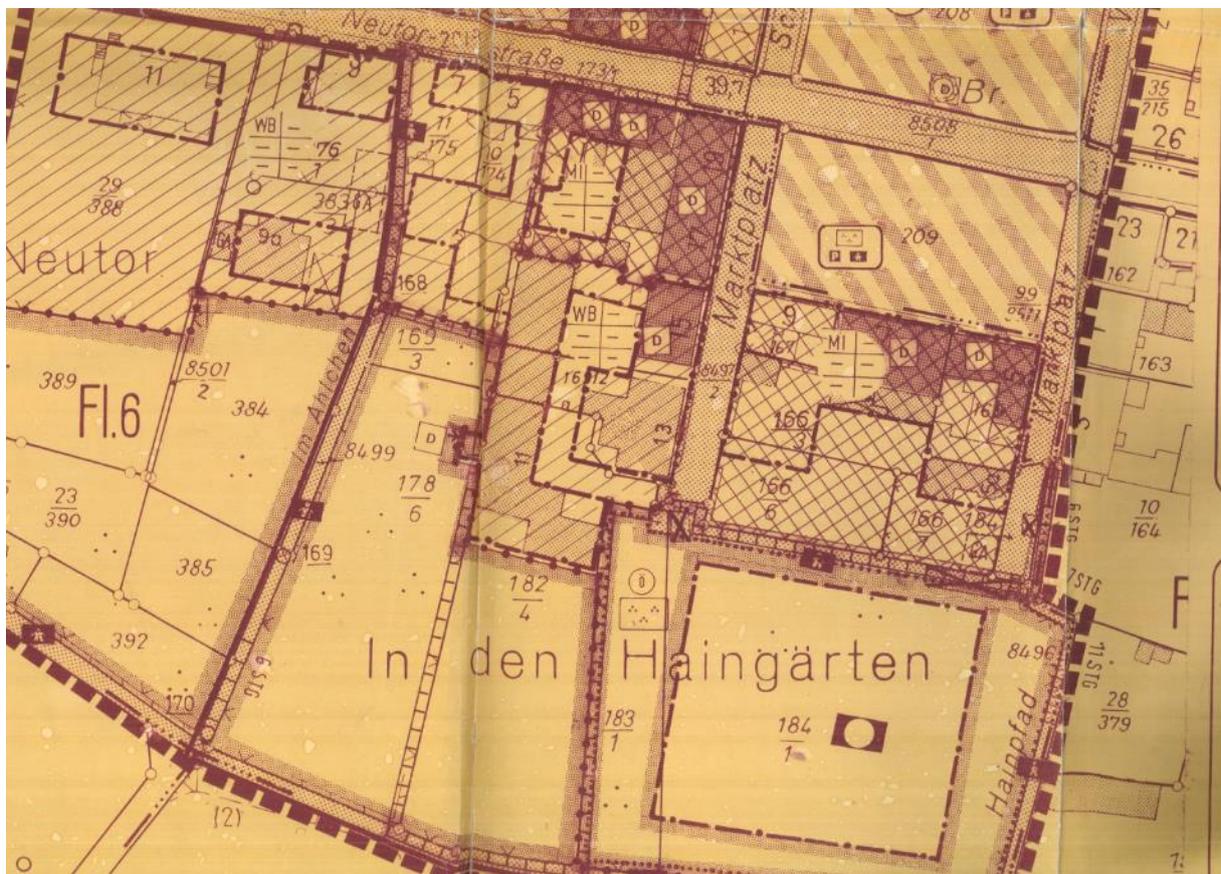
– 3. Änderung



3.4.3 Sanierungsgebiet / Bebauungspläne S 1 – S 5

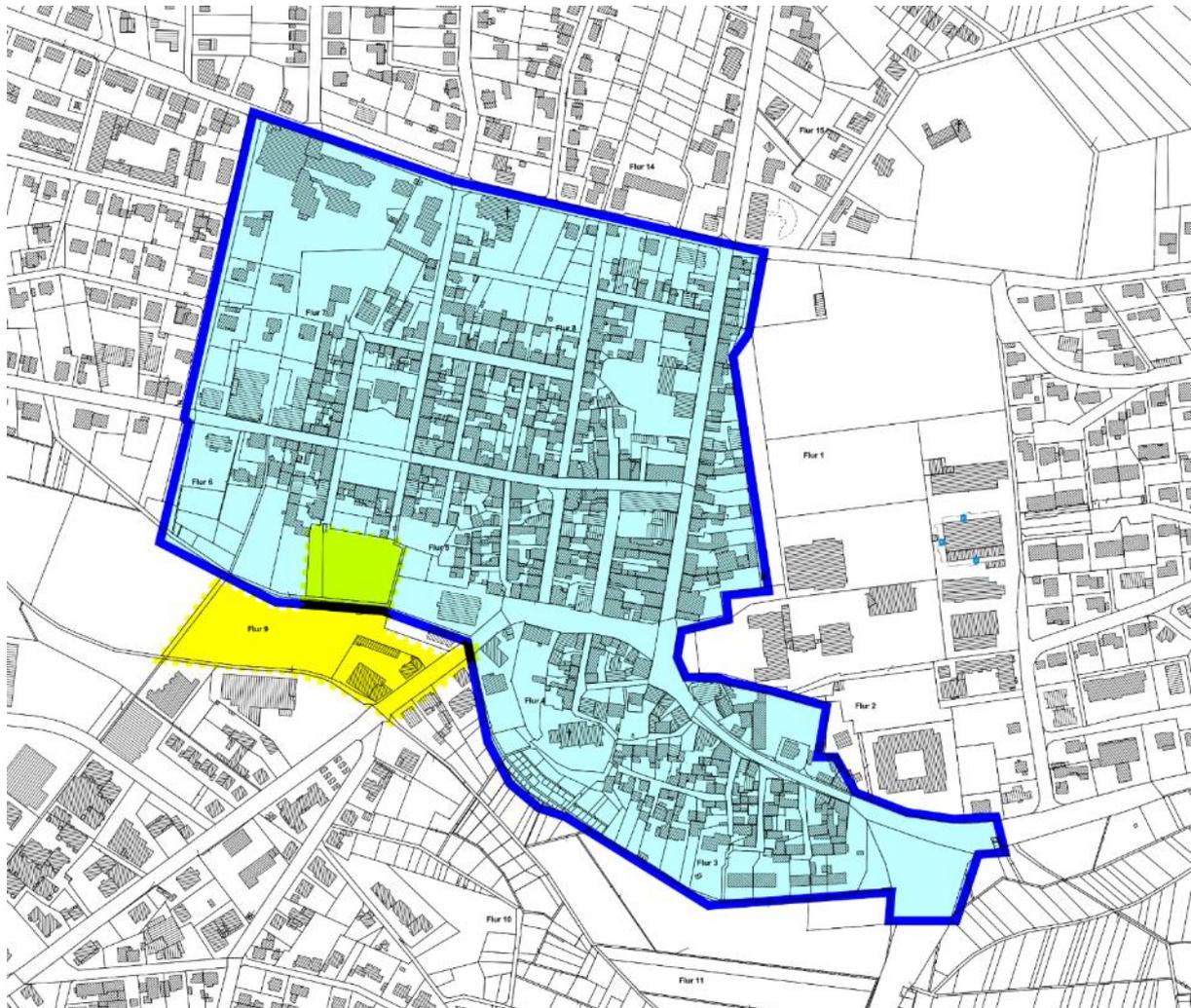
Nördlich des Plangebietes schließt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ vom November 1972 mit den jeweiligen Bebauungspläne S1 – S5 an. Die südliche Teilfläche des Bebauungsplanes S 1 wird durch die vorliegende Planung überplant.

Abbildung 20: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan S 1



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

**Abbildung 21: Abgrenzung des Sanierungsgebietes (blau) mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gelb)**



## 4 Planinhalte

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

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

Ziel der Planung ist demnach die Etablierung von Einzelhandelsnutzungen, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, ggfs. einem Bio-Lebensmittelmarkt sowie weiterer Fachmärkte aus dem Bereich „non-food“ (z.B. aus den Branchen Textil, Schuhe, Drogerie, etc.) Darüberhinaus sind ergänzende Flächen beispielsweise für Handel, Dienstleistung und freiberufliche Nutzungen, Büros und Praxen vorgesehen.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass auf Ebene der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zunächst eine Verkaufsfläche von 4.700 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung<sup>9</sup> wurde eine Verträglichkeit von bis zu 6.000 m<sup>2</sup> VK nachgewiesen.

Auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert der Vorhabenträger nunmehr das Vorhaben und definiert die geplante Verkaufsfläche zum aktuellen Verfahrensstand mit 4.700 m<sup>2</sup> für das Gesamtvorhaben.

Bestandteil dieser Entwicklung ist zudem die Schaffung einer attraktiven und leistungsfähigen Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“, nördlich des Plangebietes, des Sanierungsgebietes „Stadtkernsanierung“ sowie optional zur bereits bestehenden Fachmarktansiedlung im Gewerbegebiet „Riedwiese“, südlich des Plangebietes (vgl. hierzu Kapitel 1).

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

### 4.1 Zulässigkeit von Vorhaben

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

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

<sup>9</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Sondergebiet "Handel und Dienstleistung"

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes "Handel und Dienstleistung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO). Das Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ dient der Unterbringung eines Fachmarktzentums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.700 m<sup>2</sup> sowie von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistung und Gastronomie. Es dient im Weiteren der anteiligen Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie den baugebietsbezogenen Nebenanlagen.

Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Festlegung eines standörtlich spezifischen Mixes des Nutzungselementes Einzelhandel, in der Ausprägung als großflächige und nicht-großflächige Betriebsformen, flankiert von Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungen. Ein ausgewogenes räumliches Verhältnis dieser Nutzungselemente untereinander sowie ihr gleichzeitiger Betrieb auf dem Areal sind Bestandteile des Konzepts. Nähere Ausführungen hierzu sind unter Kapitel III,1 Planungsziele und –grundsätze aufgelistet. Ergänzend wird erwähnt, dass der spezifische Standortmix auf der Grundlage einer Auswirkungsanalyse<sup>10</sup> von Dr. Lademann & Partner erstellt worden.

Der spezifische Nutzungsmix ergibt sich durch die getroffenen Festsetzungen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist geeignet, eine nachhaltige städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen und dabei als integrierter Standort in unmittelbarer Lage an der Innenstadt von Usingen für das Plangebiet selbst wie auch für sein Umfeld umfassende Strukturimpulse auszulösen.

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

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Baukörper in Lage und Dimension eindeutig bestimmt.

Im geplanten Sondergebiet wird die Grundflächenzahl im Teilgebiet „Süd“ mit 0,95 und im Teilgebiet „Nord“ mit 1,0 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze der GRZ im Plangebietsteil SO zielt darauf ab, bei der Größe des Baufeldes das vorgesehene und erforderliche Raumprogramm zur Umsetzung des Vorhabens sowie ergänzender Nutzungen umzusetzen zu können. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Damit stellt sich unter Bezug auf die nachfolgenden aufgeführten städtebaulichen Gründe, die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) als gerechtfertigt dar.

Für die Überschreitung der Obergrenzen der GRZ werden folgende städtebaulichen Gründe angeführt, zugleich wird dargelegt, dass sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen:

---

<sup>10</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

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

1. Insbesondere die sehr gute lokale, auch fußläufige Verkehrsanbindung durch den unmittelbaren Anschluss an den „Alten Marktplatz“ und den Innenstadtbereich sowie die gute verkehrstechnische Anbindung an die Bahnhofstraße zählen zu den Standortvorteilen der gewählten Fläche. Damit ist eine gute Erreichbarkeit durch den Individualverkehr gewährleistet. Zudem besteht eine gute Anbindung der Fläche an den ÖPNV. Des Weiteren stellen die sofortige Verfügbarkeit der Fläche sowie die städtebauliche Eignung für das geplante Vorhaben in Kombination mit der Flächengröße einen gewichtigen Faktor dar. Die Fläche befindet sich außerdem integriert im Siedlungszusammenhang. Dadurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert werden und dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, die vorgesehene Überschreitung der GRZ-Obergrenzen vorzunehmen, um das Vorhaben an dem vorgesehenen Standort umsetzen zu können.
2. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der GRZ-Obergrenzen kann nicht davon ausgegangen werden, dass angrenzende Wohnbaugrundstücke - im Teilgebiet selbst ist eine Wohnnutzung nicht vorgesehen - in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtliche als rücksichtslos darstellen und mit den Wertungen des Abstandsrechts nicht vereinbar sind. Vielmehr gilt es festzustellen, dass mit der Umsetzung des Geplanten, keine negativen Veränderungen in Bezug auf Belichtung, Besonnung oder Durchlüftung einhergehen. Eine etwaige Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in Folge der Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO im Sondergebiet somit ausgeschlossen. Auch werden die erforderlichen Abstände zu bestehender Nachbarbebauung trotz Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO eingehalten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.
3. Es ist ferner nicht anzunehmen, dass die Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorruft. Da es sich bei dem hier aufzustellenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Belange des Lärmschutzes sowie die Auswirkungen auf die Umwelt insgesamt sorgfältig untersucht (vgl. hierzu IV). Die lokalen lufthygienischen Verhältnisse werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert. Die gewählte Dichte entspricht auch dem Grundsatz, die Ressourcen zu schonen, die Inanspruchnahme neuer Flächen zu reduzieren und dazu angemessene Dichtewerte zu entwickeln. Hierbei spielt insbesondere auch die Lage einem innerstädtischen Randbereich eine herausragende Rolle.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst festgesetzt werden (vgl. hierzu Kapitel 4.6). Da aus bauplanungsrechtlicher Sicht 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 allerdings in einem vertretbaren Umfang, sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hervorgerufen werden. Der Umgang mit den Auswirkungen des

geplanten Vorhabens wird detailliert im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt (vgl. hierzu Kapitel IV).

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

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

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

#### **4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

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

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

#### **4.5 Verkehrsflächen und verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

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

#### **4.6 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen**

##### **4.6.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

###### **4.6.1.1 MF 1 Hangfläche an Nordrand des Plangebietes**

###### Festsetzung

*Die Fläche ist als Mosaik mit folgenden Biotopstrukturen anzulegen:*

*Ca. 20% der Fläche sind in sonnenexponierter Lage vegetationsfrei zu belassen und mit einer Steinschüttung zu versehen (kein Oberbodenauftrag).*

*Ca. 30% der Fläche sind als artenreiche Wiese/Sukzessionsfläche anzulegen.*

*Auf ca. 50% der Fläche sind standortgerechte Sträucher (Höhe mind. 60-100 cm) anzupflanzen (vgl. Pflanzliste).*

###### Begründung

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen in Offenlandbiotop (Wiesenfläche der ehemaligen Gärtnerei) und zur Schaffung von naturnahen Flächen mit hohem Struktur- und Artenreichtum sind die im Bebauungsplangebiet festgesetzten Flächen als Mosaik unterschiedlicher Biotopstrukturen zu gestalten.

Ca. 20% der Fläche sollten in sonnenexponierter Lage vegetationsfrei belassen werden (kein Oberbodenauftrag) und mit einer Steinschüttung/Gabionenfläche zu versehen. Besonders geeignet sind dabei sowohl die südexponierten Böschungen nahe der nördlichen Trockenmauer. Sie bieten hochwertige Lebensräume für Wärme liebende Reptilien.

Für die Anlage der Wiesen sollte auf den Standort abgestimmtes Saatgut mit hohem Kräuteranteil Verwendung finden. Hiermit ist gewährleistet, dass sich am Standort artenreiche Wiesen entwickeln und die angestrebte ökologische Wertigkeit rasch eintritt.

Die Flächen zwischen den Gehölzgruppen sollten nach der Wieseneinsaat der Sukzession überlassen bleiben. Die Pflege der Sukzessionsflächen sollte sich auf das Zurückhalten einer

beginnenden Verbuschung beschränken, wodurch die Entwicklung von Hochstaudenfluren und Saumgesellschaften gefördert wird. Die Sukzessionsflächen tragen somit zur Erhöhung der Artenvielfalt von Pflanzen und Tiere bei und bewirken durch eine erhöhte Strukturvielfalt eine Verbesserung des Landschaftsbildes.

Zur Grenze der benachbarten, als Hausgärten genutzten Grundstücke sollte eine Strauchpflanzung durchgeführt werden. Eine Düngung und Pestizideinsatz sind grundsätzlich zu vermeiden.

#### **4.6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

##### **4.6.2.1 Dachbegrünung**

###### Festsetzung

*Im nördlichen Teilgebiet des SO des Sondergebietes „Handel und Dienstleistung“ ist auf der Dachfläche des Erdgeschoßes (EG) des Hauptbaukörpers auf min. 30 % der Dachfläche, eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Auf Dachflächen, die baulich genutzt werden, (z.B. durch bauliche Anlagen, Terrassen, Zu- und Umwegungen, Sonnenkollektoren, Lichtbänder und Rauchabzüge) ist die Dachbegrünung nicht aufzubringen.*

###### Begründung

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen.

Eine solche Dachgestaltung trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung stadtgestalterische Funktionen.

Zudem ist darauf zu verweisen, dass die vorgesehene Dachbegrünung auch zu einer Verbesserung bzw. Aufwertung der Sichtbeziehung und der Stadtgestalt beiträgt.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. Als weitere ökonomische Funktion verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

In der Regel sollen Dachbegrünungen möglichst leicht sein und bei der Erstellung und Pflege nur geringe Kosten verursachen. Pflanzen, die auf solchen extensiv begrünten Dächern gedeihen sollen, müssen deshalb mit wenig Wasser und Nährstoffen auskommen, sich selbst durch Aussaat oder Sprossen regenerieren können, Wind, Frost und Hitze ertragen, also besonders robust sein.

##### **4.6.2.2 PF 1 Anpflanzfläche für einen standortgerechten Ufersaum (177 m<sup>2</sup>)**

###### Festsetzung

*Entlang des Stockheimer Baches ist eine geschlossene Ufer-Gehölzpflanzungen aus Flatterulmen- und Eschenheister (2 m Höhe) vorzunehmen (Schwarzerle). Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 2,50 x 2,50 m. Der Ufersaum ist dauerhaft zu erhalten und einer naturnahen Sukzession zu überlassen.*

###### Begründung

Im Bereich des Stockheimer Baches ist der linksseitige Gewässerrandstreifen nicht geschlossen. Durch den Rückbau der Gebäude wird es möglich einen durchgehenden 5 m breiten Gehölzsaum zu schaffen.

Neben den positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild stellen diese Gehölzpflanzungen in dichter Ausprägung einen Immissions- und Sichtschutzstreifen zwischen den gewerblichen Nutzungen der Bauflächen und dem Gewässer dar.

Dieser Ufersaum dient ferner als wichtige Elemente zur Biotopvernetzung entlang der Plangebietsgrenzen und bietet Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen.

Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung. Angestrebt wird eine möglichst naturnahe Ausprägung des Ufersaumes in dichter Ausprägung. Es sind Heister (mind. 200 cm) zu pflanzen und *einer naturnahen Sukzession zu überlassen*.

#### 4.6.2.3 PF2 Anpflanzflächen für standortheimische Bäume und Sträucher

##### Festsetzung

*Auf der im Plan mit PF2 gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus 2 Bäumen (STU mind. 14-16 cm) sowie aus Sträuchern (Höhe mind. 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Je 50 qm Pflanzfläche ist ein Baum zu pflanzen, der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,00 x 1,50 m.*

##### Begründung

Auf den Flächen ist die Anlage einer dichten Baumhecke geplant.

Neben den positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild stellen diese Gehölzpflanzungen in dichter Ausprägung einen Immissions- und Sichtschutzstreifen dar.

Diese Baumhecken dienen ferner als Grünzäsuren und Elemente zur Biotopvernetzung und bieten Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen.

Großflächige Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge Bebauung. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung in dichter Ausprägung. Es sind Hochstämme (StU mind. 14-16 cm) und Sträucher (mind. 60-100 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

#### 4.6.2.4 Begrünung von Stellplätzen

##### Festsetzung

*Die mit ST 1 bis ST 4 bezeichneten Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.*

*Die Festsetzung ersetzt die Stellplatzsatzung der Stadt Usingen.*

##### Begründung

Bäume sorgen für eine visuelle Aufwertung und innere Durchgrünung der Ansiedlungsflächen und unterstützen somit die Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Siedlungsraum. Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht. Die Maßnahme dient damit auch dem Ausgleich von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und der Aufwertung des städtischen Bereichs.

Ferner besitzen Bäume eine bedeutende ökologische Funktion als Verbindungselement und Trittsteinbiotope innerhalb der Ansiedlungsflächen.

Es sind mindestens ein einheimischer, standortgerechter Baum (Hochstamm STU 18-20,) je angefangene 6 Pkw-Stellplätze anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzstandorte der Bäume sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und bei

einem Aufeinandertreffen mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur (z.B. Leitungen, Beleuchtung, Zufahrten) oder Grenzveränderungen entsprechend anzupassen. Die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

#### **4.6.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

##### **4.6.3.1 M 1 Erhalt und Entwicklung von Vegetationsbeständen**

###### Festsetzung

*Die Gehölzbestände und Gewässer der im Plan festgesetzten Fläche M 1 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Bestände gefährden, sind unzulässig. Das regelmäßige Zurückschneiden (Auf-den-Stock setzen) ist zulässig.*

###### Begründung

Ziel der grünordnerischen Maßnahme ist der Erhalt und die Entwicklung von standortgerechten Gehölzbeständen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in Bereich des Ufergehölzsaumes als Rückzugsbereich und Trittsteinbiotop für Gehölz gebundene Tierarten. Durch den Erhalt der Gehölze wird darüber hinaus ein Beitrag zur allgemeinen Erhöhung des Grünanteils im Stadtgebiet geleistet. Aufgrund der geringen Breite des Uferrandbereichs von nur 5 m wird als Pflegemaßnahme für diesen Abschnitt das regelmäßige „Auf-den-Stock setzen“ empfohlen. Im Winterhalbjahr (zulässig nur vom 1. Oktober - 29. Februar) werden die Ufergehölze abschnittsweise "auf den Stock gesetzt": in Abschnitten von jeweils maximal 20 m Länge werden die Gehölze etwa 20-40 cm über dem Boden abgeschnitten bzw. abgesägt (Häufigkeit je nach Wüchsigkeit alle 10-15 Jahre).

Neben einer guten landschaftlichen Einbindung haben flächige Gehölzbestände eine Verbesserung der Bodenfunktionen bzw. des Bodenzustandes (verringerte Verdunstung und Erosion, verbessertes Bodengefüge, Förderung des Bodenlebens usw.) zur Folge. Die standortgerechten Gehölze sollten grundsätzlich erhalten bleiben. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sollten unterbleiben. Während der Baumaßnahmen sollten Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 ergriffen werden.

##### **4.6.3.2 M 2 Erhalt und Entwicklung von Vegetationsbeständen**

###### Festsetzung

*Die Gehölzbestände und die Hecken der im Plan festgesetzten Fläche M 2 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Bestände gefährden, sind unzulässig.*

###### Begründung

Die Hecken und alten Linden sind im Bereich des Nordrandes des Parkplatzes zu erhalten. Es handelt sich um eine Weißdornhecke und 2 alte Linden, die außerhalb des notwendigen Eingriffsbereiches zur Planrealisierung liegen und aufgrund ihrer Größe und ihres Alters Lebensraum für Vögel und Insekten bieten.

Durch den Erhalt der Gehölze wird darüber hinaus ein Beitrag zur allgemeinen Erhöhung des Grünanteils im Stadtgebiet geleistet.

Neben einer guten landschaftlichen Einbindung haben flächige Gehölzbestände eine Verbesserung der Bodenfunktionen bzw. des Bodenzustandes (verringerte Verdunstung und Erosion, verbessertes Bodengefüge, Förderung des Bodenlebens usw.) zur Folge. Die standortgerechten Gehölze sollten grundsätzlich erhalten bleiben. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sollten unterbleiben. Während der Baumaßnahmen sollten Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 ergriffen werden.

#### 4.6.4 Artenschutzmaßnahmen

##### **Reptilien**

*Vor jedem neuen Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Arten wie die Mauereidechse im Gebiet vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April/ Mai oder im Sommer erst ab Juni/Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) erfolgen. Hierfür ist eine ökologische Baubegleitung bei einem fachkompetenten Planungsbüro zu beauftragen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind diese durch die ÖBB (Ökologische Baubegleitung) in den nördlichen Teil der Fläche MF 1 umzusiedeln. Die Umsiedlung ist in Text und Bild zu dokumentieren und der UNB vorzulegen.*

##### **Vögel**

*Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind durch die ökologische Baubegleitung potenzielle Quartierbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen. Die Kontrolle ist in Text und Bild zu dokumentieren und der UNB vorzulegen.*

##### **Fledermäuse**

*Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch durch die ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.*

##### Begründung:

Die Artenschutzmaßnahmen sind erforderlich, um sicher zu stellen, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schadigungsverbot und Störungsverbot gemäß § 44 BNatSchG) nicht erfüllt werden.

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

##### 4.7.1 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen werden diese planungsrechtlich gesichert und es wird gleichzeitig eine städtebaulich verträgliche Steuerung von Werbeanlagen im Plangebiet verfolgt.

##### 4.7.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes und tragen dazu bei, ein inhomogenes Erscheinungsbild mit großen Unterschieden auszuschließen.

In Ergänzung der getroffenen Festsetzungen wird auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes die äußere Gestaltung baulicher Anlagen dargestellt. Über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Umsetzung im Detail geregelt und sichergestellt.

Weitergehende Regelungen über Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

#### **4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

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

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

Wie bereits erläutert ist eine Verträglichkeitsuntersuchung<sup>11</sup> zu den Auswirkungen des innerstädtischen Einzelhandelsvorhabens in Usingen durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH durchgeführt worden.

Die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums, mit fachmarktorientierten Konzepten, die einzelhandelsseitig eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 6.000 m<sup>2</sup> umfassen, sind hierbei Gegenstand der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung.

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurden die nachfolgenden Punkte abgearbeitet:

- Ermittlung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens und des Mikrostandorts in Usingen; dabei insbesondere Analyse der räumlich-funktionalen Anbindung an die Innenstadt von Usingen;
- Darstellung und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens (Nahrungs- und Genussmittel [inkl. Zeitschriften], Gesundheits- und Pflegemittel [inkl. Apotheken und Parfümerien], Bekleidung/Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Tierbedarf und Matratzen/Betten, Haus- und Heimtextilien);
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Identifikation und Bewertung gesicherter, vorhabenrelevanter Planvorhaben sowie wesentlicher Betriebsaufgaben innerhalb des Untersuchungsraums;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen des geplanten Fachmarktzentrums (Variante 1); überdies Prognose deren Veränderung durch eine mögliche Verlagerung von einzelnen Einzelhandelsbetrieben aus dem Stadtgebiet von Usingen in das Fachmarktzentrum (Variante 2)<sup>12</sup>;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umverteilungseffekte der o.g. vorhabenrelevanten Sortimente durch das geplante Fachmarktzentrum zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche; Abschätzung der sortimentspezifischen Wirkungsmilderungen, die sich durch eine Verlagerung von einzelnen Betrieben innerhalb des Stadtgebiets in das Vorhabenobjekt ergeben;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Hessen; überdies Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Zielaussagen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Usingen;
- Bewertung des Vorhabens auch vor dem Hintergrund möglicher Betriebsverlagerungen innerhalb des Usinger Stadtgebiets (und damit verbundener Entwicklungschancen für regionale Anbieter).

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

---

<sup>11</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

<sup>12</sup> Als Grundlage für die Beurteilungen auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Variante 1 ohne Wirkungsmilderung heranzuziehen (worst-case-Betrachtung).

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

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

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

Der Fachgutachter stellt weiterhin fest, dass unabhängig von den später im Zuge der Wirkungsanalyse ermittelten Umsatzverteilungswirkungen je Sortiment, die Deckelung der Verkaufsfläche auf maximal 6.000 m<sup>2</sup> bestehen bleibt. Dementsprechend kann nicht in jedem Sortimentsbereich die maximal ermittelten Verkaufsflächen umgesetzt werden. Eine Summenbildung der Einzelwerte ist daher nicht möglich, so der Fachgutachter.

Es wird in der Verträglichkeitsuntersuchung<sup>13</sup> weiter ausgeführt, dass eine Ausschöpfung aller Sortimentsobergrenzen z.B. aufgrund der derzeit verfügbaren Flächenpotenziale kurzfristig als nicht realisierbar scheint und dass einige der geprüften Sortimente ggf. erst bei der möglichen Nachvermietung relevant sein werden (flexibles Baurecht).

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

**Abbildung 22: Sortimentsstruktur des Vorhabens, entnommen aus (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)**

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

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

Desweiteren legt die Verträglichkeitsuntersuchung<sup>14</sup> die nachfolgenden Nutzungen (Betriebs-typen) bzw. Nutzungsalternativen der Untersuchung zugrunde:

- Großer Verbrauchermarkt: max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Bio-Supermarkt: max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Drogeriefachmarkt: max. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Apotheke: max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (nur frei-verkäufliche Arzneimittel sind als Ver-kaufsfläche zu behandeln)
- Bekleidungsfachmärkte: max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Schuhfachmarkt: max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Matratzen- / Bettenfachmarkt (Matratzen / Betten / Heimtextilien): max. 1.000 m<sup>2</sup> Ver-kaufsfläche
- Zoofachmarkt: max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Ergänzend sind den Gebäuden zugeordneten Stellplatzanlagen (ca. 150 Stellplätze) zu be-nennen.

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

### 5.1.1 Bewertung des Vorhabens

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung<sup>15</sup> wurde das Vorhaben auch hinsichtlich der Best-immungen der Landesplanung von Hessen, der Regionalplanung für Südhessen sowie vor dem Hintergrund des Einzelhandelserlasses überprüft.

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

Demzufolge wurden der Verträglichkeitsuntersuchung<sup>16</sup> die nachfolgenden Gebote und Aus-wirkungen für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens zugrunde gelegt:

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

Zusammengefasst kommt die Verträglichkeitsuntersuchung<sup>17</sup> zu den nachfolgenden Ergebnis-sen:

#### 5.1.1.1 Kongruenz- und Zentralitätsgebot

*Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweck-bestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen*

---

<sup>14</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

<sup>15</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

<sup>16</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

<sup>17</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht. Usingen ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 als Mittelzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach **als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet**. Funktional entspricht das großflächige Einzelhandelsvorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. In Einzugsgebiet sind überdies lediglich Grundzentren verortet (keine Fachmärkte > 800 qm VKF zulässig). Das Einzugsgebiet umfasst neben Usingen die Orte Neu-Anspach, Wehrheim, Grävenwiesbach, Weilrod und Schmitten. Überdies sind die unmittelbar angrenzenden Ortschaften von Butzbach und Ober-Mörlen vom Vorhaben tangiert. Das Einzugsgebiet des projektierten Fachmarktzentrums geht nur marginal über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich sowie das im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte Marktgebiet hinaus (ca. 6 % der Personen im Einzugsgebiet). Dabei handelt es sich um Ortschaften, die dezentral in ihrem Gemeindegebiet liegen und zugleich über keine (strukturprägenden) Einzelhandelsbetriebe verfügen. **Das Einzugsgebiet geht demnach nicht wesentlich über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus.** Überdies ist darauf hinzuweisen, dass **das Vorhaben in dem zentralen Versorgungsbereich von Usingen verortet ist und durch die geplante Sortimentsstruktur zu einer Absicherung und einem Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion führen wird.**<sup>18</sup>

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

#### 5.1.1.2 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte in Usingen

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

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

##### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

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

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

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

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

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

<sup>18</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014), S. 63

werden die Nutzungen als Ausweichnutzungen gehandelt, so dass voraussichtlich der geprüfte Sortimentsumfang nicht ausgeschöpft werden wird.

### **Modische Sortimente**

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

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

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

Für das Segment Bekleidung/Wäsche können bei einer Realisierung der geplanten Verkaufsflächendimensionierungen vorhabeninduzierte Schließungen von ansonsten marktfähigen Betrieben und damit **mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden**. Für das Sortiment Schuhe/Lederwaren ist zugleich auf den geringen vorhabenrelevanten Einzelhandelsbesatz hinzuweisen, wodurch die prozentualen Umsatzrückgänge zu relativieren sind (altersbedingte Aufgabe des Schuhhauses Philippi wurde zudem nicht in die Berechnung wirkungsmildernd eingestellt). Dennoch bedarf es v.a. im Segment Schuhe/Lederwaren einer **gewissenhaften Abwägung der langfristigen Chancen**, die durch die Vorhabenrealisierung verbunden sind, mit den kurzfristigen möglichen Schäden (Abschmelzung bereits vorgeschädigter Betriebe).

Zudem ist darauf zu verweisen, dass der vorhabenrelevante Einzelhandel im **Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens** insgesamt über eine **unterdurchschnittliche „modische“ Verkaufsflächenausstattung** (130 qm je 1.000 Einwohner) verfügt und die sortimentspezifische Zentralitätskennziffer (39 % im Einzugsgebiet) auf deutliche Nachfrageabflüsse hinweist. **Das Vorhaben trägt damit laut Verträglichkeitsuntersuchung durch eine moderate Erhöhung der Nachfragebindung modischer Sortimente dazu bei, die mittelzentrale Versorgungsbedeutung von Usingen auch für das ländlich geprägte Umland nachfragegerecht auszubauen und zu sichern.**

### **Sonstige Sortimente**

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

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

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

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

### 5.1.1.3 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte außerhalb von Usingen

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

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

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

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

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

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

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

#### Modische Sortimente

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

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

#### Sonstige Sortimente

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

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

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

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

#### 5.1.1.4 Fazit

Zusammengefasst wird in der Auswirkungsanalyse festgestellt, dass ein Umschlagen der absetzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der erwogenen Teilverlagerung von Betrieben in die Innenstadt von Usingen ausgeschlossen werden kann. **Für den Einzelhandel in Usingen liegen die Quoten jedoch im abwägungsrelevanten Bereich. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben weitestgehend gerecht. Eine sorgfältige Abwägung der Chancen und Risiken ist jedoch erforderlich.**<sup>19</sup>

#### 5.1.1.5 Städtebauliche und siedlungsstrukturelle Integration des Vorhabenstandorts

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

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

<sup>19</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

*Neutorstraße wird das Vorhaben im erheblichen Maße dazu beitragen, die Nahversorgungsfunktion der Usinger Innenstadt zurückzuerlangen und auszubauen.<sup>20</sup>*

**Fazit: Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integrationsgebot.**

#### **5.1.1.6 Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept**

**Fazit: Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Usingen vollständig kompatibel. Das Fachmarktvorhaben trägt in dem geprüften Sortimentskonzept zu einem Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei und bringt neue größerflächige Filialisten bzw. ggf. bestehende Betriebe von außen in die Innenstadt.<sup>21</sup>**

Im Gesamtergebnis wird in der Verträglichkeitsuntersuchung festgestellt, dass sich der Vorhabenstandort in der Innenstadt von Usingen befindet. *Der Standort ist sowohl in Wohnsiedlungsstrukturen als auch durch Einzelhandelsnutzungen geprägte Gewerbestrukturen integriert.*

*In der Variante 1 (Neuansiedlung) wird das Vorhaben innerhalb seines Einzugsgebiets (rd. 65.000 Personen) eine Umsatzumverteilung von durchschnittlich 13 % auslösen. Es wird in Usingen den praktizierten 10 % Schwellenwert in einigen Sortimenten überschreiten. Eine sorgfältige Abwägung der Chancen und Risiken ist erforderlich.*

*In der Variante 2 (Teilverlagerung von Nutzungen) werden die prospektiven maximalen Umsatzumverteilungswirkungen der nahversorgungsrelevanten Vorhabensortimente bei durchschnittlich rd. 8 bis 9 % liegen. Bei den modischen Sortimenten sind - unter Ausnutzung der geprüften sortimentspezifischen Maximalverkaufsfläche - mittlere Umsatzrückgänge zwischen rd. 5 % bis rd. 7 % zu erwarten. Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie des Versorgungsgleichgewichts sind auszuschließen. Die sonstigen Vorhabensortimente liegen jedoch in einem abwägungsrelevanten Bereich von bis zu 20 %.*

*Das Vorhaben im beplanten Innenbereich ist mit den prüfungsrelevanten Kriterien und den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen kompatibel. Die zentralörtliche Versorgungsfunktion von Usingen wird entsprechend der mittelzentralen Versorgungsfunktion hinsichtlich einer angemessenen Angebotsstruktur ausgebaut. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der im Dezember erfolgten Schließung des innerstädtischen Rewe-Markts (eingeschränkte Nachnutzbarkeit) und der Verlagerung von einzelnen dezentralen Nutzungen in das Vorhabenobjekt.<sup>22</sup>*

#### **5.1.2 Sonderverkaufsfläche für Saisonwaren im Außenbereich**

In Ergänzung zu dem bereits vorliegenden Verträglichkeitsgutachten<sup>23</sup> wurde durch den Fachgutachter die Verträglichkeit einer Sonderverkaufsfläche für Saisonwaren im Außenbereich aller geplanten Fachmärkte und des Vollsortimentes untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung kommt der Fachgutachter im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme<sup>24</sup> zu dem Ergebnis, dass eine Sonderverkaufsfläche für Saisonwaren vertretbar und zulässig ist.

---

<sup>20</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014), S. 73

<sup>21</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014), S. 75

<sup>22</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014), S. 76

<sup>23</sup> (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2014)

<sup>24</sup> (Dr. Lademann & Partner, 2014)

Der Fachgutachter führt hierzu aus, dass bezogen auf die Sonderverkaufsfläche im Außenbereich der Fachmarktimmobilie zu berücksichtigen ist, dass in Anlehnung an die Rechtsprechung Freiflächen dann nicht als Verkaufsfläche angerechnet werden, wenn diese nur temporär zu Verkaufs- oder Ausstellungszwecken dienen. In der gutachterlichen Praxis werden solche Außenflächen als Verkaufsfläche erfasst, die dauerhaft eingezäunt sind. Die temporäre Nutzung von Freiflächen, insb. während den Öffnungszeiten für sperrige oder saisonale Produkte (z.B. Weihnachtsbäume) ist nicht als dauerhafte Nutzung und damit auch nicht als Verkaufsfläche zu interpretieren.

Im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel dienen Außenverkaufsflächen i.d.R. dem Verkauf von saisonal nachgefragten und eher transportsensiblen Sortimenten (zum Beispiel im Sommer Grillkohle und Pflanzenerde, im Winter Weihnachtsbäume oder Streusalz).

Zeitlich begrenzte sowie wechselnde Angebote haben v.a. einen ergänzenden Charakter. Würde man die Umsätze der im Außenbereich befindlichen Saisonwaren auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Gartenbedarf) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zudem zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch diese Saisonsortimente nur sehr gering wären. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass es sich v.a. um flächenextensive Sortimente handelt, die deutlich geringere Flächenleistungen generieren, als die bereits geprüften flächenintensiveren Angebote (im Innenbereich) der Fachmärkte. Die Saisonsortimente im Außenbereich ordnen sich dem Hauptangebot unter.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Sonderverkaufsfläche für Saisonwaren im Eingangs- bzw. Vorbereich des Verbrauchermarktes nur im Sondergebiet und in einer untergeordneten Größenordnung vor dem geplanten Verbrauchermarkt stattfindet.

## 5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

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

### 5.2.1 Schalltechnische Belange

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

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

1. die Auswirkungen der Planungen auf die **Gewerbelärmverhältnisse** an der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung; Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung sind insbesondere zu erwarten durch Kfz-Verkehre auf dem Betriebsgelände, Parkvorgänge und Lkw-Andienung und
2. die direkten und indirekten Auswirkungen der Planungen auf die **Verkehrslärmverhältnisse** in der Umgebung des Plangebiets durch Vergleich der Verkehrslärmverhältnisse in den Untersuchungsfällen Prognose-Nullfall 2020 (ohne Vorhaben) und Prognose-Planfall 2020 (mit Vorhaben).

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

### 5.2.1.1 Gewerbelärmverhältnisse

Den Prognosen wurden die im Fachgutachten<sup>25</sup> unter Abschnitt 2.1 und 2.4 aufgeführten Betriebsvorgänge mit entsprechenden Emissionsansätzen zugrunde gelegt:

- 6 Anlieferungen mit großen Lkw mit insgesamt 120 Paletten und 60 Rollcontainern an der Laderampe des geplanten Lebensmittelvollsortimenters, davon 1/3 der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- 10 Anlieferungen mit Lieferwagen und Entladung per Hand am Haupteingang des geplanten Lebensmittelvollsortimenters, davon zwei der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr), zusätzlich ein Lieferwagen in der ungünstigsten Nachtstunde;
- 3 Anlieferungen mit großen Lkw mit insgesamt 60 Paletten und 30 Rollcontainern an der Laderampe des geplanten Drogeriemarktes im Fachmarkt-Gebäude, davon 1/3 der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- 6 Anlieferungen mit großen Lkw mit insgesamt 120 Paletten und 60 Rollcontainern am Haupteingang des geplanten Fachmarkt-Gebäudes, davon 1/3 der Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- 2 Anlieferungen mit Lieferwagen und Entladung per Hand am Haupteingang des geplanten Fachmarkt-Gebäudes, davon eine Anlieferung in der Ruhezeit am Morgen (6.00 bis 7.00 Uhr);
- insgesamt 4.683 Pkw-Parkbewegungen und Zu- und Abfahrten im Tagzeitraum über 15 Stunden (zwischen 7.00 und 22.00 Uhr);
- insgesamt 50 Pkw-Ausparkbewegungen und Abfahrten in der lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr;
- Kommunikationsgeräusche auf dem Gastronomie-Freisitz östlich des Vollversorgermarkts durchgehend zwischen 8.00 und 22.00 Uhr;
- durchgehender Betrieb haustechnischer Anlagen auf den Dächern der geplanten Gebäude.

An dem für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch das geplante FMZ nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort östlich des FMZ am Gebäude Bahnhofstraße 5 wird ein Beurteilungspegel von bis zu 57,1 dB(A) im Tagzeitraum berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) wird um 2,9 dB(A) unterschritten.

Am Immissionsort Kreuzgasse 9a nördlich des geplanten FMZ wird im Tagzeitraum ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von 52,2 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird um 2,8 dB(A) unterschritten.

In der ungünstigsten lautesten Nachtstunde (Anlieferung zwischen 5.00 und 6.00 Uhr) wird durch die haustechnischen Anlagen auf den Dächern der Märkte und durch eine Anlieferung in der vollen Stunde (Lieferwagen, Entladung per Hand) am Haupteingang des Lebensmittelmarkts am nächstgelegenen Immissionsort am bestehenden Wohngebäude Marktplatz 11 nördlich des FMZ ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 43,5 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten. Am Immissionsort Kreuzgasse 9a im Allgemeinen Wohngebiet wird ein Gewerbelärmbeurteilungspegel von 30,3 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert Nacht für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird um mehr als 9 dB(A) unterschritten. Bei weiteren Anliefervorgängen im Nachtzeitraum (z.B. Presseartikel) ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese nicht in derselben vollen Nachtstunde erfolgen wie die Belieferung des Backshops. Die insgesamt 50 Pkw-Abfahrten nach 22.00 Uhr und die Emissionen der haustechnischen Anlagen verursachen in der ungünstigsten Nachtstunde (22.00 bis 23.00 Uhr) einen Gewerbelärmbeurteilungspegel am nächstgelegenen Immissionsort am bestehenden Wohngebäude

---

<sup>25</sup> (FIRU Gfl mbH, 2014)

Bahnhofstraße 5 von bis zu 44,8 dB(A). Der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird eingehalten. Hierbei ist sicherzustellen, dass die Abfahrten vom Parkplatz 1 nur über die nördliche Ausfahrt erfolgen.

Diese Sicherstellung kann über verkehrslenkende Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung umgesetzt werden, so zum Beispiel über die Einrichtung einer Schrankenlösung. Die Sicherstellung kann auf Eben des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

**Im Tagzeitraum und in der ungünstigsten Nachtstunde (Anlieferung sowie Pkw-Abfahrten) unterschreitet die durch das geplante FMZ zu erwartende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten in der Umgebung.**

#### *Vorbelastung*

Relevante Vorbelastungen an den maßgeblichen Immissionsorten können durch den Betrieb des LIDL-Marktes südlich des Plangebiets verursacht werden. Der LIDL-Markt ist ausschließlich im Tagzeitraum zwischen 8.00 und 21.00 Uhr geöffnet. Damit kann eine relevante Gewerbelärmvorbelastung im Nachtzeitraum ausgeschlossen werden. In den von der Unteren Immissionsschutzbehörde Hochtaunuskreis übermittelten Auszügen aus der schalltechnischen Untersuchung zum LIDL-Markt wurde für den dem Bauvorhaben FMZ nächstgelegenen Immissionsort Bahnhofstraße 7 (Nordwestfassade) ein Teil-Beurteilungspegel für den Parkierungsverkehr am Tag von  $L_{r,i} = 47,1$  dB(A) berechnet. Der Teil-Beurteilungspegel für Lieferfahrten im Tagzeitraum beträgt an diesem Immissionsort  $L_{r,i} = 45,1$  dB(A). Daraus ergibt sich als Vorbelastung durch den LIDL-Markt am Immissionsort Bahnhofstraße 7 ein Gesamtbeurteilungspegel von  $L_r = 49,2$  dB(A). Die Gewerbelärmvorbelastung durch den LIDL-Markt am Immissionsort Bahnhofstraße 7 liegt um mehr als 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete im Tagzeitraum von 60 dB(A). **Somit ist keine Gewerbelärmvorbelastung zu berücksichtigen.**

#### **5.2.1.2 Verkehrslärmverhältnisse**

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):

- 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.**

### Verkehrslärmfernwirkungen

Planbedingte Verkehrslärmpegelerhöhungen von aufgerundet mindestens 3 dB(A) sind an keinem bestehenden Gebäude in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten.

Von Verkehrslärmwirkungen oberhalb von 70 dB(A) am Tag sind ausschließlich die straßenzugewandten Fassaden von Wohngebäude an der Untergasse, Obergasse und Kreuzgasse - hier nur einzelnen Gebäuden - betroffen.

Verkehrslärmwirkungen oberhalb von 60 dB(A) in der Nacht betreffen die straßenzugewandten Fassaden von Wohngebäude an der Untergasse, Obergasse, Kreuzgasse und Zitzergasse.

Im vorliegenden Fall ist darauf zu verweisen, dass die im Verlauf der Straßenabschnitten in der Untergasse, Obergasse, Kreuzgasse (an einzelnen Gebäuden) und Zitzergasse auftretenden Verkehrslärmwirkungen 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 Prognose-Planfall erhöhen sich die Verkehrslärmwirkungen gegenüber dem Prognose-Nullfall an den Straßenabschnitten an denen bereits Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht um 0 – 0,6 dB(A).

Hierzu ist festzustellen, dass durch die Planung verursachte zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen nicht zu einer Gesamtbelastung führen sollen, die eine Gesundheitsgefährdung darstellt.

Nach der jüngeren Rechtsprechung ist davon auszugehen, „dass der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert in Wohngebieten weiterhin bei einer Gesamtbelastung oberhalb der Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts beginnt und dass für Gebiete, die - auch - dem Wohnen dienen, die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bei Mittelungspegeln von 70 bis 75 dB(A) tags zu ziehen ist.“ (vgl. OVG NRW Urteil vom 13.03.2008 - 7 D 34/07.NE - m.w.N. erhältlich unter [www.nrwe.de](http://www.nrwe.de) - Rechtsprechungsdatenbank des Landes NRW).

Demzufolge hat der Plangeber für die von Verkehrslärmwirkungen von mehr als 70 dB(A) betroffenen Wohngebäude an dem o.g. Straßenabschnitt im Bebauungsplanverfahren zu prü-

fen, ob die planbedingten Pegelerhöhungen zumutbar sind. Bei dieser Prüfung sind insbesondere die bestehenden Verkehrslärmverhältnisse und Möglichkeiten zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Plangeber stellt im Rahmen der abwägenden Prüfung zum Umgang mit den Lärmbeeinträchtigungen die nachfolgenden Belange in die Abwägung ein:

Die Obergrenzen der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 75 dB(A) tags sind an keinem der Gebäude in den betroffenen Straßenabschnitten erreicht.

Die Obergrenzen der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 65 dB(A) nachts sind nur an einem Gebäude in der Untergasse erreicht. Diese Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle von 65 dB(A) ist allerdings bereits im Nullfall vorhanden, da keine Pegelerhöhung in diesem Bereich feststellbar ist.

Die Untergrenzen der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden bereits im Nullfall erreicht. An den Straßenabschnitten an denen bereits Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht sind, erhöht sich der Beurteilungspegel um 0 – 0,6 dB(A). Da Pegelerhöhungen von weniger als 1 dB(A) für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind, führt aus fachtechnischer Sicht eine Erhöhung des Beurteilungspegels um unter 1,0 dB(A) nicht zu einer Verschlechterung der Geräuschverhältnisse insgesamt.

Ergänzend ist zu betrachten, dass nach der Rechtsprechung (seit BVerwGE 51, 15) Schutzgegenstand in Wohngebieten ein den berechtigten Wohnervwartungen und Wohngewohnheiten entsprechendes Wohnen ist, das die angemessene Nutzung der Wohnbereiche sowohl innerhalb als auch außerhalb der Gebäude umfasst. Zum Außenwohnbereich zählen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, sofern sie nicht bloß der Verschönerung des Grundstücks dienen, sondern in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind. Diese Flächen, zu denen Gärten, Terrassen, Balkone und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen gehören, sind nur tags schutzwürdig, da sie nachts nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen zu dienen pflegen (BVerwGE 125, 116, Rn. 362). Die Rechtsprechung hat zum Schutz des Außenwohnbereichs eine Grenzziehung bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) als „kritischem Wert“ gebilligt, bis zu dem unzumutbare Störungen der Kommunikation und Erholung nicht zu erwarten sind (BVerwGE 125, 116, Rn. 364 ff., 368). Ein solches Schutzbedürfnis besteht vorliegend jedoch nicht. Dies folgt schon daraus, dass die an der straßenzugewandten Seite der unmittelbar an die betroffenen Straßenabschnitte gebauten Wohneinheiten nahezu nicht über Gärten, Balkone oder sonstige zum Außenwohnbereich zu rechnende Flächen verfügen. Diese sind aber aufgrund der hohen Vorbelastung bestehender Außenwohnbereiche schon bislang nicht als solche nutzbar. Die meisten der betroffenen Gebäude verfügen über straßenabgewandte Gärten, die eine Lage in Richtung des Aussenbereichs oder sonstige, nicht von wesentlichen Lärmeinwirkungen betroffene Bereiche aufweisen. Soweit Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite bestehen, sind diese von einer planbedingten Verkehrslärmzunahme nicht negativ betroffen, da insoweit aufgrund des an den betroffenen Straßenabschnitten vorhandenen Bebauungsriegels keine relevante Lärmerhöhung eintritt. Es erscheint deshalb zumutbar, insoweit von Schallschutzmaßnahmen abzusehen.

Zudem scheidet ein angemessenes Wohnen in den Gebäuden bei – gelegentlich – geöffnetem Fenster entlang der betroffenen Straßenabschnitte bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) und mehr schon bislang aus. Da ein gekipptes Fenster bei typisierender Betrachtung einen Schalldämmwert von rund 15 dB(A) aufweist (BVerwGE 125, 116, Rn. 337 ff.), können damit die im Falle des Kippens der zur Straße hin ausgerichteten Fenster die zum Schutz vor Kommunikations- und Schlafstörungen erforderlich Innenpegel von 40 bis 45 dB(A) tags und 30 bis 35 dB(A) nachts (BVerwG, NJW 1995, 2572, 2573; BVerwGE 125, 116, Rn. 312 ff., 318 ff.) nicht eingehalten werden. Im Ergebnis ist bereits aufgrund der Vorbelastung bei Wohnungen, angemessenes Wohnen (störungsfreie Kommunikation und störungsfreier Schlaf) im Gebäude

mithin nur gewährleistet, wenn hinreichender aktiver oder passiver Schallschutz besteht. Soweit die Wohnungen bislang noch nicht hinreichend passiv geschützt sind, obwohl ein solcher Schutz bei der gegebenen Vorbelastung zur Gewährleistung eines angemessenen Wohnens im Gebäude an sich unverzichtbar ist, wird hierfür hinreichender Schutz mit den vorgesehenen Maßnahmen (vgl. unten) sichergestellt. Dies rechtfertigt es in der hier gegebenen Situation, die ohnehin nur marginale rechnerische Erhöhung des Lärmpegels noch als zumutbar zu werten.

### Maßnahmen zur Minderungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel

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 Zitzergasse 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.

### 5.2.2 Naturschutzfachliche Belange

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

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

Durch PlanConsultUmwelt Partnerschaft (PCU) erfolgte in 2014 eine Kartierung der Biotoptypen<sup>26</sup> im Rahmen derer die Erhebung der Grundlagendaten im Plangebiet und die Bewertung der vorgefundenen Vegetationstypen erfolgte.

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

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

Als potenziell natürliche Waldgesellschaft würden sich im Plangebiet im Nahbereich des Stockheimer Baches bachbegleitende Erlen-Eschen-Wälder einstellen. Im sonstigen Bereich

<sup>26</sup> (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014) (PCU PlanConsultUmwelt Partnerschaft, 2014)

wäre als potentielle natürliche Vegetation (PNV) vorwiegend Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald, in staunassen Bereichen auch Hainsimsen-Buchenwald mit Rasenschmiele zu erwarten. Auf Lößstandorten Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald.

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Kartierung wurden keine seltenen bzw. gefährdeten Arten nachgewiesen (Arten der Roten Liste bzw. in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)). Ein Vorkommen

von artenschutzrechtlich relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde nicht nachgewiesen bzw. kann für den Standort auch ausgeschlossen werden.

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

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

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

### 5.3 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Stadtgestalt

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

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

Die vorhandenen Biotoptypen, die Oberflächenform und die Gebäudestruktur bieten eine sehr beschränkte *Vielfalt* an Landschaftsbildaspekten. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen überprägten Elemente (Gebäude, Verkehrsflächen, Zierflächen) gegenüber naturnahen Strukturen ist die *Natürlichkeit* des Landschaftsbilds als gering einzustufen. Dieses Verhältnis zwischen Flächen mit ursprünglichem und beeinträchtigtem Charakter der Natur- bzw. Kulturlandschaft bewirkt einen geringen Grad der *Eigenart* (vgl. KNOSPE 1998).

Das Stadtgebiet der Kernstadt hat eine große Dichte an Denkmälern aufzuweisen. Große Teile des mittelalterlichen Ortskerns haben sich als Gesamtanlage erhalten.

Das Kulturdenkmal Gesamtanlage Altstadt Usingen deckt sich weitgehend mit der Ausdehnung der mittelalterlichen Altstadt und deren Erweiterung (siehe Abbildung 35. Die sich südlich der Altstadt erstreckende Niederung des Stockheimer Baches „Im Weiher“ und „Vorm Pfortchen“ ist als freizuhaltende Grünfläche Bestandteil der Gesamtanlage.

Die Trockenmauer am Nordrand des Plangebietes ist Teil dieser Gesamtanlage, wird durch die Planrealisierung jedoch nicht beeinträchtigt. In den textlichen Festsetzungen sind hierzu entsprechende Hinweise und Festsetzungen aufgenommen.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbilds ist bereits durch die bestehende Bebauung und den großflächigen Parkplatz und Busbahnhof gegeben. Deren direkte Einsehbarkeit ist jedoch durch die bestehende Parkplatzbegrünung teilweise gemindert.

Eine Einsehbarkeit des Plangebietes besteht in erster Linie von Nord aus dem Bereich 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. In diesem Bereich, auf der Dachfläche des nördlichen Gebäudes ist zudem eine Dachbegrünung vorgesehen, so dass eine attraktive Sichtbeziehung erreicht werden kann.

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

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

Die Einsehbarkeit aus den Bereichen Wilhelmjstraße 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 einer maximalen Bauhöhe wie im Plan dargestellt, stellt aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Siedlungsbereich bzw. zu Flächen mit Erholungseignung keine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

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

Die fußläufige Verbindung zwischen Altstadt und Plangebiet bleibt erhalten und wird für die öffentliche Nutzung ausgebaut.

#### 5.4 Auswirkungen auf den Verkehr und verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens

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

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

- Planung „Neuer Marktplatz“:
- Lebensmittelmarkt: 2.500 qm Verkaufsfläche
- Fachmärkte: 1.550 qm Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt: 650 qm Verkaufsfläche
- Sonstige Dienstleistung max. 1.000 qm Bruttogeschossfläche,
- mit folgenden flexiblen Flächenanteilen:1
  - Arztpraxis: 0 bis 500 qm Bruttogeschossfläche
  - Dienstleistung (Büro): 0 bis 1.000 qm Bruttogeschossfläche
  - Fitnessstudio 500 bis 1.000 qm Bruttogeschossfläche

Das Verkehrsaufkommen von Lebensmittel- und Fachmärkten wird im Wesentlichen von der Zahl der Kunden und Besucher (Schlüsselgröße) bestimmt, die ein Vielfaches der Beschäftigten beträgt. Wesentlichen Einfluss auf das Gesamtverkehrsaufkommen von büroorientierten Dienstleistungen oder Arztpraxen hat dagegen die Zahl der Beschäftigten. Diese „Schlüsselgrößen“ der Verkehrserzeugung werden über Art und Maß der vorgesehenen baulichen Nutzungen, ausgedrückt als Flächenkennwerte Bruttogeschossflächen (BGF) oder Verkaufsflächen (VKF) je Nutzung (Branche), abgeleitet. Die branchenspezifischen Ansätze zur Zahl der Beschäftigten und Kunden / Besucher im Verhältnis zur Bruttogeschoss- oder Verkaufsfläche orientieren sich an den in den Hinweisen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)<sup>2</sup> und den in Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung<sup>3</sup> angegebenen Bandbreiten.

Zur Gewährleistung größtmöglicher Flexibilität erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Festlegung der Nutzungsaufteilung auf der für „Sonstige Dienstleistungen“ im Fachmarktzentrum vorgesehenen Bruttogeschossfläche von 1.000 qm. Auf Grundlage verschiedener möglicher und realistischer (marktgerechter) Nutzungsszenarien wurde daher der verkehrlich ungünstigste Nutzungsmix (Worst Case) ermittelt und in die Untersuchung der vorhabenbezogenen verkehrlichen Auswirkungen einbezogen. Im Rahmen der Grenzwertbetrachtung wurden folgende Nutzungsaufteilungen bzgl. der „Sonstigen Dienstleistungen“ auf 1.000 qm Bruttogeschossfläche untersucht:

1. 1.000 qm BGF Fitnessstudio,
2. 1.000 qm BGF Dienstleistung (Büro),
3. Nutzungsmix A: 500 qm BGF Arztpraxis, 500 qm BGF Fitnessstudio,
4. Nutzungsmix B: 500 qm BGF Arztpraxis, 500 qm BGF Dienstleistung (Büro),

5. Nutzungsmix C: 250 qm BGF Arztpraxis, 250 qm BGF Dienstleistung (Büro) und 500 qm BGF Fitnessstudio.

Die Einzelnutzung der im Fachmarktzentrum für eine flexible Nutzungsaufteilung vorge-sehen Fläche als Fitnessstudio unter Ausnutzung der gesamten Bruttogeschossfläche von 1.000 qm stellt im Ergebnis der Grenzwertbetrachtung die in Bezug auf die erwartete maßgebende nachmittägliche Verkehrsspitze verkehrlich ungünstigste Nutzung dar. Dementsprechend wurde die Nutzung als Fitnessstudio (auf 1.000 qm Bruttogeschossfläche) in Abstimmung mit dem Auftraggeber als ungünstigster Fall (Worst Case) für die Ver-kehrsuntersuchung zu Grunde gelegt. Alle anderen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplans möglichen Nutzungsaufteilungen (siehe oben) verursachen weniger Verkehr im Zeitraum der maßge-benden Spitzenstunden und sind damit durch den Ansatz des ungünstigsten Falls abgedeckt.

**Abbildung 23: Voraussichtliche Zahl der Beschäftigten und Kunden / Besucher (Planung)**

Voraussichtliche Zahl der Beschäftigten Bebauungsplan "Neuer Marktplatz" in Usingen										
Art der baulichen Nutzung (Planung)	Bruttogeschoss- fläche (BGF) [qm]	Verkaufsfläche (VKF) / Nutzfläche (NF) [qm]	Beschäftigte							
			Bandbreiten				Ansatz		Anzahl Beschäft- tigte (gerundet) [-]	
			Flächenbedarf je Beschäftigtem		Flächenbedarf je Beschäftigtem		Flächenbedarf je Beschäftigtem			
BGF (qm)	VKF (qm)	BGF (qm)	VKF (qm)	BGF (qm)	VKF (qm)					
von	bis	von	bis	von	bis	von	bis			
Lebensmittelmarkt	3.200	2.500	50	75	40	60	63	50	50	
Fachmärkte	1.938	1.550	50	100	40	80	81	65	24	
Drogeriemarkt	840	650	35	50	28	40	43	34	19	
Arztpraxis	0	-	25	50	-	-	38	-	0	
Dienstleistung (Büro)	0	-	30	40	-	-	35	-	0	
Fitnessstudio	1.000	-	125	125	-	-	125	-	8	
<b>Summe</b>	<b>6.978</b>	<b>4.700</b>							<b>101</b>	

Voraussichtliche Zahl der Kunden und Besucher Bebauungsplan "Neuer Marktplatz" in Usingen											
Art der baulichen Nutzung (Planung)	Bruttogeschoss- fläche (BGF) [qm]	Verkaufsfläche (VKF) / Nutzfläche (NF) [qm]	Beschäftigte	Kunden-/ Besucher							
				Bandbreiten				Ansatz		Anzahl Kunden/ Besucher [-]	
				Kunden-/ Besucheraufkommen		Kunden-/ Besucheraufkommen		Kunden-/ Besucheraufkommen			
je Beschäftigtem	je qm VKF (je qm BGF <sup>1)</sup> )	je qm VKF (je qm BGF <sup>1)</sup> )	je qm VKF (je qm BGF <sup>1)</sup> )	je Beschäftigtem	je qm VKF (BGF <sup>1)</sup> )	je Beschäftigtem	je qm VKF (BGF <sup>1)</sup> )				
von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis		
Lebensmittelmarkt	3.200	2.500	50	-	-	1,00	1,20	-	1,100	2.750	
Fachmärkte	1.938	1.550	24	-	-	0,15	0,95	-	0,550	853	
Drogeriemarkt	840	650	19	-	-	1,30	1,70	-	1,400	910	
Arztpraxis	0	-	0	7,50	12,50	-	-	10,000	-	0	
Dienstleistung (Büro)	0	-	0	0,25	0,50	-	-	0,375	-	0	
Fitnessstudio	1.000	-	8	-	-	0,15	0,30	-	0,225	225	
<b>Summe</b>	<b>6.978</b>	<b>4.700</b>	<b>101</b>							<b>4.738</b>	

<sup>1)</sup> gilt für Fitnessstudio

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens „Neuer Marktplatz“ in Usingen werden gemäß Planung voraussichtlich rd. 100 Arbeitsplätze entstehen. Die geplanten Einzelhandels-flächen – bestehend aus dem Lebensmittelmarkt, einzelnen Fachmärkten und einem Fitnessstudio werden werktags (Mo – Fr) von rd. 4.740 Kunden und Besuchern aufgesucht, davon rd. 2.750 Kunden des Lebensmittelmarktes (vgl. Abbildung 23). Die verkehrsgünstige Lage des

Lebensmittelmarktes, der Fachmärkte und des Drogerie-marktes an der Bahnhofstraße in Usingen mit mehreren räumlich zusammen liegenden Einzelhandelseinrichtungen an einem Standort lässt sog. Verbund-, Konkurrenz- und Mitnahmeeffekte im Kundenaufkommen- und verkehr erwarten, die im Rahmen der Verkehrserzeugung Berücksichtigung finden.

Die Ergebnisse werden vom Fachgutachter wie folgt zusammengefasst.

*Die Zwölfte Procom Invest GmbH & Co. KG beabsichtigt den Neubau des Fachmarkt-zentrums „Neuer Marktplatz“ in Usingen auf einem über die Bahnhofstraße erschlossenen ca. 15.000 qm großen Grundstück. Die derzeit planerisch vorgesehene Verkaufsfläche von insgesamt ca. 4.700 qm teilen sich auf einen Lebensmittelmarkt mit rd. 2.500 qm Verkaufsfläche, einen Drogeriefachmarkt mit rd. 650 qm Verkaufsfläche und weitere Fachmärkte mit insgesamt rd. 1.550 qm auf. Ergänzend hierzu sind im 1. Obergeschoss des Fachmarkt-Gebäudes auf einer Bruttogeschossfläche von 1.000 qm eine Nutzungsmischung aus einem Fitnessstudio, Büro-/ Verwaltungsebenen oder einer Arztpraxis vorgesehen. Der auf dem Grundstück des Fachmarktzentiums „Neuer Marktplatz“ in Usingen geplante Parkplatz mit ca. 155 Stellplätzen soll über die bestehende Zufahrtsstraße (Einfahrt und Ausfahrt aus/ in allen Richtungen) und eine neue zusätzliche Ein- und Ausfahrt (Einfahrt nur aus Nordosten und Ausfahrt nur nach Südwesten) an die Bahnhofstraße und weiterführend an das angrenzende innerstädtische Straßennetz angeschlossen werden.*

*Die vorgesehenen baulichen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen des Fachmarktzentiums „Neuer Marktplatz“ in Usingen lassen einen werktäglichen Neuverkehr von etwa 4.580 Kfz/ Werktag erwarten. Die Verkehrsspitze tritt in Folge des Einkaufs- und Besorgungsverkehrs in der Nachmittagsspitzenstunde auf und überschneidet sich daher mit der üblichen, nachmittäglichen Hauptverkehrszeit des Berufsverkehrs. In der Nach-mittagsspitzenstunde wird sich ein vorhabenbedingter Kfz-Neuverkehr von ca. 250 Kfz im Quellverkehr und ca. 270 Kfz im Zielverkehr einstellen. Der erwartete Neuverkehr verteilt sich über den Anschlussknotenpunkt in der Bahnhofstraße zu ca. 35 % in/ aus Richtung Südwesten und zu ca. 65 % in/ aus Richtung Nordosten über die bereits heute hoch-belasteten Knotenpunkte in der Innenstadt von Usingen.*

*Zur Gewährleistung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentiums „Neuer Marktplatz“ ist die heute ohne Lichtsignal-anlage (LSA) geregelte Einmündung Bahnhofstraße / Zufahrt „Neuer Marktplatz“ aus-zubauen. 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 / Oberkasse (1) gewährleistet unabhängig vom Planungsvorhaben in der gegenwärtigen Ausbaufom als Einmündung ohne Lichtsignalanlage (Bestand) rechnerisch keine leistungsfähige Verkehrsabwicklung (Qualitätsstufe E in der Vormittagsspitzenstunde und Qualitätsstufe F in der Nachmittagsspitzenstunde). Zum Erreichen einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung besteht somit unabhängig vom Planungsvorhaben bereits Handlungsbedarf zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Wilhelmstraße / Untergasse / Oberkasse (1). Eine Umgestaltung des Knotenpunktes zu einem kleinen Kreisverkehr könnte zu einer spürbaren Verbesserung der 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 Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ gewährleisten.

Die Knotenpunkte Kreuzgasse / Zitzergasse (3) und Bahnhofstraße / Wilhelmjstraße / Zitzergasse (4) im Stadtkern von Usingen gewährleisten unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentrums „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 Fachmarktzentrums „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 Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ in/ aus Richtung Westen (etwa 25 % des gesamten vorhabenbedingten Neuverkehrs). Die daraus resultierende Verkehrsentlastung der vier hochbelasteten Knotenpunkte im Stadtkern von Usingen führt zu keiner spürbaren Verbesserung der Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs an den kritischen Knotenpunkten (1 – 2).

Aus der „Verkehrsuntersuchung B 275 und B 456 Umfahrung Usingen“ (im Auftrag von Hessen Mobil) geht hervor, dass die Umsetzung der Nord- und Ostumgehung Usingen (Vorzugsvariante) zu einer Verkehrsentlastung im Hauptstraßennetz in der Ortslage von Usingen um über 50 % (im Vergleich zum Planungsnullfall 2020) führen würde. Dies würde zu einer deutlichen Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufs an den untersuchten Knotenpunkten (1 – 4) im Stadtkern von Usingen beitragen, so dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung an diesen Knotenpunkten auch unter Beibehaltung der gegenwärtigen Knotenpunktformen und -regelungen unter Berücksichtigung des vorhabenbedingten Neuverkehrs des Fachmarktzentrums „Neuer Marktplatz“ (Planfall 2020) gewährleistet wäre.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014)

**Abbildung 24: Verkehrserschließung des B-Plan Gebietes „Neuer Marktplatz über die Bahnhofstraße, entnommen aus (Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 2014)**

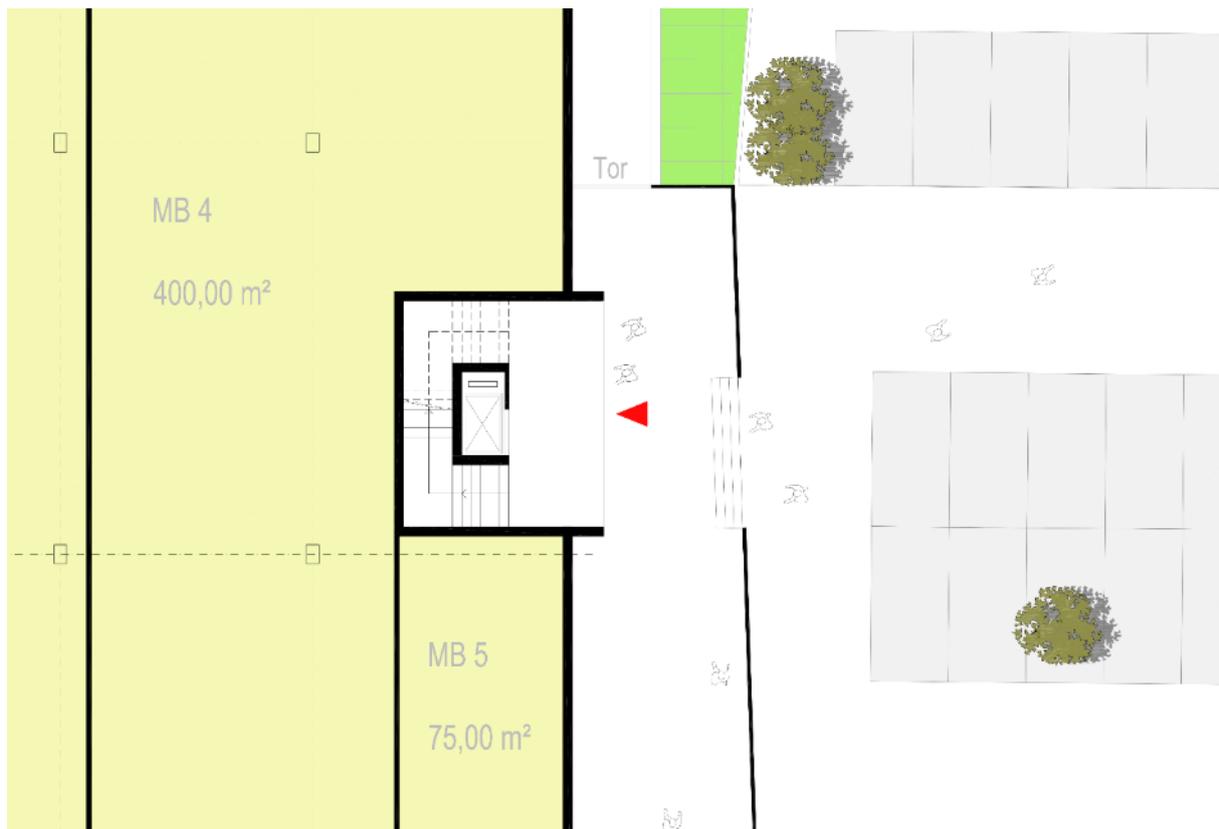


## 5.5 Fußläufige Anbindung / Wegeverbindung

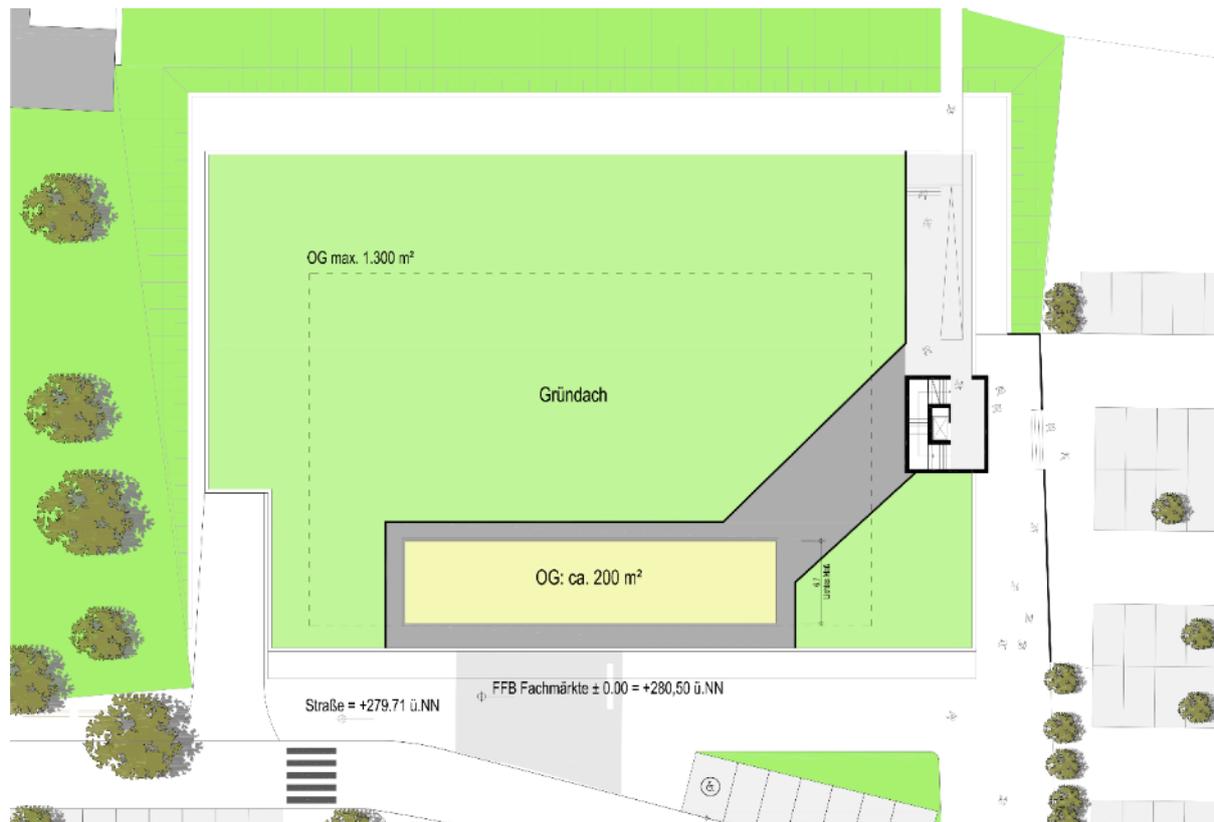
Wie bereits erläutert ist ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklung des Gesamtareals die Schaffung einer tragfähigen Wegeverbindung zwischen den Bereichen „Alter Marktplatz“, nördlich des Plangebietes, des Sanierungsgebietes „Stadtkernsanierung“ sowie optional zur bereits bestehenden Fachmarktsiedlung im Gewerbegebiet „Riedwiese“, südlich des Plangebietes.

Diese geplante fußläufige Anbindung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sieht ein in den nördlichen Baukörper integriertes Treppenhaus mit Aufzuganlage 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.

Die Planungen sehen zudem die Schaffung einer kleinen Platzsituation vor, welche die Einbeziehung der nördlich gelegenen Flächen der Volksbank voraussetzt vor. Die Einbeziehung dieser Flächen wird unabhängig vom hier durchzuführenden Bebauungsplanverfahren zu regeln sein. Mit Herstellung der vorgenannten Platzsituation wird die geplante fußläufige Wegeverbindung weiter aufgewertet da somit Angsträume vermieden werden können und eine offene Eingangssituation in das geplante Treppenhaus mit Aufzug geschaffen werden kann (vgl. Abbildung 29).

**Abbildung 25: Darstellung Treppenaufgang / Fahrstuhl, Platzsituation**

Über die Dachfläche des Erdgeschosses wird die Fußwegeverbindung weiter in Richtung des „Alten Marktplatzes“ geführt. Gleichzeitig erreicht man über den geplanten Treppenaufgang mit integriertem Fahrstuhl auch die im 1. Obergeschoss vorgesehenen Einrichtungen die sich über etwas 200 m<sup>2</sup> Fläche des Erdgeschosses erstrecken. Die Anbindung an den „Alten Marktplatz“ erfolgt weitergehend über das vorgesehene Brückenbauwerk, welches behindertengerecht ausgebildet wird und den Höhenunterschied zwischen „Alten und Neuen Marktplatz“ barrierefrei überwindet (vgl. Abbildung 26). Der behindertengerechte Ausbau der Wegeverbindung wird vertraglich gesichert, sodass eine gesonderte Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird.

**Abbildung 26: Darstellung Dachfläche des nördlichen Gebäudekörpers**

## 5.6 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

### 5.6.1 Wasserversorgung

Das technische Konzept für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser befindet sich in Bearbeitung und wird im Rahmen des Bauantrages detailliert dargestellt. Entsprechend dem Planungsstand kann zukünftig von einer ordnungsgemäßen Versorgung ausgegangen werden.

#### 5.6.1.1 Löschwasserversorgung

Das technische Konzept für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser befindet sich in Bearbeitung und wird im Rahmen des Bauantrages detailliert dargestellt. Entsprechend dem Planungsstand kann zukünftig von einer ordnungsgemäßen Versorgung ausgegangen werden.

### 5.6.2 Entwässerung

Das Plangebiet wird im aktuellen Bestand von mehreren Abwasserkanälen durchkreuzt:

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

4. Innerhalb der Erschließungsstraße (Zufahrtsweg zum Parkplatz/zur Festwiese) verläuft der Hauptsammler DN 600.

Die bislang Entwässerung wird durch den Fachgutachter<sup>28</sup> wie folgt beschrieben:

Da eine Überbauung vorhandener Kanäle sowohl bautechnisch als auch betrieblich mit erheblichen Aufwendungen und Gefährdungen verbunden ist, wird die Stilllegung bzw. der Ausbau sämtlicher Kanäle im Bereich der Baukörper 1 und 2 empfohlen.

Die im Bereich des Parkplatzes von den beiden westlich gelegenen Stauraumkanälen verlaufenden Sammler sind um den Baukörper 1 herum zu führen und östlich hiervon wieder an den Bestand anzuschließen. Die Dimensionierung der neu zu verlegenden Kanäle orientiert sich an der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Bestandes und ist gemäß Anlage 6 mit DN 700 bis DN 800 ausgewiesen.

Der von der Westseite des alten Marktplatzes kommende Kanal ist in der Mindestnennweite DN 300 teilweise unter dem Fachmarktzentrum zu führen, der von der Ostseite zulaufende Kanal DN 300 verläuft im unteren Bereich unter der Parkplatzfläche. Für den verbleibenden Kanalabschnitt auf der Ostseite ist die Standsicherheit zu prüfen bzw. sind zusätzliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

#### **Schmutzwasser:**

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

#### **Niederschlagswasser**

Der anstehende Boden weist nach Angaben des Baugrundgutachters einen Durchlässigkeitswert von  $k_f = 10^{-7} - 10^{-8}$  m/s auf, so dass die Möglichkeit einer Versickerung nicht gegeben ist.

Die Einleitung von Niederschlagswasser ist bis zu einer maximal zulässigen Einleitemenge von 6 l/s in den Stockheimer Bach möglich. Bei einer darüber hinausgehenden Zuflussmenge wird eine Zwischenspeicherung mit gedrosseltem Abfluss erforderlich. Für die Einleitung in das Gewässer ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzuwenden, in dem eine qualitative Bewertung des Regenwassers vorgenommen wird.

Unter Beachtung der vorbeschriebenen Randbedingungen ist für das Niederschlagswasser der Park- und Bewegungsflächen der unmittelbare Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal vorgesehen. Für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird nachfolgend eine Vordimensionierung des erforderlichen Rückhaltevolumens vorgenommen. Bei Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Baukörper 1 (Lebensmittelvollversorger) und einer zu 100 % befestigten Dachfläche errechnet sich gem. Anlage 8 das erforderliche Rückhaltevolumen zu  $V_{\text{erf}} = 97,87 \text{ m}^3$ .

Dieses Rückhaltevolumen kann z. B. über einen Staukanal DN 1000 auf einer Länge von rd. 125 m mit Einleitung in den Stockheimer Bach bereitgestellt werden. Die räumliche Anordnung ist grundsätzlich frei wählbar. Sie sollte jedoch, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden, nicht unmittelbar im Bereich der vorhandenen Einleitungen der Regenauslasskanäle aus den beiden Stauraumkanälen vorgesehen werden. Die konstruktive Ausbildung der Einleitestelle sollte in die naturnahe Umgestaltung des Stockheimer Bachs eingebunden werden.

Die Einleitung in das Gewässer ist erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wird auf Antrag des Bauherren durch die Untere Wasserbehörde ausgestellt (s. Anlage 1.4).

---

<sup>28</sup> (Ingenieurbüro Weidling GmbH, 2014)

Die Prüfung nach dem Merkblatt M 153 zeigt auf, dass bei Ableitung von ausschließlich über Dachflächen geführtes Niederschlagswasser in den Stockheimer Bach keine Vorbehandlung erforderlich ist (s. Anlage 9). Voraussetzung hierfür ist gem. Merkblatt, dass keine unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen zur Ausführung kommen.

Bei Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Baukörper 1 in den Stockheimer Bach verbleiben ca. 9.500 m<sup>2</sup>, die an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Derzeit wird im Bestand der Niederschlagsabfluss aus einer Fläche von ca. 10.100 m<sup>2</sup> in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Durch die Reduzierung der an das öffentliche Kanalnetz angeschlossenen Abflussflächen tritt daher keine Abflussverschärfung ein.

#### Fazit:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuer Marktplatz Usingen“ wird das Entwässerungskonzept zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser aufgezeigt.

Zur Vermeidung einer Überbauung wird die Umverlegung vorhandener städtischer Kanäle im Bereich der beiden Baukörper erforderlich.

Das Schmutzwasser kann auf kurzem Wege an die vorhandene bzw. umzuverlegende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Für das Niederschlagswasser aus den Park- und Bewegungsflächen sowie aus dem Baukörper 2 (Fachmärkte) ist ebenfalls die Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorgesehen.

Das Niederschlagswasser aus dem Baukörper 1 (Lebensmittelvollsortimenter) kann in den Stockheimer Bach geführt werden. Um die Einleitemenge auf 6 l/s zu begrenzen, wird ein vorgeschaltetes Rückhaltebecken erforderlich. Dieses ist von der Dachflächengestaltung abhängig. Bei einer zu 100 % versiegelten Dachfläche errechnet sich das Rückhaltevolumen zu  $V_{\text{erf}} = 97,87 \text{ m}^3$ .

Die Einleitung in das Gewässer stellt eine erlaubnispflichtige Benutzung dar und ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## 6 Planverwirklichung

### 6.1 Kosten der Planverwirklichung

Die Kosten zur Verwirklichung des Vorhabens werden durch den Vorhabenträger getragen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Plangebietes für die Stadt Usingen kostenneutral verlaufen wird.

### 6.2 Flächenbilanz

Objektbezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (ha)
Überschwemmungsgebiet	50,09	0,00
Wasserflächen	505,47	0,05
Öffentliche Grünfläche	2.045,96	0,20
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	925,37	0,10
Straßenverkehrsflächen	2.793,57	0,28
Sondergebiet	7.618,97	0,76
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	3.769,34	0,38
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b>	<b>17.709,45</b>	<b>1,77</b>