

# Stadt Usingen

Bauamt

## Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
14.12.2017	XI/145-2017

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	08.01.2018	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	30.01.2018	(kein Text vorhanden)
Ortsbeirat Usingen	07.02.2018	
Stadtverordnetenversammlung	09.04.2018	

**Bauleitplanung der Stadt Usingen:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der  
Bahnhofstraße", Stadtteil Usingen  
Entscheidung zur Planentwurfsgrundlage**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen:

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Lebensmittelmarkt an der Bahnhofstraße“ im Stadtteil Usingen sowie den VEP, wird die **Planungsvariante I**, wie sie der Vorlage als Anlage 1 beigefügt ist, zu Grunde gelegt.

### **Sachdarstellung:**

Auf der Grundlage eines Antrages der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG wurde mit Stadtverordnetenbeschluss vom 05.12.2016 der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Zum Zeitpunkt der Beratung des Aufstellungsbeschlusses wurden zwei Planungsalternativen für die Positionierung des Marktgebäudes und der Stellplatzanlage vorgelegt. Es sind dies die in der Anlage 2 beigefügte Variante I und Variante II.

Bei der Variante I wird der jetzige Standort des Marktes beibehalten, das Gebäude nach Süden und nach Osten Richtung Bahnhofstraße vergrößert und die Stellplatzanlage zwischen Marktgebäude und südlicher Wohnbebauung an der Bahnhofstraße verortet. Bei der Variante II steht das Marktgebäude in der Flucht der südlich direkt angrenzend stehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße, die Stellplatzanlage ist hier zum Stockheimer Bach orientiert.

Zur Entscheidungsfindung, welche der Varianten geeignet ist und als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf zu nehmen wäre, wurde zunächst eine gutachterliche Untersuchung und Bewertung über die zu erwartende Geräuschbelastung erstellt. Des Weiteren wurde eine frühzeitige Beteiligung vorgesehen für die durch den Marktbetrieb betroffenen Anwohner in der Bahnhofstraße 10 a-f und dem Personenkreis der im Gutachten als Weitere von den potentiellen Emissionen Betroffene aufgenommen sind. Es wurde in Form einer persönlich geladenen Bürgerinformation am 18.09.2017.

Das Emissionsgutachten vom 27.07.2017 mit den Varianten I und II die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu Grunde lag und ein Ergänzungsgutachten vom 30.11.2017 bei der die Variante II aktualisiert wurde mit einer Veränderung des Anlieferungsbereichs, liegen als Anlage 3 und Anlage 4 der Vorlage bei.

Zur Weiterführung des Verfahrens, sowohl für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist die Entscheidung für die eine der beiden Varianten erforderlich.

In einer Übersicht sind die beiden Varianten unter verschiedenen Aspekten, wie Städtebau, Erschließung, Rückmeldung der betroffenen Nachbarn usw. betrachtet und dargestellt worden, mit einer Bewertung der Verwaltung und auch der Stellungnahmen von Lidl ergänzt, als Anlage 5 der Vorlage beigefügt. Im Ergebnis ergibt sich eine Gewichtung der positiven Argumente mehrheitlich für die Variante I.

**Haushaltsrechtlich geprüft:**

- kein Belang -

Steffen Wernard  
Bürgermeister

Cornelia Ohl

**Anlage(n):**

- (1) Lageplan Variante I
- (2) Querschnitt Variante I
- (3) Variante I
- (4) Variante II
- (5) Gutachten 27.07.17
- (6) Gutachten 30.11.17
- (7) Übersicht Varianten